

Urdorf, Januar 2022/BLP/ALB

Merkblatt zum baurechtlichen Verfahren

Guten Tag

Sie möchten ein Baugesuch einreichen oder haben dies kürzlich bereits gemacht. Mit dem vorliegenden Merkblatt überlassen wir Ihnen die wichtigsten Informationen zum baurechtlichen Verfahren.

Was muss ich Allgemeines zum Baubewilligungsverfahren wissen?

Das Baubewilligungsverfahren ist hauptsächlich im Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der Bauverfahrensverordnung (BVV) geregelt. Sämtliche rechtlichen Grundlagen sind darin ersichtlich und gelten grundsätzlich für den Kanton Zürich. Die Bauordnung Urdorf (BauO) bildet die kommunale rechtliche Basis für alle Bauvorhaben.

Die Baubehörde in Urdorf ist der Gemeinderat. Die Baukommission ist als vorberatende Kommission des Gemeinderates tätig. Die Leitung der Baubewilligungsverfahren obliegt der Bauabteilung Urdorf. Diese berät die Bauherrschaften in verfahrenstechnischen und baurechtlichen Belangen. Haben Sie Fragen zu Ihrem Baugesuch oder bestehen Unklarheiten, zögern Sie nicht, die Mitarbeitenden der Bauabteilung zu kontaktieren (bauen@urdorf.ch oder Telefon 044 736 51 60).

Was ist der Zweck des Baubewilligungsverfahrens?

Die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke bedürfen einer Baubewilligung. Im Baubewilligungsverfahren wird die Einhaltung von planungs-, bau- und umweltrechtlichen Vorschriften überprüft; gegebenenfalls werden diese Vorschriften in der Baubewilligung mittels Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) festgesetzt. Für die Einhaltung der Vorschriften des öffentlichen Rechts, aber auch des Privatrechts (z.B. Nachbarrecht), ist die Bauherrschaft verantwortlich.

BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 68

bauen@urdorf.ch



Welche Arten des Baubewilligungsverfahrens gibt es?

Im Kanton Zürich kennt man hauptsächlich zwei unterschiedliche Baubewilligungsverfahren: das *ordentliche Verfahren* und das *Anzeigeverfahren* (oder vereinfachte Verfahren; für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Dritten berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet).

Vorhaben, welche im ordentlichen Verfahren behandelt werden, sind in der Regel öffentlich bekannt zu machen und auszustecken. Beim Anzeigeverfahren entfällt die öffentliche Bekanntmachung und Aussteckung.



Hinweis:

In Zweifelsfällen wird das Vorhaben öffentlich bekannt gemacht, sobald die Unterlagen vollständig sind. Werden innert der Auflagefrist Zustellbegehren gestellt, findet das ordentliche Verfahren, andernfalls das Anzeigeverfahren Anwendung. Die Bauabteilung informiert Sie im Rahmen der Eingangsbestätigung, ob ein „Zweifelsfall“ vorliegt oder nicht.

Wann und wie erfolgt die erste Prüfung meines Baugesuches?

Vorprüfung

Nach Eingang des Baugesuches wird geprüft, ob die Unterlagen den Anforderungen entsprechen. Offensichtlich mangelhafte Gesuche werden zurückgewiesen. Die detaillierte Vorprüfung erfolgt innert 3 Wochen ab Eingang der Baugesuchsunterlagen. Die Verfahrensart wird festgelegt und geprüft, ob und welche Beurteilungen kantonaler Stellen notwendig sind.

Aktenergänzung

Reichen die Unterlagen für die Prüfung und den Entscheid nicht aus, sind unvollständig oder entsprechen nicht den Anforderungen, teilt die Bauabteilung dies schriftlich mit und verlangt die notwendigen Anpassungen und Ergänzungen. Das Verfahren wird mit der Aktenergänzung sistiert, bis die erforderlichen Unterlagen korrekt und vollständig vorliegen. Die nachträglich eingereichten Unterlagen unterliegen erneut der Vorprüfung.



Hinweis:

Die innert 3 Wochen vorzunehmende Vorprüfung beschränkt sich in der Regel auf die formellen Punkte. Es kann deshalb vorkommen, dass erst später, bei der detaillierten, materiellen Prüfung und Beurteilung des Baugesuchs festgestellt wird, dass die eingereichten Unterlagen noch ergänzt werden müssen.

Wann muss ich die Aussteckung vornehmen und wo wird mein Vorhaben publiziert und öffentlich aufgelegt?

Vor der öffentlichen Bekanntmachung sind darstellbare Vorhaben auszustecken. Fehlt die Aussteckung bis spätestens am Publikationstag entscheidet die Bauabteilung über eine Wiederholung der Publikation. Die Kosten trägt die Bauherrschaft. Publikationen von Vorhaben im ordentlichen Verfahren erfolgen jeweils freitags im Amtsblatt des Kantons Zürich und in der Limmattalerzeitung.

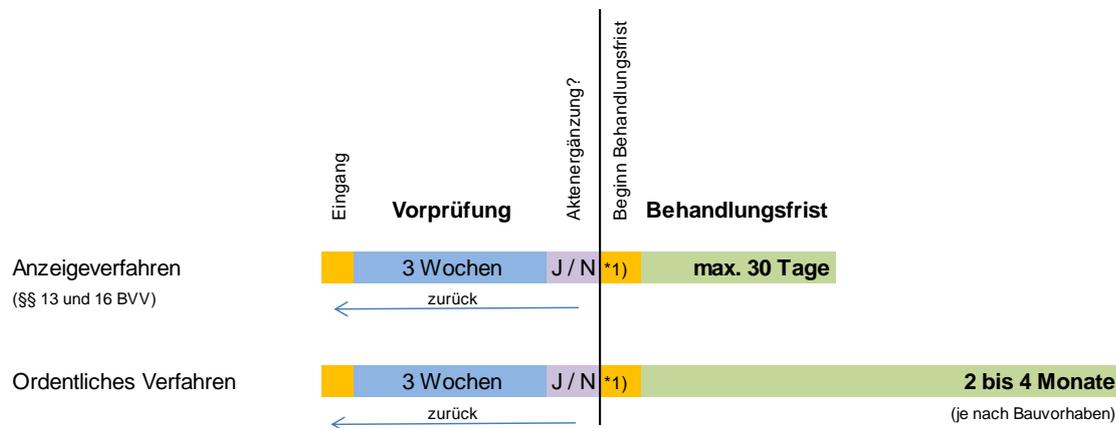
Gleichzeitig mit der Bekanntmachung werden die Baugesuchunterlagen während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage findet im Gemeindehaus A, in der Bauabteilung, Büro UG 12, statt.

Wann und wie stellen an meinem Vorhaben interessierte Dritte Gesuche um Zustellung des baurechtlichen Entscheides?

Gesuche von Dritten um Zustellung von baurechtlichen Entscheiden sind innert 20 Tagen, von der Ausschreibung an gerechnet, beim Gemeinderat schriftlich einzureichen. Elektronische Zuschriften (E-Mails) erfüllen die Anforderungen der Schriftlichkeit in der Regel nicht. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Sie werden von der Bauabteilung über Gesuche nach Ablauf der Auflagefrist schriftlich informiert.

Innert welcher Frist erhalte ich den baurechtlichen Entscheid?

Die Entscheide im ordentlichen Verfahren werden in der Regel innert zwei bis vier Monaten (je nach Bauvorhaben) seit Abschluss der Vorprüfung getroffen. Solche im Anzeigeverfahren innert 30 Tagen seit Abschluss der Vorprüfung.



*1) Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass die Gesuchsunterlagen unvollständig und/oder nicht korrekt sind, erfolgt eine Aktenergänzung. Bis zum Eingang der nachverlangten Unterlagen bleibt das Verfahren sistiert. Die Fristen beginnen anschliessend nach Eingang der nachverlangten Unterlagen wieder von vorne.

BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 68

bauen@urdorf.ch



Wie erhalte ich den baurechtlichen Entscheid?

Die Entscheide erfolgen schriftlich und in der Regel in Form einer Verfügung (erteilt durch Gemeinderat, Ressortvorsteher oder Abteilungsleitung) mit den dazugehörigen Unterlagen durch eingeschriebenen Brief. Die Entscheide enthalten vielfach zu erfüllende Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen).

Was kostet mich die Baubewilligung?

Die Gemeindegebühren im Bauwesen basieren auf dem Tarif gültig ab 1. Januar 2022 gemäss GRB vom 11. Oktober 2021.

Die vorläufigen Behandlungsgebühren (vorerst nur baurechtliche) werden bei der Vorprüfung des Bauprojektes erhoben, müssen innert 30 Tagen beglichen werden und gelten als Akontozahlung. Die Rechnung liegt in der Regel der Eingangsbestätigung bei. Fehlt die Rechnung, sind aufgrund des Vorhabens keine vorläufigen Behandlungsgebühren zu leisten. Die vorläufigen Behandlungsgebühren werden mit den aus dem baurechtlichen Entscheid festgelegten Bewilligungsgebühren resp. bei der Erhebung des Baudepositums in Abzug gebracht.

Das Baudepot setzt sich schlussendlich aus baurechtlichen, nichtbaurechtlichen sowie Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser zusammen, ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten und dadurch Bestandteil für den Erhalt der Baufreigabe.

Die effektiven Gebühren für die Baubewilligung lassen sich aufgrund der einzelnen Tarifpositionen teilweise erst im Rahmen der materiellen Prüfung des Gesuches bestimmen. Die Bauabteilung erteilt Ihnen gerne Auskunft.

Ab wann ist meine Baubewilligung gültig?

Von der Zustellung an läuft eine 30-tägige Frist innert welcher von den legitimierten Personen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den baurechtlichen Entscheid das Rechtsmittel ergriffen werden kann. Bleibt diese Frist unbenutzt, darf davon ausgegangen werden, dass kein Rechtsmittel ergriffen wurde und die Rechtskraft der Baubewilligung (Gültigkeit) eingetreten ist.

BAUABTEILUNG

Tel 044 736 51 60

Fax 044 736 51 68

bauen@urdorf.ch



Wann darf ich mit den Abbruch-, Bau-, und/oder Umbauarbeiten beginnen?

Sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist, sämtliche Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) erfüllt sind und die Baubehörde die schriftliche Baufreigabe erteilt hat. Treten Sie dazu unbedingt rechtzeitig mit der Bauabteilung in Kontakt und planen Sie den Erhalt der Baufreigabe frühzeitig. Erfolgt der Start ohne schriftliche Baufreigabe entstehen einerseits zusätzliche Kosten, meist mühsame Konflikte und schlimmstenfalls die Einstellung der Arbeiten (Baustopp). Erkundigen Sie sich früh- und rechtzeitig.

DIE BAUBEHÖRDE URDORF UND DIE BAUABTEILUNG DANKEN IHNEN FÜR DIE EINHALTUNG DER OBEN STEHENDEN PUNKTE. FALLS FRAGEN ODER UNKLARHEITEN BESTEHEN, MELDEN SIE SICH TELEFONISCH ODER VIA EMAIL BEI DEN VERANTWORTLICHEN DER BAUABTEILUNG URDORF.