



# Merkblatt zum Baugesuch

Dieses Merkblatt hilft Ihnen die Baugesuchsunterlagen korrekt und vollständig einzureichen, damit das Baubewilligungsverfahren effizient und effektiv durchgeführt werden kann. Es soll Ihnen in erster Linie als **Hilfestellung** dienen und Sie bei der Erarbeitung sowie Einreichung der Unterlagen unterstützen.

**Grundsatz:** Die Unterlagen haben den Anforderungen von § 26 und § 27 der Verordnung zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (V PBG) zu entsprechen. Sie sind in der Regel **4-fach** und zudem im pdf-Format (CD, USB-Stick oder per E-Mail) einzureichen. Ein Modell kann, sofern vorhanden, abgegeben werden. Bei Bebauungen mit Bebauungsplan ist dies zwingend.

Die nachfolgende Auflistung zeigt Hinweise auf wesentliche Angaben auf und ist nicht vollständig. Welche Beilagen, Pläne und Berechnungen am Schluss tatsächlich eingereicht werden müssen, hängt von Ihrem Bauvorhaben ab.

## 1. Beilagen

- 1.1 Baugesuchsformular inkl. Wohnbaustatistik, vollständig ausgefüllt  
Unterzeichnet von der Bauherrschaft, Grundeigentümer und Projektverfasser. Bei Vertretungen sind die entsprechenden Vollmachten beizubringen.  
Bei Bauvorhaben, welche keine relevanten Angaben für die Wohnbaustatistik benötigen, ist das kleine Baugesuchsformular zu wählen.
- 1.2 Aktueller Grundbuchauszug  
Wird eine Dienstbarkeit beansprucht (Näher-, Grenz-, Überbaurecht, Durchleitungsrecht, etc.), ist der genaue Wortlaut der Dienstbarkeit oder des Vertrages zusätzlich einzureichen.
- 1.3 Höhenaufnahmen gewachsenes Terrain
  - Vorteilhaft sind amtliche Vermessungen vom bestehendem Terrain durch Geometer
  - Höhenaufnahme entlang den projektierten Fassaden
  - Kommt der Neubau teilweise im bestehenden Gebäude zu liegen, ist jeweils dort wo sich die beiden Gebäude kreuzen, das gewachsene Terrain zusätzlich anzugeben (Interpolation).
  - Nachweis Unterniveaubaute im Grenzabstand
- 1.4 Profilierungsplan
- 1.5 Ausgefüllte Energie-Formulare; EN-ZG, EN-1a, EN-2a oder vollständige Energienachweise  
Kann heruntergeladen werden unter: [www.energie-zentralschweiz.ch](http://www.energie-zentralschweiz.ch)
- 1.6 Lärmschutznachweis (mit Situation und Vermessung) bei Luft/Wasser-Wärmepumpen sowie im Umfeld von Strassen sowie von SBB-Linien (vgl. dazu Strassenlärmkataster)
- 1.7 Nachweis Lärmschutzmassnahmen bei intensiven Bauarbeiten (z.B. Felsabbruch-, Spundwand- und Pfählungsarbeiten)
- 1.8 Angaben zum Abbruchvolumen
- 1.9 Abbruch- und Entsorgungsnachweis (inkl. Schadstoffnachweis)
- 1.10 Brandschutzbeurteilung / Brandschutzpläne – Unterlagen können 4 Wochen vor Baubeginn eingereicht werden
- 1.11 Bei Bauvorhaben, die das Grundwasser tangieren, ist ein geologisches Gutachten 2-fach einzureichen.  
Verfahren kann eingesehen werden unter: <https://www.zg.ch/behoerden/audirektion/amt-fuer-umwelt/wasser-gewaesser/grundwasser/bauen-im-grundwasser>

### 1.12 Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone; Angaben zum Landwirtschaftsbetrieb

### 1.13 Gesuch um Einleitungsbewilligung an die öffentliche Kanalisation

Bei Erstellung, Änderung, Erweiterung und Sanierung von privaten Abwasseranlagen sowie Änderungen der Nutzung von Bauten und Anlagen, welche einen Einfluss auf die Menge und die Beschaffenheit des Abwassers haben.

## 2. Pläne

- Masstab 1:100 / Situationsplan 1:500 (bei grösseren Bauten ist nach Rücksprache mit der Abteilung Planung / Bau ein kleinerer Masstab möglich).
- Pläne im Format A4 gefaltet (21 x 29.7 cm).
- Plandarstellung bei Änderungen von bestehenden Bauten;  
Bestehende = grau oder schwarz / Abbruch = gelb / Neu = rot
- Sämtliche Pläne unterzeichnet von der Bauherrschaft, Grundeigentümer und Projektverfasser. Bei Vertretungen sind die entsprechenden Vollmachten beizubringen.
- Sind mehrere Grundeigentümer betroffen (Stockwerk-, Miteigentümer), sind alle Unterschriften beizubringen. Andernfalls ist der Beschluss der Eigentümerversammlung einzureichen. Haben nach diesem Beschluss nicht alle Eigentümer zugestimmt, ist entweder das Benützungs- und Verwaltungsreglement abzugeben, in welchem ersichtlich ist, dass der Mehrheitsbeschluss ausreicht oder ein Schreiben der Verwaltung, welche bestätigt, dass der Mehrheitsbeschluss genügt.

### 2.1 Grundbuchplankopie / Situation

- a) Unterschrift Nachführungsgeometer
- b) Projektierte Gebäudemasse / grundsätzliche Umgebungsgestaltung
- c) Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände
- d) Wald- und Gewässerabstände
- e) Baulinien
- f) Die strassenmässige Erschliessung muss ersichtlich sein
- g) Bezugspunkt mit Angabe der absoluten Meereshöhe
- h) Nordpfeil

### 2.2 Grundrisspläne inkl. Dachaufsicht

- a) Wichtigste Masse (inkl. Mauerstärke Aussenwand)
- b) OK fertig Fussboden Erdgeschoss (EG) mit Kote m.ü.M. und als +/- 0.00
- c) Treppenhausbreite bzw. Treppenlaufbreite vermessen
- d) Balkone und ähnliche Vor-/Rücksprünge vermessen
- e) Solaranlagen vermessen und Fläche in m<sup>2</sup> angeben / Technisches Datenblatt beilegen
- f) Boden- u. Fensterflächen angeben
- g) Zweckbestimmung der Räume (inkl. Abstellräume für Kinderwagen, Zweiradfahrzeuge und dgl.)
- h) Nordpfeil
- i) Schnittebenen
- j) Extensive Dachbegrünung

### 2.3 Fassadenpläne

- a) Alle notwendigen Fassadenpläne mit Ansichten bis an die Grundstücksgrenzen. Bei Arealbebauungen und Bebauungen mit Bebauungsplan können Fassadenansichten mit Einbezug der Nachbargebäude verlangt werden.
- b) Gewachsenes und projektiertes Terrain mit Koten längs der Gebäudefassaden
- c) OK fertig Fussboden EG mit Kote m.ü.M. und als +/- 0.00
- d) Dachflächenfenster vermessen
- e) Solaranlagen vermessen und bei Schrägdächern Fläche in m<sup>2</sup> angeben

### 2.4 Schnittpläne

- a) Alle notwendigen Längs- und Querschnitte mit Anschluss an Strassen und Nachbargrundstücke
- b) Gewachsenes und projektiertes Terrain
- c) OK fertig Fussboden EG mit Kote m.ü.M. und als +/- 0.00
- d) Gebäudehöhe vermessen
- e) Geschosshöhen, Raumhöhen, Deckenstärken und Liftüberfahrt vermessen
- f) Firsthöhe vermessen
- g) Höhenkoten Strassen und Nachbargrundstücke angegeben

- h) Gefälle Garageneinfahrt angegeben
- i) Schnitte durch Rampen zur Einstellhallen

## 2.5 Umgebungsplan

Mit dem Baugesuch ist zumindest ein rudimentärer Umgebungsplan einzureichen, aus dem die Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Insbesondere die Abstellflächen für Fahrzeuge und Velo, die interne Erschliessung sowie bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind darzustellen. Der Bauherrschaft ist es auch freigestellt, bereits mit dem Baugesuch einen detaillierten Umgebungsplan einzureichen. Ein solcher muss spätestens **vor Baufreigabe** eingereicht werden. Eine erneute Durchführung des Baubewilligungsverfahrens in Bezug auf baubewilligungspflichtige Änderungen bleibt ausdrücklich und in beiden Fällen vorbehalten. Es wird Wert auf begrünte, ökologische und gut gestaltete Aussenflächen gelegt. Dazu gehören nach Möglichkeit hochstämmige Bäume.

Generelle Vorgaben bei Gesuchseinreichung (Umgebungskonzept):

- a) Situation im Massstab 1:100 inkl. Erläuterungsteil (Legende) und Nordpfeil, Ansichten / Schnitte und Details im geeigneten Massstab
- b) massgebende Abstände / Baulinien ausweisen
- c) Angabe gewachsenes und projektiertes Terrain mit Koten
- d) Schnitte bei Terrainveränderungen und Stützmauern gem. §§ 48 / 49 BO (inkl. Angabe der Höhe)
- e) Platz- und Weggefälle
- f) Sämtliche Angaben (inkl. Material- und Farbangaben) zu bestehenden und projektierten Anlageteile, Ausstattungen, Bäumen und Bepflanzungen aufzeigen (Pflanzenliste; keine Neophyten); Unterscheidung von befestigten und begrünten Flächen sind plangrafisch zu verdeutlichen.
- g) Angabe bestehende, neue und zu fällende Bäume sowie Gehölze; Bestehende und zu fällende Bäume sind genau einzumessen und massstabsgetreu einzutragen (Lage des Stamms, Kronendurchmesser, Baumart)
- h) Grünflächen, naturnahe Strukturen sowie bestehende Bäume im Grenzbereich der Nachbargrundstücke sind darzustellen. Ebenfalls sind die Anschlusshöhen zu benachbarten Grundstücken aufzuzeigen.
- i) Angabe bestehende und projektierte Auto-, Velo- und Containerabstellplätze (Besucherparkplätze und behindertengerechte Parkplätze kennzeichnen)
- j) Fuss- und Radwegverbindungen
- k) Nachweis Grundstückszufahrt (insb. Strassenbreiten, Bankette, Sichtweiten, Radien, Gefällsverhältnisse); Die in der Norm SN 640 273a vorgegebenen Sichtweiten sind nachzuweisen. Bei den Ein- und Ausfahrten ist die Pflanzung so zu gestalten, dass die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist.
- l) Nachweis der Freifläche (§ 11 BO) inkl. Angabe der Spielplatz- / Aufenthaltsausstattung; Die kindgerechte Anordnung und Ausstattung (Spielgeräte, Beschattungselemente etc.) sowie die kindgerechte und naturnahe Gestaltung unter Verwendung standortgerechter Pflanzen ist nachzuweisen.

Nachzuliefernde Detailangaben vor Baufreigabe (detaillierter Umgebungsplan):

- a) Die Konstruktionsart (z.B. Detailpläne), Materialwahl und Farbgebung (z.B. Beschrieb / Fotografie) ist zu spezifizieren.
- b) Ausstattung: Gestaltung und Materialwahl (z.B. Beläge) von Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen wie Spielplätze, Ruheplätze, Wege, Zufahrten, Fahrzeugabstellplätze, Kehrtrichtplätze, Lärmschutzmassnahmen, Einfriedungen, offene Wasserflächen etc.
- c) Ausstattung: alle Absturzsicherungen, Einfriedungen, Geländer, Handläufe, weitere Sicherungsmassnahmen
- d) Entwässerung; alle Angaben zur Oberflächenentwässerung (Gefälle, Rinnen / Schächte, Stützmauerentwässerung, Drainagen) sind anzugeben.
- e) Entwässerung; alle Angaben zu Versickerungsflächen, Versickerungsanlagen, Retentionsanlagen (Aufbau, System, Anschluss in Situation und Schnitt) sind anzugeben. Die Entwässerung hat der Norm SN 592 000 zu entsprechen.
- f) Aussenbeleuchtung (Standort und Typ Beleuchtungskörper)
- g) Vegetation; Neugestaltung der Grünflächen (Strauchpflanzungen, Rasen-/ Wiesenansaat mit Spezifizierung des Typs); Neupflanzung von Bäumen mit Angaben über Grösse und Art; Dachbegrünungen und allenfalls Mauerbegrünungen; Aufbau und Stärke der Vegetationsschicht über unterirdischen Gebäudeteilen.
- h) Werkleitungen / Bauinstallationen: Lage und Ausmass von Werkleitungsbauten oder Bauinstallationen, falls deren Erstellung im Wurzelbereich von bestehenden Bäumen (der Wurzelbereich entspricht in der Regel dem Kronenbereich) und Sträuchern oder in andern schutzwürdigen Bereichen der Umgebung unumgänglich ist.

## 2.6 Kanalisationskataster

- a) Kanalisationskatasterausschnitt 1:500 mit Projekteintrag

- b) Vor Baufreigabe muss der definitive Ausführungsplan der Kanalisation sowie der entsprechende Kanalisationskatasterplan 1:500 mit Projekteintrag vorliegen.
- c) Nach Bauvollendung erfolgt die Einmessung zur Nachführung des Kanalisationkatasterplanes auf Kosten der Bauherrschaft durch das zuständige Ingenieur- und Vermessungsbüro Geozug Ingenieure AG, Obermühle 8, 6340 Baar (Auflage in Baubewilligung).
- d) Nordpfeil

## 2.7 Kanalisationspläne

- a) Zusammen mit dem Gesuch um Einleitungsbewilligung an öffentliche Kanalisation
- b) Es muss ersichtlich sein, wo das Gebäude an die Hauptleitung angeschlossen wird. Die Kanalisationsplanung hat in Absprache mit dem Sachbearbeiter Tiefbau, Telefon 041 769 04 52, zu erfolgen.
- c) Situation und Längenprofil 1:100; Im Situationsplan sind alle öffentlichen / privaten Abwasseranlagen auf dem Grundstück nebst Anschluss bis zum öffentlichen Sammelkanal einzuzeichnen. In den Situationsplänen sind Rohr- und Schachtdurchmesser, Gefälle, Leitungsmaterial, Schachtkoten, bei den Fallsträngen Art und Anzahl der angeschlossenen Apparate sowie deren Entlüftung anzugeben.
- d) Längenprofil 1:100; Im Längenprofil sind die Grundleitungen von Fallsträngen bis zum Anschluss an einen öffentlichen oder privaten Kanal mit Koten und Gefälle einzutragen.
- e) Werkpläne 1:50 und sofern erforderlich weitere Detailpläne (siehe gemeindliches Abwasserreglement)

## 3. Berechnungen

### 3.1 Ausnützungsberechnung

- a) Berechnung mit vermassten und nachvollziehbaren Schemaplänen von jedem Geschoss
- b) Flächenangaben zur 15 % Regelung gemäss § 16 Abs. 2 Bst. e V PBG

### 3.2 Nachweis der 60% - / 80%-Regelung (Untergeschoss / Dachgeschoss) gemäss § 8 V PBG

- a) Berechnung mit vermassten und nachvollziehbaren Schemaplänen von den entsprechenden Geschossen

### 3.3 Berechnung zum Wohn- / Gewerbeanteil

- a) Berechnung mit vermassten Schemaplänen

### 3.4 Berechnung zur Baumassenziffer

- a) Berechnung mit vermassten Schemaplänen

### 3.5 Parkplatzberechnung

- a) Berechnung mit Schemaplänen
- b) Angabe bestehende und neue Parkplätze
- c) Angabe Besucher- und behindertengerechte Parkplätze

### 3.6 Berechnung zur Grün- / Freiflächenziffer

- a) Berechnung mit Schemaplänen

### 3.7 Berechnung zu Versickerungs- oder Retentionsanlagen

- a) Zusammenstellung Versickerungsflächen m<sup>2</sup> und Einleitmengen in l/s

## 4. Hinweise

Die Publikation der Baugesuche erfolgt erst nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen. Fehlen notwendige Pläne, Angaben oder Unterlagen wird das Baugesuch an den Gesuchsteller bzw. an den Projektverfasser zur Ergänzung zurückgewiesen. Weitere ergänzende Unterlagen und Angaben können verlangt werden.

Kontaktstellen:

**Bauberatung / Baupolizei (041 769 04 40)** für Fragen bezüglich Baugesuch / Ausnahmegewilligungen

**Tiefbau (041 769 04 50)** für Entwässerung, Strassen und Wege

**Energie / Umwelt (041 769 04 60)** für Beiträge an Energiemassnahmen

**Abteilung Sicherheit / Werkdienst (041 769 06 10)** für Entsorgung / UFC / Signalisation / Baustelleninstallationen