



Einzureichende Baugesuchsunterlagen

⇒ **für Neubauten oder Ersatzneubauten**

Die Baugesuchsunterlagen müssen vollständig im eBAGE digital und 2fach in Papierform unterschrieben beim Bauamt eingereicht werden.

- Vollständiges Baugesuchsformular (eBAGE) mit jeweiligen Unterformularen und mit Wohnungsangaben (Gebäude- und Wohnungsregister)
- Ausführlicher Projektbeschrieb (Herleitung des Projektes/Projektidee bis Baugesuch), nicht nur ein reiner Baubeschrieb)
- Grundbuchauszug
- Begründete Ausnahmegewilligung(en) – im Vorfeld beim Bauamt abklären, ob eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden kann
- Höhenkurvenplan gewachsenes/massgebendes Terrain
- Fotos vom bestehenden Wohnhaus und der Umgebung
- Baugespann-Plan und Fotos vom Baugespann (das Baugesuch muss mit der Einreichung des Baugesuches bereits erstellt sein)
- Situationsplan M. 1:500
Im Situationsplan müssen alle Grenz-, Strassen- und alle minimalen Gebäudeabstände zu den angrenzenden Gebäuden vermassst sein (bitte keine Umrandung der max. zulässigen Abstände).
Im Bereich von Gewässern und Wald muss der Gewässerraum dargestellt und der Waldabstand vermassst sein.
- Grundrisse M. 1:100
In den Grundrissen müssen die Nutzung sowie alle Angaben gemäss § 55 Abs. 2 lit. b PBV immer mit angegeben werden.
Alle Parkplätze müssen in Breite und Länge vermassst sein, Fahrgassenbreite in der ESH vermassen.
Dachaufsichtsplan (alle Flachdächer, auch mit PV-Anlage, sind immer zu begrünen)
- Fassaden/Schnitte M. 1:100
Die Fassaden müssen bitte farbig sein und ausserdem müssen die Fassaden vollständig vermassst sein – inkl. talseitige Fassadenhöhe und max. Gesamthöhe und Gebäudelänge
In den Fassaden und in den Schnitten muss das massgebende, das vorhandene und das gestaltete Terrain enthalten sein sowie die Abstände Dach Tiefgarage.
Falls die Tiefgarage mehr als einem Meter aus dem gewachsenen Terrain hinausragt, zählt sie mit den zwei Gebäude als eine Gebäudelänge (Überschreitung max. Gebäudelänge nicht zulässig).
- Umgebungsplan M. 1:100
Der Umgebungsplan muss sehr detailliert sein mit Höhenangaben und einer Pflanzliste und mit Detailschnitten und Materialisierung der befestigten Flächen. Spielplätze und Freizeitanlagen sind mit den Möblierungen aufzuzeigen. Der Standort der Container und der Bereitstellungsplatz sind aufzuzeigen (Empfehlung; vorgängig mit REAL klären). Die Zu- und Wegfahrten und die Sichtbermen nach VSS 40273a auf Motorfahrzeuge, Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte sind aufzuzeigen.
- Sichtbermen-Situationsplan (für Garagenausfahrt und für Aussen-PP). Die Sichtbermen sind nach VSS 40273a auf Motorfahrzeuge, Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte sind aufzuzeigen.
- Visualisierung
Die Visualisierung muss bitte das vollständige Gebäude (farbig) und die Umgebung auf dem Baugrundstück enthalten und es müssen die umliegenden Gebäude inkl. Umgebung dargestellt sein.
- Formular Farb- und Materialkonzept (bei PV-Modulen ist auch die Farbe des Rahmens anzugeben), ggf. Muster und/oder Modell
- Kanalisationsplan mit Vermassung, Höhenkoten und Angaben zum Gefälle und dem verwendeten Material 1:100
- Frischwasserplan mit Anschlusspunkt
- Provisorische Deklarationsformulare Frisch- und Abwasser mit Flächenschema und Retentionsberechnung
- Ggf. Baugrunduntersuchungen
- Gutachten Naturgefahren im blauen Gefahrenbereich (muss die tatsächliche Objektschutzmassnahmen enthalten)
- Brandschutzpläne

V I T Z N A U

- Ggf. Lärm- und Schallschutznachweis
- Baustelleninstallationsplan mit genügend Handwerker-PP, Aushubdeponie, Zwischenlager, Kranstandort, Verkehrskonzept, Zu- und Wegfahrten, Abladeflächen, WC etc.
- Baustellenentwässerungsplan
- Baugrubenplan
- Falls Anker – dann ein vermasster Anker (ggf. Vereinbarungen mit Nachbarn und/oder Gemeinde bei Gemeindestrassen => Vertrag mit Kosten)
- Heizung/Warmwasserversorgung
Bei LW-WP muss ein Lärmschutznachweis mit vermassten Situationsplan eingereicht werden.
Bei einer Erdsonden-WP muss das entsprechende Zusatzformular ausgefüllt sein.
Ein Fernwärmeanschluss muss im Vorfeld abgeklärt werden.
- Energienachweis (wegen Eigenstromerzeugungsnachweis)
- PV-Anlagen/Eigenstromerzeugung:
Bitte beachten sie die gesetzlichen Vorgaben zur Eigenstromerzeugung und dem einzureichenden Nachweis.
Dafür gibt es ebenfalls ein Formular auf unserer Internetseite.
- Angaben über die Art, die Qualität und die Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Verwertung und Entsorgung nach den Vorgaben der Dienststelle Umwelt und Energie.
- Nachweis der Bodenverwertung gemäss eidgenössischer Abfallverordnung

Berechnungen/Nachweise:

- Volumenberechnung nach SIA 416
- Berechnung Terrassenflächen nach Art. 37 Abs. 2 BZR
- Berechnung Spiel- und Freizeitflächen nach § 158 PBG (Fläche muss im Umgebungsplan gekennzeichnet werden)
- ÜZ-Berechnung mit Schema (bitte achten Sie darauf, wann eine Tiefgarage mit zur ÜZ zählt)
- Bei Einstellhallen welche nicht zur ÜZ zählen ist eine Abwicklung der ESH-Fassade nach § 13a PBV einzureichen
- Berechnung der erforderlichen Abstellplätze nach BZR für Motorfahrzeuge und Fahrräder inkl. Berechnung Hauptnutzflächen nach SIA 416

Die Liste ist nicht abschliessend, es können vom Kanton noch Unterlagen nachverlangt werden.