

Baustellenbetrieb - Allgemeine Bestimmungen

Abkürzungen

BZO	Bau- und Zonenordnung
SEVO	Verordnung über die Siedlungsentwässerung
WVVO	Verordnung über die Wasserversorgungsanlagen
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (700.1)
ABV	Allgemeine Bauverordnung (700.2)
BVV	Bauverfahrensverordnung (700.6)
BBV I/II	Besondere Bauverordnung I/II (700.21/22)
BauAV	Bauarbeitenverordnung (SR 832.311.141)
VVEA	Abfallverordnung (SR 814.600)
EG zum ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (230)
LSV	Lärmschutzverordnung (SR 814.41)
SN	Schweizer Norm
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architekten-Verein
VSS	Vereinigung Schweizer Strassenfachleute
SVGW	Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches
SUVA	Schweizerische Unfallversicherungsanstalt

A. Allgemeines

1. Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.
Bezüglich Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Bauarbeiten gelten die Bestimmungen der aktuellen bundesrechtlichen Bauarbeitenverordnung (BauAV, SR 832.311.141).
Die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS, SVGW etc.), sind in jeder Hinsicht zu beachten.
Abweichungen von den geltenden Sicherheitsvorschriften dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Sicherheit der Arbeitnehmer und Dritter auf andere Art und Weise vollumfänglich gewährleistet werden kann. Die Weisungen der zuständigen Kontrollorgane (Baukontrolle, SUVA) sind diesbezüglich vorgängig einzuholen.
2. Die Umwelt-Vorschriften für Baustellen sind zu beachten. Detaillierte Informationen zur Planung und über die Umsetzung der Vorschriften sind unter www.zh.ch/de/planen-bauen.html > Baubewilligung > Umweltschutz auf Baustellen zu finden.
3. Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen dürfen weder der Verkehr behindert noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG).

B. Werkleitungen

1. Vor Baufreigabe sind die Werkleitungen* im Bereich des Bauvorhabens bei den zuständigen Stellen gemäss der Checkliste Baustellenbetrieb zu erheben.
Die Leitungen sind zudem vor Ort zu sondieren und deren Höhenangaben zu verifizieren.

* Kontaktdaten Auskunft Werkleitung/Katasterpläne; www.regensdorf.ch → Suchbegriff Werkleitungs- und Katasterpläne
2. Bezüglich der Werkleitungsanschlüssen resp. der Installationsbewilligungen sind die erforderlichen Gesuche, mit den notwendigen Unterlagen, der jeweils zuständigen Stelle gemäss Checkliste zur Genehmigung einzureichen.
3. Der Bauwasseranschluss* ist in Absprache mit dem Gemeindeingenieurbüro vor Beginn der Bauarbeiten zu erstellen und muss im Zeitpunkt der Schnurgerüstkontrolle ausgeführt sein.
Der Wasserbezug ab Hydrant* ist nicht gestattet.

* Technische Normen Wasserversorgung; www.regensdorf.ch → Suchbegriff Technische Normen
4. Sind öffentliche Leitungen und Schächte im Baugrundstück betroffen, hat die Bauherrschaft oder deren Vertreter beim Gemeindeingenieurbüro vor Baubeginn deren Aufnahme zu veranlassen.

5. Die Leitungen sind fachgerecht zu schützen und zu sichern. Die entsprechenden Weisungen und Anordnungen der Werkträger sind zu befolgen.
6. Für Beschädigungen an den Werkleitungen sowie allfällige Folgeschäden haftet vollumfänglich der Verursacher. Schäden werden durch die Vertragsunternehmer der Werke zulasten des Verursachers behoben.

C. Beanspruchung privater und öffentlicher Grund

1. Die Beanspruchung von Nachbargrundstücken ist unter Beachtung der §§ 229/230 PBG mit dem jeweiligen Nachbarn abzusprechen (mind. 30 Tage vor Baubeginn).
2. Der Zustand des öffentlichen Grundes ist durch die Bauherrschaft oder deren Vertreter zusammen mit der Abteilung Bau und Werke, Bereich Tiefbau zu protokollieren. Das Foto-Zustandsprotokoll ist samt Übersichtsplan (mit Standort der Fotos) der Abteilung Bau und Werke, Bereich Tiefbau vor Baubeginn zuzustellen. Spätere Einwände über frühere Schäden werden abgelehnt.
3. Für die vorübergehende Inanspruchnahme öffentlichen kommunalen Grundes ist eine Bewilligung der Abteilung Bau und Werke, Bereich Tiefbau, nötig. Die Benützungsgebühr richtet sich nach dem Gebührentarif der Kantonalen Sondergebrauchsverordnung (SGV, 700.3) vom 24. Mai 1978.
4. Für Grabarbeiten in öffentlichen Strassen (Kanalisation, Wasser usw.) ist bei der Abteilung Bau und Werke, Bereich Tiefbau, ein entsprechendes Gesuch* mit Planbeilage einzureichen. Mit den Grabarbeiten darf erst nach Erteilung der Bewilligung begonnen werden. Die Wiederinstandstellung des Belages erfolgt zu gegebener Zeit zulasten der Bauherrschaft durch den Vertragsunternehmer der Gemeinde.
* Formular und Allgemeine Bedingungen; www.regensdorf.ch → Suchbegriff Grabarbeiten
5. Nach Beendigung des Bauvorhabens wird der gemäss Zustandsprotokoll festgelegte und durch die Bauherrschaft oder dessen Vertreter gesäuberte öffentliche Grund durch die Abteilung Bau und Werke, Bereich Tiefbau abgenommen.
4. Beschädigte oder mit Zement verkrustete Beläge sowie beschädigte Randsteine werden durch den Vertragsunternehmer der Gemeinde ersetzt. Mit Bauschutt gefüllte Strassensammler und verstopfte Ableitungen müssen geleert und gereinigt werden. Sämtliche Unterhalts- und Reinigungsarbeiten gehen zulasten der Bauherrschaft.

D. Baureklamen

1. Allfällige Baureklametafeln, die im Zusammenhang mit einem bewilligten Projekt stehen, sind nach § 1 lit. c) BVV von der Bewilligungspflicht befreit. Hingegen haben sie gegenüber der Strassengrenze sowie gegenüber öffentlichen Einrichtungen, wie Hydranten, Kandelaber, Verteilkästen etc., einen Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten. Im Einmündungs- resp. Kreuzungsbereich hat der Strassenabstand 3.00 m zu betragen (Sichtbereich).

E. Bauplatzvorbereitung

1. Die Bauleitung hat abzuklären, ob Vermessungsfix- und Grenzpunkte im Baubereich liegen. Sollte dies zutreffen, ist der Nachführungsgeometer zu verständigen.
2. Die Bauleitung hat mit der Abteilung Bau und Werke, Bereich Tiefbau die Zu- und Wegfahrt für den Bauverkehr festzulegen. Allfällige Verkehrsumleitungen, Absperrungen, Signalisationen etc. sind mit der Gemeinde- oder Kantonspolizei abzusprechen und allfällige Bewilligungen bei diesen Stellen schriftlich einzuholen.
3. Im Bereich der Baustelle müssen die Strassen- und Gehwegbeläge sowie alle dazugehörigen Nebenanlagen so geschützt werden, dass keine Schäden entstehen können. Provisorische Trottoirüberfahrten sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass an den Randsteinen keine Kantenschäden entstehen können und der Wasserabfluss nicht behindert wird.
4. Vor dem Aufstellen von Kranen, die in ihrem Schwenkbereich Leitungsanlagen etwelcher Art berühren könnten, sind mit den betroffenen Stellen geeignete Schutzmassnahmen gemäss den SUVA-Empfehlungen festzulegen.
5. Die einschlägigen SUVA-Vorschriften für Hoch- und Tiefbauarbeiten, insbesondere Aushubsicherungen und Gerüstungen etc., sind zu befolgen.
6. Baustellen, Gerüste, Materiallager, aufgebrochene Strassenstücke und Leitungsgräben müssen, soweit es die öffentliche Sicherheit erfordert, entsprechend der Norm SN 640 886 abgesperrt, signalisiert und nachts hinreichend beleuchtet werden.
7. Bauwände oder -abschränkungen haben gegenüber dem Strassenrand einen Abstand von wenigstens 0.50 m einzuhalten, ausgenommen bei Beanspruchung des öffentlichen Grundes. Sichtbereiche bei Ausfahrten resp. im Kreuzungsbereich sind freizuhalten. Der Zugang zu öffentlichen Einrichtungen (Hydranten,

Kandelaber, Verteilkästen, Schächte etc.) ist zu gewährleisten.

8. Für die Handwerker ist auf dem Baugrundstück eine ausreichende Anzahl Parkplätze anzulegen. Diese sind im Installationsplan auszuweisen.

F. Gewässerschutz

1. Während der Bauausführung ist dem Grundwasserschutz die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Jegliche Grundwasserverunreinigung ist durch entsprechende Schutzmassnahmen zu verhindern.
2. Baustellenabwässer sind gemäss der Norm SN 509 431 (SIA 431) zu beseitigen (Auffangen und Neutralisation etc.). Die Einleitungsstellen für Abwasser sind mit der Abteilung Bau und Werke, Bereich Tiefbau vorgängig abzusprechen.
3. Das zu installierende Absetzbecken ist rechtzeitig vor Beginn der Aushubarbeiten dem Gemeindeingenieur zur Abnahme anzumelden. Die Dimensionierung richtet sich nach der SN 509 431 (SIA 431).
4. Bei ungenügender Absetzung des Schlammes werden die öffentlichen Kanäle auf Kosten der Bauherrschaft gereinigt. Dies gilt auch für allfällige Reinigungsmassnahmen auf der Abwasserreinigungsanlage (ARA).
5. Baustellen-WC-Anlagen sind in Absprache mit dem Gemeindeingenieur direkt an die Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen oder durch einen Fachbetrieb absaugen zu lassen.

G. Baustellenbetrieb

1. Durch die Bauarbeiten und die damit im Zusammenhang stehenden Transporte, Materialdeponien etc. sowie durch parkierende Fahrzeuge und Maschinen darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Insbesondere ist die Zufahrt für die Kehrtafelfahrt sowie die für Rettungskräfte freizuhalten.
2. Zur Vermeidung von Baulärm sind gestützt auf die Baulärm-Richtlinie des BAFU und die kantonale Verordnung über den Baulärm emissionsbegrenzende Massnahmen zu treffen.
3. Während den lärmfreien Zeiten von 12.00 - 13.00 Uhr und von 19.00 - 07.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen dürfen keine lärmintensiven Bauarbeiten ausgeführt werden.

4. Die durch die Bauarbeiten verschmutzten öffentlichen Strassen und Wege sind laufend zu reinigen. Falls dies nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Staat oder die Gemeinde Regensdorf die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen oder das Erstellen einer (mobilen) Radwaschanlage verlangen.

5. Der Rückbau und die Verwertung der Rückbaustoffe und die Entsorgung der anfallenden Bauabfälle hat nach der Abfallverordnung VVEA und der Norm SN 509 430 "Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten" zu erfolgen.

Es ist bei Bedarf ein Entsorgungskonzept gemäss Art. 16 VVEA einzureichen.

6. Jegliches Verbrennen von Materialien auf der Baustelle ist verboten.
7. Recycling-Material darf nur auf Gesuch hin und mit Bewilligung eingebaut werden.
8. Bei allfälligen Missständen werden weitere Massnahmen direkt vor Ort festgelegt. Diese sind umgehend umzusetzen.

H. Brandverhütung und Rettungseinsätze

1. Die Baustelle sowie angrenzende Bauten und Anlagen müssen für den raschen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Bauinstallationen und Materiallager dürfen den Einsatz von Rettungskräften nicht behindern und die Umgebung nicht gefährden.
2. Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen. Insbesondere sind Schutzmassnahmen für die Lagerung und den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbar Materialien (z. B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) sind periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern.
In jeder Bauphase ist die sofortige Alarmierung der Löschkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Geeignete Löschmittel sind bereitzustellen.
Die Rufnummern der Rettungskräfte sind deutlich sichtbar anzuschlagen.
3. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz", insbesondere diejenigen der Ziffer 5.

I. Meldung von Zwischenständen

1. Folgende Zwischenstände sind mindestens drei Arbeitstage im Voraus über das Portal eBaugesucheZH bzw. schriftlich oder telefonisch an die zuständige Stelle gemäss Checkliste zu melden:

1.1. baurechtliche Zwischenstände:

- Baubeginn (§ 327 PBG):
Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baufreigabe schriftlich erteilt ist. Aushub, Abbruch, Werkleitungsanschlüsse gelten als Baubeginn.
- Schnurgerüst (§ 23 BVV):
Dem Nachführungsgeometer ist rechtzeitig (5 Arbeitstage im Voraus) zwecks vermessungstechnischer Kontrolle Mitteilung zu machen.
- Fertigstellung der Kanalisationsgrundleitungen sowie der Wasserleitungen (§ 23 BVV):
Die Leitungen sind im offenen Graben vor dem Eindecken dem Gemeindeingenieur zur Kontrolle und Einmass anzumelden. Vor der Abnahme eingedeckte Leitungen und Anschlüsse müssen zulasten der Bauherrschaft wieder freigelegt werden.
- Rohbauvollendung (§ 23 BVV)
- Bezugsbereitschaft (§ 12a BVV I und § 23 BVV):
Neue Häuser und Wohnungen dürfen erst bezogen werden, wenn sie vorschriftsgemäss ausgetrocknet, baupolizeilich abgenommen und als bezugsfähig erklärt worden sind.
Die Zufahrts- und Zugangswege sowie die Autoabstellplätze müssen erstellt und zur Benützung freigegeben sein.
- Vollendung der Baute und Umgebung (§ 327 PBG):
Durchführung der Schlusskontrolle durch die Abteilung Bau und Werke, Bereich Bau. Die Abteilung Bau und Werke, Bereich Tiefbau veranlasst die Abnahme der Strasse sowie die Abrechnung der Depositen.

1.2. zusätzlich relevante Zwischenstände:

- Erdung:
Abnahme Fundament- resp. Blitzschutz-erder.
- Schutzraum:
Armierungskontrollen (Boden, Wände, Decke), Abnahme und Funktionskontrolle.
- Schutzbauwerk Tankwanne:
Armierungskontrollen (Boden, Wände), Druckprobe Tank (mind. 5 Tage mit Wasser gefüllt; oder Porenprüfung der Auskleidung), Lamine, Abfunken, Beschichtung, Schlussabnahme vor dem Auffüllen des Öltanks.
Der Öltank darf nicht mit Öl gefüllt werden,

bevor der Eigentümer im Besitz des Tankkontrollheftes ist.

- Beförderungsanlagen:
Die Beförderungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, nachdem ihre einwandfreie Ausführung und Funktion mit einem Abnahmebericht des Herstellers nachgewiesen und die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften durch das Kontrollorgan überprüft worden ist.
- Sanitärinstallationen:
Die Sanitärinstallationen sind vor Bezug zur Abnahme zu melden.
- Wärmetechnische Anlagen:
Kamine (vor dem Aufbringen eines allfälligen Verputzes), Anbringen Schürze bei Cheminéés, Fertigstellung Heizungs- und Tankanlagen.
- Einmass der Bauten:
Aufnahme zwecks Nachführung im Grundbuchplan.

J. Strafbestimmungen

1. Vor Beginn der jeweiligen Arbeiten müssen die entsprechenden Bewilligungen rechtskräftig vorliegen.
2. Die Nichteinhaltung der Bestimmungen des PBG und dessen Verordnungen, der BZO sowie der Bedingungen, Auflagen und Befristungen der Baubewilligung und der Nachfolgeentscheide, löst einen Baustopp aus und kann Busse resp. Strafe gemäss §§ 340 und 341 PBG sowie die eventuelle Überweisung an die zuständige Strafbehörde zur Folge haben.

Gemeinderat Regensdorf

11. Juli 2017 (Stand 26. Januar 2024)