



Ratgeber Baubewilligung

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



Verein Zürcher
Gemeindeschreiber und
Verwaltungsfachleute



Stadt Zürich



Baudirektion
Kanton Zürich

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:

- Allgemeine Grundsätze
- Fenster, Dächer, Solaranlagen
- Wärmedämmung von Fassaden
- Heizung und Lüftung
- Sonderfälle, wie Bauten ausserhalb von Bauzonen oder Schutzobjekte
- Weiterführende Infos

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. Trotz Förderung 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 Energieberater und die 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.

Weiterführende Infos

- Solaranlagen ausserhalb Bauzonen. Merkblatt für Bauherrschaften. Bezug: www.baugesuche.zh.ch

Rechtsgrundlagen

Bezug: www.zhlex.zh.ch (die LS-Nummer erleichtert die Suche)

- Planungs- und Baugesetz: kantonale Gesetzesgrundlage (PBG, LS 700.1)
- Allgemeine Bauverordnung: Begriffe, baurechtliche Institute, Berechnungsweisen (ABV, LS 700.2)
- Besondere Bauverordnung I: Anforderungen an Bauten, Anlagen und Ausrü-

stungen (BBV I, LS 700.21)

- Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6)
- Wärmedämmvorschriften, Ausgabe 2009 (Bezug: www.energie.zh.ch)

Baubewilligungsbehörden

- Bauamt der Gemeinde meist, www.gemeindename.ch
- Stadt Zürich, Amt für Baubewilligungen: www.stadt-zuerich.ch/hbd → Über das Departement → Organisation → Amt für Baubewilligungen, Tel. 044 412 29 85
- Stadt Winterthur, Baupolizeiamt, Neumarkt 4, 8402 Winterthur: www.win.ch/baugesuche, Tel. 052 267 54 34

Baudirektion Kanton Zürich, Fachstellen

- Generalsekretariat, BAKU: Bauverfahren + Koordination Umweltschutz, www.baugesuche.zh.ch, Tel. 043 259 24 17
- 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
- ARV, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, Tel. 043 343 45 00
- GIS-Karten liefern Informationen zu geschützten Ortsbildern, Erdsonden, Altlasten, Lärmkataster. Die Website ist unter www.gis.zh.ch zugänglich. Unter der Rubrik «Kartenauswahl» lassen sich die gewünschten Karten beschaffen.

Gesuchsformulare

- Baugesuch: www.baugesuche.zh.ch

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 2. Auflage, September 2011

Allgemeine Grundsätze

Für die rechtmässige Realisierung eines Bauvorhabens stehen drei Wege offen:

- Das Vorhaben braucht gemäss den Vorschriften aufgrund der Geringfügigkeit keine Baubewilligung.
- Das Vorhaben lässt sich im vereinfachten Verfahren realisieren (→ Anzeigeverfahren).
- Das Vorhaben benötigt eine ordentliche Baubewilligung mit Publikation.

Keiner Baubewilligung bedürfen innerhalb von Bauzonen beispielsweise:

- Beseitigung von Innenwänden zwischen Wohnräumen innerhalb einer Wohnung (inkl. Änderung von Öffnungen in diesen Innenwänden)
- Elektro- und Sanitär-Installationen (im Innern)
- Geringe Geländeänderungen
- Zäune und Mauern mit einer Höhe unter 80 cm
- Solaranlagen bis zu einer Fläche von 35 m² und bis zu einem Überstand von 10 cm über die Dachfläche (gilt nicht für Zonen und Objekte mit Auflagen).

Anzeigeverfahren

Das 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 oder diese müssen vorgängig ihr Einverständnis erklären.
- Bei Vorhaben ausserhalb von Bauzonen ist das Anzeigeverfahren nicht möglich.

Möglich ist es für:

- Vordächer und Balkone.
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, sofern sie weniger als 4 % der betroffenen Dachfläche ausmachen (gilt nicht in Kern- und Quartierhaltungszonen und bei Schutzobjekten).
- Veränderungen an Öffnungen in der Fassade.

■ kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine.

■ Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m.

■ Gartenhäuser, Velounterstände (max. 10 m², 3 m Höhe)

Ordentliches Verfahren

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

Für beide Verfahren gilt

- Die Formulare für ein Baugesuch respektive für eine Anzeige finden sich unter www.baugesuche.zh.ch
- Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Baubewilligungsbehörde zu melden (Karte).

Zuständigkeiten

Grundsätzlich ist die Gemeinde Baubewilligungsbehörde. In Zürich ist das Amt für Baubewilligungen, in Winterthur das Baupolizeiamt zuständig. Je nach Stand-

Vorgängig abklären

Anfragen lohnt sich: Vor der Planung eines 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.

ort, 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, BAKU).

Kantonale Stellen sind unter anderem in ein Verfahren eingebunden bei Bauvorhaben

- ausserhalb der Bauzone.
- an Denkmalschutzobjekten von regionaler und kantonaler Bedeutung sowie an Objekten mit Personaldienstbarkeiten zugunsten des Kantons.
- an Objekten innerhalb von Perimetern zum Ortsbildschutz.
- für Anlagen zur Nutzung von Erdwärme.

■ an Staats- und Nationalstrassen, an Gewässern, im Waldabstandsbereich, etc.

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 Brand-schutzes und des Schallschutzes. 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 Beitragszu-sicherung nicht auf eine Baubewilligung geschlossen werden.

Wenn bauen, dann gesetzeskonform: Mit Ausnahme von speziellen Fällen (zum Beispiel lufthygienische Massnahmen) besteht grundsätzlich keine Pflicht für Bau- und Sanierungsmassnahmen.

	Erweiterungen (Anbauten, Aufstockungen)	Umnutzungen (Ausbauten, Einbauten)	Renovationen (Modernisierungen, Sanierungen)
Grundsatz	Diese Gebäudeteile sind in Neubaubauqualität zu erstellen.	Soweit die betroffenen Gebäudeteile nicht über einen ausreichenden Wärmeschutz verfügen, sind geeignete Massnahmen zu treffen.	Bei baulichen Massnahmen, die über reine Maler- und Reparaturarbeiten hinausgehen, gelten für die betroffenen Gebäudeteile die Vorschriften für Umbauten.
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.	
Nachweis	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 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 und die Kosten maximal 200 000 Fr. sowie maximal 30 % des Versicherungswertes betragen. Ein rechnerischer Energienachweis ist nicht nötig. → Deklaration zu den Bauteilen
Beispiel	Eine typische Wärmedämmstärke liegt bei zirka 20 cm.	Typische Wärmedämmstärken liegen bei 12 cm bis 14 cm. Diese Dämmstärken entsprechen den Vorschriften. Vorbildliche Bauweisen orientieren sich an der Neubaubauqualität (20 cm).	

Sofern eine Hausbesitzerschaft aber ein Vorhaben realisiert, hat es den Bauvorschriften zu entsprechen.

Erweiterungen, Umnutzungen, Umbauten

Erweiterungen: Für Anbauten, Aufstockungen und andere Erweiterungen der Nutzfläche sind Baulinien und Grenzabstände sowie Begrenzungen der Ausnützung zu beachten. Grundsätzlich sind beheizte An- und Ausbauten in Neubaulqualität zu realisieren. Dies gilt insbesondere bezüglich Wärmedämmvorschriften. Die Bestimmungen zum Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien sind aber nur wirksam, wenn die Erweiterung mehr als 50 m² Energiebezugsfläche und gleichzeitig mehr als 20 % der bestehenden Energiebezugsfläche ergibt. Viele kleine Dachaufstockungen und Erdgeschossanbauten liegen unterhalb dieser Bagatellgrenze. (Immer zur Anwendung gelangt die Anforderung bei grossen Erweiterungen von mehr als 1000 m² Energiebezugsfläche.)

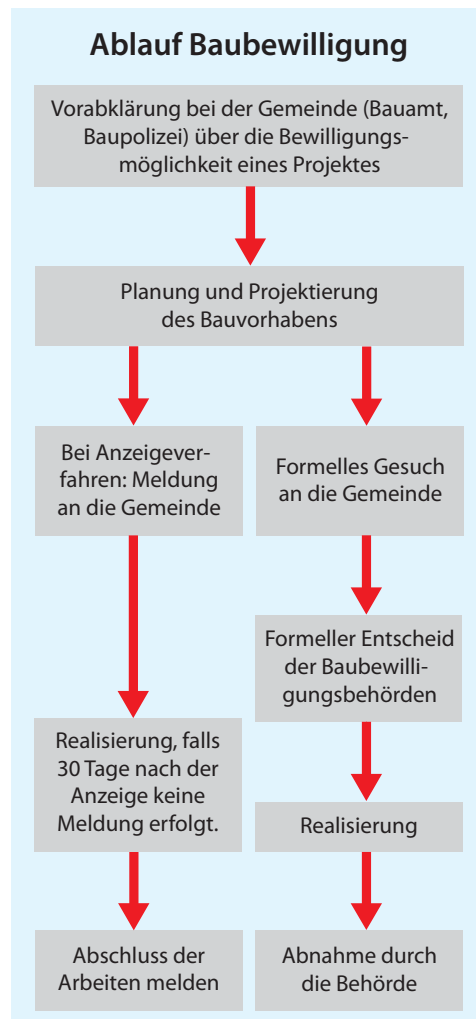
Betroffene Bauteile: Alle von einem Umbau oder von einer Umnutzung betroffenen Bauteile müssen, sofern kein Systemnachweis mit Berechnung des Energiebedarfes erfolgt, die Anforderung an Einzelbauteile der Wärmedämmvorschriften für Umbauten erfüllen (Einzelbauteilnachweis). Bei «geringfügigen Umbauten» genügt eine Deklaration der Bauherrschaft (oder der Vertretung), dass die Vorschriften uneingeschränkt eingehalten werden. (Das Formular ist mit «Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten» betitelt.) Als geringfügig gelten Umbauten mit Kosten bis 200 000 Franken und gleichzeitig bis 30 % des bisherigen Gebäudeversicherungswertes. Voraussetzung ist aber, dass keine Umnutzungen (mit Änderung der Raumtemperatur) vorgenommen werden.

Umnutzungen sind bewilligungspflichtig; sie gelten aus energetischer Sicht als

«geringfügig», wenn keine Änderung der Raumtemperatur damit verbunden ist. (Für «geringfügige Umnutzungen» ist eine Energienutzungs-Deklaration erforderlich.) Typische (aber nicht geringfügige) Umnutzungen sind Ausbauten eines bisher unbeheizten Dachgeschosses oder Einbauten von (beheizten) Hobbyräumen im Untergeschoss. Diese Bauvorhaben müssen die Wärmedämmvorschriften für Umbauten sowie fallweise die Vorgaben bezüglich Tageslicht erfüllen (Fensterfläche beträgt mindestens 10 % der Bodenfläche). Ein Energienachweis ist erforderlich.

Berechnung der Ausnützung (Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer):

Falls eine Berechnung der Ausnützung eines Grundstückes erforderlich ist, empfiehlt sich der Beizug einer Fachperson.



Je nach Bauprojekt ist die zuständige Behörde die Gemeinde oder der Kanton.

Grafik 1: Vereinfachter Ablauf eines Anzeige- respektive eines Bewilligungsverfahrens.

Fenster, Dächer, Solaranlagen

Fenster

Fensterqualität: Bei einem Ersatz der Fenster sind die Wärmedämmvorschriften einzuhalten (U-Wert höchstens 1,3 W/m²K, bei direkt vor einer Verglasung installierten Heizkörpern: U-Wert höchstens 1,0 W/m²K). Rahmenverbreiterungen gelten nicht als Fenster; diese müssen den Vorgaben für übliche opake Bauteile (U-Wert: 0,25 W/m²K) respektive für Storenkästen (0,5 W/m²K) entsprechen.

Bei geschützten und inventarisierten Baudenkmalern 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 (bei der Standortgemeinde erfragen).

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 m² möglich (nicht an geschützten Objekten). 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 Infos: www.laerm.zh.ch/fenster

Dächer

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 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 (Systemnachweis).

Lüftungsrohre: Die Installation von Abluftrohren oder Kaminen über Dach ist in der Regel nicht bewilligungspflichtig.

Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern in einer zusammenhängenden Fläche bis 35 m², die weniger als 20 cm über die Dachfläche hinausragen, sind in Bauzonen bewilligungsfrei (Erkundigung bei der Gemeinde ist empfehlenswert). Nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind Solaranlagen auf geschützten Objekten sowie innerhalb von Perimetern geschützter Ortsbilder.

In Kernzonen sind thermische Sonnenkollektoren mit Einschränkungen erlaubt, photovoltaische Solaranlagen zur Stromerzeugung gemäss Praxis einzelner Gemeinden dagegen nicht (Einordnung).

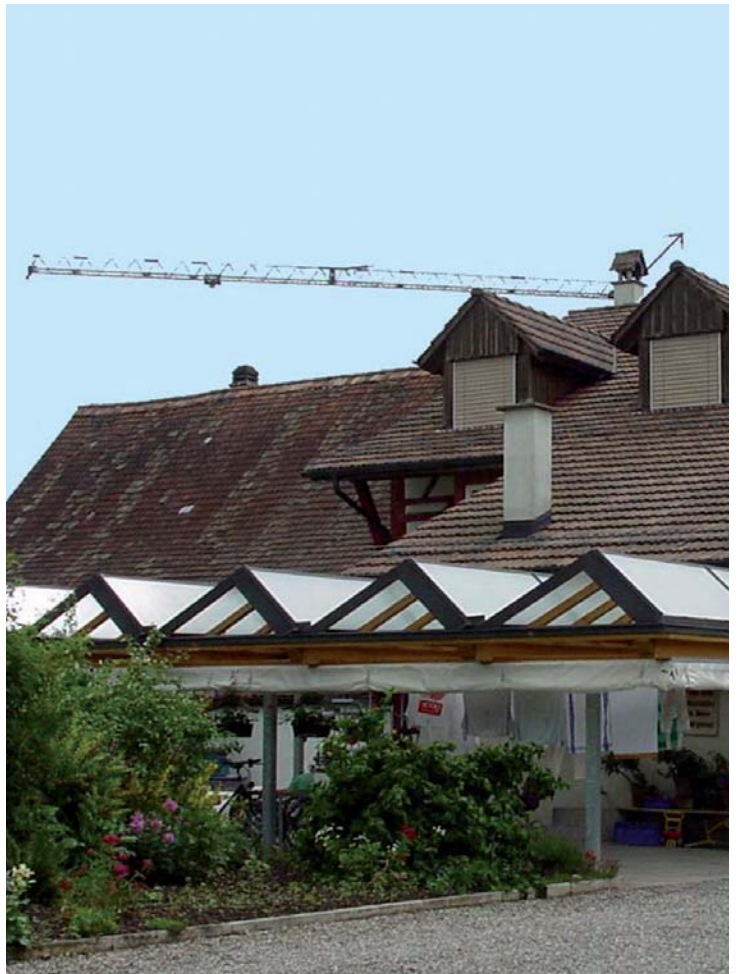
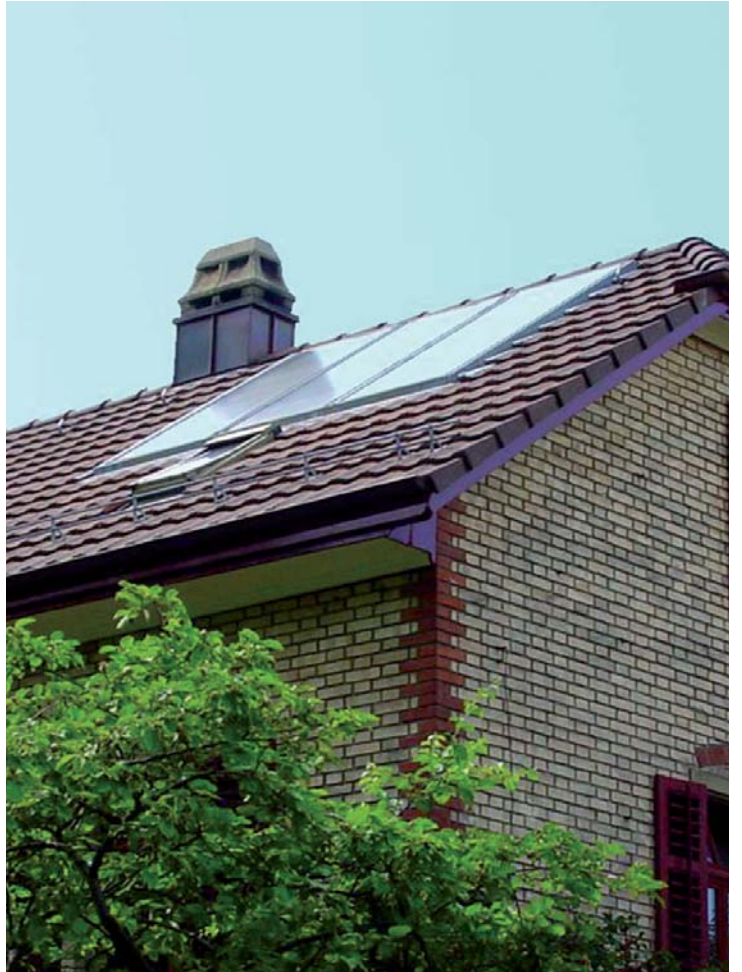
Ausserhalb von Bauzonen sind Solaranlagen zur Minderung der Fernwirkung möglichst entlang der Traufe anzuordnen. Bei grösseren Anlagen sollte die gesamte Dachfläche mit Kollektoren belegt sein.

Freistehende Solaranlagen sind ausserhalb von Bauzonen nicht erlaubt (allenfalls anstelle von Eingriffen in die Dachlandschaft von Schutzobjekten). Jede Solaranlage ist bewilligungspflichtig.

Bewilligungsverfahren: Auf geschützten Objekten, in Schutzzonen sowie an Objekten ausserhalb von Bauzonen sind Solaranlagen nur mit einer Bewilligung zulässig.

Die oberen beiden Anlagen sind bewilligungsfrei, da sie ins Dach integriert sind und sich die Häuser nicht in einer Kernzone befinden.

Für die unteren 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).

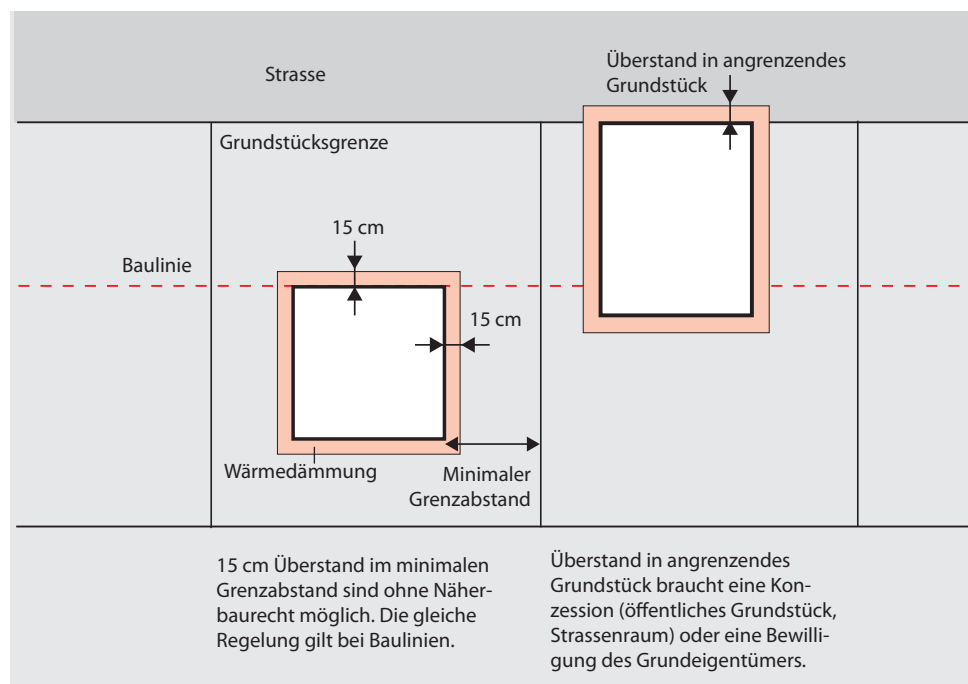


Wärmedämmung von Fassaden

Wärmedämmung an der Fassade: In der Regel ist eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich (Anzeigeverfahren, Stadt Zürich: in der Regel ordentliches Verfahren). Aufdoppelungen an Fassaden von Bauten, die vor dem 1. Januar 1987 erstellt wurden, sind bis zu einer Bautiefe von 15 cm auch ohne Näherbaurecht zulässig. Bei einer Baulinie gilt dies sinngemäss (Grafik 2). Einzelne Gemeinden lassen bei Baulinien auch Aufdoppelungen an Fassaden über 15 cm zu. Sofern das Gebäude an der Grundstücksgrenze liegt und eine Aufdoppelung dadurch in ein angrenzendes Grundstück zu liegen kommt, ist eine Bewilligung des betroffenen Grundeigentümers respektive – bei einem Grundstück der öffentlichen Hand, zum Beispiel im Strassenraum – eine Konzession notwendig.

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

Pinselformation: Was sich an einer Fassade mit einem Pinsel erledigen lässt, unterliegt nicht den energetischen Anforderungen für Umbauten. Sofern aber der Verputz grossflächig ersetzt wird, müssen die Wärmedämmvorschriften für Umbauten eingehalten werden. Auch Pinselformationen benötigen unter gewissen Voraussetzungen eine Baubewilligung der Gemeinde (z.B. Ortsbildschutz).



Grafik 2: Baulinien und Grenzabstände bei Aufdoppelungen von Fassaden.

Heizung und Lüftung

Bewilligung: Heizungen und Lüftungen sind generell bewilligungspflichtig. Das Gesuch geht an die Gemeinde, die in der Regel eine koordinierte Bewilligung – unter Einbezug von kantonalen Fachstellen wie Gewässerschutz oder Feuerpolizei – erteilt.

Wärmepumpen

■ Erdsonden sind bewilligungspflichtig. Zuständig ist die Abteilung Gewässerschutz des AWEL. Auskünfte:

www.erdsonden.zh.ch

■ In Gebieten mit Grundwasservorkommen, die der Trinkwassergewinnung dienen können, sind Erdwärmesonden nicht erlaubt. Die GIS-Karte (www.gis.zh.ch, Erdwärmesondenkarte) liefert dazu Informationen.

■ 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 Beiseitigungsrevers (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. Auskünfte: www.gewaessernutzung.zh.ch, www.grundwasser.zh.ch

■ Aussengeräte von Luft-Wasser-Wärmepumpen sind bewilligungspflichtig (Lärmquelle). Weitere Infos: www.laerm.zh.ch → Lärmvorsorge → Neuanlagen → Wärmepumpen

Wassererwärmung

■ Ein einzelner elektrischer Wassererwärmer («Elektroboiler») 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

■ Handbeschickte Holzheizungsanlagen müssen in der Regel (Details: Luftreinhalte-Verordnung) mit einem Wärmespeicher ausgerüstet sein. 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.

Sonderfälle

Bauten ausserhalb Bauzonen

Für Bauten ausserhalb der Bauzone gelten spezielle Auflagen:

- Grundsätzlich ist der Kanton zuständig.
- Das Anzeigeverfahren ist nicht zulässig, es ist das ordentliche Verfahren (mit Publikation des Bauvorhabens) anzuwenden.
- Mit Einschränkungen sind Anbauten und Erweiterungen von altrechtlichen Wohnbauten möglich. Weitere Informationen siehe www.baugesuche.zh.ch → Bauen ausserhalb Bauzonen
- Bei Wohnbauten mit angebauter Scheune sind Dachfenster nur im Wohnteil möglich (sofern keine Schutzauflagen wirksam sind).
- Solaranlagen sind zulässig. Um die Fernwirkung zu mindern, sind Kollektoranlagen möglichst im Traufbereich zu installieren.
- Park- und Vorplätze, Gartensitzplätze, Zäune, Hecken und Sichtschutzwände sind ausserhalb der Bauzone nicht erlaubt, ebenso unterirdische Bauten.

Geschützte Ortsbilder

- Für Bauten, die innerhalb des Perimeters für geschützte Ortsbilder liegen, gelten Auflagen.
- Die Perimeter sind als GIS-Karten auf www.gis.zh.ch → GIS-Browser verfügbar (Standort eingeben und bei der Kartenauswahl unter Raumplanung «Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder» auswählen).
- In der Regel liegen die Perimeter geschützter Ortsbilder in Kernzonen, also

in Bauzonen. Bauliche Massnahmen sind mit Einschränkungen möglich.

- Für Bauvorhaben innerhalb der Perimeter ist der Kanton zuständig.

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 (Adresse Seite 2).

Archäologie

In archäologischen Zonen sind Eingriffe in das Erdreich nur mit Bewilligung der Kantonsarchäologie zulässig und mit dieser möglichst frühzeitig zu koordinieren.

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



Die Sanierung unserer Bausubstanz ist ein wichtiges kultur-, wirtschafts- und umweltpolitisches Anliegen. Dieser Ratgeber soll Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen in ihrem Vorhaben ebenso unterstützen wie die Auskunftsstellen der Gemeinden und der kantonalen Fachbehörden.