

# Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Stadt Chur (AV zum BauG)

Beschlossen vom Stadtrat am 1. Oktober 2007

## I. Allgemeines

### Art. 1 Zweck

Diese Ausführungsverordnung und deren Anhänge regeln den Vollzug des Baugesetzes.

## II. Voraussetzungen des Baugesuches

### Art. 2 Anforderungen im Allgemeinen

<sup>1</sup> Ein Baugesuch ist dem Bauamt auf dem amtlichen Formular im Doppel einzureichen. Zur Einreichung von Baugesuchen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie von diesen bevollmächtigte Vertreter oder mit deren Zustimmung handelnde Bauinteressenten befugt.

<sup>2</sup> Dem Gesuch sind folgende Unterlagen, ebenfalls im Doppel, beizulegen:

1. Aktueller Ausschnitt des Grundbuchplanes im entsprechenden Massstab, Minimalformat A4, enthaltend: Grenzverlauf, Grundstücknummern, überbaute Fläche, Abstände der projektierten Bauten von den benachbarten Strassen, Grenzen und Gebäuden, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien sowie verbindliche Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Gas, Telekommunikationseinrichtungen und Kabelfernsehen;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, über Zweckbestimmung der Räume, über Lage der Feuerstellen und Kamine, über die Boden- und Fensterflächen;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe bezüglich des Nivellierfixpunktes, über den alten und neuen Geländeverlauf bis zur Grenze, über Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien mit Angabe der Meereshöhen; das bestehende Terrain ist gestrichelt und das neue Terrain mit durchgezogener Linie anzugeben;
7. Aufstellung über die Berechnung der Ausnützung und der Kubatur bestehender und neuer Gebäude;

8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Böschungskanten, Stützmauern, Randabschlüssen entlang öffentlichem Grund und Trottoirabsenkungen, Höhenkoten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Spielflächen, Fahrrad- und Autoabstellplätzen mit Zufahrten, Entsorgungsstandort (Container bzw. Tiefsammelsystem);
9. kurze Beschreibung des Baus, soweit eine solche zur Erläuterung der Pläne erforderlich erscheint; Hinweise auf die Schutzwürdigkeit einzelner Bauten oder Bauteile sowie Angaben über Zweckbestimmung und die zur Verwendung kommenden Materialien, über die Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten (inklusive Umgebungsarbeiten);
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Bauten und Anlagen gemäss den kantonalen Bestimmungen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Abwassergesuch mit Situationsplan (aktueller Leitungskatasterplan), Gebäudegrundriss und Längenprofil; Pläne der erforderlichen Vorbehandlungs- und Hebeanlagen für Abwasser; für Erweiterungen, Umbauten und Sanierungen: Unterlagen über den Zustand der Grundstücksentwässerung.

### **Art. 3** Anforderungen im Speziellen

<sup>1</sup> Das Bauamt kann bei allen Baugesuchen auf einzelne in Art. 2 aufgeführte Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Das Bauamt kann ein Modell, Einzelheiten über Vorbauten und aussergewöhnliche Bauteile, statische Berechnungen usw. verlangen.

<sup>2</sup> Gesuche für einfache Fassadenänderungen oder für Reklamen und Beschriftungen können auch in der Form von photographischen Aufnahmen mit massstäblichen Veränderungseintragungen und einem Beschrieb eingereicht werden.

### **Art. 4** Weitere Bestimmungen

<sup>1</sup> Sämtliche Unterlagen sind von der Bauherrschaft und von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

<sup>2</sup> Für Veränderungen an bestehenden Bauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein. Die alten und neuen Konstruktionen sind durch Farben (alter Bestand: schwarz, Abbruch: gelb, neue Bauteile: rot) kenntlich zu machen.

<sup>3</sup> Vor Bezug der Baute oder nach Sanierungsarbeiten sind die Pläne des ausgeführten Kanalisationswerkes dreifach inkl. Kanalfernsehprotokoll mit DVD oder Video dem Tiefbau- und Vermessungsamt einzureichen.

**Art. 5** Pläne von Projektänderungen

Von sämtlichen Projektänderungen oder Anpassungen gegenüber den genehmigten Plänen sind dem Bauamt die neuen Pläne unaufgefordert nachzureichen.

**Art. 6** AZ-Prüfung

Bei Baugesuchen hat das Bauamt die Ausnutzungsziffer zu überprüfen, insbesondere Ausnutzungsübertragungen, Abparzellierungen etc..

**Art. 7** Verlängerung

Bewilligte Baugesuche können höchstens zweimal um ein weiteres Jahr verlängert werden.

**III. Bestimmungen zur Bauausführung****Art. 8** Schutzvorschriften

<sup>1</sup> Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benutzt werden, insbesondere für Bauarbeiten, haben sich Unternehmer und Bauherrschaft zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:

- a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in der Regel in hindernisfrei passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten;
- b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Abflussgraben, Einlauf- und Kontrollschächte sind zu schützen und stets freizuhalten;
- c) gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu erstellen;
- d) nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen und durch das Bauamt abnehmen zu lassen;
- e) vor der Beanspruchung des öffentlichen Grundes sind Zustandserhebungen durch das Bauamt zu veranlassen;
- f) Grabarbeiten für Werkleitungen und Kanalisationsanschlüsse müssen eine Woche vor Ausführung dem Bauamt gemeldet werden;
- g) die Belagsarbeiten werden durch das Bauamt ausgeführt und der Bauherrschaft vor Ausführung in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Das Bauamt kann nötigenfalls weitere Schutzmassnahmen anordnen.

**Art. 9** Baukontrollen

<sup>1</sup> Die Baukontrollen sind vor Bezug der Bauten oder Anlagen durchzuführen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die Termine für die Baukontrolle so früh mit dem Stadtbauamt abzusprechen, dass diese Vorschrift eingehalten werden kann.

<sup>2</sup> Der Mehraufwand, der sich aus der Nichteinhaltung dieser Auflage ergibt, wird der Bauherrschaft vollumfänglich in Rechnung gestellt.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, welches vom städtischen Vermessungsamt vor Beginn der Mauerarbeiten zu kontrollieren ist. Diese Vermessungsarbeiten werden der Bauherrschaft gesondert nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

<sup>4</sup> Für den städtischen Leitungskataster müssen unterirdische Leitungen vor der Eindeckung dem städtischen Vermessungsamt zur Einmessung und Nachführung im GIS gemeldet werden. Diese Vermessungsarbeiten werden der Bauherrschaft gesondert nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

**IV. Schlussbestimmungen****Art. 10** Bauamt

Überall dort, wo das Baugesetz vom Bauamt spricht, sind je nach Sachbereich das Hochbauamt bzw. das Tiefbau- und Vermessungsamt zuständig.

**Art. 11** Normen und Regeln

Als anerkannte Normen und Regeln für die Errichtung und den Betrieb von Bauten und Anlagen gelten insbesondere:

- a) die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA);
- b) die Normen des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) und des Schweizerischen Spenglermeister- und Installateur-Verbandes (SSIV);
- c) die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS);
- d) die baulichen Richtlinien der Gesellschaft Schweizerischer Lebensmittelinspektoren für Gastwirtschaftsbetriebe;
- e) die Normen der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS)

**Art. 12** Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft. Gleichzeitig werden folgende Erlasse des Stadtrates aufgehoben:

- a) Reglement betreffend die Ausfertigung von Baubewilligungen vom 2. Juni 1976 (RB 627).