



## Allgemeine baupolizeiliche Auflagen und Weisungen

09.09.2011 / rev. 22.04.2020 / 17.02.2025

**BAU UND INFRASTRUKTUR**, Oberhauserstrasse 27, Postfach, 8152 Glattbrugg  
Tel 044 829 82 80, [bauundinfrastruktur@opfikon.ch](mailto:bauundinfrastruktur@opfikon.ch), [www.opfikon.ch](http://www.opfikon.ch)



## Allgemeine baupolizeiliche Auflagen und Weisungen

### 1. Allgemeine Hinweise

#### 1.1 Gesetzliche Grundlagen

Massgebend für die Ausführung der Bauten sind die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften, insbesondere das Planungs- und Baugesetz sowie die Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon.

#### 1.2 Privatrechtliche Verhältnisse

Privatrechte werden durch die erteilte Baubewilligung nicht berührt. Die Erledigung allfälliger privatrechtlicher Einsprachen ist Sache der Bauherrschaft.

#### 1.3 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist und wenn alle Bedingungen erfüllt sind. Gemäss baurechtlichem Entscheid ist der Beginn der Arbeiten 20 Tage vor geplantem Baustart bei der Abteilung Bau und Infrastruktur zu beantragen. Baubeginn ist der Aushub oder wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch der bestehenden Baute (§ 322 des Planungs- und Baugesetzes).

#### 1.4 Gültigkeit der Baubewilligung

Die Gültigkeit der Baubewilligung erlischt drei Jahre nach ihrer rechtskräftigen und vollumfänglichen Erteilung. Innert dieser Frist muss mit dem Bau begonnen und kontinuierlich weitergearbeitet werden (§ 322 des Planungs- und Baugesetzes).

#### 1.5 Bauausführung

Die Ausführung der Baute hat genau nach den genehmigten Plänen zu erfolgen. Änderungen dürfen nur mit Zustimmung des Bauausschusses vorgenommen werden. Änderungen der Zweckbestimmung von Gebäuden und einzelnen Räumen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

#### 1.6 Meldepflicht

Die Baupolizeibehörde prüft während der Ausführung der Baute in angemessenen Zeitabständen, ob der Bau gemäss den Plänen und den gesetzlichen Vorschriften ausgeführt wird (§ 327 des Planungs- und Baugesetzes). Der Abteilung Bau und Infrastruktur resp. den entsprechenden Kontrollorganen ist der Baufortschritt in regelmässigen Abständen mitzuteilen, sodass folgende Kontrollen und Freigaben zeitgerecht erfolgen:

- a) Baubeginn
- b) Baufluchtenangabe (Schnurgerüst) Geometer
- c) Rohbaukontrolle
- d) Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet für Gemeindestrassen
- e) Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet für Kantonsstrasse  
(an das Kantonale Tiefbauamt)
- f) Kontrolle der Feuerungseinrichtungen
- g) Feuerpolizeiliche Schlussabnahme
- h) Bezugsbewilligungen
- i) Schlusskontrolle

#### Kontrollstelle für baulichen Zivilschutz

Für die Beurteilung der Erfüllung der Schutzraumpflicht (Zusammenlegen der Schutzräume, Bau des Schutzraumes oder Leistung einer Ersatzabgabe) ist das Gemeindekontrollorgan für den baulichen Zivilschutz, Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten, zuständig. Vor Baubeginn der Detailprojektierung ist deshalb mit dieser Stelle Verbindung aufzunehmen und das Vorgehen festzulegen.

#### 1.7 Haftung der Stadt Opfikon

Aus der Mitwirkung der Kontrollorgane der Stadt kann keine Haftung abgeleitet werden, es sei denn, es liege grobe Fahrlässigkeit vor. Der Bauausschuss übernimmt mit der Genehmigung der Pläne keinerlei Haftung für die vorgesehene Konstruktion, die genügende Sicherheit und das verwendete Material.

#### 1.8 Kosten

Sämtliche Kosten für die Begutachtung, Bewilligung, Publikation, Kontrollen, Abnahmen und Einmessen von Werkleitungen und Kanalisationen, die Nachführung der Werkpläne, die Aufnahme der Projekte in die Grundbuchpläne usw. gehen zu Lasten des Bauherrn. Zur Deckung der voraussichtlichen Kosten für die Baubewilligung, die Insertionskosten, der Gebühr vor der Rohbauabnahme und der Schlussabnahme ist der Stadtkasse ein Kostenvorschuss zu leisten. Die Höhe des Depots für die übrigen Kosten, das Bauwasser, die Wasser-, Elektrizitäts- und Siedlungsentwässerungsgebühren usw. werden mit der Baubewilligung verfügt. Diese Beträge sind vor Baubeginn zu zahlen. Nach Fertigstellung der Baute bzw. Erfüllung sämtlicher Bedingungen wird abgerechnet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das Gebührenreglement der Abteilung Bau und Infrastruktur.



## 2. Allgemeine Bauvorschriften

### 2.1 Benützung des öffentlichen Grundes / Erdanker

Für die Benützung des öffentlichen Grundes zu bau- oder gewerblichen Zwecken ist gemäss dem Anhang zur Sondergebrauchsverordnung eine Bewilligung notwendig. Für die Bewilligung zuständig ist bei Kantonsstrassen das kantonale Tiefbauamt, bei Gemeindestrassen die Abteilung Bau und Infrastruktur.

### 2.2 Grabarbeiten

Für Grabarbeiten im öffentlichen Grund ist bei der Abt. Bau und Infrastruktur, Tiefbau und Unterhalt, eine Bewilligung einzuholen. Die Gräben sind mit Wandkies einzufüllen. Für allfällige Schäden haftet die Bauherrschaft.

Um Leitungsbeschädigungen zu vermeiden, ist vor der Durchführung von Grabarbeiten mit folgenden öffentlichen Werken Verbindung aufzunehmen:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| - Strom- und Wasserleitungen:  | Energie Opfikon AG                      |
| - Gasleitung:                  | Energie 360° AG                         |
| - Telefonleitungen:            | Swisscom und Weitere                    |
| - Drahtfernseh-Leitungen       | UPC Schweiz GmbH                        |
| - Lärmmesskabel:               | Amt für Luftverkehr                     |
| - Hochdruckgasleitung:         | Erdgas Ostschweiz AG                    |
| - EKZ-Hochspannungsleitungen:  | Elektrizitätswerk<br>des Kantons Zürich |
| - AXPO Hochspannungsleitungen: | AXPO AG, Baden                          |
| - Kanalisationsleitungen:      | Abteilung Bau und Infrastruktur Opfikon |
| - usw.                         |   |

### 2.3 Terrainveränderungen

Es sind nur Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig, vorbehalten bleibt § 293 Abs. 2 PBG.

### 2.4 Einfriedigungen und Mauern gegen Nachbargrundstück

Holzwände, sogenannte tote Hecken und Mauern, welche die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen, darf der Eigentümer an der Grenze anbringen und daran auch Spaliere ziehen (bewilligungspflichtig bereits ab 0.8 m). Wenn die Einfriedigungen aber jene Höhe überschreiten, so kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Hälfte der Mehrhöhe von der Grenze entfernt werden (§178 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch).

Allfällige Streitigkeiten, die sich aus dieser Bestimmung ergeben, werden auf den Zivilprozessweg verwiesen, da es sich um Privatrecht handelt.



## 2.5 Anpassungsarbeiten an Strassen

Für die Gestaltung des Vorgarten- und Vorplatzgebietes, von Einfahrten usw. sind die Vorschriften der Stadt Opfikon und des Tiefbauamtes des Kantons Zürich zu befolgen.

## 2.6 Schäden am öffentlichen Grund

Durch Bauarbeiten verursachte Verschmutzungen oder Schäden an öffentlichen Strassen, Gehwegen und anderen öffentlichen Anlagen (Schlamm-sammler, Abteilungen) sind laufend zu beheben. Falls dies durch die verantwortlichen Bauherren nicht oder nur ungenügend erfolgt, kann der Kanton oder die Stadt die Reinigungs- bzw. die Instandstellungsarbeiten auf deren Kosten ausführen lassen. Die Abteilung Bau und Infrastruktur behält sich das Recht vor, allenfalls eine Kautions einzufordern.

## 2.7 Einfahrten

Bei Einfahrten sind Trottoir und Vorplatz nach Anordnung der Abteilung Bau und Infrastruktur mit einem befahrbaren Hartbelag, einer Auffahrtsrampe und allenfalls mit einem Schlammsammler zu versehen. Damit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird, sind Einfriedigungen, Bäume und Sträucher auf die in den einschlägigen Strassenabstandsverordnungen vorgesehenen Abstände von der Grenze des öffentlichen Grundes zu versetzen. Es darf kein Abwasser aus Einfahrten und Vorplätzen in die Strassenkanalisation geleitet werden. Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass von seiner Garagenausfahrt eine genügende Übersicht auf die öffentlichen Strassen besteht.

## 2.8 Zufahrt für Rettungsfahrzeuge

Zu sämtlichen Gebäuden ist vor dem Wohnungsbezug die notwendige Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu erstellen und jederzeit offen zu halten. Insbesondere muss die Zufahrt zu höheren Häusern und Hochhäusern mindestens von zwei Seiten her jederzeit mit schweren Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr (Autodrehleiter usw.) möglich sein. Die Festlegung der Zufahrten (betreffend Masse und Gewicht des Fahrzeuges) hat im Einvernehmen mit dem Feuerwehrkommando und der Feuerpolizei zu erfolgen.

## 2.9 Parzellierung von Grundstücken

Gemäss § 14 lit. o der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 unterstehen die Parzellierungen dem Anzeigeverfahren. Der Baubehörde steht es frei, das Gesuch in das ordentliche Bewilligungsverfahren zu verweisen. Die Bauherrschaft würde in diesem Falle im Rahmen der Vorprüfung des Gesuchs schriftlich benachrichtigt.



## 2.10 Höhenbeschränkungen

Das Gebiet der Stadt Opfikon befindet sich teilweise in der An- und Abflug-Schneise des Flughafens Zürich. Die Bedingungen und Auflagen der Flughafen Zürich AG, Zonenschutz, bleiben vorbehalten und bilden einen Bestandteil der Baubewilligung. Das Baukranerstellungsgesuch ist frühzeitig einzureichen. Ergänzende Informationen können dem baurechtlichen Entscheid entnommen werden.

## 2.11 Vermessungspunkte

Vor Baubeginn hat die Bauleitung abzuklären, ob sich die Vermessungs-, Fix- und Grenzpunkte im Baubereich befinden. Trifft dies zu, so ist die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf, zu verständigen.

## 2.12 Behinderung des öffentlichen Verkehrs

Auf den öffentlichen Strassen darf der Verkehr durch die Bauarbeiten und die damit in Zusammenhang stehenden Zu- und Abfahren, Materialdeponien usw. sowie durch parkierte Fahrzeuge und Maschinen nicht beeinträchtigt werden. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Strassenverkehrsgesetzes verwiesen.

## 2.13 Farb- und Materialgebung

Die Farb- und Materialgebung der Fassaden, Dächer usw. ist im Einvernehmen mit der Abteilung Bau und Infrastruktur zu bestimmen.

## 3. Bedingungen für Aufzugsanlagen

### 3.1 Bewilligung

Für die Erstellung neuer und die Abänderung bestehender Aufzüge ist die Bewilligung der Liftkontrolle Opfikon (Goetschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, 8107 Buchs / ZH) erforderlich; vor deren Erteilung darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden (§§ 31 bis 33 Besonderen Bauverordnung I).

Hebebühnen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

### 3.2 Gesuch

Gesuche für das Erstellen von Aufzugsanlagen sind der Liftkontrolle Opfikon (Goetschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, 8107 Buchs / ZH) vor Baubeginn im Doppel einzureichen.

### 3.3 Erstellung

Aufzugsanlagen sind nach den jeweils gültigen Normen für Einrichtung und Betrieb von Aufzugsanlagen und den dazugehörigen Erläuterungen zu erstellen.

## 4. Kanalisation

### 4.1 Gesuch um Bewilligung

Die besondere Verfügung für die Kanalisationsanlage bildet einen Bestandteil der Baubewilligung. Die Gesuche für die Kanalisationsanlage sind der Abteilung Bau und Infrastruktur vor Baubeginn dreifach einzureichen. Für den Bau der Abwasseranlage sind die Verordnung über die Abwasseranlagen der Stadt Opfikon und die Normalien für den Bau und Betrieb von Abwasseranlagen sowie die Norm SN 592 000 massgebend.

### 4.2 Betrieb

Die Inbetriebnahme der Kanalisationsanlage ist erst zulässig, nachdem die Baukontrolle festgestellt hat, dass die Anlagen vorschriftsgemäss ausgeführt sind. Solange die Abwasseranlagen nicht betrieben werden dürfen, wird die Bezugsbewilligung verweigert.

### 4.3 Abwasser von Baustellen

Kein sandhaltiges oder durch andere Stoffe (Baumaterialien, Geschiebe usw.) verschmutztes Wasser, welches den einwandfreien Betrieb der Kläranlage stören könnte, darf direkt in die Kanalisation eingeleitet werden. Zur Vorklärung sind Absetzbecken (dreifach) zu benützen. Diese Becken sind so zu dimensionieren, dass die Wasserdurchlaufsdauer immer mindestens zehn Minuten beträgt.

## 5. Werkanschlüsse

### 5.1 Installation

Für die Installation und Abgabe von Wasser und Elektrizität sind die entsprechenden Geschäftsbedingungen und Tarifordnungen der Energie Opfikon AG sowie die Werkvorschriften massgebend. Wasser- und elektrische Hausinstallationen dürfen nur von konzessionierten Firmen ausgeführt werden. Die Anschlussorte sowie die Art und Ausführung der Hausanschlüsse für Wasser und Elektrizität werden von der Energie Opfikon AG bestimmt; die Bauherrschaft hat sich rechtzeitig mit der Energie Opfikon AG abzusprechen.



Das Verlegen der Anschlussleitungen hat gemäss den Weisungen der Energie Opfikon AG zu erfolgen; insbesondere ist auf eine einwandfreie Einbettung dieser Leitungen zu achten. Elektrische Hausanschlussleitungen werden von der Energie Opfikon AG erstellt. Wasserhausanschlussleitungen dürfen nur von der Energie Opfikon AG oder den von ihr hierfür ermächtigten Fachleuten erstellt werden.

## 5.2 Verwendung von Leitungswasser für Kühlzwecke

Die Nutzung von Leitungswasser für Kühlzwecke (Klimaanlagen und dergleichen) erfordert eine besondere Bewilligung der Energie Opfikon AG.

## 5.3 Weg- und Platzbeleuchtungsanlagen

Weg- und Platzbeleuchtungsanlagen auf privatem Grund sind von der Bauherrschaft zu erstellen und zu betreiben.

## 6. Feuerpolizei/Tankanlagen

### 6.1 Feuerungsanlagen

Für die Erstellung und Änderung von Feuerungsanlagen, Kaminen und Cheminées sind die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gültigen Vorschriften der kantonalen Feuerpolizei und des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) massgebend. Für die Erstellung, den Betrieb und die Änderung solcher Anlagen sind zuhanden der kantonalen Feuerpolizei und des AWEL der Abteilung Bau und Infrastruktur, bzw. dem Beauftragten, besondere Gesuche einzureichen.

Die entsprechenden Verfügungen und Bewilligungen sowie allfällige weitere feuerpolizeiliche Vorschriften sind Bestandteil der Baubewilligung.

### 6.2 Tankanlagen

Für die Erstellung oder Änderung von Tankanlagen ist das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft - Sektion Tankanlagen und Transportgewerbe zu kontaktieren.

### 6.3 Unterhalt der Tankanlagen

Bei meldepflichtigen Anlagen ist der Inhaber für den Unterhalt und die Behebung von Mängeln zuständig (Eigenverantwortung).

Bewilligungspflichtige Anlagen sind mindestens alle 10 Jahre durch ein berechtigtes Revisionsunternehmen zu prüfen.

### 6.4 Öllagerung

Werden Öl und Benzin in Kleintanks oder Kleinbehältern (Fässern) usw. gelagert, so hat dies in einer öldichten Fertigwanne, welche den entsprechenden





Nutzzinhalt aufzunehmen vermag, zu geschehen. Der Tank ist gegen Meteorwassereinflüsse zu schützen.

#### 6.5 Blitzschutz

Für die Erstellung der Blitzschutzanlagen ist mit dem Blitzschutzaufseher (Stephan Meier, Tel. 044 308 20 86, stephan.meier@gvz.ch) Kontakt aufzunehmen.

#### 6.6 Grundwasser-Schutzzonen

Die Schutzzonen sind in eine Zone S I (Fassungsbereich), eine Zone S II (engere Schutzzone) und eine Zone S III (weitere Schutzzone) unterteilt. Diese Zonen unterscheiden sich im Grad der verschiedenen Nutzungsbeschränkungen, wie sie im Schutzzonenreglement detailliert aufgeführt sind und sich über eine Reihe von vorbeugenden Massnahmen bis zum Verbot zur Erstellung von Bauten aller Art erstrecken.

Das Schutzzonenreglement Stollenfassung Opfikon und das Schutzzonenreglement für die Quelfassungen Eichlibrunnen, Pfändwiesen und Pünten sind zu beachten.

Grundwasserabsenkungen (z.B. Wellpointverfahren) und Eingriffe unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels bedürfen der Bewilligung der kantonalen Baudirektion und der kommunalen Baubehörde.

### 7. Lüftungsanlagen in unterirdischen Fahrzeugeinstellräumen

Einstellhallen sind gemäss der Besonderen Bauverordnung I der Baudirektion so zu belüften, dass keine schädlichen Abgaskonzentrationen entstehen können.

### 8. Unfallverhütung auf Baustellen

Für die Unfallverhütung auf Baustellen gelten die eidgenössischen Bestimmungen der SUVA und die einschlägigen kantonalen Erlasse, insbesondere:

- Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten
- Verordnung über die Unfallverhütung beim Graben- und Schachtbau sowie bei ähnlichen Arbeiten
- Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Arbeiten an und auf Dächern
- Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei der Verwendung von Kränen und Hebefahrzeugen
- Verordnung über die Unfallverhütung bei der maschinellen Bearbeitung und Behandlung von Holz und anderen organischen Werkstoffen
- Verordnung über die Unfallverhütung bei Sprengarbeiten
- Richtlinien zur Verhütung von Unfällen bei der Benützung von Pneufahrzeugen und Erdbewegungsmaschinen



- Richtlinien zur Verhütung von Unfällen bei der Ausführung von Abbrucharbeiten
- Richtlinien für den Einsatz von Kranen und Baumaschinen im Bereich elektrischer Freileitungen
- Merkblätter der SUVA über Schutzmassnahmen bei der Verwendung von Elektrohandwerkzeugen
- Merkblätter der SUVA über elektrische Anlagen auf Baustellen
- Merkblätter der SUVA über elektrische Steckvorrichtungen auf Baustellen, in der Industrie und im Gewerbe
- Richtlinien der SUVA über Bau und Anordnung von Schaltvorrichtungen
- Merkblatt SUVA zur Verhütung von Beschädigungen an unterirdisch verlegten Kabeln und Rohrleitungen
- usw.

## 9. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

### 9.1 Isolation zwischen Wohnungen

Zwischen zwei oder mehr im gleichen Geschoss liegenden Wohnungen sind schalldämmende Isolierwände zu erstellen. Uebereinanderliegende Wohnungen sind mit einer genügenden Trittschallisolation und einer Luftschalldämmung, wie sie für Wohnungstrennwände verlangt werden, zu versehen.

### 9.2 Raumhöhen

Räume müssen mindestens eine lichte Höhe von 2.4 m, in Einfamilienhäusern und der Kernzone von 2.3 m aufweisen. In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

### 9.3 Schallschutz in Treppenhäusern

Umfassungswände von Treppenhäusern müssen bezüglich Schalldämmung Wohnungstrennwänden entsprechen. Die Treppenhäuser sind nach schalltechnischen Grundsätzen unter Vermeidung von Schallbrücken auszuführen.

### 9.4 Wärmedämmung

Für die Berechnung des Wärmeschutzes sind die kantonalen Vorschriften massgebend.

### 9.5 Lüftung

Küchen, Badezimmer, Toilettenanlagen usw., die keine direkt ins Freie führende Fenster aufweisen, sind mechanisch zu entlüften.

### 9.6 Wohnungsbezug

Wohnungen oder einzelne Räume in Neubauten, An- und Umbauten, die Menschen zum Aufenthalt, zum Schlafen oder zum Arbeiten dienen sollen,



dürfen erst bezogen werden, nachdem sie von der Baubehörde besichtigt worden sind und die Bezugsfreigabe ohne relevante Nebenbestimmungen erteilt wurde.

9.7 Änderungen von Gesetzen, Reglementen und Vorschriften

Bei allfälligen Änderungen von Gesetzen, Reglementen und Vorschriften sind die Bestimmungen des neuen Standes verbindlich.

Opfikon, 9. September 2011 / 2. April 2014 / 22. April 2020 / 17. Februar 2025

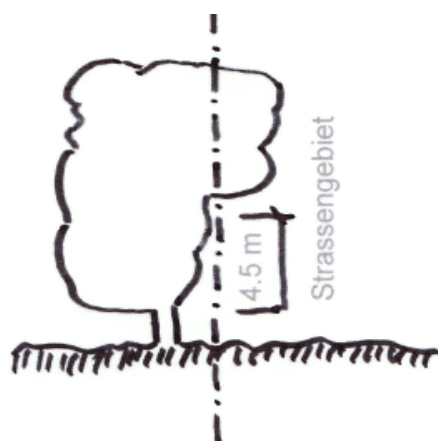


## Vorschriften gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen (öffentlich rechtliche Vorschriften)

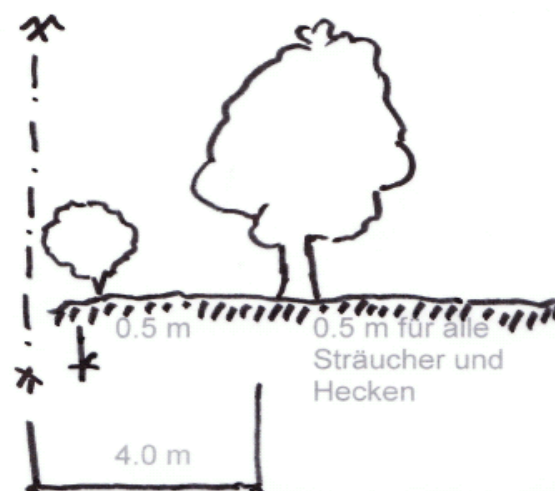
Die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) vom 17. April 2019 beinhaltet gemäss § 20 und § 27 bildlich gesehen folgende Skizzen:

Zwergbäume, Zier- und Beerensträucher, Reben, Grünhecken müssen stets auf die Strassengrenze zurückgeschnitten werden.

§ 20



§ 27



Ausserdem wird auf § 26 der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) hingewiesen:

Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen an die Strassengrenze gestellt werden:

- a) offene Einfriedigungen
- b) Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu 0.8 m Höhe in alle Strassenbereichen;
- c) Mauern und Einfriedigungen von 0.8 m an geraden Strassenstrecken und an der Aussenseite von Kurven

Opfikon, 17. Februar 2025

Abteilung Bau und Infrastruktur Opfikon

