



WEGLEITUNG ZUM BAUGESUCH

EIN HILFSMITTEL IM VERKEHR MIT DER STADT OPFIKON
ABTEILUNG BAU UND INFRASTRUKTUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. Für welche Bauten muss ein Baugesuch eingereicht werden?	3
1.1 Eine Baubewilligung ist erforderlich für:	3
1.2 Wofür braucht es keine Bewilligung?	3
2. Welche Verfahren werden angewendet?	4
2.1 Das ordentliche Verfahren	4
2.2 Das Anzeigeverfahren (mit baurechtlichem Entscheid)	4
2.3 Das Anzeigeverfahren (mit Stempel)	5
2.4 Das Meldeverfahren.....	5
3. Vorentscheid oder Bauanfrage?	6
4. Wer darf ein Baugesuch einreichen?	6
5. Was gehört alles zum Baugesuch?	6
5.1 Katasterkopie	6
5.2 Projektpläne.....	7
5.3 Grundbuchauszug.....	7
5.4 Ausnützungsberechnung	7
5.5 Kubische Berechnung nach SIA	8
5.6 Parkplatznachweis	8
5.7 Lärmgutachten	8
5.8 Gebäude- und Wohnungserhebung.....	8
6. Welche Partner stehen zur Verfügung?	8
7. Welche Gesetze und Reglemente sind zu beachten?	9
7.1 Bund	9
7.2 Kanton	9
7.3 Stadt Opfikon	10
8. Gebühren	10
9. Diverse Themenbereiche	10
9.1 Aussteckung	10
9.2 Publikation	10
9.3 Wahrung von Ansprüchen / Zustellung baurechtlicher Entscheid	10
9.4 Gültigkeit der Baubewilligung.....	11
9.5 Baubeginn.....	11



1. Für welche Bauten muss ein Baugesuch eingereicht werden?

1.1 Eine Baubewilligung ist erforderlich für:

Gesetzliche Grundlage: § 309 PBG (Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich)

- a) die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt,
- c) den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- 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,
- g) Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- h) Mauern und Einfriedigungen,
- i) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- j) Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- k) Aussenantennen,
- l) Reklameanlagen,
- m) das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

1.2 Wofür braucht es keine Bewilligung?

Gesetzliche Grundlage § 1 BVV (Bauverfahrensverordnung)

- 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 Lichtenanlagen, 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

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die materiellen Bauvorschriften, namentlich diejenigen hinsichtlich der Gestaltung und der Verkehrsübersicht, einzuhalten (§ 2 Abs. 2 Bauverfahrensverordnung).

2. Welche Verfahren werden angewendet?

2.1 Das ordentliche Verfahren

- Gesetzliche Grundlage:** § 13 BVV (Bauverfahrensverordnung)
- Fristen:** Die Behandlung dauert je nach Grösse des Bauvorhabens zwei bis vier Monate.
- Aussteckung / Publikation:** Ja

Dieses Verfahren gilt für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht mit nachfolgend aufgeführten Anzeige- oder Meldeverfahren behandelt werden können oder wenn die Gesuchstellenden dies wünschen (mit Publikation und Aussteckung).

2.2 Das Anzeigeverfahren (mit baurechtlichem Entscheid)

- Gesetzliche Grundlage:** § 13 BVV (Bauverfahrensverordnung)
- Fristen:** Die Behandlung dauert in der Regel 30 Tage.
- Aussteckung / Publikation:** Nein

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet.

Beim Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. Die Gesuchstellenden können anstelle des Anzeigeverfahrens die Durchführung des ordentlichen Verfahrens verlangen.

Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:

Gesetzliche Grundlage: § 14 BVV (Bauverfahrensverordnung)

- 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 sowie Öltanks für das bediente Gebäude,
- j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i),
- k) Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b–f PBG, soweit nicht meldepflichtig (§ 2 a),
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder,
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. a),
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. f), ausser in Kernzonen,
- o) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab massgebendem Terrain,
- p) die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG.

Das örtliche Bauamt beurteilt, ob keine zum Rekursberechtigenden Interessen Dritter berührt werden und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann.

2.3 Das Anzeigeverfahren (mit Stempel)

- Gesetzliche Grundlage:** § 13 BVV (Bauverfahrensverordnung)
Fristen: Innerhalb von 1 ½ Wochen werden die Pläne genehmigt und versandt.
Aussteckung / Publikation: Nein

Die Stempelbewilligung ist grundsätzlich eine Möglichkeit der Baubehörde, um Gesuche im Anzeigeverfahren ohne Nebenbestimmungen zu genehmigen. Dies ist jedoch ausschliesslich in Fällen möglich, in welchen die gesetzlichen Rahmenbedingungen dies zulassen und keine baurechtlichen Bedürfnisse der Behörde zur Stellungnahme vorhanden sind. Die eingereichten Pläne werden unter Beilage einer Verfügung (Stempelbewilligung) retourniert und das Vorhaben darf ohne weitere Meldepflicht zum Stand des Verfahrens im Rahmen der bewilligten Pläne realisiert werden.

2.4 Das Meldeverfahren

- Gesetzliche Grundlage:** § 2 BVV (Bauverfahrensverordnung)
Fristen: Innerhalb von 2 Wochen nimmt die Bauabteilung zum angedachten Vorhaben Stellung.
Aussteckung / Publikation: Nein

Das Meldeverfahren findet namentlich Anwendung auf:
Gesetzliche Grundlage: § 2a BVV (Bauverfahrensverordnung)

- a) Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum und im Uferstreifen,



- b) Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind.

Meldepflichtige Bauvorhaben müssen nicht ausgesteckt und öffentlich bekannt gemacht werden. Die Meldung entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

3. Vorentscheid oder Bauanfrage?

Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden, und zwar mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten (mit Publikation und Aussteckung) oder ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten (ohne Publikation und Aussteckung).

Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich-rechtlich anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen. Der Vorentscheid ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten entfaltet eine sehr beschränkte Rechtswirkung. Das Rechtsverhältnis besteht nur zwischen dem Gesuchsteller und den Behörden, nicht jedoch gegenüber anfechtungsberechtigten Dritten.

Bauanfragen geben hinsichtlich der behandelten Fragen von Bauwilligen die Meinung der Baubehörde wieder. Jedoch sind sie nicht öffentlich-rechtlich anfechtbar (ohne Rechtsmittel).

4. Wer darf ein Baugesuch einreichen?

Wer nicht oder nicht alleiniger Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Bauvorhabens nachzuweisen. Erforderlich sind die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer (Erbengemeinschaften, Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften u. ä.) oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzuweisen (Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss etc.).

5. Was gehört alles zum Baugesuch?

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Das Baugesuchsformular kann unter www.baugesuche.zh.ch abgerufen werden. Weitere Informationen und Formulare finden Sie unter www.opfikon.ch (Dienstleistungen/Baubewilligungsverfahren).

5.1 Katasterkopie

(mind. 2-fach resp. projektspezifisch gemäss Angaben der Abteilung Bau und Infrastruktur)

Amtliche Katasterkopien im Massstab 1:500 müssen folgende Angaben enthalten:

- Titel (Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben)
- Datum und Unterschrift von Gesuchsteller und Architekt
- Eintragung der projektierten Neubauten / Kennzeichnung des Umbauprojektes mit Vermassung



- Grund-, Gebäude-, Wald- und Gewässerabstände der projektierten Bauten nach allen Seiten

In den amtlichen Katasterkopien müssen die Baulinien sowie die Wald- bzw. Gewässerabstandslinien eingetragen sein. Sind Grenzänderungen geplant, sind die neuen Grenzen und Grundstücksflächen rot einzutragen.

Die Katasterkopien sind beim Nachführungsgeometer zu beziehen:

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
Telefon: 044 802 77 11
Bestellungen per Internet: www.gossweiler.com

5.2 Projektpläne

(mind. 2-fach resp. projektspezifisch gemäss Angaben Der Abteilung Bau und Infrastruktur)

Die Projektpläne sind mit Titel, Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben, Massstab, Datum und Unterschrift von Gesuchsteller und Architekt zu versehen. Bei Umbauten ist der Zustand vor und nach dem Umbau mit Farbe zu kennzeichnen (Bestand = schwarz, neu = rot, Abbruch = gelb; Raumbezeichnung) darzustellen. Bei Fassadenplänen sind das gewachsene und das neu gestaltete Terrain bis zur Grundstücksgrenze anzugeben. Alle wesentlichen Gebäudeecken sowie die Grundstücksecken sind durch Meereskoten (gewachsenes und gestaltetes Terrain) zu markieren.

Umgebungspläne haben sämtliche Angaben wie Treppen, Wege, Rampen, Gefälle, Koten, Belagsarten, Grünflächen, Pflanzbereiche, usw. zu enthalten. Der Höhenbezugspunkt (Polygon, Grenzpunkt, Schachtdeckel etc.) ist deutlich zu kennzeichnen.

5.3 Grundbuchauszug (1-fach)

Grundbuchauszüge sind beim Notariat und Grundbuchamt Wallisellen zu beziehen. Sie dürfen nicht älter als sechs Monate sein.

Notariat und Grundbuchamt Wallisellen
Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen
Telefon 044 859 26 26
Fax 044 859 26 49

5.4 Ausnützungsberechnung (2-fach)

Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Berechnungen der Nutzungsziffer (Ausnützungs- und oder Baumassenziffer, Freiflächenziffer, Überbauungsziffer) mit Schemaplan beizulegen. Bei Erweiterungsbauten ist die Berechnung nach bestehendem und neuem Bestand zu gliedern.



5.5 Kubische Berechnung nach SIA (2-fach)

Bei allen Neubauten und Umbauten, sofern dadurch eine Vergrösserung des Gebäudevolumens entsteht, ist die kubische Berechnung nach SIA 416 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) mit Schemaplan beizulegen.

5.6 Parkplatznachweis (2-fach)

Bei Neubauten und baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Bauten oder Anlagen erfassen oder durch die eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht wird, sowie bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich einen wesentlich stärkeren Verkehr nach sich ziehen, ist ein detaillierter Parkplatznachweis erforderlich. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.

5.7 Lärmgutachten (2-fach)

Vorhaben in lärmbelasteten Gebieten mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind mit einem Lärmgutachten einzureichen.

5.8 Gebäude- und Wohnungserhebung (2-fach)

Bei jedem Bauprojekt, bei dem ein Gebäude mit Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt wird, ist das Zusatzformular "Gebäude- und Wohnungserhebung" auszufüllen.

6. Welche Partner stehen zur Verfügung?

Neben dem Baugesuch sind für folgende Bereiche Gesuche einzureichen bzw. Abklärungen zu treffen:

Kanalisation Gossweiler Ingenieure AG Herr Pascal Schmid Lindenstrasse 23 8302 Kloten Telefon 044 815 51 29 E-Mail si-opfikon@gossweiler.com	Feuerpolizei Gossweiler Ingenieure AG Herr Roman Kanabé Lindenstrasse 23 8302 Kloten Telefon 044 815 51 42 E-Mail si-opfikon@gossweiler.com	Baulicher Zivilschutz Gossweiler Ingenieure AG Herr Robin Giger Lindenstrasse 23 8302 Kloten Telefon 044 815 51 50 E-Mail zs-opfikon@gossweiler.com
Feuerungsanlagen und -kontrolle Trachsler + Co Kaminfegergeschäft Rosenbergstrasse 49 8304 Wallisellen Telefon 044 830 32 48 E-Mail trachsler.kaminfeger@bluewin.ch	Tankkontrolle AWEL, Sektion Tankanlagen (TA) Walcheplatz 2, Postfach 8090 Zürich Telefon 043 259 32 60 E-Mail tankanlagen@bd.zh.ch	Elektrizität / Wasser / Liftkontrolle Energie Opfikon AG Schaffhauserstrasse 121 8152 Glattbrugg Telefon 043 544 86 00 E-Mail info@energieopfikon.ch



Gasanschluss Energie 360° AG Aargauerstrasse 182 Postfach 805, 8010 Zürich Telefon 043 317 22 22	Telefon / TV / Radio / Internet UPC Schweiz Gmbh www.upc.ch Swisscom AG www.swisscom.com Colt Telecom AG www.colt.net Sunrise Communications AG www.sunrise.ch Verizon Switzerland AG- www.verizon.ch	Abfallentsorgung Stadt Opfikon Entsorgung und Recycling Oberhauserstrasse 27 8152 Glattbrugg Telefon 044 829 83 15 E-Mail entsorgung@opfikon.ch
---	--	---

7. Welche Gesetze und Reglemente sind zu beachten?

Als wichtigste Grundlagen für die Planung eines Bauvorhabens sind folgende Gesetze und Reglemente mit den entsprechenden Ergänzungen zu beachten:

7.1 Bund

Die entsprechenden Dokumente sind online verfügbar unter:

<https://www.admin.ch/gov/de/start/bundesrecht/systematische-sammlung.html>

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Energiegesetz (EnG)
- Energieverordnung (EnV)
- Umweltschutzgesetz (USG)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
- Luftreinhalte-Verordnung (LRV)
- Lärmschutz-Verordnung (LSV)
- Empfehlung über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach

7.2 Kanton

Die entsprechenden Dokumente sind online verfügbar unter:

https://www.zh.ch/internet/de/rechtliche_grundlagen/gesetze/einfache_suche.html#a-content

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Allgemeine Bauverordnung (ABV)
- Besondere Bauverordnung I (BBV I)
- Besondere Bauverordnung II (BBV II)
- Bauverfahrensverordnung (BVV)
- Quartierplanverordnung (QPV)
- Strassenabstandsverordnung (SAV)
- Zugangsnormalien
- Verordnung über den Baulärm (Baulärm V)
- Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)
- Energiegesetz (EnG)
- Wärmedämmvorschriften
- Verkehrssicherheitsverordnung (VVO)
- Natur- und Heimatschutzverordnung (NHVO)



7.3 Stadt Opfikon

Die entsprechenden Dokumente sind weitestgehend online verfügbar unter:

https://www.opfikon.ch/de/verwaltung/departemente/welcome.php?departement_id=151&page=7

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Kernzonenpläne Opfikon und Oberhausen
- Parkplatz-Verordnung
- Grundwasserschutzzonen, Schutzzonenreglement
- Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) vom 1. Januar 2015
- Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte
- Energieplanung Opfikon vom März 2018

8. Gebühren

Gemäss Gebührenverordnung der Stadt Opfikon werden Leistungen der Verwaltung nach effektivem Aufwand verrechnet. Finanzielle Aufwendungen externer Partner werden ebenfalls weiterverrechnet.

9. Diverse Themenbereiche

9.1 Aussteckung

Die Aussteckung weist zunächst Private auf das hängige Baugesuch hin. Darstellbare Bauvorhaben (Gebäude, wesentliche Terrainveränderungen, Mauern ab 1.5 m Höhe) sind vor der öffentlichen Publikation auszustecken. Aussteckungen müssen die horizontale und vertikale Ausdehnung des Vorhabens zum Ausdruck bringen (Art und Umfang) und dürfen während der Auflagefrist nicht entfernt oder verändert werden.

Sollten während der öffentlichen Auflagefrist Begehren Dritter eingehen, ist es ratsam die Aussteckung bis zur Rechtskraft der Baubewilligung stehen zu lassen. Im Falle eines Augenscheins des Baurekursgerichtes kann so die ordnungsmässige Profilierung des Bauprojektes nachgewiesen werden. Die Abnahme des Gerüstes durch die Baubehörde kann nicht als Bestätigung geltend gemacht werden.

9.2 Publikation

Die örtliche Baubehörde macht das Vorhaben nach der Vorprüfung öffentlich bekannt. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich im Sekretariat der Abteilung Bau und Infrastruktur aufgelegt.

9.3 Wahrung von Ansprüchen / Zustellung baurechtlicher Entscheid

Wer Ansprüche aus dem Planungs- und Baugesetz wahrnehmen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.



9.4 Gültigkeit der Baubewilligung

Baurechtliche Bewilligungen erlöschen drei Jahre ab Rechtskraft, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist (Baufreigabe ist massgebend). Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn. Sind für das gleiche Vorhaben mehrere baurechtliche Bewilligungen nötig, ist die letzte Bewilligung für das Erlöschen der übrigen und für den Baubeginn massgeblich.

Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist, in strittigen Fällen mit der Rechtskraft des öffentlich- oder zivilrechtlichen Entscheides. Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist mit dem Baubeginn bei einem Gebäude gewahrt. Nebenbestimmungen zur Bewilligung beeinflussen den Fristenlauf nicht.

9.5 Baubeginn

Die Bauarbeiten dürfen ohne schriftliche Erlaubnis der Baubehörde nicht begonnen werden. Die Auflagen gemäss Baubewilligung müssen vor dem Baubeginn erfüllt sein. Bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.

Erfolgt der Baubeginn ohne schriftliches Einverständnis der Baubehörde, unter der Voraussetzung, dass ein solcher im baurechtlichen Entscheid verlangt wurde, macht sich die Bauherrschaft strafbar (Art. 292 StGB - Ungehorsam gegen amtliche Verfügungen).