



Gemeinde Hinwil

# **Leitfaden für Baubewilligungen**

Stand März 2026

# Inhalt

1	Das Baubewilligungsverfahren im Überblick .....	3
1.1	Vorbemerkung .....	3
1.2	Öffentliches Interesse .....	3
1.3	Gesetzliche Grundlage .....	3
1.4	Ermessensspielraum .....	4
1.5	Bewilligungspflicht .....	4
1.6	Meldeverfahren.....	4
2	Abläufe.....	6
2.1	Je früher desto besser!.....	6
2.2	Bauen ausserhalb der Bauzonen .....	6
2.3	Verfahrensarten.....	6
2.4	Die Aussteckung.....	7
2.5	Den Nachweis der Berechtigung .....	7
2.6	Empfehlung .....	7
3	Gesuchsunterlagen.....	8
3.1	eBaugesuch .....	8
3.2	Baugesuchsformulare.....	8
3.3	Katasterpläne .....	8
3.4	Projektpläne .....	9
3.5	Grundbuchauszug .....	9
3.6	Nutzungsberechnung .....	9
3.7	Parkplatznachweis.....	9
3.8	Dispensgesuche .....	10
3.9	Spezialgesuche .....	10
3.10	Termine und Fristen .....	10
3.10.1	Vorprüfung .....	10
3.10.2	Behandlungsfristen .....	10
3.10.3	Gültigkeit der Baubewilligung.....	10
3.11	Gebühren und Kosten .....	10
3.11.1	Kanalisationsanschlussgebühr.....	11
3.11.2	Wasseranschlussgebühr.....	12
3.12	Kantonale Gebühr für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen .....	12
4	Hinweise für das Rechtsmittelverfahren.....	13
4.1	Aussteckung und Publikation .....	13
4.2	Akteneinsicht .....	13
4.3	Zustellungsbegehren .....	13
4.4	Zustellung.....	14
4.5	Baurekursgericht, 3. Abteilung .....	14
5	Kontaktstellen .....	15
5.1	Kommunales Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte .....	15
5.2	Adressen Werkleitungen .....	15
5.3	Weitere Kontaktadressen: .....	16
5.4	Kantonale Amtsstellen:.....	18

# 1 Das Baubewilligungsverfahren im Überblick

## 1.1 Vorbemerkung

In der Regel wird im folgenden Text bei Funktions- und Rollenbezeichnungen sowohl die männliche wie auch die weibliche Form verwendet. Dort, wo aus Gründen der Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet wird, beziehen sich die Bestimmungen jedoch sowohl auf Personen männlichen als auch weiblichen Geschlechts, entsprechend dem Grundsatz der Gleichstellung von Mann und Frau.

Jedes realisierte Bauvorhaben bringt eine Veränderung der Umwelt und der baulichen Umgebung mit sich. Das Bewilligungsverfahren dient der Überprüfung der grundlegenden Anforderungen, die unsere Rechtsordnung an das Bauvorhaben stellt. Den Interessen der von einem Bauvorhaben betroffenen Dritten ist angemessen Rechnung zu tragen.

## 1.2 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Baurecht dient primär dem Schutz der öffentlichen Interessen:

Stimmt das Vorhaben mit der Raumordnung überein?

- Zonenkonformität, Nutzweise, Dichte

Ist das Grundstück erschlossen?

- Planungsrechtliche Baureife, Erschliessung

Ist die Sicherheit und Gesundheit der Benutzer einer Baute gewährleistet?

- Brandschutz, Wohnhygiene, Unfallsicherheit

Ordnet sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein?

- Dorfcharakter und Architektur, Natur- und Heimatschutz

Erfüllt das Bauvorhaben sämtliche technischen Anforderungen?

- Energiesparen, Lärmschutz, Luftreinhaltung usw.

Erfüllt ein Bauvorhaben alle gesetzlichen Anforderungen, muss es von der Baubehörde bewilligt werden.

## 1.3 Gesetzliche Grundlage

Die Baubehörde vollzieht nur die gesetzlichen Vorschriften, an die sie gebunden ist (Legalitätsprinzip).

## 1.4 Ermessensspielraum

Bei der Beurteilung einzelner Fragen steht der Baubehörde – gestützt auf die Gemeindeautonomie – ein Ermessensspielraum zu; er ist vor allem dann gegeben, wenn die Würdigung der besonderen örtlichen Verhältnisse für den Entscheid wesentlich ist. Dies trifft zum Beispiel für Fragen der gestalterischen Einordnung sowie solche des Denkmalschutzes zu.

## 1.5 Bewilligungspflicht

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) zählt in § 309 PBG in Verbindung mit der Bauverfahrensverordnung (BVV) abschliessend auf, in welchen Fällen die Durchführung eines baurechtlichen Bewilligungsverfahrens erforderlich ist.

Eine Bewilligung ist erforderlich für

- Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten
- Nutzungsänderungen von baurechtlicher Bedeutung
- Abbruch von Gebäuden in Kernzonen
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Unterteilungen von Grundstücken
- Wesentliche Geländeänderungen
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Unterteilung von Grundstücken
- Änderungen der Bewirtschaftung/Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
- Mauern, geschlossene Einfriedungen (ab 0,8 m Höhe)
- Schwimmbassin und dergleichen (ab 8 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen)
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Aussenantennen
- Reklameanlagen
- Solaranlagen in der Kernzone und in Gebieten von überkommunaler Schutzanordnung oder überkommunalem Inventar oder im Gewässerraum/Uferstreifen

## 1.6 Meldeverfahren

Gemäss § 2a. BVV muss ein Meldeverfahren durchgeführt werden für

- Solaranlagen auf Dächern, soweit sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)<sup>11</sup> genügend angepasst sind
- Solaranlagen an Fassaden in Bauzonen, wenn sie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, kompakt angeordnet sind, parallel zur Fassade verlaufen, nicht über die Fassadenfläche hinausragen und diese im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen
- Freistehende Solaranlagen in Bauzonen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup>
- Solaranlagen in Industrie- und Gewerbebezonen auf Dächern, auch wenn sie nicht nach Art. 32 a RPV genügend angepasst sind
- Solaranlagen an Fassaden sowie freistehende Solaranlagen in Industrie- und Gewerbebezonen
- Innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen
- Aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen, sofern sie ein Volumen von 2 m<sup>3</sup> nicht überschreiten

- Erdwärmesonden-Wärmepumpen, wenn alle neu zu erstellenden Erdwärmesonden mindestens 2,5 m Grenzabstand aufweisen und nicht im Bereich von Bau- und Abstandslinien liegen; vorbehalten bleibt in jedem Fall die gewässerschutzrechtliche Bewilligung
- Anschlüsse an ein Fernwärmenetz, wenn dieses die Voraussetzungen gemäss § 47 g der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 erfüllt
- Öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen

Meldepflichtige Bauvorhaben müssen nicht ausgesteckt und öffentlich bekannt gemacht werden.

Die Meldung entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschrift des materiellen Rechts einzuhalten.

Weiter verweisen wir auf den Prozessbeschrieb «Meldeverfahren» des Kanton Zürich.

Gemäss § 1 BVV muss kein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden für

- Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> 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 die Dauer der Bauausführung
- Untergeordnete Geländeänderungen
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedungen
- Nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ¼ m<sup>2</sup> je Betrieb, ausgenommen in Kernzonen und im Geltungsbereich einer Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars
- Nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen von untergeordneter Bedeutung (Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion etc.)
- Kleinere Werk- und Lagerplätze in der Industriezone
- Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten

Diese nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben müssen aber dennoch die sogenannten materiellen Bauvorschriften einhalten, d.h. sie müssen zum Beispiel genügend gut gestaltet und in ihre Umgebung eingepasst sein und die Grenzabstände einhalten.

## 2 Abläufe

Ziel der Beratung ist ein den Bauvorschriften entsprechendes Projekt. Ziel des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens ist die Erteilung der Baubewilligung.

Es wird empfohlen, eine Fachperson für das Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

### 2.1 Je früher desto besser!

Eine möglichst frühzeitige und offene Zusammenarbeit zwischen Planern und Baubehörden ist von zentraler Bedeutung für die effiziente Abwicklung aller Bewilligungsverfahren. Der Architekt oder die Architektin ist die professionelle Fachperson für die Gestaltung und Realisierung eines Bauvorhabens. Demgegenüber verfügen die Baubehörden bzw. die zuständigen Fachstellen der Verwaltung über umfangreiche Kenntnisse der materiellen und formellen Bauvorschriften.

Durch frühzeitige Zusammenarbeit zwischen Planenden einerseits und den Baubehörden andererseits können kostspielige Fehlplanungen vermieden werden.

### 2.2 Bauen ausserhalb der Bauzonen

Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist weitgehend bundesrechtlich bestimmt. Das Raumplanungsgesetz (RPG) legt fest, welche Nutzungen als zonenkonform bewilligungspflichtig sind. Es enthält zahlreiche Nutzungen ausserhalb der Bauzonen, so für standortgebundene Bauten und Anlagen, Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen, nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, sowie bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen.

Die kantonale Behörde entscheidet, ob das Bauvorhaben zonenkonform ist, oder ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden darf.

Wir empfehlen Ihnen vor der Baueingabe direkt mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE-FSLA) Kontakt aufzunehmen, um das geplante Bauvorhaben vorgängig prüfen zu lassen. Adresse: Baudirektion Kanton Zürich Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Fachstelle Landschaft, Postfach, 8090 Zürich, Tel. 043 259 30 22, E-Mail are@bd.zh.ch, www.are.zh.ch

### 2.3 Verfahrensarten

Gesetz und Verordnung sehen folgende Verfahren vor:

Das ordentliche Verfahren (§§ 309 ff. PBG)

Ist für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden können, durchzuführen.

Das Anzeigeverfahren (§§ 13 ff. BVV) gilt für

- Untergeordnete Bauvorhaben wie Vordächer, Balkone, Dachkamine, kleine Dachflächenfenster und Dachaufbauten, nicht mehr als 1/20 der betroffenen Dachfläche (ausgenommen diejenigen in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen)
- Veränderung einzelner Fassadenöffnungen
- Verschieben und Einziehen von inneren Trennwänden
- Zweckbestimmung einzelner Räume
- Heizungen
- Empfangsantennen
- Reklameeinrichtungen, etc.

Sofern damit keine Interessen von zum Rekurs berechtigten Dritten berührt werden (bzw. wenn deren Zustimmung vorliegt). Vorhaben, welche eine Beurteilung durch den Kanton benötigen, werden im ordentlichen Verfahren eröffnet.

Im Zweifelsfall wird das Vorhaben öffentlich bekannt gemacht. Wird die Zustellung des baurechtlichen Entscheides nicht verlangt, gilt das Anzeigeverfahren, sonst das ordentliche Verfahren.

Vorentscheide (§§ 323 ff. PBG)

Können eingeholt werden über Fragen, welche für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind (mit Publikation und Aussteckung).

## **2.4 Die Aussteckung**

Ist erforderlich für darstellbare Bauvorhaben (Gebäude, wesentliche Terrainveränderungen, Mauern ab 1,5 m Höhe). Die Aussteckung darf während der Auflagefrist nicht entfernt werden (§ 311 PBG).

## **2.5 Den Nachweis der Berechtigung**

zur Einreichung des Baugesuchs (§ 310 Abs. 3 PBG) hat einzureichen, wer nicht oder nicht alleiniger Grundeigentümer ist. Erforderlich sind die Unterschriften aller Grundeigentümer oder eine rechtsgültige Vollmacht. Bei juristischen Personen ist die Unterschriftsberechtigung nachzureichen (§ 310 Abs. 3 PBG); Handelsregisterauszug, Vereinsbeschluss etc..

## **2.6 Empfehlung**

Koordinationsitzung bei grossen Bauvorhaben

Nach einer ersten Kontaktaufnahme stellt die Bauherrschaft der Abteilung Bau und Planung eine Anzahl Dossiers über das geplante Bauvorhaben zur Verfügung (Ideenskizze oder Vorprojekt). Die Dossiers werden vom Leiter der Abteilung den einzelnen Fachstellenleitern zugestellt. Diese prüfen die planungs-, bau- und umweltschutzrechtlichen Randbedingungen aus ihrer Sicht und formulieren die grundlegenden Auflagen. An der Koordinationsitzung unter der Leitung des Leiters Bau und Planung wird das Projekt den Leitern der Fachstellen durch die Bauherrschaft erläutert. Es werden Randbedingungen formuliert und einander widersprechende Anforderungen der Fachstellen – so weit möglich – bereinigt.

### 3 Gesuchsunterlagen

Baugesuche haben grundsätzlich alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen zu enthalten.

#### 3.1 eBaugesuch

Über die Plattform «eBaugesucheZH» können Gesuchstellende ihre Bauprojekte elektronisch erfassen und ohne zusätzliche Papierdokumente einreichen. Der anschliessende Prüf- und Bewilligungsprozess durch die Behörden wird ebenfalls über die Plattform abgewickelt. Alle Beteiligten – die gesuchstellende Person, die zuständige Gemeinde, zugriffsberechtigte Dritte und die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen – sind über «eBaugesucheZH» vernetzt und kommunizieren über die Plattform miteinander.

<https://portal.ebaugesuche.zh.ch>

Weiter verweisen wir auf die eBaugesucheZH Prozessdokumentation für Gesuchstellende des Kanton Zürich.

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/elektronische-baugesuche.html>

#### 3.2 Baugesuchsformulare

Die erforderlichen Baugesuchsformulare können bei der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Hinwil (Tel. 044 938 55 20) bezogen bzw. unter [www.hinwil.ch](http://www.hinwil.ch) über den Onlineschalter ausgedruckt werden. Die Gesuchsformulare können ebenfalls direkt unter [www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch) ausgefüllt und gedruckt werden.

Für Baugesuche im **ordentlichen Verfahren** (ausgenommen Bagatellfälle wie Parkplätze, Gartenhäuser und dgl.) sind mindestens **vier** komplette Baugesuchsdossiers einzureichen. Es ist eine Original-Katasterkopie notwendig, beglaubigt durch den Geometer (Ingesa Wetzikon).

Für Baugesuche im **Anzeigeverfahren** mindestens **drei** komplette Baugesuchsdossiers, wobei nur eine Original-Katasterkopie notwendig ist, beglaubigt durch den Geometer (Ingesa Wetzikon).

#### 3.3 Katasterpläne

Es können nur amtliche Katasterkopien aktuellen Datums (in der Regel nicht älter als ein Jahr) entgegengenommen werden. Auf den Katasterkopien ist anzugeben:

- Titel (Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben)
- Datum (Originalunterschrift von Gesuchsteller, Grundeigentümer und Architekt bei physischer Eingabe)
- Eintragung der projektierten Neubauten/Kennzeichnung des Umbauprojekts und dessen Vermessung mit
- Grenz-, Gebäude-, Wald- und Gewässerabstand der projektierten Bauten nach allen Seiten in roter Farbe

Die Original-Katasterkopie kann bei Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon, Tel. 044 934 33 88, E-Mail wetzikon@ingesa.ch, bezogen werden.

### **3.4 Projektpläne**

Die Projektpläne sind farblich zu kennzeichnen (bestehend = schwarz, neu = rot, Abbruch = gelb) sowie mit Titel, Gesuchsteller, Objekt, Adresse, Vorhaben, Massstab, Datum und Originalunterschriften von Gesuchsteller/Grundeigentümer und Architekt versehen einzureichen. Die Beschriftung ist deutlich lesbar (Schriftgrösse) darzustellen.

Bei Umbauten ist der Zustand vor dem Umbau (Raumbezeichnung) darzustellen. Bei Fassadenplänen sind das gewachsene, das massgebende und das neue Terrain bis zur Grundstücksgrenze anzugeben. Umgebungspläne haben sämtliche Angaben wie Treppen, Wege, Rampen, Gefälle, Grünflächen, Pflanzbereiche usw. zu enthalten. Bestehende Bäume sind in den Umgebungsplan einzuzeichnen, zu fällende Bäume sind gelb zu markieren.

Alle wesentlichen Gebäudeecken sowie die Grundstücksecken sind durch Meereshöhen (gewachsenes, massgebendes und gestaltetes Terrain) zu markieren. Der Höhenbezugspunkt (Polygonpunkt, Grenzpunkt, Schachtdeckel etc.) ist deutlich zu kennzeichnen.

Bei grösseren Projekten mit erhöhtem Brandrisiko ist zur Beurteilung der genügenden Brandsicherheit eine Darstellung der vorgesehenen Brandschutzmassnahmen notwendig (Brandschutzkonzept).

### **3.5 Grundbuchauszug**

Der Grundbuchauszug ist beim Notariat und Grundbuchamt in Wetzikon (Tel. 044 823 19 00) zu beziehen. Er darf in der Regel nicht älter als ein Jahr sein. Bei untergeordneten Bauvorhaben oder bei Projektänderungen ist kein Grundbuchauszug erforderlich.

### **3.6 Nutzungsberechnung**

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

### **3.7 Parkplatznachweis**

Bei Neubauten, bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Bauten oder Anlagen erfassen oder durch die eine wesentlich stärkere Nutzung als bisher ermöglicht wird, und 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 Bau- und Zonenordnung Ziffer 2.6.

### **3.8 Dispensgesuche**

Ist für die Realisierung des Bauvorhabens eine Ausnahmegewilligung (§ 220 PBG) erforderlich, so ist diese im Gesuchsformular zu beantragen und auf einer separaten Beilage zu begründen. Ausnahmegewilligungen werden durch den Gemeinderat erteilt und müssen im öffentlichen Interesse sein.

### **3.9 Spezialgesuche**

Neben dem Baugesuch sind für folgende Bereiche Spezialbewilligungen erforderlich:

- Kanalisation/Abwasserinstallationen
- Zivilschutzraumbaupflicht
- Reklameanlagen
- Grenzmutationen
- Feuerungs- und Tankgesuche
- Anschluss Wasser (inkl. Sanitätschema) zuhanden der Werkkommission
- Liftgesuch

### **3.10 Termine und Fristen**

#### **3.10.1 Vorprüfung**

Sie hat innert drei Wochen ab Eingang des Gesuchs zu erfolgen (313 PBG).

#### **3.10.2 Behandlungsfristen**

Der baurechtliche Entscheid ist im Anzeigeverfahren innert 30 Tagen ab Eingang des Gesuchs zu fällen (§ 13 Abs. 2 BVV), im ordentlichen Verfahren innert zwei bzw. vier Monaten, vom Vorprüfungsentscheid an gerechnet (§ 319 PBG).

#### **3.10.3 Gültigkeit der Baubewilligung**

Sie beträgt drei Jahre vom Eintritt der Rechtskraft an gerechnet, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist (§ 322 PBG). Eine Verlängerung ist nicht möglich.

### **3.11 Gebühren und Kosten**

Die Grundgebühr für die Entgegennahme und Registrierung des Baugesuches sowie den administrativen Aufwand beträgt CHF 150.00.

Für die Beurteilung des Baugesuches sowie die Begutachtung und die Bewilligung durch den Bauausschuss und den Gemeinderat wird eine von der Bausumme abhängige Gebühr erhoben.

Für zusätzliche Kontrollgänge, Nachkontrollen und dergleichen, die wegen Nichteinhaltung der Vorschriften oder wegen unsachgemässer Ausführung notwendig sind, werden pro Gang CHF 150.00 in Rechnung gestellt.

Die Baubewilligungsgebühren im ordentlichen Verfahren hängen grundsätzlich von der Versicherungssumme gemäss Schätzungsanzeige der kantonalen Gebäudeversicherung ab.

Bausumme:

- bis CHF 1'000'000.00 4.0 ‰
- bis CHF 2'000'000.00 3.5 ‰
- bis CHF 5'000'000.00 3.0 ‰
- bis CHF 10'000'000.00 2.0 ‰
- bis CHF 50'000'000.00 1.5 ‰

Die Auslagen für Begutachtungen, Insertionen, juristische Beratung, Projektänderungen, Prüfungskosten durch Dritte, amtliche Prüfung in Fällen, die durch private Kontrolle geregelt sind, unverhältnismässiger Mehraufwand für baurechtliche Prüfungen und Baukontrollen sowie Bewilligungsgebühren kantonalen Instanzen werden zusätzlich nach Aufwand verrechnet.

Die Gebühr für Bewilligungen im Anzeigeverfahren beträgt, sofern keine speziellen Aufwendungen nötig sind (inkl. Grundgebühr), pauschal CHF 250.00.

Für Vorentscheide werden die effektiven Aufwendungen in Rechnung gestellt. Die Kosten für Baugesuche, basieren auf dem Vorentscheid, vermindern sich um die Hälfte des bereits für den Vorentscheid bezahlten Aufwand.

Für die Gebühren und die voraussichtlichen Begutachtungskosten ist auf Aufforderung der Abteilung Bau und Planung hin ein Kostenvorschuss zu leisten, dessen Höhe sich nach dem Bauvorhaben richtet.

Die Gebühr für die Zustellung von baurechtlichen Entscheiden an Dritte beträgt CHF 50.00.

Für Bauberatungen steht der prüfende Gemeindeingenieur der Bauherrschaft pro geplantes Bauvorhaben während maximal einer Stunde zur Verfügung. Die Kosten dieser Bauberatung werden von der Gemeinde getragen und sind vom Ingenieur separat auszuweisen. Höher anfallende Beratungsaufwendungen hat der Gemeindeingenieur der Bauherrschaft in Rechnung zu stellen.

Wird für ein mit Beratungsaufwendungen belastetes Bauvorhaben ein Baugesuch eingereicht, werden sämtliche erbrachten Aufwendungen, einschliesslich der Vorberatung, mit dem laufenden Baugesuch abgerechnet.

### **3.11.1 Kanalisationsanschlussgebühr**

Anschlussgebühr für **Wohnhäuser**:

Die Anschlussgebühr für Wohnhäuser beträgt 1.2 % des Gebäudeversicherungswertes.

Anschluss für **Nichtwohnhäuser**:

Die Gebühr beträgt 0.8 % des Gebäudeversicherungswertes.

Sofern unverschmutztes Abwasser (Regenwasser von Dächern und Vorplätzen u.ä.) vollständig auf dem gleichen Grundstück versickert, einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt oder unmittelbar in einen Vorfluter entlastet wird, kann eine Ermässigung von maximal 30 % für Wohnhäuser und 45 % für Nichtwohnhäuser gewährt werden.

Der Benützungszuschlag bemisst sich nach dem Schmutzwasseranfall und beträgt CHF 270.00 pro Einwohnergleichwert.

### **3.11.2 Wasseranschlussgebühr**

Anschlussgebühr für **Wohnhäuser**:

Die Anschlussgebühr beträgt 1.5 % der Gebäudeversicherungssumme.

Anschlussgebühr für **Nichtwohnhäuser**:

Für nicht vorwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden beträgt die Anschlussgebühr 1 % der Gebäudeversicherungssumme.

Dazu kommt für Neuanschlüsse das Bauwasser von 3 % auf die Anschlussgebühr.

### **3.12 Kantonale Gebühr für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

1. Solche Baugesuche müssen bei der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen eingereicht werden. Sie sind kostenpflichtig. Die Baudirektion legt die Gebühr fest. Für Vorentscheide, bei denen später eine nochmalige Beurteilung erforderlich ist, gelten reduzierte Ansätze.
2. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Baudirektion direkt an den Gesuchsteller.

## **4 Hinweise für das Rechtsmittelverfahren**

Rechtsmittelverfahren können langwierig, kompliziert und kostenaufwändig sein. Die möglichst frühzeitige und umfassende Orientierung aller vom Bauvorhaben Betroffenen hilft, drohende Verfahren abzuwenden und Pannen zu vermeiden.

### **4.1 Aussteckung und Publikation**

Durch die Aussteckung eines darstellbaren Bauvorhabens vor Ort und/oder durch dessen amtliche Publikation macht die Bauherrschaft auf ihr Bauvorhaben aufmerksam.

Offizielle amtliche Publikationsorgane der Gemeinde Hinwil sind:

- Das Amtsblatt des Kantons Zürich
- Website der Gemeinde Hinwil, [www.hinwil.ch](http://www.hinwil.ch)

Die 20-tägige Frist beginnt einen Tag nach der amtlichen Publikation zu laufen. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag oder einen öffentlichen Ruhetag, läuft sie am nächsten Werktag ab. Sonntage und öffentliche Ruhetage während einer laufenden Frist werden mitgezählt.

### **4.2 Akteneinsicht**

Während 20 Tagen nach der amtlichen Publikation kann jedermann die Baugesuchsunterlagen inkl. Pläne während den Öffnungszeiten in der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Hinwil einsehen. Bei eBaugesuchen ist die Einsicht nur über die eBaugesuchsplattform möglich.

### **4.3 Zustellungsbegehren**

Wer mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden ist oder einfach in das Verfahren einbezogen werden möchte, muss innert 20 Tagen seit der Ausschreibung schriftlich den Antrag um Zustellung des baurechtlichen Entscheides stellen, indem

- eine schriftliche Mitteilung an die Abteilung Bau und Planung, unter der genauen Bezeichnung des Bauvorhabens (Datum der Publikation, Strassenbezeichnung etc.) gestellt wird. Die Vorlage eines Antragschreibens kann auch der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Hinwil (Tel. 044 938 55 20) bezogen bzw. unter [www.hinwil.ch](http://www.hinwil.ch) direkt heruntergeladen werden.
- ausgenommen bei einem eBaugesuch. Bei einem eBaugesuch müssen Begehren direkt auf der eBaugesuchplattform erfolgen.

Es wird empfohlen, bereits anlässlich des Zustellungsbegehrens allfällige Vorbehalte gegen das Bauvorhaben vorzubringen. Damit erleichtern Sie das Gespräch mit der Bauherrschaft.

Soll das Begehren für mehrere Bauvorhaben gelten, so sind diese ausdrücklich zu vermerken.

Wer das Zustellungsbegehren nicht rechtzeitig stellt, verwirft sein Rekursrecht.

#### **4.4 Zustellung**

Wenn das Baugesuch geprüft und der baurechtliche Entscheid von der Behörde gefällt worden ist, wird die Zustellung veranlasst. Sie ist kostenpflichtig und beträgt CHF 50.00.

#### **4.5 Baurekursgericht, 3. Abteilung**

Frist

Gegen die Erteilung der Baubewilligung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

## 5 Kontaktstellen

Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Hinwil, Gemeindehausstrasse 2, Villa Meiligut

Telefon 044 938 55 20

E-Mail [bau@hinwil.ch](mailto:bau@hinwil.ch)

Schalteröffnungszeiten;	Montag	8.30 - 11.30 / 14.00 - 18.30
	Dienstag bis Donnerstag	8.30 - 11.30 / 14.00 - 16.30
	Freitag	7.30 – 14.00 durchgehend

Dienstleistungen:

- Erste Kontakt- und Anlaufstelle für Baugesuchsteller
- Abgabe der notwendigen Formulare
- Formelle Baugesuchsprüfung
- Einsicht Planaufgabe
- Allgemeine Auskünfte

### 5.1 Kommunales Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte

Ortsbildkommission

Abteilung Bau und Planung  
Gemeindehausstrasse 2  
8340 Hinwil  
Tel. 044 938 55 20

Die Ortsbildkommission wird einbezogen, wenn die Bauzone es erfordert. Die Bauherrschaft kann sich auch schon vor einem Umbau beraten lassen. In der Gemeinde besteht ein Inventar der schützenswerten Bauten, das bei der Abteilung Bau und Planung eingesehen werden kann.

### 5.2 Adressen Werkleitungen

**Kanalisation:** Abteilung Tiefbau und Werke  
Gemeindehausstrasse 2  
8340 Hinwil  
Tel. 044 938 56 10  
E-Mail [tiefbau@hinwil.ch](mailto:tiefbau@hinwil.ch)

**Wasser:** Abteilung Tiefbau und Werke  
Gemeindehausstrasse 2  
8340 Hinwil  
Tel. 044 938 56 10  
E-Mail [tiefbau@hinwil.ch](mailto:tiefbau@hinwil.ch)

Wasserversorgung Hadlikon  
Andreas Haffter Präsident  
Huebweg 1  
8340 Hinwil-Hadlikon  
Tel. 079 421 05 66

Wasserversorgung Girenbad  
Samuel ten Doornkaat  
Badstrasse 7  
8340 Hinwil  
E-Mail saemiten@gmx.ch

**Elektrisch:** Elektrizitätswerke des Kantons Zürich  
Netzregion Oberland  
Stationsstrasse 15  
Postfach  
8623 Wetzikon  
Tel. 058 359 71 11  
E-Mail regionoberland@ekz.ch  
www.ekz.ch/planauskunft

**Gas:** Gemeindewerke Rüti  
Werkstrasse 27  
Postfach 358  
8630 Rüti ZH  
Tel. 055 251 53 53  
E-Mail gas.wasser@gwrueti.ch

**Telefon:** Swisscom (Schweiz) AG  
Postfach  
3050 Bern  
Tel. 0800 800 800  
E-Mail lines.de@swisscom.com

**Fernsehen:** Sunrise GmbH  
Region Ost  
Industriestrasse 149  
9200 Gossau SG  
Tel. 058 777 30 42  
E-Mail leitungskataster.ost@sunrise.net

### 5.3 Weitere Kontaktadressen:

**Abteilung Finanzen:** Gemeindeverwaltung Hinwil  
Dürntnerstrasse 8  
8340 Hinwil  
Tel. 044 938 55 50  
E-Mail finanzen@hinwil.ch

**Feuerpolizei:** Marc Odermatt  
Dürntnerstrasse 8  
8340 Hinwil  
Tel. 044 938 55 20  
E-Mail bau@hinwil.ch

**Schutzraumbeauftragter:** Gossweiler Ingenieure AG  
Lindenstrasse 23  
8302 Kloten  
Tel. 044 815 51 50  
E-Mail zs-hinwil@gossweiler.com

**Meldeverfahren wärmetechnische Anlagen und Solaranlagen**

Oliver Schneider  
Dürntnerstrasse 8  
8340 Hinwil  
Tel. 044 938 55 20  
E-Mail bau@hinwil.ch

**Wasserversorgung  
Brunnenmeister:**

Wasserversorgung  
Dürntnerstrasse 8  
8340 Hinwil  
Tel. 044 938 56 10  
E-Mail wasserversorgung@hinwil.ch

**Tiefbauamt:**

Tiefbauamt des Kantons Zürich  
Unterhaltsregion IV, Hinwil  
Affeltrangerstrasse 8  
8340 Hinwil  
Tel. 043 257 94 00  
E-Mail tba.sr4@bd.zh.ch

**Gebäudeversicherung:**

GVZ Gebäudeversicherung des Kantons Zürich  
Thurgauerstrasse 56  
Postfach  
8050 Zürich  
Tel. 044 308 21 11  
E-Mail info@gvz.ch

**Grundbuchamt:**

Notariat Grundbuch- und Konkursamt  
Bahnhofstrasse 156  
8620 Wetzikon  
Tel. 044 823 19 00  
E-Mail wetzikon@notariate-zh.ch

**Statthalteramt:**

Statthalteramt Hinwil  
Untere Bahnhofstrasse 25a  
8340 Hinwil  
Tel. 043 258 58 58  
E-Mail info.stahi@ji.zh.ch

**Baurekursgericht:**

Baurekursgericht des Kantons Zürich  
3. Abteilung  
Postfach  
8090 Zürich  
Tel. 043 257 39 39

**Rechtsauskunft:**

Rechtsauskunftsstelle  
Zürcher Oberland RZO  
Bahnhofstrasse 10  
8620 Wetzikon  
Tel. 044 930 04 27

#### 5.4 Kantonale Amtsstellen:

<b>Generalsekretariat Baudirektion Kanton Zürich</b>	Walcheplatz 2 8090 Zürich Tel. 043 259 28 08 E-Mail <a href="mailto:info@bd.zh.ch">info@bd.zh.ch</a>
<b>Baudirektion Kanton Zürich Amt für Raumentwicklung</b>	Stampfenbachstrasse 12 8090 Zürich Tel. 043 259 30 22 E-Mail <a href="mailto:are@bd.zh.ch">are@bd.zh.ch</a>
<b>Baudirektion Kanton Zürich AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft</b>	Walcheplatz 2 8090 Zürich Tel. 043 259 32 02 E-Mail <a href="mailto:awel@bd.zh.ch">awel@bd.zh.ch</a>
<b>Baudirektion Kanton Zürich Tiefbauamt</b>	Walcheplatz 2 8090 Zürich Tel. 043 259 31 51 E-Mail <a href="mailto:tba.strassen@bd.zh.ch">tba.strassen@bd.zh.ch</a>
<b>Baudirektion Kanton Zürich Hochbauamt</b>	Zollstrasse 36 8090 Zürich Tel. 043 259 28 42 E-Mail <a href="mailto:hba.kanzlei@bd.zh.ch">hba.kanzlei@bd.zh.ch</a>

**Leitfaden für  
Baubewilligungen**

*Abteilung Bau und Planung  
Gemeinde Hinwil*