

Baubewilligungspflicht

Grundsätzlich sind alle Vorhaben mit Auswirkung auf den Raum und die Gebäudehülle baubewilligungspflichtig. Im Einzelnen sind folgende Einrichtungen, Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig, falls sie so erheblich sind, dass sie Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei berühren (§ 59 Abs.1 [BauG](#)):

- alle Neubauten
- die Beseitigung von Gebäuden
- die Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten
- Aussenwärmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen (§50 [BauV](#))
- das Fällen der im Nutzungsplan bezeichneten Einzelbäumen (§36 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#))

Bewilligungspflichtig sind gemäss § 83 Abs.2 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) im weiteren auch:

- in den Altstadtzonen, im Kernbereich Bäderzone, der Dorf- und Villenzone sowie in den Ensembleschutzzonen und an Baudenkmälern:
 - Fassadenrenovationen, wie insbesondere die Änderung von Dacheindeckungen, das Ersetzen und der Einbau von Fenstern, Türen und Fensterläden, Spenglerarbeiten sowie Fassadenanstriche,
 - Beschriftungen, Aussenbeleuchtungen und Fassadenreklamen,
 - Sonnenstoren;
- in der Dorf-, Villen- und Ensembleschutzzonen:
Satellitenempfangsanlagen;
- im Inneren von Baudenkmälern:
alle baulichen Massnahmen;
- in der Park-, Naturschutz-, Magerwiesen- und Landschaftsschutzzone:
Terrainveränderungen;
- in der Freihaltezone:
 - Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen aller Art,
 - weniger als sechs Monate am gleichen Standort aufgestellte Anlagen,
 - Terrainveränderungen,
 - Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung,
 - Materialablagerungen und Fahrnisbauten unter zwei Monaten Dauer.

Befreiung von der Baubewilligungspflicht

Gewisse Bauten und Anlagen sind gemäss §49 [BauV](#) von der Baubewilligungspflicht befreit.

Darunter fallen unter anderem:

- Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m² Fläche
- Aufstellschwimmbecken sowie begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten pro Kalenderjahr
- Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe und Stützmauern bis zu 60 cm Höhe
- Erdsonden, für die eine Bohrbewilligung gemäss Umweltschutzgesetzgebung vorliegt
- Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, künstlerische Plastiken sowie Teiche mit einer Fläche bis rund 10 m²
- Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m, wenn allfällige Immissionen nur minim sind, wie zum Beispiel Gerätehäuschen und Fahrradunterstände

(nicht abschliessend, massgebend ist die jeweils aktuelle Version der [BauV](#))

Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften (§ 49 Abs. 4 [BauV](#)). Ausnahmegewilligungen bedürfen stets eines Verfahrens. Eine Nutzung, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat, ist baubewilligungspflichtig, auch wenn die Nutzung selbst nur kurz dauert (§ 49 Abs. 5 [BauV](#)).

Für [Solaranlagen](#) gilt § 49a [BauV](#).

Bauprojekte auf belasteten Standorten

Bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die im Kataster der belasteten Standorte erfasst sind, müssen vor Baubeginn Untersuchungen durchgeführt werden. Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse kann das Projekt besser geplant und mit den nötigen flankierenden Massnahmen realisiert werden. Bauen auf belasteten Standorten ist meist problemlos möglich. 95% der belasteten Standorte sind nicht sanierungsbedürftig, d.h. bei Bauvorhaben sind meist keine Sanierungsmassnahmen notwendig. Einzig das projektbedingt anfallende, verunreinigte Aushub- und Abbruchmaterial muss fachgerecht entsorgt werden.

- Ausführliche Informationen zum Bauen auf Altlasten www.ag.ch
- Kataster der belasteten Standorte www.ag.ch

Informationen zu [Altlasten und belastete Standorte](#)