



AEUGST AM ALBIS



**Gemeinde Aeugst am Albis**  
Dorfstrasse 22, Postfach  
8914 Aeugst am Albis

T 044 763 50 60  
F 044 763 50 69

[gemeinde@aeugst-albis.ch](mailto:gemeinde@aeugst-albis.ch)  
[www.aeugst-albis.ch](http://www.aeugst-albis.ch)

# Leitfaden für das Bauen

Wie soll das Bauen vor sich gehen? Schnell, reibungslos und unbürokratisch?

Das finden wir auch!

Der vorliegende Leitfaden ist eine Dienstleistung der Gemeinde Aeugst am Albis und zeigt Ihnen die Schritte auf, welche Sie zu diesen Zielen führen. Er enthält Hinweise zum Bau-recht, zu Energiefragen und zur naturnahen Umgebungsgestaltung. Für kleine bauliche Wünsche steht ein vereinfachtes Verfahren zur Verfügung, welches erlaubt, zügig mit den Bauarbeiten beginnen zu können.



## Inhaltsverzeichnis

### A Planungsphase

1. Das Baubewilligungsverfahren 3
2. Energie und Umwelt 8
3. Umgebungsgestaltung und Ökologie 11
4. Licht im Aussenraum (und von Innen nach Aussen wirkendes Licht) 12

### B Bauphase

1. Baubeginn 14
2. Bauausführung 14
3. Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes 16
4. Umgebungsgestaltung und Ökologie 17

### C Fertigstellung des Bauvorhabens

1. Unfallschutz 18
2. Umgebungsgestaltung 19
3. Grenzabstände von Mauern, Zäunen und Hecken 20
4. Bezug und Schlusskontrolle 21
5. Energie und Umwelt 21

### Gesetzliche Grundlagen 23

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, gelten jeweils für beide Geschlechter.



## A Planungsphase

### 1. Baubewilligungsverfahren

Die primäre Ansprechperson für Ihre Anliegen ist das Bauamt der Gemeindeverwaltung. Je nach Fragestellung sind externe Fachpersonen beizuziehen.

Bauamt

Peter Trachsel, Bausekretär

Dorfstrasse 22, 8914 Aeugst am Albis

[peter.trachsel@aeugst-albis.ch](mailto:peter.trachsel@aeugst-albis.ch) | [www.aeugst-albis.ch](http://www.aeugst-albis.ch)

044 763 50 61

Bauberatung durch das Gemeindeingenieurbüro Hochbau (kostenpflichtig)

gpw Rösch Wälter Willa

Ingenieure für Geomatik Planung und Werke

Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis

Patrick Wälter | [waelter@gpw.ch](mailto:waelter@gpw.ch)

043 322 77 22

Geometerbüro

Geoterra AG

Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil

044 787 53 00

Bewilligungspflicht

Das Planungs- und Baugesetz (PBG § 309) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist.

Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

- Neubauten
- Anbauten, Umbauten
- Nutzungsänderungen
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (z.B. Autoabstellplatz, Schwimmbad, Aussenantenne, Mauer, Einfriedung, Heizung usw.)
- Terrainveränderungen (zum Beispiel Böschung, Lärm- oder Sichtschutzwall usw.)
- Parzellierung eines Grundstücks
- Reklameanlagen
- Aufzugsanlage (Lift) erstellen oder verändern
- Abbruch von Gebäuden und wesentlichen Gebäudeteilen in der Kernzone (in den übrigen Zonen nur meldepflichtig).



#### Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV § 1) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist, beispielsweise:

- Für Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> überlagern (ausser in Kernzonen, im Bereich von Schutzanordnungen und im Bereich von Verkehrsbaulinien)
- Das Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder das Verändern von Öffnungen in solchen Wänden
- Für Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedungen. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Bauvorschriften einzuhalten (zum Beispiel Abstände, Gestaltung, Verkehrssicherheit).

#### Anzeigeverfahren

Untergeordnete Bauvorhaben können, sofern keine Interessen von Rekursberechtigten berührt werden (bzw. wenn deren Zustimmung vorliegt), im Anzeigeverfahren abgewickelt werden. Die Behandlungsfrist beträgt in der Regel 30 Tage. Hauptsächlich handelt es sich dabei um:

- Vordächer
- Balkone
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten; ausgenommen in der Kernzone
- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, exklusive Kernzonen oder Gebiete mit anderer Schutzanordnung
- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen
- Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume, ohne Änderung der Nutzweise
- Solaranlagen in Bauzonen, soweit nicht nur meldepflichtig
- Offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab gewachsenem Boden.

#### Ordentliches Verfahren

Für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können, ist das ordentliche Verfahren durchzuführen. Das heisst insbesondere, dass das Bauvorhaben ausgeschrieben und 20 Tage öffentlich aufgelegt wird.



#### Meldepflicht für Solaranlagen

Die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV § 2a) bestimmt, was der Meldepflicht unterliegt, beispielsweise:

- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV10) vom 28. Juni 2000 genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen
- Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen, auch wenn sie nicht nach Art. 32a, RPV10, genügend angepasst sind.

Die Meldung entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten, beispielsweise sicherheitsbezogene Bau- und Installationsvorschriften.

#### Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Aeugst am Albis erlässt für ihr Gemeindegebiet [die Bau- und Zonenordnung \(BZO\)](#) von 2015, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.

#### Zonenpläne

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Aeugst am Albis ist in verschiedene Zonen eingeteilt. Die Zuordnung der einzelnen Zonen ist im [Zonenplan](#) ersichtlich.

#### Gestaltungspläne

In der Gemeinde Aeugst am Albis gibt es einen öffentlichen Gestaltungsplan Stümel und sieben private [Gestaltungspläne](#). Für die Gestaltungspläne gilt noch die BZO vom 4. Dezember 1998. Es empfiehlt sich, frühzeitig deren besondere Vorgaben in die Planung einzubeziehen.

#### Gebührentarif Bauordnung

Die Gebühren im Bauwesen richten sich nach der kantonalen [Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden \(VOGG\)](#) und der [Vollziehungsverordnung für die Baugebühren](#) der Gemeinde Aeugst am Albis.

#### Vorbesprechung Bauamt, bzw. Bauberater

Um eine reibungslose Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens sicher zu stellen, wird der Bauherrschaft insbesondere bei komplizierteren Bauvorhaben empfohlen, bereits in der Projektierungsphase das Gespräch mit dem Bausekretär Peter Trachsel zu suchen.



#### Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Sollten Sie den Abbruch oder Umbau eines älteren Gebäudes planen, lohnt es sich, frühzeitig im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte nachzuschauen, ob das Gebäude erfasst ist und sich mit den möglichen Auflagen vertraut zu machen. Dieses Inventar ist voraussichtlich ab dem 2. Quartal 2019 rechtskräftig.

#### Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?

Ein Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- [Baugesuchsformular](#)
- [Formular Gebäude- und Wohnungserhebung](#) (bei einem Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden mit Wohnungen)
- Katasterkopie 1:500 (Kopie des Grundbuchplans, zu beziehen beim [Grundbuchgeometer](#), Geoterra AG in Richterswil) auf welcher die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen sowie die Zugänge, Zufahrten und Parkplätze dargestellt sind; anstelle der Katasterkopie kann auch ein anderer, vom Geometer verifizierter Plan mit gleichem Inhalt und im gleichen Massstab eingereicht werden.
- Für grössere Neu- und Anbauten ist eine zusätzliche Katasterkopie mit Höhenkurven ergänzen zu lassen.
- Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:100
- Umgebungsplan 1:100 / 1:200, mit allen relevanten Höhenkoten sowie mit Angaben zur Materialisierung der Bodenbeläge, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen
- Grundbuchauszug (zu beziehen beim [Grundbuchamt Affoltern am Albis](#))
- Berechnung der Ausnützungsziffer (nachvollziehbar)
- Konzept über die Liegenschaftentwässerung
- Energienachweise (nach Bewilligungserteilung)

Je nach Art des Bauvorhabens sind weitere Unterlagen erforderlich. Ausnahmegesuche sind ausreichend zu begründen. Das Baugesuch ist mit allen notwendigen Unterlagen der Gemeindeverwaltung einzureichen, welche die massgeblichen Bewilligungsverfahren koordiniert (BVV § 7 ff). Die Unterlagen sind in der Regel 3-fach einzureichen. Für jede weitere Stelle, die eine Beurteilung vorzunehmen hat, ist ein zusätzliches Exemplar der Baueingabe beizufügen. Je nach Lage des Bauvorhabens (zum Beispiel in Schutzgebiet, neben Staatsstrasse, Archäologische Zone usw.) muss das Bauamt eine Kantonale Bewilligung einholen.



#### Geographisches Informationsportal

Die [kantonale Website](#) hält eine Fülle raumbezogener Informationen bereit. Eine Konsultation empfiehlt sich insbesondere, falls Zweifel über die Erforderlichkeit einer allfälligen Spezialbewilligung bestehen.

#### Architektur

Neubauten sollten auch als solche erkannt werden dürfen. Auch bei «Schwarzen Bauten» ist eine zeitgemässe Interpretation des Gebäudecharakters in der Regel einer «anpasslerischen» Lösung vorzuziehen. Die Gemeinde begrüsst moderne Interpretationen und qualitativ herausragende Architektur.

#### Darstellung

Für die Darstellung der Pläne ist die Bestimmung der Bauverfahrensverordnung (BVV § 4) massgebend. Zu beachten ist dies insbesondere bei Umbauten und Nutzungsänderungen (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bleibt bestehen).

#### Näherbaurecht

Bauvorhaben haben die gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) und Planungs- und Baugesetz (PBG) massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

#### Nebengesuche

Je nach Art des Bauvorhabens sind folgende weitere Gesuche erforderlich:

- Wasseranschlussgesuch, bei Neubauten sowie bei sämtlichen Um-/ Ausbauten, welche eine Änderung des Wasseranschlusses (bis Wasseruhr) beinhalten.
- Liegenschaftentwässerungsgesuch, bei Neubauten sowie bei sämtlichen Um- und Ausbauten, welche eine Änderung der Entwässerung beinhalten (z.B. Einbau neues Bad, Anbau mit neuem Dach, Änderung der Materialisierung und der Umgebungsgestaltung). Sollen bestehende Kanalisationsanlagen weiterverwendet werden, so ist für diese ein Nachweis über Zustand und Dichtheit zu erbringen (Protokoll Kanal-TV-Aufnahmen). Sind die Anlagen mangelhaft, kann der Gemeinderat Sanierungsmassnahmen anordnen.
- [Nachweis der energetischen Massnahmen, Lärmschutz](#), von einer Fachperson unterzeichnet.
- Baulicher Zivilschutz
- Gesuch für wärmetechnische Anlagen
- Gesuch für Aufzugsanlagen



## Werkleitungen

Der für die Bauausführung Verantwortliche hat sich vor Baubeginn über den Verlauf allfälliger Werkleitungen (Telefon, Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Drainage, Kabelfernsehen, usw.) im Bereich des Bauvorhabens zu informieren. Er haftet für allfällige Schäden, auch wenn diese erst später zum Vorschein kommen. Wird wegen der Bauarbeiten eine Verlegung von Werkleitungen notwendig, so ist rechtzeitig mit den entsprechenden Werk-eigentümern Kontakt aufzunehmen. Dem betreffenden Werkeigentümer ist für die Umlegung die notwendige Zeit einzuräumen. Höhenangaben des Leitungskatasters, insbesondere der Kanalisationsleitungen, sind vor Ort zu überprüfen.

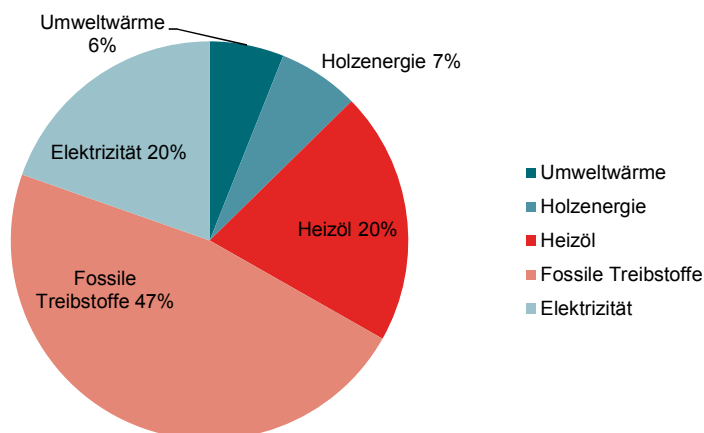
## Baurechtlicher Entscheid – Begehren um Zustellung

Die Baugesuchunterlagen liegen 20 Tage ab Ausschreibedatum bei der Gemeindeverwaltung auf. Während der Planaufgabe können Baurechtsentscheide schriftlich angefordert werden. Wer das Begehren nicht innert dieser Frist stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Für die Zustellung [baurechtlicher Entscheide](#) wird eine Gebühr erhoben.

## 2. Energie und Umwelt

Wie setzt sich der Energieverbrauch zusammen?

Das nachfolgende Kuchendiagramm zeigt den Endenergieverbrauch in der Gemeinde Aegst am Albis im Jahr 2012 in Prozent pro Energieträger. Der grösste Teil des Energieverbrauchs in der Gemeinde entsteht durch Privathaushalte. Noch nicht erfasst ist in den entsprechenden Zahlen der Verbrauch von Wärme aus Solaranlagen.







Das Diagramm zeigt, dass rund die Hälfte des Energieverbrauchs von Aeugst in Gebäuden stattfindet. Rund zwei Drittel dieses Energieverbrauchs entfallen auf die Raumwärme. Bereits zahlreiche Gebäude nutzen für Raumwärme oder Warmwasser Umweltwärme mit Hilfe von Wärmepumpen, Holzenergie oder Solarenergie. In einem Teil der Gebäude werden noch immer Ölheizungen verwendet.

#### Minergie-Standard

Minergie ist der wichtigste Energiestandard in der Schweiz für Niedrigenergiehäuser. Minergie P steht dabei für einen besonders tieferen Energieverbrauch. Minergie A schliesslich bezeichnet ein Haus, welches netto keine Energie mehr verbraucht oder sogar Energie produziert. Werden zusätzliche Kriterien, die sich unter anderem auf den Ressourcenverbrauch bei der Erstellung beziehen, erfüllt, kann das Gebäude zusätzlich als Minergie-ECO zertifiziert werden. Der Minergie-Standard existiert sowohl für Neu- als auch für Umbauten. Informationen unter: [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

#### Umbauten, Wärmedämmung

Ältere Gebäude sind oft schlecht isoliert. Mit einer neuen Wärmedämmung kann Energie gespart werden. Eine Verbesserung kann schrittweise oder gesamthaft realisiert werden:

- Dämmung von Kellerdecke, Dach, Hausmauern, Warmwasserleitungen
- Fensterersatz
- Abdichten von Türen, Fenstern, Cheminéeclappen usw.

Die Wärmedämmung von Gebäuden wird mit [Förderprogrammen](#) subventioniert.

#### Heizung und Warmwasser

Als Beitrag zum Klimaschutz kommt dem Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung und Warmwasser eine zentrale Bedeutung zu. Eine private Holzschneitzel- oder Holzpellettheizung ist klimaneutral und unabhängig vom globalen Erdölmarkt. Mit einer Wärmepumpe lässt sich Umweltwärme nutzen und damit pro Kilowattstunde Strom drei bis vier Mal so viel Wärme gewinnen. Mit einer Photovoltaikanlage kann Strom für eine Wärmepumpe besonders umweltfreundlich bereitgestellt werden. Durch Sonnenkollektoren und saisonale Speicherung kann ein Gebäude ganz oder teilweise mit Sonnenenergie beheizt werden.

Heizungen basierend auf fossilen Energieträgern wie Öl oder Gas verursachen CO<sup>2</sup>-Emissionen und tragen damit zu den Klimaveränderungen bei. Ziel ist, diese durch Heizsysteme zu ersetzen, welche erneuerbare Energien nutzen. Laut Energieleitbild setzt sich die Gemeinde Aeugst am Albis dafür ein, dass die Energieeffizienz gesteigert, der Energieverbrauch reduziert und der Einsatz erneuerbarer Energien erhöht werden. Entsprechende Massnahmen lohnen sich für GebäudeeigentümerInnen oftmals finanziell und sind darüber hinaus ein Beitrag an die nachhaltige Entwicklung unseres Dorfes.



Elektroboiler und Elektroheizungen sind die grössten Stromfresser im Haushalt. In Aeugst am Albis gab es 2010 immer noch etwa 30 Elektroheizungen, die rund 14 % des Stromverbrauchs von Aeugst ausmachten. Auf Elektroboiler fallen im schweizerischen Durchschnitt etwa 3 % des Stromverbrauchs. Wertvoller Strom wird für diese ineffiziente Art der Heizung oder Warmwasserversorgung verschwendet. Es ist deshalb ein Ziel der Gemeinde und des Kantons Zürich, dass Elektroheizungen und -boiler ersetzt werden. Die Neuinstallation oder der Ersatz von Elektroheizungen ist verboten. Am besten wird Warmwasser mit Sonnenkollektoren erwärmt oder durch die Ankopplung an eine Heiz-Wärmepumpe, idealerweise in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage oder an eine Holzheizung. Falls dies nicht in Frage kommt, gibt es eine Alternative zu Elektroboilern, welche zwei Drittel des Stromverbrauchs einspart: den Wärmepumpenboiler. Dieser verheizt den wertvollen Strom nicht einfach eins zu eins wie der Elektroboiler (Widerstandsheizung), sondern erreicht mit dem Antrieb einer Kleinwärmepumpe einen rund dreimal höheren Wärmegewinn. [Link](#) zur Quelle.

#### Solaranlage

Ein recht grosser Teil der benötigten Energie kann auf dem eigenen Dach erzeugt werden. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Photovoltaik, welche Strom produziert, und Sonnenkollektoren, welche durchfliessendes Wasser erwärmen. Es ist heute sogar möglich, Plus-Energiehäuser zu realisieren, das heisst Häuser, die mehr Energie produzieren, als sie übers Jahr verbrauchen. Die Technik hierfür ist ausgereift und bezahlbar.

Grosse, gegen Süden geneigte Dachflächen ohne Verwinkelungen eignen sich am besten für Photovoltaik, aber auch Dachflächen gegen Osten und Westen sind wirtschaftlich interessant. Sonnenkollektoren kommen zur Deckung des Warmwasserbedarfs, zur teilweisen Deckung des Heizenergiebedarfs und bei Neubauten mit Einbau entsprechend grösserer Wasserspeicher auch zur vollständigen Deckung des Heizenergiebedarfs in Frage. Vielleicht wollen Sie eine Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Bereiten Sie dennoch Ihr Dach bereits gestalterisch vor und vermeiden Sie Schattenwürfe. Sehen Sie zudem Steigleitungsrohre vom Keller zum Dach vor. Beim Bau von Solaranlagen ist je nach Lage des Bauvorhabens eine gute oder zumindest eine genügende Gestaltung erforderlich. Hinweise hierzu finden sich in einem Merkblatt der Baudirektion.

Das Zürcher Energieunternehmen energie 360° beteiligt sich an der [Smart Energy Link AG](#). Das Start-up bietet eine intelligente Lösung an, mit der sich der Solarstromverbrauch in Mehrparteienhäusern messen, optimieren und abrechnen lässt.

#### Tiefgaragen und Carports

Es empfiehlt sich, zumindest eine Ladestation für Elektro-Mobilität vorzusehen, auch wenn diese zum Zeitpunkt des Um- oder Neubaus noch nicht benötigt wird.



#### Energieberatung

Die Energieberatung Energieregion Knonauer Amt bietet eine Erstberatung im Umfang von 60 Minuten für 50 Franken an (100 Franken übernimmt die Gemeinde Aeugst am Albis).

Energieberatung Energieregion Knonauer Amt

Geschäftsstelle der Standortförderung Knonauer Amt

info@knonauer-amt.ch

Tel. 043 333 55 66

[www.knonauer-amt.ch/energieberatung](http://www.knonauer-amt.ch/energieberatung)

#### Energiepolitik Aeugst am Albis

Der Gemeinderat Aeugst am Albis hat ein energiepolitisches [Leitbild](#) verabschiedet. Eine Energiekommission kümmert sich um die schrittweise Umsetzung des Leitbildes. Angaben zur Energiepolitik der Gemeinde unter folgendem [Link](#).

### 3. Umgebungsgestaltung und Ökologie

#### Grundsätzliche Überlegungen

Der Siedlungsraum ist wichtiger Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere und kann eine beachtliche Vielfalt hervorbringen. Es ist erklärtes Ziel des Bundes, die Biodiversität der Schweiz bis zum Jahre 2040 zu stabilisieren. In einer Zeit, wo verdichtetes Bauen angesagt ist, verschwinden täglich wertvolle Grünflächen. Umso wichtiger ist es, die verbleibenden Flächen naturnah zu gestalten, damit ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet werden kann. Die Gemeinde empfiehlt, folgende Grundsätze bei Bauprojekten zu berücksichtigen:

- Grundsatz 1 Bestehende Naturwerte auf dem Baugrundstück sollen erhalten oder in geeigneter Form ersetzt werden.
- Grundsatz 2 Die Umgebung soll naturnah und vorwiegend mit einheimischen Pflanzen gestaltet werden.
- Grundsatz 3 Massive Einfriedungen um Grundstücke sind nicht ortstypisch und sollten möglichst vermieden werden. Bei deren Gestaltung ist darauf zu achten, dass sie das bestehende ländliche Umfeld berücksichtigen und sich harmonisch integrieren.



#### Anforderungen an die Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung bei Neu- und Umbauten soll mit grosser Sorgfalt geplant und ausgeführt werden, um folgende Ziele zu erreichen:

- Die Aussenräume bilden einen guten Lebensraum für siedlungstypische Pflanzen und Tiere.
- Die Aussenräume tragen zu einem attraktiven Ortsbild bei.
- Die Aussenräume bieten einen hohen Erholungswert für den Menschen.

Bei einer Normausführung mit durchgehender Humusauffüllung, Zierrasen oder Koniferenhecken und immergrünen Bodendeckern bleibt kein Platz für einheimische Arten. Bei der Umgebungsplanung sollten deshalb folgende Aspekte berücksichtigt werden:

**Bäume:** Können sie erhalten bleiben? Wenn nicht, wo hat eine gleiche oder gleichwertige Art Platz? **Sträucher:** Lassen sich neue Hecken oder Gebüschgruppen aus heimischen Arten ins Projekt integrieren? **Wiesen:** Gibt es Flächen, die sich für Blumen- oder Magerwiesen eignen und damit Schmetterlingen und anderen Insekten als Nahrungsquelle dienen können? **Strukturen:** Wie lassen sich Steinhäufen, Trockenmauern, Holzstrünke usw. ins Projekt integrieren? Wo können Vögel, Fledermäuse und Igel weiterhin nisten und Unterschlupf finden?

#### 4. Licht im Aussenraum (und von Innen nach Aussen wirkendes Licht)

Das Licht ist dem Vorsorgeprinzip [Art. 11 im Umweltschutzgesetz USG](#) unterstellt und muss bei betroffenem Aussenraum nach [SN 586 491:2013 \(SIA Norm 491\)](#) erstellt und betrieben werden. Das bedeutet:

- Verzicht auf unnötige Beleuchtung
- Ausrichtung von oben nach unten
- gute Abschirmung gegenüber Flächen und Räumen, die nicht beleuchtet werden sollen
- Reduktion von Leuchtdichten und Beleuchtungsstärken auf die Anforderungen der Beleuchtungsnormen
- keine Immission über 1 Lux bei Wohnraumaufhellung (Vollzugsrichtlinie BAFU ab 2018)
- keine störenden Farbwirkungen für angrenzende Natur- oder Siedlungsräume (Empfehlung Dark-Sky Switzerland und BAG: warme Farbtemperaturen unterhalb, bis maximal 3000 Kelvin einsetzen)
- Abschaltung von jeglicher, nicht sicherheitsrelevanter Beleuchtung während der Nacht-ruhezeit von 22 bis 6 Uhr (einschliesslich Werbung, Schaufenster, Fassadenbeleuchtung und dergleichen, inklusive Baukrane auf der Baustelle).



Ausnahmen:

- Die Weihnachtsbeleuchtung gilt als Ausnahme und wird vom 1. Advent (4. Sonntag vor Weihnachten) bis zum 6. Januar (Dreikönigstag) bis 1 Uhr bewilligt.
- Weitere Ausnahmen bewilligt die Gemeindebehörde auf Gesuch bei begründeter Nutzung und entsprechendem Publikumsverkehr (Betrieb der geöffnet hat, zum Beispiel Restauration, bis Betriebsschluss).
- Sicherheitsrelevante Beleuchtung sollte ebenso während der Nachtruhezeit dem tatsächlichen Bedarf nach Lichtnormen angepasst werden, zum Beispiel durch Dimmen, durch Sensoren usw. und auf Dauerbetrieb verzichten.

Weiterführende Informationen unter:

- [www.darksky.ch](http://www.darksky.ch)
- [www.awel.zh.ch](http://www.awel.zh.ch)



## B Bauphase

### 1. Baubeginn

#### Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Änderungen von bewilligten Vorhaben sind vor deren Ausführung vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

#### Rechtskraft der Baubewilligung

Die Baubewilligung wird nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen rechtskräftig. Im Falle eines Rekurses wird die Baubewilligung erst rechtskräftig, wenn das Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren abgeschlossen ist.

#### Baufreigabe, Voraussetzungen

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG § 326) erfüllt sind. Als Baubeginn gilt bei Neubauten der Aushub der Baugrube oder allenfalls der Abbruch des Altbaus. Die Baufreigabe wird durch den Gemeindeingenieur Hochbau (Patrick Wälter, Ingenieurbüro gpw Rösch Wälter Willa, Affoltern am Albis) auf Begehren der Bauherrschaft erteilt.

### 2. Bauausführung

#### Verantwortlichkeit

Die in der Baubewilligung genannte Bauherrschaft und ihre Vertreter sind für die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des baurechtlichen Entscheides sowie der massgebenden Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Ändert die Bauherrschaft oder der Projektverantwortliche, ist dies dem Gemeinderat schriftlich mitzuteilen; ansonsten verbleibt die Verantwortung bei den ursprünglichen Parteien. Die behördlichen Kontrollen entbinden die an der Bauausführung Beteiligten nicht von ihrer Verantwortung.

#### Schnurgerüst, Höhenangaben

Die Kontrolle des Schnurgerüsts hat durch das Geometerbüro Geoterra AG in Richterswil zu erfolgen.



#### Abfallentsorgung

Die beim Abbruch, Umbau oder Neubau anfallenden Abfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall und Deponiematerial zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen (PBG § 239 Abs. 2). Massgebend ist die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA).

#### Baulärm, Immissionen

Für die Ausführung der Bauarbeit gilt die kantonale Verordnung über den Baulärm vom 27.11.1969 (verbotene Nachtarbeit zwischen 19 und 7 Uhr). Im Übrigen wird auf die Immissionsvorschriften gemäss [Art. 6 der Lärmschutzverordnung](#) sowie [PBG § 226](#) und die [Polizeiverordnung](#) der Gemeinde Aeugst am Albis verwiesen.

#### Baustellenabwasser, Grundwasser

Für die Beseitigung des Baugruben- bzw. Baustellenabwassers ist die Empfehlung SIA 431, Ausgabe 1997, über die Entwässerung von Baustellen, massgebend. Bauten sowie Arbeiten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen bedürfen einer speziellen Bewilligung der kantonalen Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).

#### Rohbaukontrolle

Die Vollendung des Rohbaus ist dem Gemeindeingenieurbüro gpw Rösch Wälter Willa ohne Verzug anzuzeigen. Diese Pflicht obliegt dem Bauherrn oder seinem Vertreter. Der Rohbau gilt als vollendet, wenn die Aussenmauern und die inneren Tragwände hochgeführt sind und der Bau in allen Teilen völlig eingedeckt ist. Das durch die Gemeinde als Baukontrollorgan beauftragte Ingenieurbüro gpw Rösch Wälter Willa besichtigt den Rohbau.

#### Fertigstellung

Die Bauarbeiten sind ohne wesentliche Unterbrechung auszuführen und abzuschliessen. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit unterbrochen, so kann die Beendigung gemäss Planungs- und Baugesetz ([PBG § 328](#)) innert nützlicher Frist befohlen werden.

#### Gebäudeversicherung

Neu- und Umbauten mit einem Versicherungswert von mehr als CHF 5000 müssen obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung versichert werden. Für Neubauten und wesentliche Umbauten (Bausumme über 50 000 Franken oder mehr als 50 % des Versicherungswertes) ist obligatorisch, eine Bauzeitversicherung abzuschliessen. Der entsprechende [Antrag](#) muss der Gebäudeversicherung vor Baubeginn eingereicht werden.



Betragen Baukosten bei Neu- oder Umbauten weniger als 50 000 Franken ist keine Schätzung erforderlich; in diesem Fall genügt eine Meldung an die kantonale Gebäudeversicherung mit dem Formular «Anmeldung kleiner Wertvermehrungen». Alle anderen Neu- oder Umbauten sind nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden unter: [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch). Sämtliche Formulare sind direkt bei der Kantonalen Gebäudeversicherung einzureichen.

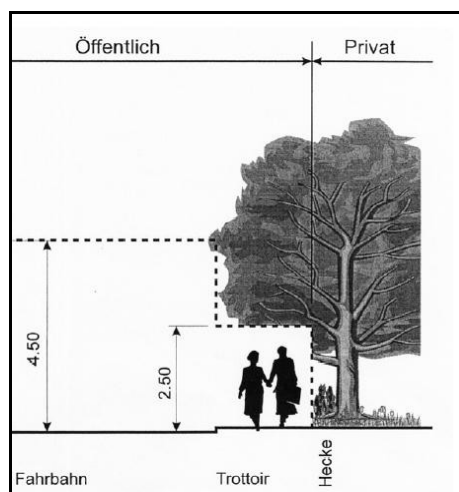
### 3. Bauten und Anlagen entlang des öffentlichen Grundes

Beanspruchungen des öffentlichen Grundes

Der öffentliche Grund (zum Beispiel Strassen, Gehwege) darf nur mit Zustimmung des betroffenen Strasseneigentümers beansprucht werden. Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig. Bei Gemeinde- und Flurstrassen ist mit dem Tiefbauvorstand der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Sofern das Strassengebiet (Strassen und Trottoirs inklusive Abschlüsse) durch Bauarbeiten beschädigt wird, ist der ursprüngliche Zustand gemäss den Vorgaben der Gemeinde und auf Kosten des Verursachers fachgerecht wieder herzustellen. Durch Bauarbeiten dürfen weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei unumgänglichen Verkehrsbehinderungen sind die Baustellen nach den Vorschriften des Strassenverkehrsgesetzes bzw. der Strassensignalisationsverordnung fachgerecht abzuschränken und zu signalisieren.

Böschungen, Pflanzen

Bei Böschungen sind die Vorschriften der [kantonalen Strassenabstandsverordnung](#) und der [Verkehrssicherheitsverordnung](#) einzuhalten. Die Strassen und Gehwege sind von überhängenden und hineinragenden Ästen soweit freizuhalten, dass keine Behinderung des Fussgänger- und Fahrverkehrs entsteht. Bei Rad- und Fusswegen ist eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m einzuhalten, bei Fahrbahnen eine solche von mindestens 4,50 m.







#### 4. Umgebungsgestaltung und Ökologie

##### Gestaltungsmöglichkeiten mit einheimischer Bepflanzung

Es sollen mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt, sowie Blumenrasen und Wiesen aus einheimischem Saatgut gesät werden. Zierrasen soll sich auf intensiv genutzte Bereiche beschränken. Invasive Neophyten sollen nicht gepflanzt werden, da viele einheimische Pflanzen verdrängt werden. Verschiedene Informationen und Merkblätter finden Sie [hier](#).

##### Tier- und pflanzenfreundliche Strukturen

Naturfreundlich gestaltet werden können sowohl Flächen, die für eine Nutzung vorgesehen sind, als auch ungenutzte Flächen. Mit dem Einbau fertiger Nistelemente lassen sich an Holz und Steinbauten unter dem Dach Brutplätze für Mehlschwalben, andere Vögel und Fledermäuse schaffen. Grosse hervorstehende Glasflächen sollen gemieden oder durch geeignete Massnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Gesicherte Schächte (schmale Spalten) gewähren Amphibien risikofreie Wanderungen.

Mit Baumaterialien aus der Nähe wird die lokale Produktion gefördert, die Transportwege sind kurz, die Produktion ist «fair», und es besteht keine Gefahr der Einschleppung von fremden Tieren und Pflanzen, die die einheimische Tier- und Pflanzenwelt bedrängen oder bedrohen (zum Beispiel Buchsbaumzünsler).

##### Steingärten

In den letzten Jahren ist der Trend zu Steingärten stark gewachsen. Dadurch geht die Bedeutung der Pflanzen und der Artenvielfalt weiter stark zurück. Insbesondere Privatgärten sind für Vögel, Kleintiere, Insekten und Bienen idealer Unterschlupf und wertvolle Nahrungsquelle. Im Gegensatz zum Steingarten bietet ein bunter Garten mehr Vielfalt und deutlich mehr Nutzen für Klima, Umwelt und Tiere.

##### Weiterführende Informationen

Die Broschüren «Bäume und Sträucher im Siedlungsraum» sowie «Begrünte Wände und Dächer» von BirdLife können auf der Gemeindeverwaltung für je 3 Franken bezogen werden.



## C Fertigstellung des Bauvorhabens

### 1. Unfallschutz

#### Zweck, Grundlagen

Zugängliche überhöhte Stellen (zum Beispiel bei Terrassen, Balkonen, Treppen, Stützmauern usw.) sind gemäss der Besonderen Bauverordnung ([BBV I § 20](#)) so zu sichern, dass keine Absturzgefahr, insbesondere für Kinder besteht. Die Bestimmungen der aktuellen [SIA-Norm 358](#) sind einzuhalten.

#### Lichtschächte

Lichtschächte sind mit einem tragfähigen Gitter einzudecken oder mit einem geeigneten Schutzgeländer zu versehen. Schmale Spalten verhindern zudem das Hineinfallen von Amphibien.

#### Fenster mit und ohne Brüstungen

Fenster die bis zum Boden reichen oder Fenster, deren Brüstungshöhe das Mass von 100 cm unterschreitet, sind entweder mit einem Geländer zu sichern oder der untere, nur für Reinigungszwecke zu öffnende Flügel ist zu verschrauben.

#### Geländer für zugängliche erhöhte Stellen (ab Absturzhöhe über 100 cm)

Geländer sind so zu gestalten, dass ein Durchschlüpfen oder Übersteigen derselben durch Kinder verhindert wird. Offene Geländer dürfen bis 65 cm Höhe nicht begehbar sein sowie bis auf eine Höhe von 75 cm keine Öffnungen aufweisen, welche grösser als  $\varnothing 12$  cm sind. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind zusätzlich die einschlägigen Vorschriften zu berücksichtigen:

- [Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten](#) vom 19.12.1983
- [Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel](#) (Arbeitsgesetz) sowie die dazugehörigen [Verordnungen](#)
- [Richtlinien der Suva](#)

#### Handläufe und Treppen

Treppen mit mehr als fünf Tritten müssen, wo kein Geländer gemäss SIA-Norm 358 vorgeschrieben ist, einen Handlauf aufweisen.



## 2. Umgebungsgestaltung

### Gestaltungspläne

Wir möchten an dieser Stelle speziell auf die Vorschriften der verschiedenen Gestaltungspläne gemäss [Bau- und Zonenordnung](#) hinweisen.

### Garageneinfahrten

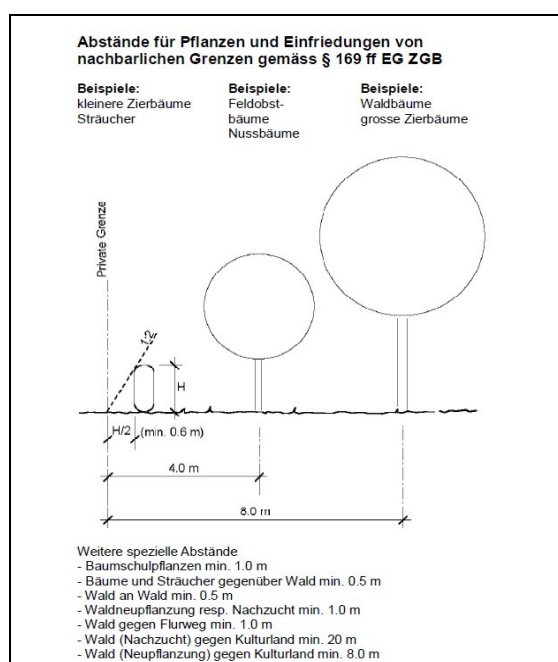
Das Gefälle von Garageneinfahrten hat den Anforderungen der [kantonalen Verkehrsicherheitsverordnung \(VSiv\)](#) zu entsprechen.

### Besucher- und Kundenparkplätze

Bei Wohnnutzungen sind neben den Pflichtparkplätzen gemäss Art. 18.1 BZO für Besucher, zusätzlich 10% Parkplätze an leicht zugänglicher Lage vorzusehen, als Besucherparkplätze zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen. Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze fest.

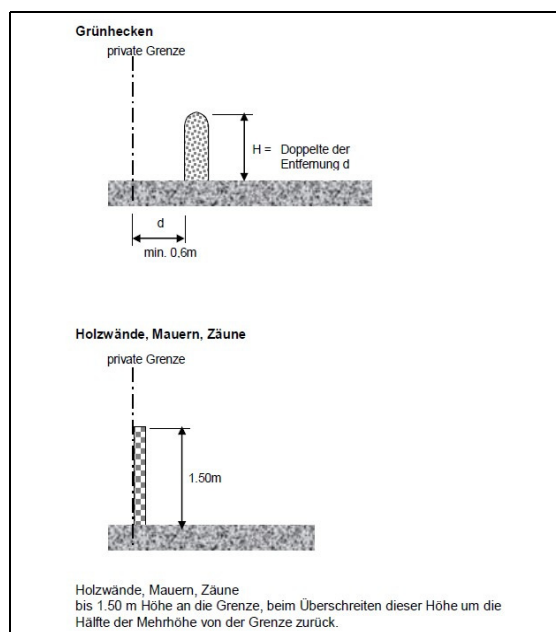
### Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern

Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die privatrechtlichen Vorschriften gemäss [§ 169 ff des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch](#). Diese können im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Allfällige Meinungsverschiedenheiten sind zivilrechtlich zu bereinigen. Beim Pflanzen von Bäumen ist deren späterer Platzbedarf, Laubfall und Schatten zu bedenken. Dies verhindert Nachteile für den Eigentümer und die Nachbarn sowie eine andernfalls eventuell erforderliche Fällung der Bäume.



### 3. Grenzabstände von Mauern, Zäunen und Hecken

Grünhecken dürfen gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers nicht näher als die Hälfte ihrer Höhe, jedenfalls nicht näher als 60 cm von der Grenze gehalten werden. Das heisst, dass bei einer Grünhecke von 150 cm Höhe ein Grenzabstand von 75 cm eingehalten werden muss, bei einer Hecke von 100 cm Höhe aber nicht nur 50 cm, sondern der minimale Grenzabstand von 60 cm einzuhalten ist.



Andere Einfriedungen, wie sogenannte tote Hecken, Holzwände oder Mauern, benötigen unabhängig vom Grenzabstand ab einer Höhe von 0,8 m eine baurechtliche Bewilligung. Bis zu einer Höhe von 0,8 m oder für offene Einfriedungen (Maschendrahtzaun) ist in Bauzonen keine baurechtliche Bewilligung erforderlich.

Mauern und geschlossene Einfriedungen welche die Höhe von 150 cm nicht übersteigen, darf der Eigentümer – nur unter der Voraussetzung der erteilten Baubewilligung – an der Grenze anbringen und daran auch Spaliere ziehen. Wenn die Einfriedungen aber jene Höhe überschreiten, so kann der Nachbar verlangen, dass sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise eine tote Hecke von 180 cm (150 cm + 30 cm) mindestens 15 cm von der Grenze entfernt stehen muss (die Hälfte der + 30 cm).



Die Grenzabstände von Mauern, Einfriedungen und Hecken richten sich nach dem Privatrecht ([§ 177 ff Einführungsgesetz zum ZGB](#)) und fallen grundsätzlich nicht in die Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde (Ausnahme: allfällige Regelungen in einem öffentlichrechtlichen kommunalen Erlass, zum Beispiel eines öffentlichen Gestaltungsplans).

Nicht umsonst lautet das Motto von Aeugst am Albis «Natürlich offen». Mit diesem Bewusstsein soll auch mit dem urbanen Raum und entsprechenden Strukturen umgegangen werden. Die Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Grünflächen, Vorgärten, Vorplätzen, Hecken, Zäunen, Mauern, Brunnen, Objekten und Bäumen manifestieren, sollen erhalten, gepflegt und sorgfältig weiterentwickelt werden. Ziel ist es, Räume durch harmonisches, integrierendes Gestalten zu strukturieren und nicht durch dominante Einfriedung und anonyme Abschottung.

#### 4. Bezug und Schlusskontrolle

##### Fertigstellung

Grundsätzlich sind die baurechtlich relevanten Anlagen und Ausrüstungen bis zum Bezug des Gebäudes fertigzustellen, sowie die auf den Bezug des Gebäudes hin gestellten Nebenbestimmungen zu erfüllen. Die restlichen Arbeiten sind ohne Verzug auszuführen und es ist anschliessend um eine Schlusskontrolle durch das Gemeindeingenieurbüro gpw Rösch Wälter Willa nachzusehen.

##### Briefkästen

Grundsätzlich haben Briefkästen der [Postverordnung](#) zu entsprechen.

##### Wohnungsbezug

Wohn- und Arbeitsräume dürfen erst bezogen werden, nachdem die Bezugsbewilligung vorliegt. Der Bauherr oder sein Vertreter haben den voraussichtlichen Bezugstermin von Wohnungen, einzelnen Zimmern und Arbeitsräumen in Neu-, An-, Auf- und Umbauten dem Ingenieurbüro gpw Rösch Wälter Willa mindestens 14 Tage im Voraus zu melden.

##### Gebäudeaufnahme und Grundbuchvermessung

Neu- und Anbauten bzw. Veränderungen der Gebäudeform müssen in den Grundbuchplänen nachgeführt werden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, derartige Veränderungen auf seinem Grundstück dem Grundbuchgeometer ([Geoterra AG in Richterswil](#)) zu melden. Die entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer.



#### 4. Energie und Umwelt

Heizsysteme, Solaranlagen, Klima/Lüftung

Achten Sie auf eine fachgerechte Einstellung der technischen Anlagen und lassen Sie sich bei der Inbetriebnahme ausreichend instruieren. Eine Überwachung der Einstellungen und Verbrauchs-/Produktionsenergie (zum Beispiel Monatswerte) und eine Überprüfung der Einstellungen 2 bis 3 Jahre nach Abschluss der Baumassnahmen helfen Ihnen, diese technischen Systeme zu verstehen und bezüglich Nutzung und Energieverbrauch zu optimieren.

Wärmedämmung und Gebäudedichtigkeit

Beobachten Sie Ihr Gebäude auf Feuchtigkeit (eindringendes Wasser oder Kondenswasser), graue Stellen oder gar Schimmelbildung. In den ersten zwei Jahren nach der Realisierung könnte dies durch übliche Baufeuchtigkeit verursacht werden. Es kann aber auch auf Mängel bzw. Schäden bei Dichtungen oder gar bei Wärmedämmungen hindeuten. Auch unsachgemässes Lüften könnte ein Grund sein. Eine rasche Erkennung und Behebung allfälliger Probleme spart Geld, schont die Umwelt und sichert den langfristigen Wert Ihrer Immobilie.

Haushalt und Licht

Auch im Haushalt kann auf einen niedrigen Energieverbrauch geachtet werden, indem festgelegt wird, welche Geräte überhaupt nötig sind und wie gross diese sein müssen, sowie durch die Verwendung von Geräten der besten Energieeffizienzklasse. Zudem soll auch auf einen niedrigen Standby-Stromverbrauch Wert gelegt werden.



## Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend eine Auflistung der wichtigsten gesetzlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) für das Bauen. Zu unterscheiden ist zwischen kommunalem, kantonalem und Bundesrecht. Je nach Bauvorhaben sind zusätzlich zu den unten aufgeführten Erlassen weitere Spezialgesetze zu beachten.

### Erlasse des Bundes

<http://www.admin.ch>

LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Natur- und Heimatschutz
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
VUV	Verordnung über die Unfallverhütung
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen

### Kantonale Erlasse

[www.zh.ch](http://www.zh.ch)

ABV	Allgemeine Bauverordnung
BBV	Besondere Bauverordnung
BVV	Bauverfahrensverordnung
EG-ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnerG	Energiegesetz
EnerV	Energieverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz
StrAV	Strassenabstandsverordnung
VOGG	Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden
VSiv	Verkehrssicherheitsverordnung

### Kommunale Erlasse

[www.aeugst-albis.ch](http://www.aeugst-albis.ch)

BZO	Bau- und Zonenordnung (1.1.2016)
	Gebührentarif Bauordnung (7.7.2015)
	Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen
	Verordnung über die Siedlungsentwässerungsgebühren
	Verordnung über die Wasserversorgung
	Verordnung über die Wasserversorgungsgebühren