

Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien
Zentrum Dorfmat 6343 Rotkreuz Tel. 041 798 18 34 www.rischrotkreuz.ch

September 2023

Allgemeine Bedingungen

1. Baugesetzliche Vorschriften

Die Ausführung der Baute(n) hat nach den eidgenössischen, kantonalen und gemeindlichen baugesetzlichen Vorschriften sowie zusätzlichen Auflagen und Bedingungen anderer kantonomer Amtsstellen, wie beispielsweise Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion, Kantonales Tiefbauamt, Abt. Wasserbau und baulicher Gewässerschutz resp. Abt. Verkehrstechnik und Baupolizei usw. zu erfolgen.

2. Bauordnung Risch

Für die Ausführung dieses Bauvorhabens sind - falls nichts anderes bestimmt - die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Risch massgebend.

3. Strassenreglement

Die einschlägigen Bestimmungen des Strassenreglementes der Gemeinde Risch sind verbindlich.

4. Abwasserreglement

Die einschlägigen Bestimmungen des Abwasserreglementes der Gemeinde Risch sind verbindlich.

5. Zusätzliche Bewilligungen

Vor Baubeginn sind die kantonalen Bewilligungen für Zivilschutz-, Heizungs- und Tank-, Industrie- sowie Gewässerschutzanlagen usw. einzuholen.

6. Verbindlichkeit

Die Baubewilligung ist für den Gesuchsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich verbindlich.

7. Geltungsdauer

Die Bewilligung ist während zwei Jahren gültig (Arealbebauungen drei Jahre). Auf schriftliches Gesuch hin kann die Geltungsdauer um ein Jahr (Arealbebauungen zwei Jahre) verlängert werden. Die Verlängerungsgesuche sind rechtzeitig einzureichen.

8. Anschlussgesuche

Sämtliche für einen Neubau notwendigen Anschlussgesuche sind frühzeitig bei den entsprechenden Werken zu beziehen und einzureichen.

9. Benützung von öffentlichem und privatem Grund

Für das Benützen von öffentlichem und privatem Grund ausserhalb des Baugrundstückes hat der Gesuchsteller die Bewilligung des betreffenden Grundeigentümers einzuholen. Eine eventuelle Entschädigung ist Sache des Gesuchstellers. Nach erfolgter Benützung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Aussergewöhnlicher Aufwand für Unterhalt und Reinigung als Folge der Bauarbeiten wird in Rechnung gestellt.

10. Werkleitungen

Über die sich im Baugrundstück befindlichen Werkleitungen wie Kanalisations-, Wasser- und Kabelleitungen für Elektrisch, Telefon, TV, Gas usw. hat sich der Gesuchsteller vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen zu erkundigen. Allfällige Schäden an Leitungen werden auf Kosten des Gesuchstellers behoben. Die Inanspruchnahme von öffentlichen Strassen und Fusswegen für das Erstellen von Werkanschlüssen ist bewilligungspflichtig (Gemeinde, Kanton).

11. Grenz- und Vermessungszeichen

Vermessungszeichen dürfen nur wenn unbedingt nötig entfernt werden. Die zuständige Vermessungsstelle (Geozug Ingenieure AG, Baar, Tel. 041 768 98 98) muss möglichst früh über gefährdete Vermessungszeichen orientiert werden. Vermessungs- und Grenzzeichen dürfen nur durch das Vermessungspersonal wieder gesetzt werden.

12. Abweichungen von Plänen

Abweichungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen mittels Baugesuch im einfachen Verfahren erneut zur Bewilligung eingereicht werden. Bei wesentlichen Änderungen ist eine neue Ausschreibung, d.h. das ordentliche Baubewilligungsverfahren, notwendig.

13. Ausführungspläne

Vor Baubeginn sind der Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien die bereinigten Ausführungspläne im Mst. 1:50 (mindestens 2-fach) einzureichen. Die Überprüfung und die Korrektur der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) anhand dieser Pläne bleibt ausdrücklich vorbehalten. Sollte die Bauherrschaft ebenfalls bewilligte Ausführungspläne wünschen, sind diese 3-fach einzureichen.

14. Kanalisationspläne

Die Kanalisationsausführungspläne Mst. 1:50 sind der Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien 14 Tage vor Abnahme des Schnurgerüsts, im Doppel farbig angelegt, zur Genehmigung einzureichen. Dieser Plan hat sämtliche Angaben über Art der anfallenden Abwässer, Koten, Dimensionen, Leitungsmaterial, Schächte usw. zu enthalten. Für die richtige Dimensionierung der Leitungen ist der Bauherr resp. der Projektverfasser verantwortlich. Der bewilligte abgestempelte Plan ist dem Baugeschäft abzugeben und gehört auf die Baustelle.

15. Bau- und Betriebsvorschriften für Kanalisationen

Sämtliche Kanalisationsanlagen sind nach den VSA-Richtlinien, den SIA-Bestimmungen und dem Abwasserreglement der Gemeinde Risch zu erstellen. Die Retentionsmassnahmen gemäss GEP sind verbindlich.

16. Baureklamen und Reklameeinrichtungen

Für allfällige Baureklamen sowie für ständige Reklamen und andere Einrichtungen im Bereich von Gemeinde- und Kantonsstrassen ist eine Bewilligung des Gemeinderates Risch (Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien) erforderlich.

Im Bereich von Kantonsstrassen (ausserorts) und Autobahnen ist die Justiz- und Polizeidirektion des Kantons Zug zuständig (§ 13 der Verordnung über den Strassenverkehr und die Strassensignalisation).

17. Fassadenfarben und Materialien

Von allen von aussen sichtbaren Bauteilen (Storen, Fenster, Fassadentäfer, Fassadenverputz, Fassadenanstriche, Bedachungsmaterial usw.) sind der Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien rechtzeitig Material- und Farbmuster zur Genehmigung einzureichen. Die Material- und Farbmuster sind zu beschriften und werden, je nach Bauzone und Überbauung, zur Beurteilung an die Baukommission weitergeleitet. Die eingereichten Muster sind spätestens nach der Fertigkontrolle bei der Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien wieder abzuholen.

18. Umgebungs- und Bepflanzungsplan

Für die Anpflanzung gilt das Nachbarrecht gemäss Art. 688 ZGB resp. § 102 ff des Einführungsgesetzes zum ZGB. Die Pflanzung von hochanfälligen Cotoneaster ist verboten:

Cotoneaster salicifolius floccosus, Cotoneaster bullatus, Cotoneaster francetti, Cotoneaster wateri, Cotoneaster wateri „cornubla“, Cotoneaster salicifolius „Herbstfeuer“. Generell sollten keine anfälligen Feuerbrandwirtspflanzen und keine birngitterrostanfälligen Zierwacholder (Juniperus) mehr angepflanzt werden.

Der definitive Umgebungsplan ist zweifach, farbig angelegt und rechtzeitig, d.h. vor Beginn der diesbezüglichen Arbeiten, der Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien zur Genehmigung einzureichen. Die Umgebungsarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes abgeschlossen sein und sind zur Kontrolle zu melden.

19. Plankorrekturen

Planänderungen und Ergänzungen etc., die von der Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien verlangt werden, sind verbindlich. Die überarbeiteten Unterlagen sind nochmals zur Genehmigung einzureichen.

20. Briefkastenanlage

Beschaffenheit, Grösse und Standort der Briefkastenanlage richten sich nach den Vorschriften der Post. Wenn die Brief-/Ablagekasten in Bezug auf Standort und Masse diesen Vorschriften nicht entsprechen, tritt an die Stelle der Hauszustellung die Abholung auf der Post. Auskunft erteilt die Poststelle.

21. Antennen und Parabolspiegel

Antennen und Parabolspiegel bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

22. Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

Aufgrund von § 4 Abs. 2 Energiegesetz vom 1. Juli 2004 sind alle neuen Gebäude mit wenigstens sieben Nutzeinheiten mit Vorrichtungen zu versehen, welche die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach Verbrauch ermöglichen. Mindestens 60 % dieser Kosten sind der einzelnen Nutzeinheit entsprechend ihrem Verbrauch zuzuteilen. Besonders sparsame neue Gebäude sind von diesen Pflichten befreit.

23. Energietechnischer Nachweis

Die Energieverwendung in Gebäuden und ihnen zugeordneten Anlagen ist mit den technisch wesentlichen Einzelheiten im Baubewilligungsverfahren gegenüber der Baubehörde auf For-

mular der Baudirektion offen zu legen. Insbesondere sind nachvollziehbare und glaubhafte Angaben über erwartete Energieverbrauchsmengen zu leisten (§ 5 Abs. 1 Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005).

Ein solcher energietechnischer Nachweis ist von der Baubehörde zu kontrollieren. Baukontrollen bleiben vorbehalten (§ 5 Abs. 2 Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005).

Wer Eigentümer eines Gebäudes ist, kann dessen Gesamtenergieeffizienz zu Informationszwecken darstellen, von der Baubehörde als richtig erklären lassen und auf Formular der Baudirektion gegenüber Dritten ausweisen (§ 5 Abs. 3 Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005).

24. Entlüftung innenliegender Räume

Innenliegende Räume, zum Beispiel Dusche, WC-Anlagen, sind mechanisch (Ventilation) über das Dach zu entlüften.

25. Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. Vorschriften über Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen, Stützmauern, Bepflanzungen, Komposthaufen etc. können dem Einführungsgesetz zum ZGB oder der Bauordnung der Gemeinde Risch entnommen werden.

26. Zugänge, Autoabstell- und Kinderspielplätze

Die Erschliessung der Baute(n) sowie die notwendigen, gemäss Baubewilligung verlangten Kinderspiel- und Autoabstellplätze müssen beim Bezug der Baute(n) vorhanden sein.

27. Aussenbeleuchtungen

Die Zugangswege sind genügend zu beleuchten.

28. Hausnummern / Strassenbezeichnung

Die Hausnummern-, Strassen- oder Wegbezeichnungen erfolgen durch den Gemeinderat bzw. durch die Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien.

29. Reinigung und Ordnung während der Bauzeit

Alle Unternehmen sind anzuhalten, während der Bauzeit für einen sauberen und geordneten Bauplatz zu sorgen. Die Baustellenzufahrten sind sauber zu halten. Der Gesuchsteller hat dafür zu sorgen, dass die Strassen und Trottoirs in der Umgebung der Baustelle während der Bauzeit nach Bedarf gereinigt werden. Sand- und zementhaltiges Baustellenwasser ist in ge-

nügend grossen provisorischen Absatzbecken vorzuklären, bevor es der Kanalisationsleitung zugeführt wird.

30. Baustellenabfälle

Abfälle aus Bau- und Abbrucharbeiten dürfen gemäss der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) nicht mit Sonderabfällen vermisch werden und sind getrennt zu entsorgen. Sie sind auf der Baustelle wie folgt zu trennen:

- Unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale
- Metalle, Ziegel- und Backsteine, Betonabbruch, Strassenaufbruch, Ausbauasphalt usw.
- Holz, Papier und Karton, usw.

Die Aufteilung in diese Fraktionen ist im Kanton Zug, z.B. mit der Baustellenentsorgung nach dem MMK, möglich.

31. Baulärm-Richtlinie

Massgebend ist die Baulärm-Richtlinie über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (Bundesamt für Umwelt BAFU, aktualisierte Ausgabe vom 24. März 2006).

32. Sonntags-, Mittags- und Nachtarbeiten

Bauarbeiten, die belästigende Geräusche verursachen, dürfen werktags (Montag bis Samstag) nur in der Zeit von 07.00 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen können weitergehende zeitliche Einschränkungen angeordnet werden. Zwingende Arbeiten können über die erwähnte Zeit hinaus bewilligt werden.

33. Abbruch resp. Rückbau von Gebäuden

Allfällige Rückbauarbeiten sind in einem Entsorgungskonzept zu erfassen und das Abbruchmaterial in einer Entsorgungserklärung zu deklarieren. Das Entsorgungskonzept sowie die Entsorgungserklärung sind **vor Baubeginn** einzureichen.

34. Bauplatzinstallation

Bei der Planung der Bauplatzinstallation sind genügend Parkplätze für die Unternehmer vorzusehen.

35. Immissionsschutz

Während der Ausführung von Bauarbeiten ist jede übermässige Lärm- und Staubeentwicklung zu vermeiden. Lärmintensive Arbeiten dürfen nur von 7.00 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 19.00

Uhr vorgenommen werden. Die Baukontrollorgane der Gemeinde sind befugt, Massnahmen zum Immissionsschutz oder zur allgemeinen Sicherheit zu verfügen.

36. Bauversicherung

Die Bauherrschaft wird angehalten, einschlägige Gebäude- bzw. Brand-, Bauherrenhaft- und Bauwesenversicherungen abzuschliessen. Die Bauvollendung ist der kantonalen Gebäudeversicherung unverzüglich zu melden.

37. Geländer und Brüstungen

Die SIA-Norm Nr. 358 über Geländer, Brüstungen und Handläufe ist verbindlich.

38. Tropische Hölzer

Auf die Verwendung von tropischen Hölzern aus Raubbau ist zu verzichten.

39. Meteorwasser

Das Meteor- resp. Dachwasser ist, wenn möglich, versickern zu lassen.

40. Meliorationsleitungen

Allfällig bestehende, im direkten Baubereich gelegene Meliorationsleitungen, die für die Entwässerung von Nachbargrundstücken erhalten bleiben müssen, sind umzuleiten oder durch geeignete bauliche Massnahmen zu schützen.

41. Brandschutz

In die gemeindliche Zuständigkeit fällt die Erteilung von Brandschutzbewilligungen für:

- a) Wohnbauten bis zur Hochhausgrenze (in der Regel bis 22 m);
- b) Mischbauten, wenn der Gewerbeanteil nicht mehr als einen Drittel der benutzten Fläche ausmacht und nicht eine spezielle Brandgefahr besteht;
- c) land- und forstwirtschaftliche Bauten;
- d) Fahrnisbauten;
- e) Parkhäuser und Einstellräume für Motorfahrzeuge, wenn die Fläche insgesamt weniger als 4'000 m² beträgt oder die Fläche pro Geschoss weniger als 2'000 m² ausmacht;
- f) Feuerungsanlagen, die der Bewilligungspflicht unterstehen;
- g) Lagerung brennbarer Feststoffe, Flüssigkeiten und Gase.

Für den Bau gelten die Vorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (Feuerpolizeiliche Verfügung beachten).

42. Kamine

Die Kaminmindesthöhen sind nach den BUWAL-Empfehlungen auszuführen.

43. Erdsonden

Erdsonden erfordern eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz, Kanton Zug.

44. Behinderten- und betagtegerechtes Bauen

Massgebend ist das Behindertengleichstellungsgesetz BehiG vom 13. Dezember 2002 resp. dessen Verordnung sowie die Bauordnung der Gemeinde Risch.

45. Nachführung der amtlichen Vermessung

Nach Bauvollendung sind die neuen oder veränderten Bauten in der amtlichen Vermessung nachzuführen. Gleichzeitig wird die Vermarkung der Baugrundstücke überprüft und allenfalls wiederhergestellt.

46. Baukontrollen

46.1 Allgemein

Die Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien führt folgende Kontrollen durch bzw. lässt folgende Kontrollen durchführen, welche durch die örtliche Bauleitung rechtzeitig zu melden sind:

46.2 Schnurgerüst und Erdgeschosshöhe

Vor der Schnurgerüstabnahme sind die Marksteine an allen Grenzpunkten zur Kontrolle freizulegen. Es ist darauf zu achten, dass bei minimalen Grenz- und Strassenabständen das Fertig- und das Rohmass auf dem Schnurgerüst angegeben werden (Zugabe von Verputz ist einzurechnen). Auf den Schnurgerüstbrettern oder Schnurgerüststangen sind die Aussenmauern mit ihrer Stärke rot zu markieren. Bei der Schnurgerüstabnahme hat der Architekt oder sein Vertreter anwesend zu sein. Das Schnurgerüst wird durch den zuständigen Geometer eingemessen.

46.3 Sockelkontrolle

Bei der Sockelkontrolle gelten die gleichen Vorkehrungen wie bei der Schnurgerüstabnahme. Die Sockelkontrolle wird durch den zuständigen Geometer durchgeführt.

46.4 Kanalisationskontrolle

Die Kanalisationsausführung hat nach den bewilligten Ausführungsplänen zu erfolgen. Leitungen dürfen erst nach erfolgter Kontrolle eingedeckt werden. Bei der definitiven Schlussabnahme der gesamten Kanalisation durch die Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien oder das beauftragte Ingenieurbüro sind sämtliche Leitun-

gen und Schächte zu reinigen und zu spülen. Vor dieser Abnahme ist der revidierte, eingemessene Kanalisationsplan einzureichen. Bei der Schlusskontrolle hat der Architekt oder sein Stellvertreter anwesend zu sein.

46.5 Rohbaukontrolle

Bei der Rohbaukontrolle dürfen die Verputzarbeiten noch nicht ausgeführt sein.

46.6 Farbkontrolle

Die Farbkontrolle erfolgt im Normalfall aufgrund der eingereichten Muster gemäss Art. 17 dieser allgemeinen Bedingungen. Die Baukommission kann Farbmuster an den Fassaden verlangen.

46.7 Fertigkontrolle

Die Fertigkontrolle erfolgt nach Vollendung der Bau- und Umgebungsarbeiten. Eine Überprüfung der Ausnützung durch die Abteilung Bau/Raumplanung/Immobilien bleibt dabei ausdrücklich vorbehalten.

47. Strafbestimmungen

Zu widerhandlungen gegen die vorstehenden Bedingungen und die Auflagen der Baubewilligung werden gestützt auf die Strafbestimmungen gemäss § 70 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) mit Busse bestraft.