



Wann wird eine Baubewilligung benötigt?

Grundsätzlich hat, wer ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen errichten oder verändern will, vorgängig eine Baubewilligung einzuholen. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich (BVV) zählen auf, in welchen Fällen normalerweise eine Baubewilligung eingeholt werden muss und wann nicht.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Einer baurechtlichen Bewilligung bedürfen gemäss § 309 Planungs- und Baugesetz:

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt,
- der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen,
- die Unterteilung (Parzellierung) von Grundstücken,
- wesentliche Geländeänderungen,
- Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- Mauern und Einfriedigungen,
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- Aussenantennen,
- Reklameanlagen,
- das Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht besteht,
- wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung, sofern sie die Begrünung beeinträchtigen.

Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Normalerweise keiner baurechtlichen Bewilligung in Bauzonen bedürfen gemäss § 1 Bauverfahrensverordnung:

- 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,
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden,
- Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung,
- Geländerveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1.0 m Höhe noch 500m² Fläche überschreiten,
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedigungen,
- 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,
- 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,
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen,
- 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.
- steckerfertige Solaranlagen bis zu einer Fläche von 4 m²; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung,
- nicht öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BVV).

Tipp: Bei Unsicherheiten lohnt es sich, mit der Abteilung Hochbau Kontakt aufzunehmen, um Ihr Anliegen abklären zu lassen.