

Hinweise für die Einreichung eines Baugesuches

Zweck der Wegleitung

Die Wegleitung will Grundeigentümer, Bauherren und für die Bauausführung Verantwortliche darüber orientieren, welche Bewilligungen nötig sind um bauen zu können und welche Personen und Stellen bei auftauchenden Problemen weiterhelfen können.

Rechtsgrundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG 700.1) sowie die zugehörigen Verordnungen, insbesondere:

- Allgemeine Bauverordnung (ABV 700.2)
- Besondere Bauverordnung I (BBV I 700.21)
- Bauverfahrensverordnung (BVV 700.6)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf (BZO)

Praxisanwendung Fachkommission Bau

Die Fachkommission Bau hat aufgrund von wiederkehrenden baurechtlichen Fragestellungen diverse Praxisanwendungen verabschiedet. Diese gelten im kommunalen Bauverfahren als bindend.

- Praxisanwendung Stützmauern
- Praxisanwendung Einfriedigungen
- Praxisanwendung Attikageschosse und Dachaufbauten
- Praxisanwendung Nutzungsrechte in Baulinienbereichen
- Praxisanwendung Photovoltaikanlage (PV-Anlagen) in Kernzonen
- Praxisanwendung Abgrabungen

Die Praxisanwendungen sind unter <https://www.bassersdorf.ch/politik-verwaltung/verwaltung/dienstleistungen-az.html/81/service/811> abrufbar.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hält fest, wofür eine Bewilligung erforderlich ist. Eine baurechtliche Bewilligung ist namentlich nötig für:

- a. die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,

- b. Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt [z.B. Estrich- oder Kellerräume zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen umgewandelt werden sollen],
- c. den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- d. Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen [§§ 1, 3 und 4 der kantonalen ABV geben Beispiele dazu sowie sämtliche Solaranlagen und aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung],
- e. die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung,
- f. wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen [Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauvorhaben stehen und die 1,0 m Höhe und 500 m² Fläche überschreiten],
- g. Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- h. Mauern und Einfriedigungen [höher als 0,80 m],
- i. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- k. Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- l. Aussenantennen [> 0,80 m (in alle Richtungen)],
- m. Reklameanlagen [leuchtend und/oder über ½ m² und/oder in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars],
- n. das Fällen von Bäumen für die Erhaltungspflicht besteht [aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen],
- o. wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung, sofern sie die Begrünung beeinträchtigen

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 1 der kantonalen Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, wofür keine Baubewilligung erforderlich ist, wobei die Befreiung von der Bewilligungspflicht nicht von der Pflicht entbindet, die materiellen Bauvorschriften einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BVV).

Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen in Bauzonen:

- a. Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien,

- b. Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden,
- c. Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung,
- d. Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten,
- e. Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen,
- f. nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ½ m² je Betrieb; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
- g. nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion,
- h. Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen,
- i. Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung (äquivalenten Strahlungsleistung ERP max.) von weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars,
- j. Steckerfertige Solaranlagen bis zu einer Fläche von 4 m²; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung,
- k. nicht öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen.

Meldepflicht

§ 2a der kantonalen Bauverfahrensverordnung (BVV) bestimmt, welche Vorhaben der Meldepflicht unterliegen.

- a. Solaranlagen auf Dächern, soweit sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) genügend angepasst sind,
- b. Solaranlagen an Fassaden in Bauzonen, wenn sie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, kompakt angeordnet sind, parallel zur Fassade verlaufen, nicht über die Fassadenfläche hinausragen und diese im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen,
- c. freistehende Solaranlagen in Bauzonen bis zu einer Fläche von 20 m²,

- d. Solaranlagen in Industrie- und Gewerbebezonen auf Dächern, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind,
- e. Solaranlagen an Fassaden sowie freistehende Solaranlagen in Industrie- und Gewerbebezonen,
- f. innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen,
- g. aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen, sofern sie ein Volumen von 2 m³ nicht überschreiten,
- h. Erdwärmesonden-Wärmepumpen, wenn alle neu zu erstellenden Erdwärmesonden mindestens 2,5 m Grenzabstand aufweisen und nicht im Bereich von Bau- und Abstandslinien liegen; vorbehalten bleibt in jedem Fall die gewässerschutzrechtliche Bewilligung, [3 Bauverfahrensverordnung (BVV) 700.6 1. 1. 23 – 119]
- i. Anschlüsse an ein Fernwärmenetz, wenn dieses die Voraussetzungen gemäss § 47g der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) erfüllt,
- j. öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen.

Abbruchmeldepflicht

Jeder beabsichtigte Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist vorgängig der Baubehörde zu melden (§ 327 Abs. 1 PBG).

Gültigkeit der Bewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit dem Bau begonnen wird. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er Voraussetzung dafür ist, der Rückbau bestehender Gebäude als Baubeginn (vgl. § 322 PBG).

Verfahrensverordnung

Nach der kantonalen Bauverfahrensverordnung sind folgende Verfahrensarten möglich:

- ordentliches Verfahren: Regelfall
- Anzeigeverfahren: ohne Aussteckung und Ausschreibung, für untergeordnete Bauvorhaben, namentlich (§14 BVV):
 - a. Vordächer,
 - b. Balkone, Nischen, rückspringende und vorspringende Gebäudeteile,
 - c. Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten,
 - d. Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20

der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen,

- e. unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus,
- f. die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern,
- g. das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände,
- h. Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise,
- i. Einrichtung und Umbau von Heizungen, Erdwärmesonden sowie Öltanks für das bediente Gebäude, soweit nicht meldepflichtig sind (§ 2a BVV),
- j. Empfangsantennen, soweit sie bewilligungspflichtig sind (§ 1 lit. i BVV),
- k. offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder,
- l. Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung II vom 26. August 1981, soweit diese bewilligungspflichtig sind (§1 lit. a BVV),
- m. Reklameeinrichtungen, soweit sie bewilligungspflichtig sind (§1 lit. f BVV), ausser in Kernzonen,
- n. Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab massgebendem Terrain,
- o. die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 Abs. 1 lit. e PBG,
- p. das Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht gemäss § 309 Abs. 1 lit. n PBG besteht.

Das örtliche Bauamt beurteilt, ob keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann (§ 15 BVV).

Vorentscheide

Zur Klärung von Fragen, die für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Damit später Klarheit über die Verbindlichkeit des Vorentscheides besteht, muss der Gesuchsteller die entscheidenden Fragen klar und unmissverständlich formulieren. Das weitere Vorgehen und die Rechtswirkung ergeben sich aus den §§ 323 und 314 PBG.

Unterlagen, die mit dem Baugesuch einzureichen sind

Nach § 310 PBG in Verbindung mit § 3a.-3d. BVV hat ein Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind.

In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Katasterplan mit Stellung und Abständen der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie Darstellung allfälliger Baulinien (erhältlich bei Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf, Tel. 044 802 77 11, Mail: info@gossweiler.com)
- Grundriss und Schnitte 1:100
- Fassaden 1:100, mit Angaben des massgebenden Terrains und gestalteten Bodens, allfällige Niveaulinie sowie auf Meereshöhe bezogene Höhenkoten

Je nach Art (und Lage) des Bauvorhabens sind ferner erforderlich (Aufzählung ist nicht abschliessend):

- Umgebungsplan (1:100 oder 1:200) mit Angaben über die Höhen des massgebenden und gestalteten Terrains (mit auf Meereshöhe bezogene Höhenkoten), die Gestaltung, die Art der Begrünung, den Versiegelungsgrad und die Nutzweise des Umschwunges, sowie die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen als Informationsinhalt. Die Einhaltung der Vorgaben von § 238a PBG ist ebenfalls im Umgebungsplan darzustellen.
- Grundregisterauszug vom Notariat Bassersdorf, Plätzliweg 4, 8303 Bassersdorf, Tel. 044 859 22 90
- Brandschutznachweis
- Angaben über die vorgesehenen äusseren Materialien und Farben
- Baumassenberechnung
- Parkplatzberechnung
- Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen
- Lärmgutachten
- Umweltverträglichkeitsbericht (Anzahl auf Anfrage)
- Zustimmungserklärung des Nachbarn für Näherbaurecht oder Grenzbau gemäss § 270 PBG durch Mitunterzeichnung eines Plansatzes oder separate Vereinbarung.
- Begründung von Ausnahmegesuchen gemäss § 220 PBG
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn die Gesuchstellenden nicht allein Verfügungsberechtigter Grundeigentümer sind.

Die Darstellung der Pläne hat gemäss den §§ 3 und 4 der BVV, Bauverfahrensverordnung zu erfolgen.

In den Grundrissen, Schnitten und Fassaden sind Neubauten (bei Umbauten bleibende Bauteile) schwarz, bei Umbauten sind neue Bauteile rot und abzubrechende gelb darzustellen.

Darstellbare Vorhaben sind vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken. Die Aussteckungen müssen bis zur Rechtskraft des Bauentscheides, mindestens jedoch während der Auflagefrist, stehen.

Abwassergesuch

Das Abwassergesuch ist in der Regel vor Baufreigabe digital einzureichen und hat mindestens Folgendes zu umfassen:

- Leitungs-Katasterkopie

- Grundrisse und Längenprofile 1:100 mit eingezeichneten Abwasserleitungen bis zur öffentlichen Kanalisation
- eventuell geologisches Gutachten
- baulicher Zustand bestehender Leitungen (Kanal-TV)

Schutzraumeingabe

In Neubauten und bei wesentlichen Umbauten sind nach dem Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz in der Regel Schutzräume zu erstellen.

Das digitale Gesuch um Genehmigung des Schutzraumprojektes hat in der Regel zu umfassen:

- Gesuchsformular
- Katasterplan mit eingezeichnetem Schutzraum
- Grundriss, Schnitt und Fassaden 1:100
- Schutzraum-Ausführungsplan inkl. Schnitt 1:50
- Statische Berechnung des Schutzraumes

Bei Fragen gibt das Gemeindeingenieurbüro Geoinfra Ingenieure AG, Tel. 052 354 21 11, Auskunft.

Feuerungs- und Tankanlage

Das Gesuch ist digital über die Plattform eBaugesuche einzureichen.

Das Gesuch für die Bewilligung einer Feuerungs- und/oder Tankanlage hat in der Regel zu umfassen:

- Gesuch-/Meldeformular für Erstellung, Umbau und Betrieb von wärmetechnischen Anlagen oder stationären Verbrennungsmotoren
- Leitungskatasterkopie mit eingezeichnetem Tankstandort und allenfalls mit Gebäudehöhen versehen
- Grundriss-, Schnitt- und Detailpläne 1:50

Photovoltaikanlage

Das Meldeverfahren ist digital über die Plattform eBaugesuche einzureichen.

Folgende Unterlagen sind beizulegen:

- Meldeformular Solaranlagen
- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:100 mit rot eingezeichneter Anlage
- Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Dachaufsicht
- Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Gibelfassade
- Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Trauffassade mit der Dachfläche, auf der die Anlage installiert wird
- Produktbeschreibung der Paneele

Wärmepumpe innenaufgestellt

Das Meldeverfahren ist digital über die Plattform eBaugesuche einzureichen.

Folgende Unterlagen sind beizulegen:

- Gesuch-/Meldeformular für Erstellung, Umbau und Betrieb von wärmetechnischen Anlagen oder stationären Verbrennungsmotoren
- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Wärmepumpe
- Lärmschutznachweis einschliesslich Situationsplan mit vermassten Abständen der Lärmquelle zum massgebenden Empfangspunkt (inkl. Eigenlärm)
- technisches Datenblatt der gewählten Wärmepumpe

Wärmepumpe aussenaufgestellt

Das Meldeverfahren ist digital über die Plattform eBaugesuche einzureichen.

Folgende Unterlagen sind beizulegen:

- Gesuch-/Meldeformular für Erstellung, Umbau und Betrieb von wärmetechnischen Anlagen oder stationären Verbrennungsmotoren
- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Wärmepumpe
- Lärmschutznachweis einschliesslich Situationsplan mit vermassten Abständen der Lärmquelle zum massgebenden Empfangspunkt (inkl. Eigenlärm)
- technisches Datenblatt der gewählten Wärmepumpe
- bei aussen aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpen einfache Skizzen, Fotos oder Pläne der projektierten Anlage

Erdsondenbohrung

Das Meldeverfahren ist digital über die Plattform eBaugesuche einzureichen.

Folgende Unterlagen sind beizulegen:

- Gesuch-/Meldeformular für Erstellung, Umbau und Betrieb von wärmetechnischen Anlagen oder stationären Verbrennungsmotoren
- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Wärmepumpe und den Standorten der Erdwärmesonden
- Gesuch um Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für eine Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage

Aufzugsanlage

Das digitale Gesuch um Erteilung einer Ausführungsbewilligung für Aufzugsanlagen hat in der Regel zu umfassen:

- Gesuchsformular
- Grundriss und Schnitt 1:100
- Dispositionsplan des Aufzuges 1:20

Bei Fragen gibt Goetschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, 8107 Buchs ZH, Tel. 044 847 25 25, Auskunft.

Baugesuche werden seit 1. Juli 2025 nur noch über das Portal eBaugesuche **entgegengenommen:**

Das Baugesuch sowie alle weiteren Unterlagen müssen elektronisch über das Portal eBaugesuche eingereicht werden. Das Gesuch gilt jedoch erst als offiziell eingegangen, wenn das allseitig unterzeichnete Unterschriftenblatt (entweder als Original per Post oder digital mittels QES-Unterzeichnung) vorliegt. Nicht vollständige Unterlagen werden zur Ergänzung zurückgewiesen.

Zum Portal eBaugesuche ZH gelangen Sie unter: portal.ebaugesuche.zh.ch.

Juli 2026