

Allgemeine Bedingungen für Baubewilligungen (ABB)

vom 7. August 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Hinweise	2
2. Besondere Anlagen	3
3. Bauinstallationen, Schutzmassnahmen	3/4
4. Öffentlicher Grund, Stadt-Anlagen	5
5. Bauausführung	6
6. Meldungen / Kontrollen	6
7. Schlussbestimmungen	7
8. Adressen zuständiger Amststellen	8

1. Allgemeine Hinweise

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die übrigen einschlägigen Bauvorschriften und die allgemeinen Bedingungen für Baubewilligungen (ABB) bilden einen integrierenden Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung.

1.2 Baubeginn

Als Baubeginn gilt der Aushub oder der Abbruch einer bestehenden Baute.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig geworden und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (§§ 322 und 326 PBG) und die Baufreigabe eingeholt und von der Abteilung Bau und Infrastruktur, Bereich Hochbau und Umwelt, erteilt wurde.

1.3 Verantwortlichkeit

Die Bauherrschaft ist verantwortlich für die Einhaltung sämtlicher Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, auch wenn sie die Ausführung der Baute einem Rechtsnachfolger überlässt oder Dritten überträgt, solange sie nicht von der Baubehörde ausdrücklich aus dieser Verantwortlichkeit entlassen wird.

Es ist Sache der Bauherrschaft, die einschlägigen Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung diesen Dritten, insbesondere auch den Unternehmern, bekannt zu geben.

1.4 Änderungen

Alle Abweichungen von den bewilligten Plänen müssen dem Bereich Hochbau und Umwelt vor deren Ausführung zur Bewilligung vorgelegt werden.

Die Pflicht zur erneuten Ausschreibung richtet sich nach § 3 ff. der kant. Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997.

1.5 Gebäudeversicherung

Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten sind bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich auf Beginn der Bauarbeiten zum steigenden Wert zu versichern (Bauzeitversicherung).

1.6 Verkehrssignalisation

Die Strassenverkehrssignalisationen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Schäden werden auf Kosten der Bauherrschaft behoben.

2. Besondere Anlagen

2.1 Toilettenanlagen

Für die mit Bauarbeiten beschäftigten Personen sind geeignete WC-Anlagen aufzustellen und zu unterhalten. Diese WC-Anlagen dürfen erst nach Bauvollendung abgebrochen werden.

2.2 Kabelnetz für Radio und Fernsehen

Für den Anschluss an das Kabelnetz für Radio und Fernsehen ist mit der Wasserwerke Zug (WWZ) rechtzeitig ein Anschlussvertrag abzuschliessen.

2.3 Stromversorgung

Die Bauherrschaft hat sich rechtzeitig mit den EKZ über die Regelung des Stromanschlusses in Verbindung zu setzen.

Die Baubewilligung garantiert weder die Lieferung von Baustrom noch die spätere definitive Stromversorgung. Der Gesuchsteller hat sich selbst rechtzeitig vor Baubeginn bei den EKZ um die Stromlieferung für den Bau und den späteren Betrieb der Baute zu bemühen.

3. Bauinstallationen, Schutzmassnahmen

3.1 Unterirdische Leitungen

Zur Verhütung von Schäden hat sich die Bauherrschaft vor Baubeginn über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen (Wasser, Elektrisch, Telefon, Fernsehen, Steuerkabel, Kanalisation, Fernheizung, Gas usw.) bei den betreffenden Werkeigentümern direkt zu informieren (siehe Anhang).

Für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit der Bauausführung an den erwähnten Leitungen entstehen, haftet die Bauherrschaft.

3.2 Bauwasser

Die Entnahme von Bauwasser an Hydranten ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Wasserversorgungs-Genossenschaft Affoltern am Albis gestattet.

3.3 Baustellenabwasser

Die Empfehlung SN 509 431 der Schweizerischen Normenvereinigung (SN) Entwässerung von Baustellen ist verbindlich anzuwenden. Bauherrschaft ist verantwortlich dafür, dass der Bauunternehmer davon Kenntnis erhält.

3.4 Baulärm

Die Baulärmrichtlinie des BAFU vom 2006, die regierungsrätliche Verordnung über den Baulärm vom 21. November 1969 und die Bestimmungen der Polizeiverordnung der Stadt Affoltern am Albis vom 18. Juni 2012 sind einzuhalten.

3.5 Luftreinhaltung

Es sind emissionsarme Arbeitsgeräte einzusetzen. Alle Maschinen und Geräte mit Verbrennungsmotoren sind nach Herstellerangaben auszurüsten und regelmässig zu warten. Dies ist bei Maschinen und Geräten mit Leistung <18 kW mit einem Wartungskleber und bei Maschinen und Geräten mit Leistung ≥ 18 kW mit einem Abgaswartungsdokument und einer Abgasmarke zu dokumentieren.

Benzinbetriebene Arbeitsgeräte ohne Katalysator dürfen nur mit Gerätebenzin nach SN 181163 betrieben werden. Für dieselbetriebene Maschinen und Geräten dürfen nur schwefelarme (Schwefelgehalt < 50ppm) oder schwefelfreie (<10 ppm) Treibstoffe verwendet werden.

Bei staubenden Arbeiten, Umschlagsprozessen und Lagerung von Schüttgütern sind geeignete Massnahmen zu treffen, damit keine sichtbaren Staubemissionen auftreten, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.

Für Oberflächenbehandlungen, Dichtungen und Anstriche (Grundierungen, Voranstriche, Isolieranstriche, Ausgleichspachtel, Farbanstriche, Verputze, Haftbrücken, Primer usw.) sind umweltverträgliche (lösungsmittelfreie) Produkte zu verwenden. Dies gilt auch für Klebstoffe.

Die Bauherrschaft oder eine von ihr beauftragte geeignete Stelle hat das korrekte Umsetzen der im Bewilligungsverfahren, Leistungsverzeichnis und Werksvertrag festgelegten emissionsbegrenzenden Massnahmen zu überwachen.

3.6 Kulturerdedeponien

Kulturerdedeponien, die voraussichtlich länger als drei Monate liegen bleiben, sind roh zu planieren, anzusäen und regelmässig zu mähen.

3.7 Bauabfälle

Gestützt auf Art. 9 der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990 darf wer Bau- oder Abbrucharbeiten durchführt, Sonderabfälle nicht mit den übrigen Abfällen vermischen und muss die übrigen Abfälle auf der Baustelle wie folgt trennen:

- a) unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale;
- b) Abfälle, die ohne weitere Behandlung auf Inertstoffdeponien abgelagert werden dürfen;
- c) brennbare Abfälle wie Holz, Papier, Karton und Kunststoffe;
- d) andere Abfälle.

Soweit die Trennung der übrigen Abfälle auf der Baustelle betrieblich nicht möglich ist, darf er sie anderswo trennen.

4. Öffentlicher Grund, Stadt-Anlagen

4.1 Benützung öffentlichen Grundes

Die Benützung des öffentlichen Grundes der Stadt Affoltern am Albis für die Bauinstallationen ist ohne ausdrückliche Bewilligung der Abteilung Bau und Infrastruktur verboten.

Die Inanspruchnahme öffentlichen staatlichen Grundes wird durch die Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978 geregelt.

4.2 Hydrantenanlagen

Allfällige Hydranten auf dem Baugrundstück sind für die ungehinderte Benutzung durch die Feuerwehr freizuhalten.

4.3 Leitungsgräben

Öffentliche Strassen und Wege dürfen für Leitungsanschlüsse nur mit Bewilligung der Abteilung Bau und Infrastruktur aufgebrochen werden.

Leitungsgräben im öffentlichen Grund der Stadt Affoltern am Albis sind mit Kiessand I aufzufüllen und einwandfrei zu verdichten. Der Belag ist in mindestens gleicher Stärke wie der bestehende Belag wieder herzustellen.

Erforderliche Nachbearbeitungen von Grabenauffüllungen infolge von Setzungen, werden durch die Stadt Affoltern am Albis in Auftrag gegeben und der Bauherrschaft verrechnet.

Für Strassen und Wege, die im Eigentum des Kantons Zürich stehen, ist das Tiefbauamt des Kantons Zürich, Unterhaltsbezirk 4, Affoltern am Albis, zuständig.

4.4 Verkehrsbeeinträchtigung

Durch die Bauarbeiten und die damit im Zusammenhang stehenden Zu- und Abfahren von Material, Materialdeponien usw. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr auf der öffentlichen Strasse nicht beeinträchtigt werden.

Für das Parkieren der Fahrzeuge der am Bau beteiligten Personen ist während der Bauzeit nach Möglichkeit auf privatem Grund ein besonderer Parkplatz einzurichten.

4.5 Verschmutzung des öffentlichen Grundes

Mit den Bauarbeiten im Zusammenhang stehende Verschmutzungen der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind sofort zu beheben. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Staat oder die Stadt Affoltern am Albis die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.

4.6 Öffentliche Kanäle

Für Beschädigungen und ausserordentliche Verschmutzungen von Kanälen, die während der Bauarbeiten entstanden sind oder infolge des Neubaus nachträglich eintreten, haftet die Bauherrschaft.

5. Bauausführung

5.1 Beschaffenheit

Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.

5.2 Schutzgeländer

Geländer und Brüstungen sind so auszuführen, dass keine Gefahr eines Absturzes für Personen besteht. Die SIA-Norm 358, Ausgabe 1996, ist verbindlich anzuwenden.

5.3 Putzstruktur und Farbgebung

Materialisierung und Farbgebung der Aussenhülle sind im Einvernehmen mit der Hochbauabteilung zu bestimmen. Es sind rechtzeitig Muster von 0,5 m² Grösse vorzulegen.

6. Meldungen / Kontrollen

6.1 Meldepflicht und Baukontrolle

Die während der Bauausführung an die jeweiligen Kontrollorgane zu erstattenden Meldungen für die erforderlichen Baukontrollen (im Sinne von § 327 PBG) sind frühzeitig anzumelden.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Verantwortlichkeit

Die baupolizeilichen Bewilligungen und Kontrollen entbinden die Bauherrschaft und ihre Organe, Vertreter und Unternehmer nicht von ihrer Verantwortlichkeit der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Regeln der Baukunde.

7.2 Aufhebung alte ABB

Diese Allgemeinen Bedingungen für Baubewilligungen ersetzen die Allgemeinen Bedingungen und Auflagen zum Baubewilligungsbeschluss vom 26. März 1991.

Vorstehende ABB wurde an der Sitzung des Stadtrates vom 7. August 2006 mit Beschluss Nr. 237 genehmigt.

Stadt Affoltern am Albis

Präsident

Clemens Grötsch

Schreiber

Stefan Trottmann

8 Adressen zuständiger Stellen

- **Bau und Infrastruktur**
Hochbau und Umwelt
Obere Bahnhofstrasse 7, Postfach, 8910 Affoltern am Albis 044 762 56 72
hochbau@stadtaffoltern.ch
- **Tiefbau und Infrastruktur**
Obere Bahnhofstrasse 7, Postfach, 8910 Affoltern am Albis 044 762 56 78
tiefbau@stadtaffoltern.ch
- **Einwohneramt Stadt Affoltern am Albis**
Marktplatz 1, 8910 Affoltern am Albis 044 762 56 56
einwohneramt@stadtaffoltern.ch
- **Werkhof der Stadt Affoltern am Albis**
Lindenmoosstrasse 21, 8910 Affoltern am Albis 044 761 52 83
werkhof@fibermail.ch
- **Feuerpolizei der Stadt Affoltern am Albis:**
DILECA, Yves Götz,
Wiesengrundstrasse 15, Postfach 467,
8910 Affoltern am Albis 044 763 70 06
yves.goetz@dileca.ch
- **Geometer:**
Ingenieurbüro gpw, Obstgartenstrasse 12,
8910 Affoltern am Albis 043 322 77 22
gpw@gpw.ch
- **Kanalisation und Schutzraum:**
ewp AG Affoltern,
Alte Obfelderstrasse 57, Postfach 379,
8910 Affoltern am Albis 044 763 42 42
affoltern@ewp.ch
- **Kantonales Labor Zürich**
Kanton Zürich, Kantonales Labor Zürich, Inspektorate
Fehrenstrasse 15, Postfach, 8032 Zürich 043 244 71 48
- **HEA Holzenergie AG**
Zürichstrasse 147, Postfach 371, 8910 Affoltern am Albis
Tel. technischer Dienst 044 760 27 77
Tel. Geschäftsleitung 044 760 35 37
heaag@bluewin.ch
- **Fernsehen**
Wasserwerke Zug (WWZ), Energie AG
Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug 041 748 46 46
info@wwz.ch

- **EKZ, Netzregion Limmattal**
Überlandstrasse 2, Postfach 258, 8953 Dietikon 058 359 21 11
regionlimmattal@ekz.ch
- **Telefonleitungen:**
Swisscom (Schweiz) AG, Binzring 17, Postfach, 8021 Zürich 0800 477 587
Lines.ZH@swisscom.com
- **Wasserversorgungs-Genossenschaft Affoltern**
Zürichstrasse 98, 8910 Affoltern am Albis 044 761 12 42
info@wasseraffoltern.ch
- **Fiba Fachinspektorat für Beförderungsanlagen GmbH**
Hofackerstrasse 29, 8964 Rudolfstetten 056 633 22 14
mail@fiba-lift.ch
- **Feuerwehrkommandant**
Alexander Smolinsky,
Rebenstrasse 2, 8910 Affoltern am Albis 079 359 75 34
- **Gasleitung:**
Wasserwerke Zug AG (WWZ),
Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug 041 748 45 45
info@wwz.ch
- **Blitzschutz:**
Gian Pietro Concenteri, Niederweg 31, 8907 Wettswil am Albis 044 701 14 18
concenteri@bluewin.ch
- **Notariat und Grundbuchamt**
Bahnhofplatz 9, Postfach 574, 8910 Affoltern am Albis 044 752 36 36
affoltern@notariate.zh.ch
- **Kantonales Tiefbauamt:**
Kanton Zürich, Baudirektion, Tiefbauamt,
Strasseninspektorat, Unterhaltsbezirk 4,
Industriestrasse 15, 8910 Affoltern am Albis 044 763 44 88
ub4.tba@bd.zh.ch
- **Kantonale Gebäudeversicherung**
Thurgauerstrasse 56, Postfach, 8050 Zürich 044 308 21 11
info@gvz.ch
- **Kantonsarchäologie:**
Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung,
Kantonsarchäologie Stettbacherstrasse 7, 8600 Dübendorf 043 259 69 00
are.archaeologie@bd.zh.ch
- **Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)**
Walchestrasse 19 Postfach, 8090 Zürich 043 259 26 26
awa@vd.zh.ch

- **Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft**
des Kantons Zürich (AWEL)
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich 043 259 32 02
awel@bd.zh.ch

- **Kanton Zürich, Baudirektion, Tiefbauamt**
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich 043 259 31 51
tba.strassen@bd.zh.ch

- **Amt für Raumentwicklung (ARE)**
Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich 043 259 30 22
are@bd.zh.ch

- **Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen**
Kanton Zürich, Baudirektion, Generalsekretariat,
Koordination Bau und Umwelt, Leitstelle für Baubewilligungen,
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich 043 259 30 64
leitstelle@bd.zh.ch