

*Umbau – Vor dem Beginn der detaillierten Planung für einen Umbau oder eine Erweiterung müssen die baurechtlichen Aspekte geprüft werden. Auch für kleinere Veränderungen, wie etwa den Einbau eines Dachfensters, braucht es in den meisten Fällen eine Baubewilligung.*

# Bewilligungen für Umbauarbeiten nicht vergessen



Wie gross, mit welchen Materialien darf gebaut werden? Welche Grenzabstände gelten? Wie ist die maximale Ausnutzungs- oder Baumassenziffer bestimmt? Diese Fragen sind nicht nur für grosse, sondern auch für kleinere Bauarbeiten relevant.

BILD HEV

Wie und in welchem Umfang gebaut werden kann, darüber geben diverse Vorschriften Auskunft. Aufträge und Vorgaben für einen Um-

**OTHMAR HELBLING**  
Bauherren-Berater, Inhaber der  
hbq Bauberatung GmbH, Rapperswil-Jona

bau befinden sich unter Umständen im Raumplanungs- und im Umweltschutzgesetz des Bundes, in den Planungs- und Baugesetzen der Kantone sowie in Bau- oder Zonenordnungen der Gemeinden. Für den Eigenheimbesitzer ist es nicht einfach, sich darin zurechtzufinden und die Bewilligungsfähigkeit seines Bauvorhabens selber abzuschätzen.

## Baurechtliche Vorgaben

Wie gross, mit welchen Materialien darf gebaut werden? Welche Grenzabstände gelten? Wie ist die maximale Ausnutzungs- oder Baumassenziffer bestimmt? Auch für kleinere Bauarbeiten sind diese Fragen relevant. Informieren Sie sich daher vorgängig beim Bauamt der Gemeinde über die Vorgaben aus den Bauvorschriften oder Zonenplänen. Denn auch wenn die Vorschriften für Um- und Anbauten in den vergangenen Jahren mehrheitlich gelockert wurden, gilt es noch einiges zu beachten.

## Einschränkungen im Grundbuch

Bestehen auf dem Grundstück Dienstbarkeiten wie Wegrechte, Näherbaurechte, Durchleitungsrechte oder Mitbenutzungsrechte? Ein aktueller Grundbuchauszug gibt darüber Auskunft und bewahrt vor unliebsamen Überraschungen. Reicht der geplante Anbau zu nahe an die Grenze des Nachbarn, besteht die Möglichkeit, ein Näherbaurecht mit dem Einverständnis des Eigentümers des betroffenen Grundstücks zu vereinbaren und im Grundbuch

einzutragen. Diese Dokumente müssen dann zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden. Auch gibt das Grundbuch darüber Auskunft, ob eine Liegenschaft unter Denkmal- oder Ortsbildschutz steht. Entsprechend gelten ergänzende Vorschriften und Auflagen für mögliche Veränderungen und Umnutzungen, die berücksichtigt werden müssen.

## Braucht es eine Bewilligung?

Veränderungen an einem Gebäude, die ohne die entsprechende Bewilligung ausgeführt werden, können eine Klage nach sich ziehen oder müssen unter Umständen wieder rückgängig gemacht werden. Ein Risiko, das sich sicherlich nicht bezahlt macht. Da die Vorschriften je nach Kanton und Gemeinde abweichen können, müssen sie von Fall zu Fall geprüft werden.

## Baurechtsermittlung als Vorentscheid

Es kann sich durchaus bezahlen machen, bei den Behörden erst einmal um einen Vorentscheid anzufragen, bevor ein aufwendiges Baugesuch eingereicht wird. So kann der Aufbau einer Dachlücke oder der Anbau eines Wintergartens vorweg geprüft werden und erst dann muss ein komplettes und aufwendiges Projekt ausgearbeitet werden. Informationen für den Ablauf und den Erhalt eines Vorentscheides macht das zuständige Bauamt.

## Nachbarn informieren

Das Vorstellen des geplanten Bauprojektes bei Ihren Nachbarn ist eine gute Möglichkeit, Fragen und Bedenken auszudiskutieren und auszuräumen. Erfahren die Nachbarn erst aus der Zeitung oder durch das Aufstellen von Bauvisieren von einem Bauvorhaben, stellen sie diese Fragen unter Umständen in Form einer Einsprache direkt an die Gemeinde. Auch wenn diese abgewiesen wird, verliert man Zeit bis zum Erhalt der Baubewilligung.

Der Einbezug der Nachbarn ist auch für die Ausführung der Arbeiten notwendig. Lärm und Staub können bei den Arbeiten entstehen. Lager und Parkiermöglichkeiten müssen geschaffen werden, was selten ohne Entgegenkommen der Nachbarn möglich ist.

## Baugesuch einreichen

Das Gesuch wird bei der Gemeindeverwaltung eingereicht. Auf den Wegleitungen zu den Baugesuchsformularen ist ersichtlich, welche Unterlagen und Dokumente eingereicht werden müssen. Für sichtbare Fassadenveränderungen oder Erweiterungen müssen Bauprofile erstellt werden, welche die Grösse der geplanten Veränderung abstecken. Sind alle Dokumente vollständig und die Bauvisiere aufgestellt, wird das Baugesuch zur Bekanntmachung ausgeschrieben. Während dieser Auflagefrist können Einsprachen gegen das Gesuch gemacht werden. Ist dies nicht der Fall und ergibt die Prüfung durch die Baukommission keine Einwände, erhalten Sie die Baubewilligung. In der Baubewilligung werden in den meisten Fällen Auflagen gemacht, denen es vor Baubeginn oder während der Ausführung der Arbeiten nachzukommen gilt.

## Fördergelder beantragen

Fördergelder und Subventionen für energetische Sanierungen sollten frühzeitig in die Überlegungen einbezogen werden. In den meisten Fällen müssen diese vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten beantragt und bewilligt werden. Eine frühzeitige Information kann sich finanziell lohnen.

## MEHR ZUM THEMA

Ergänzende Informationen zum Planen und Umbauen finden Sie unter:

[www.hbq-bauberatung.ch](http://www.hbq-bauberatung.ch)

## Praxis-Ratgeber zum Hausbau: Baumängel – vermeiden, haften, beheben

Der Eindruck, Bauen sei etwas, das jede und jeder einfach so könne, ist falsch. Bauen ist eine sehr anspruchsvolle Tätigkeit, sowohl in gestalterischer wie qualitativer, technischer, terminlicher und finanzieller Hinsicht.

Jeder Neubau, jede Renovation, jeder Umbau ist mit hohen Kosten verbunden. Das Realisieren eines Neubaus oder eines Umbaus ist für die meisten Personen ein einmaliges Ereignis, bei welchem ein wesentlicher Teil des persönlichen Vermögens eingesetzt wird. Der Praxis-Ratgeber zum Hausbau zeigt die Risiken auf und weist auf Massnahmen hin, mit welchen diese Risiken reduziert werden können.

In diesem Buch wird der Bauablauf in Bauphasen aufgeteilt und gezeigt, wer im Rahmen einer bestimmten Bauphase normalerweise welche Tätigkeit ausüben muss. Zusätzlich folgen spezifische Hinweise zum Vertragsabschluss mit den verschiedenen an einem Bau Beteiligten. Auch wird dargestellt, wie bei Mängeln an einem Bau vorzugehen ist.

Dieses Buch richtet sich an Leute, die ein erstes Mal bauen wollen. Es ist weder ein Handbuch des Bauprojektmanagements, noch ist es ein juristisches Lehrbuch, sondern ein Praxisratgeber für Baulaien.

Stoller Hans, 2007: **Praxis-Ratgeber zum Hausbau**, 163 Seiten, Fr. 27.50 für Mitglieder/Fr. 32.50 für Nichtmitglieder.



## BUCHBESTELLUNG

### Ich bestelle:

- Ex. **Praxis-Ratgeber zum Hausbau**
- Fr. 27.50 für Mitglieder
- Fr. 32.50 für Nichtmitglieder
- inkl. MWST, exkl. Porto und Verpackung

Herr  Frau

Mitglieder-Nr. \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Strasse \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Datum/Unterschrift \_\_\_\_\_

Einsenden an: HEV Schweiz, Postfach, 8032 Zürich, Telefon 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21, [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)