

## Allgemeine Baubedingungen

### 1. Baupolizeiliche Bedingungen

- 1.1 Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.
- 1.2 Privatrechte werden durch die erteilte Baubewilligung nicht berührt.
- 1.3 Die Absteckung des Schnurgerüsts hat durch den Nachführungsgeometer zu erfolgen. Die Kosten gehen, mit direkter Rechnungsstellung, zulasten der Bauherrschaft. Bezüglich Termin der Schnurgerüstabsteckung ist mit dem Nachführungsgeometer frühzeitig Kontakt aufzunehmen.  
  
Nach Bauvollendung sind die neuen Bauten und Anlagen vom Nachführungsgeometer in der amtlichen Vermessung nachzuführen. Gleichzeitig wird die Vermarkung der Baugrundstücke überprüft und allenfalls wieder hergestellt. Die Kosten sind gemäss § 39 der VO über die amtliche Vermessung vom Grundeigentümer zu tragen.
- 1.4 Von den behördlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für allfällige Änderungen ist vor deren Inangriffnahme eine Änderungsbewilligung der Baubehörde einzuholen. Revisionspläne sind so rechtzeitig einzureichen, dass die Beurteilung der beabsichtigten Änderungen vor deren Ausführung auf der Baustelle durch die Baubehörde beurteilt werden können.
- 1.5 Durch die Bauarbeiten und die in diesem Zusammenhang entstehenden Transporte, Materialdeponien usw. sowie parkierte Fahrzeuge und Maschinen, darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.  
  
Für das Parkieren der Fahrzeuge der am Bau beteiligten Personen sind nach Möglichkeit auf privatem Grund Parkplätze einzurichten.
- 1.6 Wird durch die Bauarbeiten das öffentliche Strassengebiet verunreinigt, so ist dieses sofort zu reinigen. Im Unterlassungsfalle wird die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft angeordnet.
- 1.7 Nach Bauvollendung sind die Strassenschächte und Leitungen in gereinigtem Zustand zu hinterlassen. Die Baubehörde kann die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft anordnen.
- 1.8 Allfällige Belagsreparaturen nach dem Aufbruch der Quartierstrassen erfolgen durch die Politische Gemeinde Aesch auf Kosten der Bauherrschaft. Massgeblich ist das durch den Gemeindeingenieur aufzunehmende Flächenmass.
- 1.9 Eine für die Garagezufahrt erforderliche Rampe über das Trottoir bzw. eine Randsteinabsenkung ist nach den Weisungen des Gemeindeingenieurs durch eine anerkannte Baufirma auf Kosten der Bauherrschaft ausführen zu lassen.  
  
Werden solche Rampen oder Randsteinabsenkungen nicht mehr benötigt, ist die Rückänderung analog zulasten des Grundeigentümers auszuführen.

- 1.10 Die Bauherrschaft ist für die Ortung von Werkleitungen im Grundstück selbst verantwortlich. Werkleitungen sind bei der Bauausführung zu schützen und allfällig notwendige Verlegungen rechtzeitig mit dem Werkeigentümer zu besprechen.
- 1.11 Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie (Dr. Renata Windler, Tel. Nr. 043 259 29 63) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.
- 1.12 Materialwahl, Detailgestaltung und Farbgebung von Fassaden und Dachflächen hat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Die Bauherrschaft hat die in Aussicht genommene Materialwahl und Detailgestaltung sowie Farbgebung rechtzeitig dem Gemeinderat zur Stellungnahme einzureichen.
- 1.13 Vor Baubeginn hat der Gesuchsteller mit dem Gemeindeingenieur die Zu- und Wegfahrt für den Bauverkehr und allfällige Verkehrsumleitungen, Absperrungen, Signalisationen etc. abzusprechen und eine allenfalls nötige Bewilligung von der Kantonspolizei einzuholen. Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für die Bauarbeiten ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich.
- 1.14 Es ist ein Zustandsprotokoll mit dem Gemeindeingenieur zu erstellen. Allfällige Beschädigungen, welche durch den Bauverkehr verursacht wird, muss entschädigungslos instand gesetzt werden.
- 1.15 Für Neubauten ist der Wasseranschluss durch eine konzessionierte und vom Gemeinderat akkreditierte Firma auszuführen. Die Leitungen werden durch den Gemeindeingenieur anschliessend eingemessen.
- 1.16 Dem Baufortschritt entsprechend hat die Bauherrschaft folgende Meldepflichten zu beachten (§ 327 PBG / § 23 BVV):
- a) Schnurgerüst
  - b) Fertigstellung des Erdgeschossbodens
  - c) Zustand im Rohbau (nach Fertigstellung der rohen Dachkonstruktion)
  - d) Bezugsbereitschaft
- Die Anmeldung hat rechtzeitig an die Baubehörde oder den Gemeindeingenieur oder Geometer (Schnurgerüst) zu erfolgen.
- 1.16 Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten.
- 1.17 Unfallgefährdete Stellen bei allen Gebäuden und Umgebungen (ausgenommen selbstbewohnte Wohnhäuser) wie Terrassen, Fenster, Balkone, Treppen, Stützmauern und dergleichen sind nach den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (§ 20 BBV I, SIA-Empfehlung 358) durch Geländer oder Mauern mit einer Höhe von mindestens 100 cm gegen Absturzgefahr zu sichern. Die Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen desselben durch kleine Kinder wirksam

verhindert wird. Offene Geländer sind mit senkrechten Stäben von höchstens 12 cm Zwischenraum oder gleichwertigen Schutzvorrichtungen zu versehen. Bei offenen, mit waagrechten Stäben versehenen Geländern, ist die oberste Traverse wenigstens um 15 cm nach innen abzukröpfen.

- 1.18 Vor Bezug müssen Bauwerke genügend ausgetrocknet und die sanitären Einrichtungen benützbar sein. Massgebend sind die Richtlinien der Baudirektion über den Bezug neu erstellter Wohn- und Arbeitsräume.
- 1.19 Die Wohnräume dürfen erst nach erteilter Bezugsbewilligung bezogen werden. Die Bezugsabnahme wird nach Meldung der Bauvollendung, bzw. des gewünschten Bezugstermines vorgenommen.
- 1.20 Vor Bezug von Neubauten sind der Baubehörde unaufgefordert in allen Teilen nachgeführte Ausführungspläne in dreifacher Ausfertigung (inkl. Kanalisation) einzureichen.

Vor Erteilung der Bezugsbewilligung dürfen Neubauten nicht bezogen werden.

## **2. Umweltrechtliche Bedingungen**

- 2.1 Auf Baustellen dürfen keine Abfälle (Bauschutt, Holz, Papier, Plastik etc.) verbrannt werden.  
  
Der Einsatz von Maschinen, Apparaten, Geräten und Arbeitsverfahren während der Bauphase darf zu keiner Umweltverunreinigung (Boden, Wasser) führen.
- 2.2 Gestützt auf die Luftreinhalteverordnung LRV und das Umweltschutzgesetz USG hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) die Richtlinie „Luftreinhaltung auf Baustellen“ (Baurichtlinie Luft, 2002) erlassen. Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf Baustellen richten sich nach dieser BAFU-Richtlinie. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der daraus resultierenden „Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen“ der Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eingehalten werden.
- 2.3 Beim Betrieb der Baustelle ist die Baurichtlinie Luft der kantonalen Baudirektion einzuhalten.
- 2.4 Gestützt auf Art. 6 Lärmschutzverordnung LSV und Art. 11, 12 und 38 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) die Richtlinie über bauliche und betrieblich Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (Ausgabe 2006) erlassen. Diese Richtlinie ist einzuhalten.
- 2.5 Die Gemeinde Aesch wird stichprobenartig und unangemeldet Umweltschutz-Kontrollen auf Baustellen anordnen. Es wird überprüft, ob die Abwasser- und Abfallentsorgung korrekt erfolgen, der Boden und die Gewässer nicht verschmutzt und die lufthygienischen Vorschriften sowie der Lärmschutz eingehalten werden.
- 2.6 Die Bauherrschaft wird auf das Merkblatt für Garten- und Umgebungsbepflanzung, insbesondere die Feuerbrand-Information des Amtes für Landschaft und Natur hingewiesen.

### 3. Bedingungen für die Erstellung von Abwasseranlagen

- 3.1 Der Zustand der öffentlichen Kanäle im Bereiche des Baugrundstückes ist durch die Bauherrschaft und den Gemeindeingenieur feststellen zu lassen. Im Unterlassungsfall wird angenommen, dass sich die öffentlichen Kanäle bei Baubeginn in einwandfreiem Zustande befunden haben. Für Beschädigungen und ausserordentliche Verschmutzungen von Kanälen, die während des Neubaus entstehen oder nachträglich auftreten, haftet die Bauherrschaft.
- Nach Fertigstellung der Bauten sind die Anschlussleitungen zu spülen. Baurückstände dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation ausgespült werden. Der Gemeindeingenieur ordnet nach Fertigstellung der Bauten die Überprüfung der öffentlichen Kanäle im Bereiche des Hausanschlusses an.
- 3.2 Baugruben dürfen nicht direkt in die Kanalisation entwässert werden, vielmehr ist zu diesem Zweck ein Absetzbecken mit mindestens zwei Kammern vorzuschalten.
- 3.3 Leitungen und Einrichtungen sind nach ihrer Fertigstellung dem Gemeindeingenieur rechtzeitig anzumelden.
- 3.4 Der Gemeindeingenieur kann verlangen, dass Schmutzwasser führende Anlageteile auf Dichtheit geprüft werden. Die Prüfung hat nach SIA-Empfehlung 190 zu erfolgen.
- 3.5 Für die Ausführung von Entwässerungsanlagen gelten die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften sowie die Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO) des Zweckverbandes Kläranlage Birmensdorf. Ferner ist die Norm „Liegenschaftsentwässerung“ SN 592 000 (Ausgabe 2002) verbindlich.
- 3.6 Für die Beseitigung von Baustellenabwasser gilt die Empfehlung SIA 431, Ausgabe 1997, „Entwässerung von Baustellen“ (Norm SN 509 431).
- 3.7 Die Baustelle muss über eine aus der Sicht des Gewässerschutzes einwandfreie WC-Anlage verfügen.
- 3.8 Unverschmutztes stetig anfallendes Abwasser (Sickerwasser, Brunnenwasser, Kühlwasser) darf nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 3.9 Der Kanalanschluss (Ausführung mittels Kernbohrung!) hat nach den Bestimmungen der Norm SN 592 000, Ziffer 5.5.2.2 zu erfolgen. In der Regel erfolgt der Anschluss unter 90° zur Fliessrichtung mit entsprechenden Formstücken. Der Kanalanschluss muss gemäss Angaben vom Ingenieurbüro Zobrist + Räsamen AG, 8004 Zürich erstellt werden.
- 3.10 Es dürfen nur Rohrsysteme und Entwässerungsgegenstände mit einer SSIV/VSA-Zulassungsempfehlung verwendet werden.
- 3.11 Anlageteile, welche unterirdisch zu liegen kommen, dürfen erst eingedeckt werden, nachdem die Kontrolle stattgefunden hat. Ohne Kontrolle eingedeckte Anlageteile sind auf Verlangen des Gemeindeingenieurs wieder frei zu legen. Bei Vorliegen be-

sonderer Gründe kann sich der Gemeindeingenieur auf die nachträgliche Kontrolle mittels Kanalfernsehen beschränken.

#### **4. Bedingungen für die Erstellung von Wasserleitungen**

- 4.1 Die Wasserinstallationen sind gemäss den Leitsätzen des Schweizerischen Vereins von Gas- und Wasserfachmännern (SVGW) auszuführen und zu unterhalten. Zudem ist das Wasserreglement der Gemeinde Aesch verbindlich.
- 4.2 Für den Bauwasseranschluss und für den Hausanschluss muss die ausführende Installationsfirma im Besitze einer Objekt- oder Dauerkonzession der Gemeinde Aesch sein.
- 4.3 Der Gemeinderat ist jederzeit berechtigt, die Installationsarbeiten einstellen zu lassen, falls keine Konzession erteilt ist.
- 4.4 Der Bezug von Wasser für vorübergehende Anschlüsse (z.B. Bauzwecke) aus Hydranten ist nicht gestattet.
- 4.5 Für Hausanschlussleitungen sind vom SVGW zugelassene Kunststoffrohre vorzusehen.
- 4.6 Die Leitung ist mindestens 1.20m zu überdecken und die Leitungsrohre mindestens 15cm stark mit Betonkies evt. Sand zu ummanteln. 50cm über der Leitung ist ein Warnband einzulegen.
- 4.7 Der Wassermesser wird durch die Wasserversorgung abgegeben, bzw. kann auf Voranmeldung beim Werkmeister bezogen werden.
- 4.8 Die Installationsfirma haftet der Wasserversorgung für alle durch allfällige mangelhafte oder vorschriftswidrige Arbeiten oder Lieferungen.

#### **5. Feuerpolizeiliche Bedingungen und Gebäudeversicherung**

- 5.1 Bei der Bauausführung sind generell die feuerpolizeilichen Vorschriften der kantonalen Feuerpolizei massgeblich. Sind in der baurechtlichen Bewilligung spezielle feuerpolizeiliche Vorschriften angeführt, sind diese projektbezogen speziell bzw. zusätzlich zu beachten. Allgemein gelten die Richtlinien über Brandschutzmassnahmen der kantonalen Gebäudeversicherung für Einfamilienhäuser (Merkblatt M2011) bzw. für Mehrfamilienhäuser (Merkblatt M2010).
- 5.2 Für die Höhe von Kaminen für Wohnraumheizungen gelten die „Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt, Wald, Landschaft und Natur über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach“. Für die Höhe von Cheminées etc. gelten die feuerpolizeilichen Richtlinien. Bis zum Dach sind Kaminzüge innerhalb des Gebäudes bzw. Wandquerschnittes zu führen.

Kamine von Heizungen und Cheminées sowie Brandmauerabdeckungen sind nach Erstellung im Rohbau bzw. vor der Dacheindeckung dem Gemeindeingenieur zur

Kontrolle zu melden. Zusätzlich sind Feuerstellen nach Fertigstellung zur Abnahme dem Feuerschauer anzumelden.

- 5.3 Vor der ersten Befüllung von Tankanlagen müssen diese durch den Gemeindeingenieur abgenommen werden. Das rote Tankkontrollheft muss vorliegen.
- 5.4 Während der Bauphase sind für den ersten Einsatz im Brandfall geeignete Löschgeräte und -mittel bereit zu halten. Die Telefonnummer der Feuerwehr muss deutlich sichtbar auf der Baustelle vermerkt werden.
- 5.5 Bei brandgefährdeten Objekten sind mit dem Baufortschritt Löscheinrichtungen bereitzustellen. Grössere Anhäufungen von brennbaren Materialien und Bauschutt sind zu vermeiden. Bei feuergefährlichen Arbeiten wie Schweiessen, Schneiden, Schleifen, Löten, Kleben und dergleichen ist Vorsicht geboten.
- 5.6 Bestehende Blitzschutzanlagen sind im Einvernehmen mit dem Blitzschutzaufseher Ugo Triaca, Holzmattstrasse 10, 8953 Dietikon, Tel. 01- 740 81 28 an die neuen Verhältnisse anzupassen oder zu demontieren.
- 5.8 Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten sind auf Beginn der Bauarbeiten zum steigenden Wert bei der kantonalen Gebäudeversicherung zu versichern (Bauzeitversicherung).

## **6. Baulicher Zivilschutz**

- 6.1 Für die Beurteilung der Erfüllung der Schutzraumbaupflicht (Neubau von Schutzräumen, Befreiung von der Schutzraumbaupflicht, Leistung einer Ersatzabgabe) ist der Gemeindeingenieur Zivilschutz zuständig.
- 6.2 Die Bewehrungen des Schutzraumes sind vor dem Betonieren dem Gemeindeingenieur rechtzeitig anzumelden.
- 6.3 Der Schutzraum ist spätestens beim Bezug des Gebäudes in allen Teilen fertig zu stellen und ausgerüstet dem Gemeindeingenieur zur Schlussabnahme anzumelden.

## **6. Strafbestimmungen**

Wer gegen das Planungs- und Baugesetz (PBG) oder ausführende Verfügungen vorsätzlich verstösst, wird unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts mit Busse bis zu Fr. 50'000.--, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft; in schweren Fällen kann überdies auf Haft erkannt werden. Handelt der Täter fahrlässig, erfolgt Busse bis Fr. 5'000.- (§ 340 PBG).

**Wichtige Adressen und Telefonnummern:**

<b>Hochbauvorstand Gemeinde Aesch</b> Max Holliger	Tel.: 044 370 19 03 Nat.: 079 441 35 04
<b>Tiefbauvorstand</b> Roland Helfenberger	Tel: 044 737 18 69 Nat: 079 290 11 34
<b>Strassenwesen</b> Roland Helfenberger	Tel.: 044 737 18 69 Nat.: 079 290 11 34
<b>Werkmeister</b> Felix Hofstetter	Tel. 056 634 13 92 Natel 079 242 77 43
<b>Bauwasseranschluss / Hausanschluss</b> Firma Berger, Langächerstrasse 5, 8907 Wettswil, <i>oder eine andere konzessionierte und durch die Gemeinde akkreditierte Firma</i>	Tel. 044 700 02 72 Fax 044 700 02 26
<b>Gemeindeingenieur</b> <b>Baupolizei, Feuerpolizei, Zivilschutz</b> Zobrist + Räbsamen AG, Kernstrasse 12, 8004 Zürich	Tel. 044 291 25 50 Fax. 044 291 25 55 info@raebsamen.ch
<b>Nachführungsgeometer</b> <b>Werkleitungserhebungen Abwasser, Wasser, Kabelnetz</b> Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren	Tel. 043 500 44 00 Fax 043 500 44 99 schlieren@swr.ch
<b>Staatsstrassen</b> Baudirektion Kanton Zürich, Strasseninspektorat, Unterhaltsbezirk 4, Industriestrasse 15, 8910 Affoltern a.A.	Tel. 044 763 44 88 Fax 044 763 44 84 ub4.tba@bd.zh.ch
<b>Kabelanlage</b> Instakom AG, Bühelstrasse 2, 8125 Zollikerberg	Tel. 044 396 70 20 Fax. 044 396 70 21 instakom@instakom.ch
<b>Partnernetze</b> Cablecom GmbH, Leonardo Verdura, Zollstrasse 42, Postfach, 8021 Zürich	Tel. 044 277 96 97 Fax: 044 277 99 22 H. 079 362 65 08 leonardo.verdura@cablecom.ch
<b>Elektrizität</b> EKZ, Willi Flückiger, Netzregion Limmattal, Überlandstrasse 2, Postfach 792, 8953 Dietikon	Tel. 058 359 58 64 Fax 058 359 24 10
<b>Telefon</b> Swisscom (Schweiz) AG, Network & IT, Wireline Access, Postfach, 8021 Zürich / Sachbearbeiter: Herr Pacelli	Tel. 0800 477 587