

MERKBLATT BAUKONTROLLEN

Die Baustadien sind nach § 203 Planungs- und Baugesetz (PBG) meldepflichtig. Die Baukontrollen sind nicht nur vom Gesetzgeber vorgeschrieben, sondern können unter Umständen auch für den Bauherrn von Bedeutung sein (frühzeitige Mängelerkennung, Garantiesprüche etc.). Grundsätzlich ist der Bauherr verantwortlich für die rechtzeitige Meldung der einzelnen Baustadien an die Bewilligungsbehörde, auch wenn er diese Aufgabe an den Architekten oder Dritte delegiert hat. Zur Sicherstellung der Abgabe der Meldekarten ist gemäss § 204 PBG ein Depot von Fr. 100.00 je Meldekarte mit der Baubewilligungsgebühr fällig. Das Depot wird für jede rechtzeitig eingegangene Meldekarte mit der Abrechnung über den Baukontrollkosten-Vorschuss verrechnet bzw. zurückerstattet. Für die Kosten, welche aus versäumten Meldungen entstehen, haftet der Bauherr und das Depot kann nicht zurückerstattet werden.

Die Meldungen haben telefonisch, per Mail, Postzustellung oder Online-Formular (www.gemeinde-root.ch) an das Bauamt Root zu erfolgen. Die Baukontrollen werden im Auftrag des Bauamtes durch die Emch+Berger WSB AG (EBWSB), Emmenbrücke im GB Root und von der Bucher & Partner AG (BP), Sursee im GB Honau ausgeführt.

Meldekarte 1 - Meldung Baubeginn

Der Baubeginn ist dem Bauamt mind. eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten zu melden. Die Auflagen aus der Baubewilligung (vor Baubeginn) müssen erfüllt sein. Stellt das Bauamt fest, dass Bedingungen oder Auflagen nicht erfüllt sind und mit dem Bau bereits begonnen wurde, muss die Bauherrschaft mit einem Baustopp bis zur Erfüllung der Auflagen rechnen.

Meldekarte 2 – Meldung Abnahme Schnurgerüst / Beginn Maurerarbeiten

Vor der Schnurgerüstabnahme sind die Marchsteine an allen Grenzpunkten zur Kontrolle freizulegen. Beschädigte oder nicht vorhandene Marchsteine müssen vor der Anmeldung zur Kontrolle vom Geometer kontrolliert oder abgesteckt werden. Es ist darauf zu achten, dass bei minimalen Grenz- und Strassenabständen das Fertig- und das Rohmass auf dem Schnurgerüst angegeben werden (Zugabe von mind. 2.00 cm Verputz usw.). Auf den Schnurgerüstbrettern oder Schnurgerüststangen sind die Aussenmauern auf Mauerstärke rot zu markieren. Bei der Schnurgerüstabnahme hat der Architekt oder sein Vertreter anwesend zu sein.

Meldekarte 3 – Meldung über die Fertigstellung der Kanalisationsanlagen (2 Tage vor Eindecken der Gräben)

Dieser Depotbetrag umfasst die rechtzeitige Meldung der Kanalisationskontrolle wie auch die rechtzeitige Einreichung der Ausführungspläne.

Dem Bauamt ist die Fertigstellung der inneren und äusseren Kanalisation 2 Tage vor Eindecken der Gräben mitzuteilen. Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass bei Etappierungen jeweils nach der Verlegung der Kanalisationsrohre das zuständige Ingenieurbüro Emch+Berger WSB AG für GB Root und das Ingenieurbüro Bucher & Partner AG für GB Honau telefonisch zur Kontrolle avisiert wird. Ohne Kontrolle und Erlaubnis des zuständigen Ingenieurbüros dürfen die Leitungen nicht eingedeckt werden. Allfällige Kosten für die Freilegung sowie eine nachträglich notwendige Überprüfung (z.B. mittels Kanalfernsehaufnahmen) müssen vom Bauherrn getragen werden.

Dichtigkeitsprüfungen aller Schmutzwasserleitungen inkl. Hauskanalisation sind mit Wasser oder Luftdruck durchzuführen und EBWSB / BP mit den Messprotokollen zu bedienen. In Grundwasserschutzgebieten ist immer eine Luftdruckprüfung durch ein akkreditiertes Unternehmen durchzuführen. Vor der Schlussabnahme aller Leitungen und Schächte sind dem Bauamt zwei aktuelle Ausführungspläne sämtlicher Werkleitungen (Kanalisation, Meteorwasser, Retention) einzureichen. Ausserdem sind die Leitungen und Schächte vorher gründlich zu reinigen.

Meldekarte 4 – Meldung über die Vollendung des Rohbaus, der Feuerungsanlage und der Wärmeisolation

Das Bauvorhaben hat die Mindestanforderungen an die Wärmeisolation nach § 164 PBG zu erfüllen. Es sind drei Wochen vor Baubeginn die hierfür amtlichen Formulare mit den erforderlichen Unterlagen beim Bauamt Root einzureichen (EN-LU). Wird das Gebäude Minergie-zertifiziert, hat vor Baubeginn mindestens das provisorische Zertifikat dem Bauamt vorzuliegen.

Die Meldekarte 4 ist zuzustellen, solange die Isolation an Wänden, Decken und Böden sichtbar ist und die Arbeiten kontrolliert werden können d.h. vor Beginn der Verputzarbeiten.

Meldekarte 5 – Meldung über die Vollendung des Baus (vor Bezug)

Die Kontrolle der Bauvollendung hat vor dem Bezug stattzufinden. Werden keine Mängel festgestellt, wird der Bau zum Bezug freigegeben. Sind wesentliche Mängel vorhanden, kann der Bezug verboten werden, bis die Mängel behoben sind.

Mit der Meldung der Vollendung des Baus ist dem Bauamt Root unaufgefordert ein revidierter Ausführungsplan mit Eintrag und Vermassung sämtlicher Werkleitungen des gesamten Baugrundstückes (Kanalisation und Meteorwasser, Retention) einzureichen.