

GEMEINDE WALTENSCHWIL

ALLGEMEINE BAUBEDINGUNGEN UND TECHNISCHE AUSFÜHRUNGS- VORSCHRIFTEN



Die nachstehenden Bedingungen und Vorschriften bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung

1. Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheides

- 1.1. Die **Geltungsdauer** der **Baubewilligung** und des Vorentscheides beträgt **zwei Jahre**, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides.
- 1.2. Der **Vorentscheid** verliert seine **Gültigkeit**, wenn nicht innert **zwei Jahren** seit seiner Rechtskraft das definitive Baugesuch eingereicht wird.
- 1.3. Die **Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit**, wenn nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten begonnen wird. Der Gemeinderat setzt eine Baubewilligung ganz oder teilweise ausser Kraft, wenn die Bauarbeiten während mehr als 2 Jahren ununterbrochen eingestellt sind oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden.
- 1.4. Er verfügt die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes soweit die ausgeführten Bauten und Anlagen nicht bewilligungsfähig sind oder die Bauherrschaft auf Aufforderung hin kein neues Baugesuch einreicht.
- 1.5. Während eines Beschwerdeverfahrens kann die Beschwerdebehörde den Baubeginn ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch ihre Entscheidungsfreiheit nicht beeinträchtigt wird.

2. Baubeginn

Mit dem **Bau darf erst begonnen werden, wenn die Bedingungen** der rechtskräftigen Baubewilligung **erfüllt**, die notwendigen Spezialbewilligungen vorliegen und die fälligen **Gebühren bezahlt** oder sichergestellt sind.

Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar.

3. Planabweichungen

Von den genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für **allfällige Änderungen** ist erneut eine **Bewilligung einzuholen**.

4. Massgebende Vorschriften

Massgebend für die Bauausführung sind:

- 4.1. Die allgemeinen und speziellen Bedingungen der Baubewilligung
- 4.2. Das aktuelle kantonale Baugesetz (BauG) mit dazugehöriger aktueller Bauverordnung (BauV)
- 4.3. Auflagen und Bedingungen Departement Bau Verkehr und Umwelt
- 4.4. Der aktuelle Bauzonenplan
- 4.5. Der aktuelle Kulturlandplan
- 4.6. Die aktuelle Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- 4.7. Das aktuelle Abwasserreglement

- 4.8. Das aktuelle Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen mit Tarifordnung
- 4.9. Vorschriften der Elektroversorgungsgesellschaft (AEW)
- 4.10. Vorschriften der Wasserversorgung Waltenschwil (WVW)
- 4.11. Vorschriften für Hausbriefkasten der Post
- 4.12. Alle weiteren Gesetze und Verordnungen (GschG, EG GSchG, LSV, RPG, USG, Energieerlasse, usw.)

5. Baukontrollen

Der Bauherr hat der Gemeindeverwaltung bzw. den erwähnten Stellen **drei volle Arbeitstage vorher** Anzeige zu machen über:

- 5.1. **Beginn** der Bauarbeiten
- 5.2. **Abnahme** des Schnurgerüstes
- 5.3. **Anschluss** an die öffentlichen **Abwasseranlagen** in uneingedecktem Zustand
- 5.4. **Beendigung des Rohbaus** (vor Erstellung des Unterlagbodens und Beginn der Gipsarbeiten)
- 5.5. **Materialien und Farben** von Fassaden und Dächern (frühzeitig, vor der Materialbestellung)
- 5.6. **Beendigung der Bauten** und Anlagen vor ihrer Benutzung
- 5.7. Zusätzliche Abnahmen gemäss Baubewilligung

Separate Meldungen sind zu erstatten:

- 5.8. Gemäss separaten Auflagen.
- 5.9. Feuerungsanlagen und Brandschutz an den Brandschutzbeauftragten.

6. Schnurgerüstabnahme

Die Schnurgerüstkontrolle bzw. -abnahme hat in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen und wird erst vorgenommen, wenn sämtliche Bedingungen, welche vor Baubeginn einzuhalten sind, erfüllt und alle Gebühren bezahlt oder sichergestellt sind. Für die Schnurgerüstkontrolle ist die Erdgeschosskote gut sichtbar zu fixieren. Die Grenzsteine sind freizulegen und mit Pflöcken zu markieren. Die Verantwortung für eine Verzögerung der Kontrolle bei Nichteinhalten dieser Auflagen lehnt die Gemeinde ab. Die dadurch entstehenden Mehrkosten werden dem Bauherrn verrechnet.

7. Haftung

Der Gemeinderat übernimmt mit der Genehmigung der Pläne keinerlei Haftung für die Richtigkeit der vorgesehenen Konstruktionen, die genügende Sicherheit und für das verwendete Material. Die Bauten sind gemäss den technischen und einschlägigen Normen und Richtlinien (unter anderem: SIA, VSS, SN, usw.) auszuführen. Projektverfasser, Bauleitung und Unternehmer sind für deren Einhaltung verantwortlich.

8. Privatrechte

Privatrechte werden durch die erteilte Bewilligung nicht berührt.

9. Öffentlicher Grund, Grabarbeiten, Bauinstallationen

Vor der Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund hat die Bauherrschaft bzw. der Unternehmer die notwendigen Abklärungen über das Vorhandensein von Leitungen zu treffen. Die zuständigen Organe erteilen Auskunft.

- 9.1. Die Ausführung der zur Erstellung von Werkanschlüssen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität usw.) notwendigen **Grabarbeiten** sowie Materialablagerungen usw. auf **öffentlichem Grund**, hat die Bauherrschaft der Baubehörde bzw. dem Strasseneigentümer rechtzeitig mitzuteilen und ein schriftliches Gesuch mit Planbeilagen einzureichen.
- 9.2. Bei **Grabarbeiten** jeder Art im **Strassen- und Trottoir-Bereich**, welche dem öffentlichen Verkehr dienen, sind die Vorschriften der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) verbindlich.
- 9.3. **Aufbrüche im Strassenbereich** sind gemäss den Normalien des Departements Bau Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, auszuführen. Kanalisationsleitungen sind einzubetonieren und die Gräben mit sauberem Wandkies aufzufüllen und zu verdichten. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die Aufbrüche gemäss den Normen des VSS oder nach Angaben des Bauamtes instand zu stellen. Der Gemeinderat behält sich bei unsachgemässer Ausführung das Recht vor, die Aufbrüche auf Kosten des Verursachers fachgerecht nachzubessern.
- 9.4. Die **Bauplatzinstallation** ist grundsätzlich vollständig auf privatem Grund zu errichten. Die Strassen und Wege dürfen nicht für das Abstellen oder Lagern von Maschinen, Materialien etc. benützt werden.
- 9.5. Für **Bauinstallationen auf öffentlichem Grund** ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. Das Gesuch ist unter Planbeilage vor Baubeginn einzureichen (Gebühren gemäss Reglement). Bauinstallationen auf öffentlichem und privatem Grund sind hinreichend abzuschränken, soweit nötig zu signalisieren und während der Nacht entsprechend zu beleuchten. Bauinstallationen in der Nähe von Strassen dürfen die Sichtzonenbereiche nicht einschränken.
- 9.6. Wird eine **Strasse beschädigt oder** durch starken und einseitigen Gebrauch **aussergewöhnlich abgenutzt**, so hat der Verursacher die Kosten der Instandstellung zu tragen. Falls die Instandstellung von Strassen nicht innerhalb von 2 Monaten bzw. vor Wintereinbruch durch die Bauherrschaft erfolgt, ist der Gemeinderat berechtigt, Aufträge für Wiederherstellungsarbeiten von Strassen und Wegen zu erteilen und die Kosten der Bauherrschaft zu verrechnen.

- 9.7. Wird durch den Abtransport von Aushubmaterial oder die Zufuhr von Baumaterial die **Fahrbahn der Strassen verunreinigt**, so ist diese möglichst sofort, mindestens aber täglich zu reinigen. Im Unterlassungsfalle wird die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft von den entsprechenden Behörden angeordnet. Fehlbare können zudem gemäss der Eidgenössischen Verordnung über die Strassenverkehrsregeln gebüsst werden.
- 9.8. Die **Behörde** übernimmt mit der Bewilligung **keinerlei Haftung** für die Genauigkeit und die Vollständigkeit der eingezeichneten **Werkleitungen** in den Plänen.
- 9.9. Für allfällige **Schäden** an den Leitungen und deren Folgen **haftet die Bauherrschaft**.
- 9.10. **Hydranten und Kontrollschächte**: Hydranten und Schieber der Wasserversorgung (WVW) sowie Schächte der Kanalisation **dürfen nicht überdeckt oder entfernt werden**. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen **zu schützen**. Hydranten dürfen nur mit Bewilligung der Wasserversorgung (WVW) benützt werden und sind fachgerecht zu öffnen und zu schliessen. Für Schäden haftet die Bauherrschaft.
- 9.11. **Werkleitungspläne**: **Nach Bauvollendung** sind dem Gemeinderat **genau vermasste Werkleitungspläne** (Pläne des ausgeführten Werkes) **abzuliefern**, ansonsten die Erstellung derselben auf Rechnung des Bauherrn in Auftrag gegeben wird.
- 9.12. **Entwässerung**: Das **Baustellenwasser** ist gemäss SIA - Norm 431 „Entwässerung von Baustellen“ zu behandeln und über ausreichend dimensionierte **Absetzbecken** normalerweise der Kanalisation zuzuleiten. Der pH - Wert der Ableitung muss zwischen 6.5 und 8.5 betragen. Die **Absetzanlage** ist der kommunalen Gewässerschutzstelle **zur Abnahme zu melden**.
- 9.13. Für die Planung und den **Bau der Abwasseranlagen** und der Entwässerungsleitungen ist das **Abwasserreglement** sowie die generelle Entwässerungsplanung (**GEP**) der Gemeinde verbindlich.
- 9.14. Für den **Ausbau und die Dimensionierung der Kanalisationsleitung** sind in Ergänzung zum Abwasserreglement die Norm SIA 190, Kanalisation, des Vereins Schweiz. Ingenieure und Architekten, sowie die Norm SN 592.000 Liegenschaftsentwässerung des Schweiz. Installateuren- und Spenglermeisterverbandes massgebend.
- 9.15. Der **Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage** ist mindestens **einen Tag vor** dem Eindecken dem Bauamt zur Kontrolle zu **melden**.
- 9.16. Die **Ausführungsqualität der Anlage** ist mittels Kanalfernsehaufnahmen und Dichtigkeitsprüfung **zu kontrollieren**. Die **Prüfunterlagen** sind zusammen mit den Ausführungsplänen dem Gemeinderat nach Bauvollendung **einzureichen**. Die Anlagen dürfen erst nach der Abnahme in Betrieb genommen werden.

9.17. **Formstücke/Rohre:** Die Anschlüsse an eine öffentliche Kanalisation müssen angebohrt- und mittels dafür bestimmten Formstücken angeschlossen werden. Es müssen PE- oder Polypropylen-Kanalisationsrohre verwendet werden.

10. Wasseranschluss

Für die **Bewilligung oder Änderungen** des bestehenden Wasseranschlusses ist bei der Wasserversorgung (WVW) ein **Gesuch einzureichen**. Deren Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten. Der Wasseranschluss ist gemäss den Vorschriften des Wasserreglementes und allfälligen speziellen Bedingungen in der Baubewilligung zu erstellen.

11. Bauwasser

Das Bauwasser ist von der bewilligten oder bereits vorhandenen Hauszuleitung zu beziehen. Der Bezug **ab Hydrant** ist grundsätzlich **untersagt**. **Ausnahmen** kann **auf Gesuch** hin der Gemeinderat erteilen.

12. Übrige Werkanschlüsse

Für die **Bewilligung oder Änderung** von Werkanschlüssen ist bei den jeweiligen Betreibern ein **Gesuch** einzureichen. Deren Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten.

13. Bauimmissionen

Der Lärm von Baumaschinen ist durch geeignete schalldämpfende Einrichtungen zu reduzieren. **Übermässige Beeinträchtigung der Nachbarn** durch Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen usw. sind **zu vermeiden**. Massnahmen zur Verminderung des Baulärms sind in den Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (Baulärm-Richtlinie), BAFU erläutert. Die **Baulärm-Richtlinie** kann im Internet unter www.bafu.admin.ch/publikationen Suchwort „Baulärm“ heruntergeladen werden.

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf Baustellen richten sich nach der aktuellen Luftreinhalteverordnung und sind einzuhalten (Grenzwert für Partikelanzahl bei mit Dieselmotoren betriebenen Maschinen und Geräten).

14. Abfallentsorgung

Die **Bauabfälle sind zu sortieren** und einer stoffgerechten Entsorgung zuzuführen. Das **Verbrennen von Bauholz** und dergleichen ist **verboten** und wird verzeigt. Es wird auf die Technische Verordnung über Abfälle (TVA), die SIA-Empfehlung 430 „Entsorgung von Bauabfällen“ und das Mehrmuldenkonzept des Schweiz. Baumeisterverbandes (MMK) sowie die Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial, BAFU verwiesen.

Sonderabfälle sind im Sinne der Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (WS) einem konzessionierten Entsorgungsbetrieb zu übergeben und bedürfen eines Begleitscheines.

15. Vorplätze, Strassen

- 15.1. Von privaten Zufahrtsstrassen, Garagenvorplätzen und anderen Vorplätzen darf **kein Wasser** oberflächlich **auf öffentlichen Grund** abgeleitet werden.
- 15.2. In **Stützmauern** längs öffentlichen Strassen dürfen **keine Sickerschlitz**e erstellt werden.
- 15.3. Als Trennung zwischen Fahrbahn, Trottoir und Einfahrt ist ein **Doppelbundstein** nach kantonaler Norm einzubauen.
- 15.4. **Humusierte Flächen** längs öffentlichem Grund, welche gleich hoch oder höher liegen als diese, sind **mit Stellplatten abzuschliessen**; diese müssen mindestens 6 cm stark sein und voll einbetoniert werden.

16. Landschaftsschutz / Baumgruppen

- 16.1. Bei der **Bepflanzung** sind **einheimische Arten** zu bevorzugen.
- 16.2. Auf die Anpflanzung von Juniperussträuchern (Zierwacholder), Cotoneaster und Weissdorn ist zu verzichten (Schutz vor Gitterrost und Feuerbrand, siehe **Merkblätter** oder www.feuerbrand-ag.ch).

17. Schutzvorkehrungen

- 17.1. **Lichtschächte** sind mit einem Gitter **abzudecken** oder mit einem **Schutzgeländer** zu versehen.
- 17.2. Die **Schutzgeländer** von Balkonen, Treppen, Dachzinnen, betretbaren Garagendächern, Stützmauern, Licht- und Treppenschächten usw., sind gemäss den **Vorschriften** der SIA-Norm 543 358 zu erstellen.
- 17.3. **Baustellen**, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, **Gräben** etc. sind nach Strassenverkehrsgesetz **kenntlich zu machen** und nötigenfalls abzusperren.
- 17.4. Bei ausgiebigen Niederschlägen können bei **Bauten in Hanglagen** Schäden entstehen. Die nötigen **Schutzvorkehrungen** sind zu veranlassen. Bei auftretenden Schäden lehnt der Gemeinderat jegliche Verantwortung ab. Die Sanierungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.

17.5. Steildächer sind wo notwendig, mit **Schneefängern** gegen das Abrutschen von Schnee zu sichern. Dies gilt insbesondere bei Objekten, bei denen durch Schneerutsch Personen und Sachen gefährdet sein können.

18. Wärmeschutz

Es gelten die aktuellen Vorschriften der einschlägigen Energieerlasse.

19. Lärm- und Schallschutz

Für den Lärm- und Schallschutz gelten die aktuellen Vorschriften der Lärmschutzverordnung sowie die Vorgaben der SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau.

20. Reklameschriften

Für die Genehmigung von Reklameschriften (Baureklame etc.) ist der Gemeinderat zuständig. Die entsprechenden **Bewilligungen** sind gebührenpflichtig. Sie sind vor dem Anbringen der Reklame **einzuholen**.

21. Grenzzeichen, Gebäudenachführung

March- und Vermessungszeichen dürfen weder beschädigt noch überdeckt oder entfernt werden. Fehlende Grenzzeichen sind spätestens vor der Schnurgerüstkontrolle auf Kosten der Bauherrschaft durch den Grundbuchgeometer ersetzen zu lassen. Bei fehlenden Grenzzeichen wird die Schnurgerüstkontrolle nicht vorgenommen.

Nach Bauvollendung sind sämtliche **Grenzzeichen** der Bauparzelle auf Kosten des Bauherrn durch den zuständigen **Bezirksgeometer kontrollieren** und wo erforderlich rekonstruieren zu lassen.

Nach Fertigstellung der Baute ist diese dem Nachführungsgeometer für die **amtliche Vermessung anzumelden**. Die Aufwendungen hierfür wird der Geometer dem Grundeigentümer direkt in Rechnung stellen.

22. Gebäudeschätzung

Das Gebäude ist bei Baubeginn bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) zur **Bauversicherung anzumelden**. Nach Bauvollendung ist das Gebäude zwecks Neuschätzung anzumelden.

23. Anerkennung, Auflagen und Bedingungen, Rechtsnachfolge

Nach Rechtskraft der Baubewilligung anerkennt der Bauherr alle darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sowie die Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Für die Einhaltung der Vorschriften haftet der Bauherr.

Der Inhaber der Baubewilligung verpflichtet sich gleichwohl, deren Bedingungen und Auflagen einem allfälligen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu überbinden. Eigentümerwechsel, Änderungen der Bauherrschaft etc. sind der Gemeindeverwaltung zu melden.

Die Baubewilligung gilt von Gesetzes wegen für die jeweiligen Grundeigentümer.

24. Vollzugsvorschriften

Zur Durchsetzung dieser Bedingungen und Vorschriften ist der Gemeinderat zuständig.

25. Bauvollendung

Der Gemeinde sind nach Bauvollendung folgende Unterlagen einzureichen:

- Abwasser gemäss Ziffer 9.11
- Konformitätserklärung zur Erdbebengerechten Bauweise
- Übereinstimmungserklärung Einhaltung Bauvorschriften
- Weitere gemäss Baubewilligung

Diese Bestätigung ist der Gemeinde vor Baubeginn unterzeichnet einzureichen.

Bestätigung

Mittels Unterschrift erklärt die Bauherrschaft, dass sie die vorstehenden Allgemeinen Baubedingungen und technischen Ausführungsvorschriften zur Kenntnis genommen und den beauftragten Bauunternehmungen und Handwerksbetrieben (inklusive Aushubunternehmung) ausgehändigt hat.

Bauherrschaft:

Bauprojekt:

Ort und Datum

Unterschrift Bauherrschaft
