

GESCHÄFTSREGLEMENT ÜBER DAS KOMMUNALE BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN DER GEMEINDE UITIKON

**vom 5. Mai 1997
(revidiert am 2. Februar 1998 und
24. Januar 2000)**

I. VERWALTUNGSBEFUGNIS

Als verwaltungsbefugte Baubehörde der Gemeinde Uitikon amtet unter Vorbehalt nachfolgender Delegation grundsätzlich der Gemeinderat.

Delegation

Für den Erlass baurechtlicher Entscheide im Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff. Bauverfahrensverordnung, delegiert der Gemeinderat gestützt auf Art. 26 Abs. 1 Gemeindeordnung und auf § 325 Planungs- und Baugesetz die Verwaltungsbefugnis in folgenden Fällen an den Bauvorstand in eigener Kompetenz:

Sofern kein öffentliches Interesse beeinträchtigt wird

- sämtliche baurechtlichen Entscheide im Anzeigeverfahren für Bauvorhaben in den Wohnzonen E, W2, WG2 und WG3

Das Anzeigeverfahren kann im Rahmen unbedeutender Änderungen an der Baubsubstanz auch im Audienzverfahren erledigt werden.

Der Bauvorstand unterzeichnet die von ihm erlassenen baurechtlichen Entscheide zusammen mit dem Bausekretär.

II. BEURTEILUNG DER BAUGESUCHE

1. Baukommission:

Folgende Baugesuche sind (zwingend) von der Baukommission zu beurteilen, welche nachfolgend einen Antrag an den Gemeinderat oder an den zuständigen Bauvorstand stellt (gemäss Verwaltungsbefugnis):

- grundsätzlich sämtliche Bauvorhaben, welche ein öffentliches Interesse tangieren
- sämtliche Bauvorhaben in den Kernzonen I + II
- sämtliche Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone
- sämtliche Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten
- sämtliche Bauvorhaben in der Erholungszone
- Neu- und Anbauten von Hauptgebäuden
- Projektänderungen und -präzisierungen im ordentlichen Verfahren
- Geländeänderungen von mehr als 1.0 m Höhe
- Mauern und Einfriedigungen von mehr als 1.5 m Höhe ab gewachsenem Boden
- sämtliche Bauvorhaben von Gemeinderats- und Baukommissionsmitgliedern

Der Bauvorstand orientiert die Baukommission, sofern ein baurechtlicher Entscheid letzten Endes im Widerspruch zum Kommissions-Antrag verabschiedet wird.

Dem Baugesuchssteller ist es nach Voranmeldung erlaubt, anlässlich der Baukommissions-Sitzung sein Projekt zu präsentieren und dabei die Hintergrundgedanken näher zu erläutern. Beratung und Beschlussfassung der Baukommission erfolgt jedoch unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

2. Bauvorstand:

Folgende Baugesuche können durch den Bauvorstand alleine beurteilt werden, welcher in Zusammenarbeit mit Fachberatern (Baukommissionsmitglieder, Gemeindeingenieur, beratender Architekt, Bausekretär u.a.) einen Antrag an den Gemeinderat stellt oder einen abschliessenden Entscheid in eigener Kompetenz erlässt (gemäss Verwaltungsbefugnis):

- sämtliche Baugesuche, welche im Anzeigeverfahren erledigt werden könnten (ohne Rücksicht darauf, ob das Anzeigeverfahren letzten Endes auch wirklich angewendet wird)
- Neu- und Anbauten von besonderen Gebäuden
- Umbauten mit maximal geringfügigen Änderungen am Gebäudekubus
- Ausstattungen und Ausrüstungen
- Umgebungsgestaltungen
- übrige baurechtliche Entscheide

ausgenommen sämtliche Bauvorhaben in den Kernzonen, in der Landwirtschaftszone, in der Zone für öffentliche Bauten und in der Erholungszone

Der Bauvorstand ist verpflichtet, die Baukommission jeweils anfangs der Sitzungen über die in eigener Kompetenz erlassenen Anträge an den Gemeinderat bzw. über die in eigener Kompetenz verfüzten baurechtlichen Entscheide im Anzeigeverfahren zu informieren. Diese Information ist im Baukommissions-Protokoll festzuhalten.

Per Jahresende ist eine jährliche Zusammenstellung der vom Bauvorstand in eigener Kompetenz erlassenen baurechtlichen Entscheide der Baukommission vorzulegen, welche diese anschliessend mit Antrag an den Gemeinderat zur Abnahme weiterleitet.

Die jährliche Abnahme dieser Zusammenstellung gilt als Akt der Oberaufsicht. Baukommission und Gemeinderat können die erlassenen Entscheide bezüglich ihrem Inhalt und dem Zustandekommen beanstanden, nicht jedoch nachträgliche Änderungen beschliessen. Dem Gemeinderat ist es vorbehalten, mit der Verabschiedung der Zusammenstellung Änderungen im vorliegenden Geschäftsreglement vorzunehmen oder dieses gar aufzuheben.

III. ERLÄUTERUNGEN

Grundsätzliches:

Massgebend für das baurechtliche Verfahren ist in erster Linie die kantonale Bauverfahrensverordnung (BVV) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). Das Geschäftsreglement über das kommunale Baubewilligungsverfahren der Gemeinde Uitikon kommt nur soweit zum Tragen, als dass es dies die übergeordneten Bestimmungen zulassen bzw. nicht unzulässig beeinträchtigen.

Anzeigeverfahren: (§§ 13 ff. BVV)

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs und Beschwerde berechtigten Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet. Das örtliche Bauamt beurteilt, ob keine Interessen von zum Rekurs berechtigenden Dritten berührt werden und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann.

Das Anzeigeverfahren wird gleichwohl durchgeführt, sofern die Gesuchstellenden das Einverständnis der offensichtlich zum Rekurs berechtigten Dritten schriftlich nachweisen.

In Zweifelsfällen wird das Vorhaben öffentlich bekannt gemacht. Werden innert der Auflagefrist Zustellbegehren gemäss § 315 PBG gestellt, findet das ordentliche Verfahren, andernfalls das Anzeigeverfahren Anwendung.

Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:

- a) Vordächer
- b) Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge
- 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 $\frac{1}{20}$ 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 sowie Öltanks für das bediente Gebäude
- j) Empfangsantennen
- k) Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II
- n) Reklameeinrichtungen, ausser in Kernzonen
- o) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von maximal 1.5 m Höhe ab gewachsenem Boden
- p) Unterteilung von Grundstücken (Parzellierung)

Besondere Gebäude: (§§ 49 + 273 PBG, Art. 34 BZO)

Als besondere Gebäude gelten Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen.

Ausstattungen und Ausrüstungen: (§§ 3 + 4 ABV)

Ausstattungen sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen, wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten.

Ausrüstungen sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benutzung oder der Sicherheit dienen.

Geländeveränderungen:

Als Geländeveränderungen sind Terrinaufschüttungen und -abgrabungen zu verstehen.

Audienzverfahren:

Dabei handelt es sich um ein mündliches Verfahren vor derjenigen Person, an welche der Bewilligungsentscheid delegiert wurde. Der Entscheid ist aber auch in diesem Fall zumindest in einem Dokument festzuhalten, aus welchem später ersichtlich ist, was (von wem, wann) bewilligt wurde.

Begriff "Oeffentliches Interesse":

Mit dem Geschäftsreglement über das kommunale Baubewilligungsverfahren der Gemeinde Uitikon soll dem Bauvorstand eine gewisse eigene Verwaltungskompetenz übertragen werden (Erlass baurechtlicher Entscheide im vereinfachten Verfahren für Bauvorhaben in Wohnzonen), **sofern kein öffentliches Interesse tangiert wird.**

Der Begriff des öffentlichen Interesses ist grundsätzlich unbestimmt und zeitgebunden (objektiv veränderbar). Das öffentliche Interesse besteht in der Regel aus mehreren Anliegen der Oeffentlichkeit, die im Einzelfall abzuwägen sind (z.B. problematische Einordnung in gewachsenes Quartierbild). Wann ein solches öffentliches Interesse tangiert wird, kann somit nicht nach einheitlichen Grundsätzen definiert werden. Trotzdem legt die Baukommission nach ihrem Befinden grossen Wert darauf, dass der Bauvorstand unter anderem in folgenden Fällen von seiner eigenen Entscheidungszuständigkeit verbindlich absieht:

- Ueberstellung von Baulinien bei Staatsstrassen und bei der Zürcher- und Ringlikerstrasse
- Handlungen im Bereich der übergeordneten Gemeindeautonomie

Der Bauvorstand ist somit verpflichtet, in solchen Fällen von seiner Verwaltungsbefugnis in eigener Kompetenz abzusehen und die Baukommission bzw. den Gemeinderat in die Beurteilung miteinzubeziehen.

ORGANISATIONSSCHEMA

über

das kommunale Baubewilligungsverfahren der Gemeinde Uitikon

EINGANG BAUGESUCH

Erstinstanzliche Beurteilung:
Antrag

BAUKOMMISSION:

- grundsätzlich sämtliche Bauvorhaben, welche ein öffentliches Interesse tangieren
- sämtliche Bauvorhaben in den Kernzonen I + II
- sämtliche Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone
- sämtliche Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten
- sämtliche Bauvorhaben in der Erholungszone
- Neu- und Anbauten von Hauptgebäuden
- Projektänderungen und -präzisierungen im ordentlichen Verfahren
- Geländeänderungen von mehr als 1.0 m Höhe
- Mauern und Einfriedigungen von mehr als 1.5 m Höhe ab gewachsenem Boden
- sämtliche Bauvorhaben von Gemeinderats- und Baukommissionsmitgliedern

BAUVORSTAND:

- sämtliche Baugesuche, welche im Anzeigeverfahren erledigt werden könnten (ohne Rücksicht darauf, ob das Anzeigeverfahren letzten Endes auch wirklich angewendet wird)
- Neu- und Anbauten von besonderen Gebäuden
- Umbauten mit maximal geringfügigen Änderungen am Gebäudekubus
- Ausstattungen und Ausrüstungen
- Umgebungsgestaltungen
- übrige baurechtliche Entscheide

ausgenommen sämtliche Bauvorhaben in den Kernzonen, Landwirtschaftszone, Zone für öffentliche Bauten und in der Erholungszone

Zweitinstanzliche Beurteilung:
baurechtlicher Entscheid

GEMEINDERAT:

- sämtliche baurechtliche Entscheide, die nicht an den Bauvorstand in eigener Kompetenz delegiert wurden

BAUVORSTAND:

- grundsätzlich keine Entscheide, die das öffentliche Interesse beeinträchtigen
- sämtliche baurechtlichen Entscheide im Anzeigeverfahren in den Wohnzonen E, W2, WG2 und WG3