

**B2.02 Bauprojekte, Baubewilligungen, Überbauungen 10**  
**B2.02.02 Einzelne Objekte**

Baubewilligung – Losinger Marazzi AG 2023-421  
Neubau Produktions- und Bürogebäude (Wymed) – Hardstr. 20

---

<b>Baugesuch Nr.</b>	2023-0056
<b>Gesuchsteller / Projektverfasser</b>	Losinger Marazzi AG, Martin Morath, Aeschenvorstadt 55, 4051 Basel
<b>Grundeigentümer</b>	Walter Riediker, Haumühlestrasse 78, 8424 Embrach
<b>Bauvorhaben</b>	Neubau Verwaltungs- und Produktionsgebäude "WYMED", Kat.-Nr. 3711, Hardstrasse 20
<b>Zone</b>	Industriezone IA
<b>Massgebende Pläne</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplankopie 1:500, erstellt am 20. Juli 2023</li><li>- Pläne 1:100, dat. 28. September 2023<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundriss Erdgeschoss</li><li>- Grundriss 1. Obergeschoss</li><li>- Dachaufsicht</li><li>- Schnitte</li><li>- Ansichten</li></ul></li><li>- Umgebungsplan 1:200, dat. 28. September 2023</li><li>- Parkplatzberechnung, dat. 8. September 2023</li><li>- Grünflächenberechnung 1:500, dat. 28. September 2023</li><li>- Baumassenberechnung 1:500, dat. 9. September 2023</li></ul>
<b>Öffentliche Auflage</b>	13. Oktober 2023 bis 2. November 2023
<b>Zustellbegehren</b>	keine
<b>Verfahrenskoordination</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verfügung Baudirektion, BVV 23-2957, vom 1. Dezember 2023</li><li>- Verfügung Volkswirtschaftsdirektion, Nr. 556807, vom 1. Dezember 2023</li></ul>

---

## **I. Bauvorhaben**

Mit dem am 2. Oktober 2023 eingereichten Baugesuch, welches letztmals mit den nachverlangten Unterlagen am 23. November 2023 ergänzt wurde, wird um die Baubewilligung für den Neubau eines Produktions- und Bürogebäudes nachgesucht. Der nicht unterkellerte Neubau beinhaltet im Erdgeschoss hauptsächlich die Produktionsräumlichkeiten. Im Obergeschoss sind neben den Büros auch Nebenräume wie Lager, Technik, Archiv usw. vorgesehen. Die beiden Geschosse sind durch einen Personenlift verbunden.

Der Neubau wird grundsätzlich in einer Massivbauweise errichtet. Der nördlich liegende Büroteil wird mit Stahlbetonwänden mit aussenseitigen Wärmedämmverbundsystemen und die Produktionshalle als Stahlbau mit Sandwichelementen an den Fassaden erstellt.

Die Flachdächer werden beinahe vollflächig mit PV-Modulen bestückt. Die freibleibenden Flächen zwischen den Modulen sollen extensiv begrünt werden.

Die Haupteerschliessung des Grundstücks erfolgt über die Hardstrasse. Lediglich die 5 Besucherparkplätze, welche im Nordosten des Baugrundstücks geplant sind, werden über die Nordstrasse erschlossen. Gesamthaft sind oberirdisch 89 Parkplätze geplant. Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

Für die Beheizung des Neubaus sind Wärmepumpenanlagen vorgesehen.

## **II. Berechtigung**

Das heute unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 3711 befindet sich im Eigentum von Herrn Walter Riediker, Embrach, und soll im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

Baurechtsnehmer sind wie Grundeigentümer allein Verfügungsberechtigt und bedürfen nach Eintrag des Baurechts keiner Zustimmung des Grundeigentümers mehr, solange sie sich an den im Grundbuch umschriebenen Umfang des Baurechts halten. Dabei ist es nicht Sache der Baubehörde, im Einzelnen abzuklären, ob die Grundeigentümer des Baugrundstücks durch das Bauvorhaben in unrechtmässiger Weise benachteiligt werden könnten.

Der Baurechtsvertrag liegt den Baueingabeplänen nicht bei. Die Unterschrift des Grundeigentümers ist jedoch auf sämtlichen Unterlagen vorhanden.

## **III. Erwägungen**

### **A. Planungsrechtliche Grundlagen**

Das Baugrundstück befindet sich nach der Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Industriezone A. Hinsichtlich Lärmschutz ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV massgebend.

**B. Baureife / Quartierplan**

Das unbebaute Baugrundstück ist betreffend des geplanten Neubaus in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht erschlossen und baureif.

Das Grundstück liegt im Perimetergebiet des Quartierplanes "Hard-Nord", der von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1184 am 21. September 1999 genehmigt wurde. Das Quartierplanverfahren ist abgeschlossen und abgerechnet.

**C. Verfahrenskoordination**

Das Bauprojekt ist von überkommunalen Festlegungen betroffen, weshalb es nebst der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde auch der Genehmigung kantonalen Stellen bedarf. Das koordinierte Verfahren richtet sich nach § 7 ff. BVV.

Mit Gesamtverfügung Nr. BVV 23-2957 vom 1. Dezember 2023 hat die Baudirektion Kanton Zürich in unmittelbarer Zuständigkeit folgende Bewilligungen unter Nebenbestimmungen erteilt:

- Lage an einer Staatsstrasse: strassenpolizeiliche Bewilligung
- Lärmemissionen: Bewilligung
- Liegenschaftsentwässerung, Industrieabwasser, Industrieabfälle, Güterumschlagplatz-Absicherung, Stofflagerung, Eigenkontrolle: gewässerschutzrechtliche Bewilligung zur unterirdischen Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser

Mit Plangenehmigung (Verfügung) Nr. 556807 vom 1. Dezember 2023 hat das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) Kanton Zürich das Bauprojekt bezüglich des Arbeitsgesetzes, des Unfallversicherungsgesetzes und der Verordnung über die Unfallverhütung mit Auflagen genehmigt.

Die kantonalen Verfügungen bilden die Grundlage des kommunalen Entscheids und werden zusammen mit diesem eröffnet.

**D. Verkehrstechnische Erschliessung**

*a) Ausbaugrad*

Die verkehrstechnische Haupteerschliessung erfolgt über die Hardstrasse. An der Nordstrasse, unmittelbar neben dem geplanten Neubau, befindet sich das Feuerwehrgebäude. Daher können lediglich die 5 geplanten Besucherparkplätze über die Nordstrasse erschlossen werden. Die übrige Erschliessung (Anlieferung, Beschäftigte usw.) des Baugrundstücks hat zwingend über die Hardstrasse zu erfolgen.

Der Ausbaugrad der Hardstrasse (Erschliessungsstrasse) entspricht der geplanten Überbauung (Verkehrerschliessungsverordnung vom 17.04.2019).

E. Strassen- und Hausnummernbenennung

Die Abteilung Bau und Infrastruktur ist für die Strassen- und Hausnummernbezeichnung verantwortlich und hat diese für den Neubau wie folgt festgelegt:

- Hardstrasse 20

F. Werkleitungen

a) *Wasserversorgung*

Die Versorgung des Baugrundstückes mit Frischwasser (Trinkwasser) erfolgt durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach.

Das Projekt über das Anschlussgesuch für den Wasserbezug liegt bereits vor. Die diesbezügliche Anschlussbewilligung wurde mit separater Verfügung vom 1. November 2023 bereits erteilt.

b) *Liegenschaftsentwässerung*

Laut dem generellem Entwässerungsplan (GEP) befindet sich das Baugrundstück im Gebiet mit Trennsystem. Die Versickerungskarte stuft die Versickerungsmöglichkeiten für Meteorwasser als sehr gut ein.

Das Projekt über die Liegenschaftsentwässerung liegt bereits vor. Der diesbezügliche Entscheid ergeht mittels separater Verfügung.

c) *Werkleitungen Drittanbieter*

Hinsichtlich der Werkleitungsanschlüsse sind die Bewilligungen direkt bei den entsprechenden Werken gemäss beiliegender «Checkliste Realisierung Bauvorhaben» zu beantragen.

d) *Starkstromleitung*

Das Bauvorhaben befindet sich unterhalb der 110kV-Leitung (Axpo Hochspannungsfreileitung).

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2023 teilt die Axpo AG mit, dass dem Bauvorhaben unter Nebenbestimmungen zugestimmt werden kann. Die diesbezüglichen Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

G. Anschlussgebühren Wasser und Abwasser

Gemäss Art. 1 der Tarifverordnung der Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach wie auch gemäss Art. 17 der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO) der Gemeinde Embrach werden für den Anschluss ans Netz der Wasserversorgung resp. an die öffentliche Siedlungsentwässerung Anschlussgebühren erhoben. Diese bemessen sich nach der Gebäudeversicherungssumme laut der Schätzung der kantonalen Gebäudeversicherung.

Vor Baufreigabe sind Akontozahlungen aufgrund der im Baugesuch angegebenen Bau-  
summe zu leisten.

#### H. Energieplan

Die Gemeinde Embrach verfügt zwar über keinen formellen Energieplan, setzt sich  
aber für alternative Energien ein.

Daher wurde im nördlichen Gemeindegebiet eine neue Heizzentrale im Herbst 2020 in  
Betrieb genommen und ein Fernwärmenetz aufgebaut, das sich weiter im Ausbau be-  
findet. Hiermit können die Liegenschaften mit erneuerbarer Holzenergie versorgt wer-  
den.

Das Bauvorhaben befindet sich in diesem Perimeter. Sollte als Alternative zur geplan-  
ten Wärmepumpe ein Anschluss an den Wärmeverbund geprüft werden, ist mit der  
Energie 360° AG, die von der Gemeinde mit dem Contracting beauftragt ist, direkt Kon-  
takt aufzunehmen, die einen möglichen Anschluss klären und ein Angebot unterbrei-  
ten werden.

#### I. Naturgefahren

Das Grundstück ist gemäss der Karte «Oberflächenabfluss» des GIS Kanton Zürich  
durch den Oberflächenabfluss gefährdet. Hingegen weist die Gefahrenkarte «Hoch-  
wasser» keine Gefährdung aus. Als Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlags-  
anteil verstanden, der nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Gelän-  
doberfläche abfließt.

Die Befunde aus der Oberflächenabflusskarte sind vor Ort zu plausibilisieren, zu inter-  
pretieren und bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen, namentlich durch hö-  
here Lichtschächte sowie durch Anordnung der Kellerabgänge und Hauszugänge.

#### J. Abstände

##### a) Baulinien

Entlang der Hardrütistrasse (Staatsstrasse Route 7) bestehen rechtskräftige Baulinien.  
Die Überprüfung des Bauvorhabens bezüglich des Standorts innerhalb des Baulinien-  
bereichs erfolgte abschliessend durch die Baudirektion Kanton Zürich. Die strassenpoli-  
zeiliche Bewilligung mit Nebenbestimmung wurde mit Verfügung Nr. BVV 23-2957 vom  
1. Dezember 2023 erteilt.

Entlang der Hard- sowie entlang der Nordstrasse bestehen rechtskräftige Baulinien.  
Jedoch enden diese jeweils unterhalb der beiden nördlichen Wendehammer. Demzu-  
folge haben oberirdische Bauten von der Strassenparzelle einen Abstand von mindes-  
tens 6.00 m (§ 265 Abs. 1 PBG) und unterirdische Bauten von mindestens 3.50 m  
(Art. 34 BZO) einzuhalten.

*b) Grenzabstände*

Der allseitige Grenzabstand beträgt für Hauptgebäude 3.50 m (Art. 35 BZO). Dieser wird nach Norden durch die Verkehrsbaulinie Nr. 5167/2014 ersetzt. Die übrigen Abstände werden durch den geplanten Neubau bei weitem eingehalten.

**K. Gebäudeabmessungen**

*a) Baumassen- und Grünflächenziffer*

Bei einer Grundstücksfläche von 9'453 m<sup>2</sup> und einer Baumassenziffer von 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ist eine Baumasse für Hauptgebäude von maximal 47'265 m<sup>3</sup> zulässig. Erreicht wird eine Baumasse von 34'939 m<sup>3</sup>, was eine Reserve von 12'326 m<sup>3</sup> ergibt.

Gemäss Art. 35 BZO ist eine Grünfläche von min. 10 % der Grundstücksfläche resp. 945 m<sup>2</sup> auszuweisen. Diese wird mit den geplanten Grünflächen von total 1'289 m<sup>2</sup> eingehalten.

*b) Gebäudehöhe / Gebäudelänge*

Die zulässige Gesamthöhe beträgt in der Industriezone IA 16.50 m (Art. 35 BZO). Die in den Fassaden- resp. Schnitt-Plänen deklarierten Nachweise sind korrekt. Mit einer geplanten Gesamthöhe von 9.10 m schöpfen die Neubauten das zulässige Mass bei weitem nicht aus.

Eine maximale Gebäudelänge ist in der BZO nicht definiert.

**L. Einordnung / Umgebungsgestaltung / Reklameanlagen**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

Der Fassadenaufbau des Gebäudekörpers wirkt grundsätzlich harmonisch und einheitlich gegliedert. Trotzdem werden mit einzelnen Fassadenteilen, in anderen Farbtönen oder Formen, Akzente gesetzt und so ein spannendes Gesamtbild geschaffen.

Als Farbton für die Hauptfassade ist ein matt verzinktes silbergrau vorgesehen. Dem Neubau kann eine befriedigende Gesamtwirkung attestiert werden. Vor Baufreigabe ist der Baubehörde ein definitives Farb- und Materialkonzept zur Bewilligung vorzulegen.

Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen (Art. 46 BZO). Das Projekt sieht dies entsprechend vor.

Das Konzept der Fassadengestaltung sieht die Beschriftung des Gebäudes mit dem Logo «WYMED» vor. Für das definitive Reklamekonzept ist eine separate Bewilligung einzuholen. Vor Erstellung muss das Vorhaben geprüft und bewilligt sein.

**M. Nutzweise**

Das Bauvorhaben ist von seiner Nutzweise her zonenkonform.

**N. Hindernisfreie Bauten**

Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, die einer arbeitsplatzintensiven Nutzung dient, müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein (§ 239 a PBG). Vorliegend sind 80-100 Arbeitsplätze vorgesehen und die einer arbeitsplatzintensiven Nutzung dienende Geschossfläche beträgt mehr als 1'000 m<sup>2</sup>.

Vor Baufreigabe ist der Nachweis zu erbringen, dass das Bauvorhaben mit der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ) besprochen wurde und hinsichtlich Behindertengerechtigkeit den Anforderungen der einschlägigen Bestimmungen entspricht.

**O. Beförderungsanlagen**

Die Bestimmungen über Beförderungsanlagen (§§ 31 ff. BBV I, Ziff. 2.4 Anhang zur BBV I) unterstehen hinsichtlich Projekt und Ausführung der Privaten Kontrolle (Ziff. 3.5 Anhang zur BBV I). Kontrollorgan der Baubehörde ist die Götschi Ingenieurbüro AG, 8107 Buchs, der die für die Bewilligung erforderlichen Projektunterlagen, allenfalls die Projektbestätigung, rechtzeitig vor Montagebeginn einzureichen sind.

**P. Energetische und schallschutztechnische Anforderungen**

Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass sie hinsichtlich Energieverbrauch möglichst haushälterisch genutzt werden können (§ 15 BBV I). Die Wärmedämmvorschriften (WDV) der Baudirektion Kanton Zürich vom 8. Juni 2022 gelten als Verordnungsbestimmungen (Ziff. 1.11 Anhang zur BBV I).

Gemäss Angaben im Baugesuch ist die Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpenanlagen geplant.

Die vor Baufreigabe einzureichenden Nachweise sind im Dispositiv aufgeführt.

**Q. Fahrzeugabstellplätze**

*a) Autoabstellplätze*

Der Normbedarf an Autoabstellplätzen ermittelt sich nach der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PP-VO). Der kommunale Situationsplan der Güteklassen berücksichtigt den OeV-Erschliessungsgrad und die örtlichen Besonderheiten. Dieser teilt das Baugrundstück der Güteklasse 3 zu, die eine entsprechende Reduktion des Normbedarfs verlangt. Der Pflichtbedarf an Parkplätzen (PP) wird somit aufgrund

der massgeblichen Geschossfläche und in Anwendung der Reduktionsfaktoren wie folgt festgelegt:

– Beschäftigte Publikumsorientiert	(1 PP / 80 m <sup>2</sup> * 60 %)	9 PP <sub>Pflicht</sub>
– Beschäftigte Produktion	(1 PP / 150 m <sup>2</sup> * 60 %)	16 PP <sub>Pflicht</sub>
– Beschäftigte behindertengerecht		2 PP <sub>Pflicht</sub>
– Besucher Publikumsorientiert	(1 PP / 100 m <sup>2</sup> * 70 %)	8 PP <sub>Pflicht</sub>
– Besucher Produktion	(1 PP / 750 m <sup>2</sup> * 70 %)	4 PP <sub>Pflicht</sub>
– Besucher / Kunden behindertengerecht		2 PP <sub>Pflicht</sub>
Total		41 PP <sub>Pflicht</sub>

In der eingereichten Parkplatzberechnung wird nicht ausgewiesen, wie die genaue Aufteilung der Beschäftigtenparkplätze ist. Zudem wurde bei der Berechnung der Reduktionsfaktor gemäss dem OeV-Erschliessungsgrad nicht berücksichtigt. Die oben dargestellte Berechnung zeigt den eigentlichen Parkplatzbedarf. Da dieser mit den geplanten 89 Parkplätzen bei weitem gedeckt ist, kann der Parkplatzberechnung zugestimmt werden. Das vermeintliche Überangebot an Parkplätzen erklärt sich durch den geplanten Schichtbetrieb.

Ein Teil der oberirdischen Pflichtabstellplätze befindet sich im Baulinienbereich der Hardrütistrasse. Der entsprechende Grundbucheintrag wird mit der Gesamtverfügung der kantonalen Baudirektion verlangt (vgl. Abschnitt J «Abstände»).

#### *b) Veloabstellplätze*

Für die Fahrräder (Velo) verlangt die Fahrzeugabstellplatz-Verordnung mindestens einen Abstellplatz pro (Schlaf-)Zimmer. In diesem Wert enthalten sind auch die Abstellplätze für Besucher. Die Veloabstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage sowie in der Regel witterungsgeschützt angeordnet werden. Dementsprechend ist ein Anteil der Abstellplätze, insbesondere für das kurzzeitige Abstellen, im Bereich des Hauseingangs vorzusehen. Der Pflichtbedarf an Veloabstellplätzen (VP) wird wie folgt festgelegt:

– Beschäftigte Publikumsorientiert (mind. 1 VP / 100 m <sup>2</sup> )	12 PP <sub>Pflicht</sub>
– Beschäftigte Produktion (mind. 0.4 VP / 100 m <sup>2</sup> )	15 PP <sub>Pflicht</sub>
– Besucher Publikumsorientiert (mind. 0.25 VP / 100 m <sup>2</sup> )	3 PP <sub>Pflicht</sub>
– Besucher Produktion (mind. 0.1 VP / 100 m <sup>2</sup> )	4 PP <sub>Pflicht</sub>
Total	34 PP <sub>Pflicht</sub>



Die genaue Zuteilung der Veloabstellplätze ist aus der Parkplatzberechnung nicht erkennbar. Jedoch sind die total 34 Veloabstellplätze an zweckmässiger Lage geplant und können sowohl durch die Kunden als auch durch die Mitarbeiter benützt werden. Auf eine detaillierte Zuteilung kann daher verzichtet werden.

#### **R.     Feuerpolizei**

Der Neubau der Firma Wymed weist eine Gesamthöhe von nicht mehr als 11 m auf und gilt als Gebäude geringer Höhe (Art. 13 Abs. 3 lit. a VKF-Brandschutznorm). Mit den Baugesuchsunterlagen wurde ein bauliches Standardkonzept (Index 1-1) vom 16. November 2023 mit Brandschutzplänen, datiert vom 20. November 2023 der Firma Losinger Marazzi AG, Bern eingereicht. Diese Unterlagen bilden die Grundlage für die feuerpolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens.

Die feuerpolizeilichen Bedingungen basieren auf der Annahme, dass das Bauvorhaben als Büro- und Gewerbebau mit einer Brandlast bis 1'000 MJ/m<sup>2</sup> gilt. Sollte die Nutzung von der Annahme abweichen, ist eine Neubeurteilung durch die Feuerpolizei erforderlich. Es wird festgehalten, dass gemäss dem vorerwähnten Brandschutzkonzept keine Hochregallager und Räume mit grosser Personenbelegung geplant bzw. vorgesehen sind. Sollte von diesen Angaben abgewichen werden, ist eine Neubeurteilung durch die Feuerpolizei erforderlich.

Auf dem Flachdach des Neubaus, ist gemäss den Baugesuchsunterlagen, die Montage von Photovoltaikmodulen vorgesehen. Die diesbezüglichen Auflagen und Bedingungen sind im Dispositiv aufgeführt.

#### **S.     Abfallentsorgung**

Gemäss den Vollzugsbestimmungen zur Abfallverordnung der Gemeinde Embrach sind Gewerbebetriebe zur Verwendung von Gewerbekehricht-Containern verpflichtet.

Es steht dem Gesuchsteller auch frei, die Abfallentsorgung in Eigenregie zu betreiben oder mit der Abteilung Bevölkerungsdienste einen Vertrag über die Abfallentsorgung abzuschliessen.

### **IV.   Verfahren**

Das Bauprojekt wurde öffentlich aufgelegt. Die Aussteckung erfolgte ordnungsgemäss. Innert der Auflagefrist haben keine Drittpersonen die Zustellung des baurechtlichen Entscheides verlangt.

## **B e s c h l u s s**

---

### **1. Baubewilligung**

Die baurechtliche Bewilligung für das im Rubrum erwähnte Bauvorhaben wird unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

#### **1.1 Befolgung der Vorschriften**

Die Gesuchsteller resp. der Projektverfasser ist für die Befolgung der Vorschriften dieser Baubewilligung, des kantonalen Gesamtentscheids, der Plangenehmigung sowie der damit zusammenhängenden Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Wechseln während der Ausführung des Bauprojekts die Gesuchsteller oder der Projektverfasser, so ist hiervon der Gemeindeverwaltung, Bau und Planung, umgehend schriftlich Anzeige zu erstatten. Solange dies nicht geschehen ist, liegt die Verantwortung bei den ursprünglichen Gesuchstellern resp. beim ursprünglichen Projektverfasser. Die auferlegten Bedingungen, Verpflichtungen etc. übergehen an allfällige Rechtsnachfolger.

#### **1.2 Abgrenzung zu Privatrecht**

Privatrechtliche Beziehungen, insbesondere bezüglich dem Baurecht, werden von dieser Verfügung nicht berührt und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

#### **1.3 Bauausführung / Projektänderungen**

<sup>1</sup> Die Ausführung hat nach den bewilligten Plänen und Unterlagen zu erfolgen. Sollten sich im Laufe der Detailplanung oder Bauarbeiten Änderungen am Projekt abzeichnen, sind vor Inangriffnahme der Arbeiten die entsprechenden Pläne 3-fach und unterschrieben der Baubehörde zur Genehmigung einzureichen.

<sup>2</sup> Die beiliegenden allgemeinen Bestimmungen für die Realisierung von Bauvorhaben der Gemeinde Embrach gelten als integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen und Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA, sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS, etc.) in jeder Hinsicht zu beachten.

#### **1.4 Hupterschliessung**

Das Baugrundstück ist sowohl über die Hardstrasse als auch über die Nordstrasse erschlossen. Im Bereich der Zufahrt über die Nordstrasse befindet sich jedoch der Standort der Feuerwehr Embrachertal. Daher hat die Hupterschliessung des Grundstücks über die Hardstrasse zu erfolgen.

Lediglich die 5 geplanten Besucherparkplätze können, zwecks besserer arealinterner Abwicklung, über die Nordstrasse erschlossen werden.

Die entsprechende Zufahrtssituation ist zwingend frühzeitig (Kreuzung Hard- und Nordstrasse) zu beschildern.

#### 1.5 Baustellenbetrieb in der Nähe einer Hochspannungsleitung

Gemäss der Stellungnahme der Axpo Grid AG vom 26. Oktober 2023 sind für die Bauarbeiten im Nahbereich der 110-kV Hochspannungsleitung folgende Sicherheitsvorschriften zwingend einzuhalten:

- <sup>1</sup> Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitung ist grösste Vorsicht geboten, damit die Personen- wie auch die Versorgungssicherheit jederzeit gewährleistet sind.
- <sup>2</sup> Die Baustellenleitung vor Ort ist verpflichtet, die Einhaltung der entsprechenden SUVA-Richtlinie (66138) jederzeit sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Ein besonderes Augenmerk gilt dem Baumaschineneinsatz im Leitungsbereich. Insbesondere muss ein Kontakt oder eine unzulässige Annäherung von Maschinen oder Menschen an die spannungsführenden Teile der Anlage unbedingt vermieden werden.

#### 1.6 Verfahrenskoordination

Betreffend den überkommunalen Festlegungen gelten die Nebenbestimmung der Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich, BVV 23-2957, vom 1. Dezember 2023 sowie der Plangenehmigung (Verfügung) Nr. 556807, vom 1. Dezember 2023, die zusammen mit dieser Baubewilligung eröffnet werden (koordinierter Versand).

#### 1.7 Baufreigabe

- <sup>1</sup> Die schriftliche Baufreigabe erfolgt auf Gesuch hin, wenn die Baubewilligung und die kantonalen Verfügungen rechtskräftig sowie die vor Baufreigabe verlangten Bedingungen und Auflagen erfüllt wie auch die Gebühren und Kautionen bezahlt sind.
- <sup>2</sup> Wird mit dem Bau nicht innert 3 Jahren ab Rechtskraft begonnen, erlischt die Baubewilligung (§§ 322 und 326 PBG).

#### 1.8 Vor Baufreigabe

Vor Erteilung der Baufreigabe sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen resp. folgende Unterlagen unterschrieben der Gemeindeverwaltung, Bau und Planung, resp. den entsprechenden Stellen zur Genehmigung einzureichen:

Sitzung vom 5. Dezember 2023

**1.8.1 Axpo Hochspannungsleitung**

Mindestens zwei Wochen vor Baubeginn ist der Leitungsverantwortliche der Axpo Grid AG, Gebiet Nord - Christian Albrecht (christian.albrecht@axpo.com) über die geplanten Arbeiten (inkl. Kranstandort) zu informieren, damit allenfalls Sicherheitsmassnahmen vereinbart werden können.

**1.8.2 Baustelleninstallationen (3-fach)**

Über die Baustelleninstallationen ist, unter Berücksichtigung der beiliegenden allgemeinen Bestimmungen für die Realisierung von Bauvorhaben sowie den Nebenbestimmungen der kantonalen Verfügung vom 1. Dezember 2023, ein Plan einzureichen, der mindestens folgende Angaben enthält:

- Bestehende Werkleitungen, inkl. allfälliger Sicherungs- und Verlegungsmassnahmen
- Bestehende öffentliche Einrichtungen wie Hydranten, Kandelaber, Verteilkästen etc., inkl. allfälliger Sicherungsmassnahmen
- Krane, mit Angabe der Ausladung
- Deponie- und Lagerflächen
- Betonaufbereitungsanlagen resp. Umschlagsgeräte
- Baustellen-Abfallentsorgungseinrichtungen
- Baustellen-WC
- Abwasserentsorgung, inkl. Absetzbecken
- Handwerkerparkplätze
- Bauabschränkungen, welche die Sichtdistanzen bei Ausfahrten resp. Kreuzungsbereichen nicht beeinträchtigen dürfen (mind. 25 m auf Fahrbahn und mind. 15 m auf Trottoir). Gegenüber Hydranten gilt ein Abstand von mind. 1.00 m.
- Baureklame
- zu beanspruchende Flächen auf öffentlichem Grund
- zu beanspruchende Flächen auf Nachbargrundstücken, inkl. Zustimmung Eigentümer

**1.8.3 Zustandsaufnahme öffentlicher Grund (1-fach)**

Der Zustand des öffentlichen Grundes ist gemäss den Vorgaben der beiliegenden allgemeinen Bestimmungen für die Realisierung von Bauvorhaben für den Baustellenbetrieb zu protokollieren. Das Foto-Zustandsprotokoll ist zuhanden der Gemeindeverwaltung, Bereich Tiefbau, einzureichen.

**1.8.4 Liegenschaftsentwässerung (3-fach)**

Der separate Entscheid über die Liegenschaftsentwässerung muss vor Baufreigabe vorliegen.

1.8.5 Hindernisfreie Bauten

Der schriftliche Nachweis ist zu erbringen, dass das Bauvorhaben mit der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ), Bauberatung, Zollstrasse 115, 8005 Zürich (Tel. 043 243 40 04, [bauberatung@bkz.ch](mailto:bauberatung@bkz.ch), [www.bkz.ch](http://www.bkz.ch)) besprochen wurde und hinsichtlich Behindertengerechtigkeit den Anforderungen der Bestimmungen entspricht, ansonsten Projektanpassungen vorzunehmen sind. Die Kosten für die Beratung und Prüfung durch die BKZ gehen zulasten der Gesuchsteller.

1.8.6 Material- und Farbkonzept (3-fach)

Das detaillierte Material- und Farbkonzept ist genehmigen zu lassen und auf Verlangen zu bemustern. Die Farben sind in den Codes von NCS oder RAL anzugeben. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.8.7 Energetische und schallschutztechnische Massnahmen (2-fach)

<sup>1</sup> Durch einen zur Privaten Kontrolle befugten Fachmann ist der "Nachweis der energetischen und schallschutztechnischen Massnahmen" beizubringen. Die nachstehend verlangten Formulare können unter "<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bauvorschriften-gebaeude-energie.html>" heruntergeladen werden. Bericht und Berechnungsunterlagen sind inkl. Projektbestätigungen beizulegen. Stichprobeweise Kontrollen bleiben vorbehalten.

- Energiebedarf (EN-101a, EN-101b oder EN-101c) – **Unterschrift PK fehlt**
- Wärmedämmung Gebäudehülle (EN-102a oder EN-102b) – **liegt vor**
- Heizungs- und Warmwasseranlagen (EN-103, EN-LCC-ZH oder EN-120) – **liegt vor Unterschrift PK fehlt**
- Eigenstromerzeugung für Neubauten (EN-104-ZH oder EN-101b)
- Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung und Befeuchtung (EN-105-ZH oder EN-101b) – **liegt vor Unterschrift PK fehlt**
- Beleuchtung (EN-111)
- Lärmschutznachweis Wärmepumpe (LN-1a oder LN-1b)

<sup>2</sup> Wird beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL) ein Minergie-Label beantragt, kann der Gemeinde anstelle der energetischen Nachweise EN-101 bis EN-111 eine Kopie des Antragsformulars eingereicht werden.

1.8.8 Feuerpolizeiliche Nachweise (3-fach)

Die zuhanden der Feuerpolizei einzureichenden Unterlagen/Nachweise sind in Dispositivziffer 2.1 aufgeführt.

**1.8.9 Verweis auf kantonale Verfügungen**

Nachweis resp. Bestätigung über die Erfüllung der Auflagen gemäss kantona-  
ler Verfügung der Baudirektion (BVV 23-2957) vom 1. Dezember 2023:

- Disp. I Ziff. 1 lit. a) Grundbuchanmerkung Parkplätze
- Disp. I Ziff. 1 lit. f) Strassenzustandsprotokoll Hardrütistrasse
- Disp. I Ziff. 1 lit. g) detaillierter Bauinstallationsplan
- Disp. I Ziff. 1 lit. m) Grabenaufbruchgesuch (falls Arbeiten im Staats-  
strassengebiet)
- Disp. I Ziff. 1 lit. p) detaillierter, vermasster und kotierter Umgebungs-  
und Bepflanzungsplan
  
- Disp. III Ziff. 5 lit. d) Bewilligung Tankanlagen

Nachweis resp. Bestätigung über die Erfüllung der Auflagen gemäss kantona-  
ler Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion (Nr. 556807) vom 1. Dezember  
2023:

- Disp. II Ziff. 1 (Dach) Nachweis Dachaufstieg, Absturzsicherung, Verhin-  
derung Durchbruch

**1.9 Vor Ausführung resp. Rohbaukontrolle**

Rechtzeitig vor der Ausführung, spätestens aber auf den Zeitpunkt der Rohbau-  
kontrolle, sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen resp. folgende  
Unterlagen unterschrieben der Gemeindeverwaltung, Bau und Planung, resp.  
den entsprechenden Stellen zur Genehmigung einzureichen:

**1.9.1 Beförderungsanlagen (2-fach)**

<sup>1</sup> Die Unterlagen über die Beförderungsanlagen (Berechnung und Pläne, al-  
lenfalls Projektbestätigung) sind direkt dem Kontrollorgan der Baubehörde,  
Götschi Ingenieurbüro AG, Eichstrasse 4, Postfach, 8107 Buchs, rechtzeitig vor  
Montagebeginn (spätestens im Zeitpunkt der Rohbaukontrolle) zur Bewilli-  
gung einzureichen.

<sup>2</sup> Beförderungsanlagen dürfen nach der Neuerstellung erst in Betrieb ge-  
nommen werden, nachdem ihre einwandfreie Ausführung und Funktion mit  
einem Abnahmebericht des Herstellers nachgewiesen und die Einhaltung der  
übrigen Bauvorschriften überprüft worden sind.

**1.9.2 Wärmetechnische Anlagen (3-fach)**

Für die Erstellung von wärmetechnischen Anlagen sowie für Cheminées ist ei-  
ne Bewilligung erforderlich (vgl. Ziff. 2 Abs. 2.2.2).

#### 1.9.3 Reklamekonzept (3-fach)

Das definitive Reklamekonzept ist rechtzeitig vor Ausführung und unter Berücksichtigung nachstehender Grundsätze zur Genehmigung einzureichen:

- Reklameanlagen dürfen weder retro-reflektieren, fluoreszieren noch lumineszieren.
- Beleuchtete Reklameanlagen dürfen weder blenden, blinken noch durch wechselnde Effekte wirken. Bei angeleuchteten Reklamen ist die Beleuchtung wenn möglich von oben nach unten zu installieren. Das Beleuchten von Reklamen vom Boden zum Himmel ist grundsätzlich nicht gestattet (Vermeidung von sogenannter Lichtverschmutzung im Sinne des Umweltschutzgesetzes).
- Fahnen dürfen mit Ihrer Ausladung den öffentlichen Grund resp. den Strassenraum (inkl. Wegrechtsflächen) nicht beanspruchen. Fahnenmasten haben deshalb einen Strassenabstand resp. einen Abstand zum öffentlichen Grund (Trottoir etc.) von mindestens 1.50 m, gemessen ab Aussenseite des Mastes, einzuhalten. Der Abstand zwischen Grund und Unterkante des Fahnens hat jedenfalls mindestens 2.50 m zu betragen.

#### 1.9.4 Feuerpolizeiliche Nachweise (3-fach)

Die zuhanden der Feuerpolizei einzureichenden Unterlagen/Nachweise sind in Dispositivziffer 2.2 aufgeführt.

#### 1.9.5 Photovoltaikanlage (3-fach)

Für die Photovoltaikanlage sind die Unterlagen gemäss den Vorgaben des hierfür geltenden Meldeverfahrens und unter Beachtung der Bestimmungen des Brandschutzmerkblattes "Solaranlagen" der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) einzureichen.

#### 1.10 Vor Bezugsabnahme

<sup>1</sup> Spätestens auf den Zeitpunkt der Bezugsabnahme sind der Gemeindeverwaltung, Bau und Planung, folgende Unterlagen/Nachweise einzureichen:

- Formular Anmeldung zur Bezugsabnahme (Ausführungskontrolle bez. Private Kontrolle)
- Übereinstimmungserklärung sowie Revisionsunterlagen zuhanden der Feuerpolizei (Disp. Ziff. 2.3)

<sup>2</sup> Vor Erteilung der Bezugsbewilligung muss sichergestellt sein, dass die Bauausführung hinsichtlich der energetischen und schalltechnischen sowie der feuerpolizeilichen Anforderungen dem bewilligten Projekt entspricht. Die Bezugsabnahme wird nur vorgenommen und die Bezugsbewilligung nur erteilt, wenn die vorgenannten Ausführungsbestätigungen vollständig und rechtzeitig vor dem Abnahmetermin bei der Gemeindeverwaltung eingereicht werden.

#### 1.11 Vor Schlussabnahme

Spätestens auf den Zeitpunkt der Schlusskontrolle sind der Gemeindeverwaltung, Bau und Planung, folgende Unterlagen einzureichen:

- Revisionspläne Gebäude und Umgebung
- Revisionspläne Liegenschaftsentwässerung

### 2. Feuerpolizei

Folgende Auflagen der Feuerpolizei werden angeordnet:

#### 2.1 Auflagen vor Baufreigabe

- 2.1.1 Vor Baufreigabe ist dem Gemeindebauamt das Entrauchungskonzept für die Produktionshalle zur Genehmigung einzureichen. Massgebend dafür sind die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Rauch- und Wärmeabzugsanlagen", insbesondere diejenigen der Ziffern 3, 4 und 5. Die witterungsabhängigkeit über das Flachdach bzw. die Hauptwindrichtung ist im RWA-Konzept zu berücksichtigen und aufzuzeigen.

#### 2.2 Auflagen vor Ausführungsbeginn

- 2.2.1 Vor Ausführungsbeginn (spätestens vor Rohbauabnahme) sind die Lüftungspläne (keine Koordinationspläne) mit Grundrisse und Prinzipschema dem Gemeindebauamt zur Kontrolle und Stellungnahme einzureichen. In den Lüftungsplänen müssen insbesondere auch die vorgesehenen Brandschutzklappen, Brandschutzverkleidungen und Reinigungsöffnungen erkennbar sein. Die lufttechnischen Anlagen sind auf das Brandschutzkonzept / Brandschutzpläne abzustimmen.
- 2.2.2 Für die Erstellung, den Umbau und den Betrieb von wärmetechnischen Anlagen (z. B. Feuerungen, Wärmepumpen, Abgasanlagen/Kamin usw.), sowie für die Lagerung von allfälligen Brennstoffen sind dem Gemeindebauamt entsprechende Gesuchs-/ Meldeformulare ([www.gvz.ch/ Brandschutz/ Formulare/ Wärmetechnische Anlagen](http://www.gvz.ch/Brandschutz/Formulare/WaermetechnischeAnlagen)) unter Beilage der zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen einzureichen.

#### 2.3 Auflagen vor Bezugsabnahme

- 2.3.1 Vor Bezugsabnahme ist dem Gemeindebauamt die vom QS-Verantwortlichen "Brandschutz" unterzeichnete Übereinstimmungserklärung "Brandschutz" einzureichen.
- 2.3.2 Vor Bezugsabnahme sind der Eigentümer- und Nutzerschaft die vollständigen Revisionsunterlagen Brandschutz für die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten (z. B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Sicherheitsbeleuchtung, Brandschutzklappen usw.) abzugeben.



Sitzung vom 5. Dezember 2023

- 2.3.3 Vor Bezugsabnahme sind dem Gemeindebauamt revidierte Brandschutzpläne / Brandschutzkonzept (Schlussrevision) zur Beurteilung einzureichen.
- 2.3.4 Vor Bezugsabnahme sind dem Gemeindebauamt Feuerwehrpläne einzureichen. Feuerwehrpläne sind gemäss VKF-Brandschutzmerkblatt "Brandschutzpläne, Flucht- und Rettungswegpläne, Feuerwehrpläne" zu erstellen.
- 2.3.5 Beim Hauptzugang zum Gebäude ist ein Schlüsselrohr für die Feuerwehr vorzusehen. Der genaue Standort des Schlüsselrohrs hat in Absprache mit dem Feuerwehrkommandant der Feuerwehr Embrachertal zu erfolgen. Vor Bezugsabnahme ist das Schlüsselrohr zu montieren und mit den entsprechenden Feuerwehrschlüsseln zu bestücken. Das Schlüsselrohr kann bei der Feuerwehr (Materialwart: Jonny Lacher Tel. 079 406 98 33, materialwart@feuerwehr-embrachertal.ch) bezogen werden.

#### 2.4 Allgemeine Auflagen und Bedingungen

- 2.4.1 Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" zu erbringen. Es wird festgehalten, dass im eingereichten Brandschutzkonzept (Index 1-1) vom 16. November 2023 Herr Munzinger (Firma Losinger Marazzi AG, Bern) als QS-Verantwortliche "Brandschutz" bekannt bzw. definiert wurde. Allfällige Änderungen in der Projektorganisation sind dem Gemeindebauamt und der Feuerpolizei unverzüglich mitzuteilen.
- 2.4.2 Sämtliche brandschutztechnische Unterlagen (z. B. Lüftungspläne, Feuerwehreinsatzpläne allfällige Detailpläne usw.) sind immer durch den QS-Verantwortlichen "Brandschutz" vorgeprüft und unterschrieben dem Gemeindebauamt einzureichen.
- 2.4.3 Für die Materialisierung von Innen- und Aussenwänden sowie Decken- und Dachkonstruktionen, dies betrifft ebenfalls die Photovoltaik-Module, gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Verwendung von Baustoffen", insbesondere diejenigen der Ziffer 3 /Gebäudehülle und Ziffer 4 /Gebäudeausbau.
- 2.4.4 Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist sicherzustellen, so dass eine wirksame Brandbekämpfung vorgenommen werden kann und die Sicherheit der Rettungskräfte gewährleistet ist. Die Massnahmen richten sich nach den Vorgaben der "Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS)".
- 2.4.5 Vertikale Fluchtwege sind als durchgehende Brandabschnitte mit Feuerwiderstand REI 30-RF1 bis zu einem sicheren Ort im Freien zu erstellen.
- 2.4.6 Horizontale und vertikale Fluchtwege müssen eine Breite von mindestens 1.2 m und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2.1 m aufweisen.

- 2.4.7 In vertikalen Fluchtwegen sind nur Kabel zulässig, die der Eigenversorgung dienen, Rohrleitungen und Rohrdämmungen müssen aus Baustoffen der RF1 bestehen.
- 2.4.8 In horizontalen Fluchtwegen sind Kabel bis zu einer Brandlast von 200 MJ/Laufmeter Fluchtweg zulässig.
- 2.4.9 Innerhalb der Nutzungseinheit sind max. 35 m Fluchtweglänge zulässig. Der Flucht- und Rettungsweg darf über maximal einen angrenzenden Raum zu einem horizontalen oder vertikalen Fluchtweg resp. direkt ins Freie führen.
- 2.4.10 Führen Fluchtwege zu mindestens zwei voneinander entfernten vertikalen Fluchtwegen oder Ausgängen an einen sicheren Ort im Freien und weist der Raum bzw. Fluchtweg eine konstante Raumhöhe von mindesten 6 m auf, so sind innerhalb der Nutzungseinheit maximal 50 m Fluchtweglänge zulässig. Dies betrifft insbesondere die Flucht- und Rettungswege aus der Produktionshalle.
- 2.4.11 Flucht- und Rettungswege dürfen auch als Verkehrswege genutzt werden. Sie sind jedoch jederzeit frei und sicher benützbar zu halten.
- 2.4.12 Vor den Notausgängen dürfen keine Parkfelder angeordnet werden. Es sind Durchgänge mit einer freien Breite von mindestens 1.2 m vorzusehen.
- 2.4.13 Brandabschnittsbildende Wände und horizontale Fluchtwege sind mit Feuerwiderstand EI 30 zu erstellen.
- 2.4.14 Brandabschnittsbildende Geschossdecken sind mit Feuerwiderstand REI 30 zu erstellen.
- 2.4.15 Das Tragwerk ist mindestens mit Feuerwiderstand R 30 auszuführen. An das Tragwerk des obersten Geschosses werden keine feuerpolizeilichen Anforderungen gestellt (Büroteil).
- 2.4.16 Verglasungen in brandabschnittsbildenden Bauteile sind mit gleichem Feuerwiderstand wie brandabschnittsbildende Wände zu erstellen.
- 2.4.17 Öffnungen und Durchbrüche in brandabschnittsbildenden Bauteilen sind mit Brandschutzabschlüssen (z. B. Türen, Tore, Deckel) mit Feuerwiderstand EI 30 abzuschliessen.
- 2.4.18 Es sind anerkannte Brandschutzprodukte einzubauen. Für Brandschutzprodukte, welche nicht nach einer harmonisierten Produktnorm hergestellt sind, ist eine VKF-Anerkennung erforderlich. Für Brandschutzprodukte, welche nach einer harmonisierten Produktnorm hergestellt sind, ist eine Leistungserklärung erforderlich. Der Einbau solcher Brandschutzprodukte hat gemäss der Anwendungs- und Sicherheitsdokumentationen des Herstellers zu erfolgen.

- 2.4.19 Türen in Fluchtwegen und aus Nutzungseinheiten sind in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen. Sie müssen jederzeit von innen ohne Hilfsmittel und von aussen von den Einsatzkräften geöffnet werden können. Türen, welche abgeschlossen werden, sind mit Notausgangsschlüssen nach SN EN 179 auszurüsten. Ausgenommen sind Türen aus endständigen Räumen mit nur einem Ausgang und einer Belegung bis 20 Personen.
- 2.4.20 Die lichte Durchgangsbreite von Türen muss mindestens 0.9 m, die lichte Durchgangshöhe mindestens 2.0 m betragen.
- 2.4.21 Türen zu vertikalen Fluchtwegen sind selbstschliessend auszuführen. Ausgenommen sind Türen zu Einzelbüros und technischen Räumen.
- 2.4.22 Bei zweiflügligen Türen ist zusätzlich eine Schliessfolgeregelung zu installieren.
- 2.4.23 Im ganzen Gebäude sind Ausgänge und Fluchtwege mit nachleuchtenden Rettungszeichen zu kennzeichnen. Sie sind auf die erforderliche Erkennungsweite zu dimensionieren.
- 2.4.24 In Fluchtwegen ist eine Sicherheitsbeleuchtung zu installieren. Sicherheitsbeleuchtungen sind gemäss Ziffer 3.2 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung" auszuführen. Die Sicherheitsbeleuchtung ist bis an einen sicheren Ort im Freien auszuführen.
- 2.4.25 Die Betriebsbereitschaft von Sicherheitsbeleuchtungen ist zu kontrollieren. Funktionskontrollen sind nach Angaben des Herstellers durchzuführen. Über Kontrollen und Instandhaltung ist ein Kontrollbuch zu führen.
- 2.4.26 Aussparungen für die Durchführung von Leitungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind unter Berücksichtigung der Wärmedehnung mit Material aus Baustoffen RF1 auszufüllen und dicht zu verschliessen oder mit VKF-anerkannten Abschottungssystemen mit Feuerwiderstand EI 30 zu verschliessen. Ausnahmen regelt Ziffer 3.5 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte" 15-15de.
- 2.4.27 Leitungen von haustechnischen Installationen sind in brandabschnittsbildenden Installationsschächten mit Feuerwiderstand EI 30 zu führen. Im Übrigen sind die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte" einzuhalten, insbesondere diejenigen der Ziffer 3.6.
- 2.4.28 Aufzugsschächte sind mit dem gleichen Feuerwiderstand wie die nutzungsbezogene Brandabschnittsbildung, aber mindestens EI 30 auszuführen.
- 2.4.29 Aufzugsschachttüren und dazugehörige Schachtfronten sind aus Baustoffen der RF1 auszuführen.

Sitzung vom 5. Dezember 2023

- 2.4.30 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Beförderungsanlagen", insbesondere diejenigen für Aufzugssteuerungen (Ziffer 3.4.1).
  - 2.4.31 In gewerblich genutzten Räumen, welche eine Fläche von mehr als 1'200 m<sup>2</sup> aufweisen, sind an geeigneten Stellen Wasserlöschposten zu installieren.
  - 2.4.32 Löschgeräte sind so anzuordnen, dass ein Brand an jeder Stelle von Bauten und Anlagen bekämpft werden kann, die Gehweglinie zum nächsten Löschgerät darf nicht mehr als 40 m betragen.
  - 2.4.33 Für die Ausführung von Wasserlöschposten gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Löscheinrichtungen" Ziffer 3.1.3.
  - 2.4.34 In gewerblich genutzten Räumen sind geeignete Handfeuerlöcher bereitzustellen bzw. zu installieren.
  - 2.4.35 Für die Eignung der Löschmittel von Handfeuerlöschern gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Löscheinrichtungen" Ziffer 2. Handfeuerlöcher für feste Stoffe müssen eine Löschleistung von mindestens 21 A, diejenigen für flüssige oder flüssig werdende Stoffe von mindestens 113 B aufweisen.
- 2.5 Gefährliche Stoffe
- 2.5.1 Lagerung grösserer Mengen an brennbaren Flüssigkeiten (ab 450l), brennbaren Gasen (ab 50kg, resp. 5kg bei Wasserstoff), bedürfen einer Bewilligung der Feuerpolizei. Die entsprechenden Gesuche ([www.gvz.ch/ Brandschutz/ Download](http://www.gvz.ch/Brandschutz/Download) Formulare) sind mit den erforderlichen Unterlagen (u.a. Pläne, Lagerliste mit Stoffklassierung und Flammpunkt, Angaben zum Lagerraum) dem Gemeindebauamt zur Bewilligung einzureichen. Es gilt die Weisung 20.01 "Feuerpolizeiliche Bewilligungen für wärmetechnische Anlagen und gefährliche Stoffe" der Gebäudeversicherung Kanton Zürich. Weitere feuerpolizeiliche Anforderungen für die entsprechenden Lager bleiben im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ausdrücklich vorbehalten.
  - 2.5.2 Für Lager mit einer Gesamtmenge ab 100kg an gefährlichen Stoffen, ist ein Lagerkonzept zu erstellen. Dieses ist dem Gemeindebauamt vor Inbetriebnahme zur Kenntnisnahme einzureichen.
  - 2.5.3 Beim Umgang mit leichtbrennbaren Flüssigkeiten, brennbaren Gasen und explosionsfähigen Stoffen und Zubereitungen sowie bei deren Lagerung sind an den Anlagen, Einrichtungen und Geräten sowie am Ort ihrer Aufstellung die notwendigen Explosionsschutzmassnahmen zu treffen. Es gelten die Vorgaben des Merkblatts der SUVA "Explosionsschutz - Grundsätze, Mindestvorschriften, Zonen" (2153).

- 2.5.4 Räume oder Zonen, in denen sich brennbare Gase, Dämpfe, Nebel oder Stäube in gefährlichen Konzentrationen ansammeln können, sind ausreichend natürlich oder künstlich zu belüften. Es gelten die Vorgaben des Merkblatts der SUVA "Explosionsschutz - Grundsätze, Mindestvorschriften, Zonen" (2153).
- 2.5.5 In Bauten und Anlagen mit feuer- oder explosionsgefährdeten Räumen oder Zonen sind an zweckmässigen Stellen und in ausreichender Zahl geeignete Löscheinrichtungen zu installieren.
- 2.5.6 Im Übrigen sind die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Gefährliche Stoffe" einzuhalten, insbesondere diejenigen der Ziffern 3 und 5.
- 2.6 Photovoltaikanlage
  - 2.6.1 Gebäude mit einer Photovoltaikanlage sind für die Einsatzkräfte zu kennzeichnen und entsprechende Einsatzunterlagen (Orientierungsplan) sind zu erstellen. Die Unterlagen müssen über den Standort der Module, Leitungsführung, Standortwechselrichter, Schalt- und Schutzeinrichtungen (wenn vorhanden) Aufschluss geben. Eine entsprechende Dokumentation ist dem Gemeindebauamt, sowie der Feuerwehr Embrach vor Schlussabnahme abzugeben. Die Einsatzunterlagen sind vor Ort und an einer geeigneten gut zugänglichen Stelle zu hinterlegen.
  - 2.6.2 Für die Erstellung der Solaranlage gelten die Bestimmungen des VKF-Brandschutzmerkblattes "Solaranlagen", insbesondere diejenigen der Ziffern 3.1, 3.2, 3.3 und 4, sowie die Bestimmungen des "Stand-der-Technik-Papier" des Swissolar.
- 2.7 Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz
  - 2.7.1 Für den Baustellenbetrieb gelten die allgemeinen Bestimmungen für den Baustellenbescrieb wie auch die Bestimmungen der kantonalen Verfügung verbindlich.

### **3. Meldepflichten**

#### **3.1 Baufreigabe**

Die Baufreigabe ist mind. 10 Arbeitstage vor dem gewünschten Baubeginn schriftlich zu verlangen (§ 326 PBG).

### 3.2 Geometrische Kontrolle (Schnurgerüst)

<sup>1</sup> Die Kontrolle resp. Angabe des Schnurgerüsts oder allenfalls eines Baufixpunktnetzes hat durch den Nachführungsgeometer, Acht Grad Ost AG, Kloten, zu erfolgen. Die Kontrolle ist mindestens 5 Arbeitstage im Voraus anzumelden. Dabei sind die massgebenden gültigen Detailpläne (Geschossgrundrisse UG und EG) wenn möglich digital oder in Papierform abzugeben. Gleichzeitig mit der Schnurgerüstangabe erfolgt die Angabe resp. Kontrolle von einem oder (falls notwendig) mehreren Höhenfixpunkten.

<sup>2</sup> Alle Leistungen werden vom Nachführungsgeometer den Gesuchstellern direkt in Rechnung gestellt.

### 3.3 Baustadien

Die zutreffenden Baustadien gemäss Abschnitt L «Meldung von Zwischenständen» der allgemeinen Bestimmungen Realisierung Bauvorhaben wie auch gemäss der kantonalen Gesamtverfügung sind den entsprechenden Stellen mindestens drei Arbeitstage im Voraus zur Kontrolle resp. Abnahme anzumelden.

### 3.4 Bauzeitversicherung

Die Objekte sind bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich obligatorisch zu versichern. Für die Bauphase ist das beiliegende Formular "Bauzeitversicherung" der Gebäudeversicherung mit den darin erwähnten Unterlagen einzureichen.

### 3.5 Gebäudeschätzung

Der Gebäudeeigentümer ist bei Neubauten und Änderungen an bestehenden Gebäuden verpflichtet, der Gebäudeversicherung nach Vollendung der Bauarbeiten ein schriftliches Schätzungsgesuch einzureichen.

## 4. Baustellenbetrieb

Für den Baustellenbetrieb gelten die allgemeinen Bestimmungen für die Realisierung von Bauvorhaben wie auch die Nebenbestimmungen der kantonalen Verfügung verbindlich.

## 5. Amtliche Vermessung (Grundbuchpläne)

Durch die Erstellung neuer oder durch die Veränderung bestehender Gebäude und Anlagen werden neue Verhältnisse geschaffen, die im Vermessungswerk nachzutragen sind. Zur Nachführung der Amtlichen Vermessung wird der Nachführungsgeometer, Acht Grad Ost AG, 8302 Kloten, durch Zustellung einer Kopie dieser Baubewilligung aufgefordert. Ob Gebäude und Anlagen nachzutragen sind, entscheidet der Nachführungsgeometer aufgrund der gesetzlichen Vorgaben. Die Kosten werden dem Gesuchsteller vom Nachführungsgeometer direkt verrechnet.

## **6. Anmerkung Grundbuch**

Gestützt auf § 321 PBG und dem vorliegenden Beschluss wird das Notariat und Grundbuchamt Embrach durch die Baubehörde Embrach angewiesen, nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3711 nach erfolgter Rechtskraft dieses Beschlusses und entsprechender Aufforderung der Gemeinde Embrach, Bau und Planung, im Grundbuch anzumerken, unter Kostenfolge zulasten der Eigentümer:

### **6.1 Beseitigungs-/Minderwertrevers**

Wortlaut gemäss Disp. I Ziffer 1 lit. a) der Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich, BVV 23-2957, vom 1. Dezember 2023.

## **7. Gebühren**

<sup>1</sup> Die Gebühren richten sich nach der kommunalen Gebührenverordnung und sind nach Aufwand zu erheben. Die Ansätze sind im kommunalen Gebührentarif vom 1. Januar 2018 enthalten und werden für das vorliegende Bauvorhaben, unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips, wie folgt festgesetzt und decken die Kosten der Baugesuchsprüfung sowie der ordentlichen Baukontrollen.

- Baubewilligungsgebühr	Fr.	33'102.00
- Baukontrollgebühr	"	20'000.00
- Rechtskraftbescheinigung BRG	"	50.00
- Publikationsgebühr	"	140.00
- Schreibgebühr	"	300.00
Total	Fr.	53'592.00

<sup>2</sup> Die Gebühren sind nach Erhalt der Rechnung innert 30 Tagen an die Gemeindekasse Embrach zu zahlen.

<sup>3</sup> Die Gebühren für die Bearbeitung von Spezialeingaben (Projektänderungen, Detailpläne Brandschutz, Brandschutzkonzepte, Beförderungsanlagen, Auswertung Kanal-TV etc.) sowie für ausserordentliche Kontrollen werden separat nach Aufwand erhoben und mit den entsprechenden Verfügungen verrechnet.

<sup>4</sup> Wird das Bauprojekt nicht ausgeführt oder erlischt die Baubewilligung unbeansprucht, werden die Gebühren für die ordentlichen Kontrollen zurückerstattet resp. mit allfälligen Vorleistungen verrechnet.

## **8. Anschlussgebühren Wasser und Abwasser**

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren werden für das Wasser durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach und für das Abwasser durch die Baubehörde erhoben. Die als Kautions zu leistenden Zahlungen werden basierend auf der mit dem Baugesuch angegebenen Bausumme (Gebäude BKP 2) wie folgt festgelegt:

• Bausumme	Fr.	9'135'000.00
• Anschlussgebühren Abwasser		
1.0 % der Bausumme	Fr.	91'350.00
MWST 7.7 %	"	7'033.95
Total	Fr.	98'383.95

<sup>2</sup> Die Anschlussbewilligung Wasser wurde mit Verfügung vom 1. November 2023 bereits erteilt. Die entsprechenden Gebühren für den Wasseranschluss wurden im Zuge dieser Bewilligung bereits festgelegt. Diese belaufen sich, gemäss Angaben aus dem Wasseranschlussgesuch, auf Fr. 150'000.00.

<sup>3</sup> Die Kautionen werden auf den Zeitpunkt der Baufreigabe fällig. Die entsprechende Rechnung Abwasser ist rechtzeitig bei der Abteilung Bau und Infrastruktur (bau@embrach.ch) anzufordern. Die Verrechnung der Anschlussgebühren für das Wasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgenossenschaft mittels Anschlussbewilligung.

<sup>4</sup> Die definitive und rekursfähige Festsetzung der Anschlussgebühren erfolgt nach Vorliegen der Schätzung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich. Gegen die Rechnungstellung der Kautionen kann kein Rechtsmittel ergriffen werden.

## **9. Rechtsmittel**

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



**10. Beilagen**

- a) Verfügung Baudirektion
- b) Allgemeine Bestimmungen Realisierung Bauvorhaben
- c) Checkliste Realisierung Bauvorhaben
- d) Feststellungsverfügung AWA
- e) massgebende/beurteilte Pläne und Unterlagen
- f) Gebührenrechnung
- g) Rechnung Baudirektion
- h) Merkblatt "Entwässerung von Baustellen"
- i) Merkblatt Axpo "Baustellen in Leitungsnähe"
- j) Merkblatt "Kran in Leitungsnähe"
- k) Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen
- l) Formular "Bauzeitversicherung"
- m) Formular "Schätzungsgesuch"
- n) Meldeformular "QS-Verantwortlicher Brandschutz"
- o) Formular "Brandschutznachweis"

**11. Mitteilung an**

im Original, eingeschrieben

- a) Gesuchsteller, mit Beilagen a) bis o)
- b) Grundeigentümer, Beilagen a) und b)

im Original, A-Post

- c) Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, 2fach,  
zur Rechtskraftbescheinigung, Retournierung an Gemeinde Embrach, Bau und Planung,  
zwecks Weiterleitung ans Notariat Embrach zur Grundbuchanmeldung

in Kopie

- d) B2.02.02

per E-Mail

- e) Leitstelle für Baubewilligungen BVV Nr. 23-2957 (leitstelle@bd.zh.ch)
- f) Gemeindeingenieurbüro (gi-embrach@gossweiler.com)
- g) Tiefbauamt Kanton Zürich, Unterhaltsregion I (andre.lee@bd.zh.ch)
- h) Feuerwehrkommando Embrach (kommandant@feuerwehr-embrachertal.ch)
- i) Materialwart Feuerwehr Embrach (materialwart@feuerwehr-embrachertal.ch)
- j) Axpo Grid AG (trassesicherung@axpo.com)
- k) Nachführungsgeometer, Acht Grad Ost AG (kloten@achtgradost.ch),  
mit Situationsplan
- l) Energie 360° AG (info@energie360.ch)
- m) Aufzugskontrollorgan (info@goetschi-ing-ag.ch)
- n) Behindertenkonferenz Kanton Zürich (bauberatung@bkz.ch)
- o) Bereichsleiter Tiefbau (andreas.hartl@embrach.ch)
- p) Betriebsleiter Forst und Werke (urs.greutmann@embrach.ch)
- q) Brunnenmeister (reto.meier@embrach.ch)
- r) Wasserversorgungsgenossenschaft c/o Gemeinde Embrach  
(hanspeter.good@embrach.ch)

**PROTOKOLL RESSORT  
BAU UND INFRASTRUKTUR**

26

Sitzung vom 5. Dezember 2023

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 5. Dezember 2023 Au/jm

Ressort Bau und Infrastruktur

Rebekka Bernhardsgrütter  
Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur

Urs Andermatt  
Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur

Versandt am: **-5. Dez. 2023**