



WEGLEITUNG

Verfahren Baugesuch

ab
1. März 2025

Effizient – digital – papierlos:
Baugesuche nur noch über
die Plattform
ebaugesuche.zh.ch

RICHTLINIEN UND MERKBLÄTTER
FÜR BAUHERREN UND PLANER

WEITERE RICHTLINIEN UND MERKBLÄTTER



Umgebungsgestaltung

Die Stadt Dübendorf begrüsst eine lebendige und vielfältige Gartenkultur, bei der jeder Garten, jeder Freiraum seine Eigenständigkeit haben soll und zu einer lebendigen Stadt beiträgt.

[Mehr Informationen](#) →



Baustelleninstallation

Im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens verlangen, dass insbesondere für grössere Bauvorhaben ein Bauinstallationsplan eingereicht und bewilligt wird.

[Mehr Informationen](#) →



Wärmepumpen

Viele Typen von Wärmepumpen können seit dem 1.1.2023 im Meldeverfahren erstellt werden. Das Vorhaben muss der zuständigen Baubehörde lediglich gemeldet werden.

[Mehr Informationen](#) →

Kontakt

Abteilung Hochbau
Usterstrasse 2 - 8600 Dübendorf
Tel. +41 44 801 67 27
hochbau@duebendorf.ch
www.duebendorf.ch/hochbau

Öffnungszeiten

Mo 9.00 - 11.30 und 13.30 - 16.00
Di 13.30 - 19.00
Mi 9.00 - 11.30 und 13.30 - 16.00
Do 9.00 - 11.30 und 13.30 - 16.00
Fr 7.00 - 14.00

Wegleitung Verfahren Baugesuch

Effizient, digital, papierlos: ab 1. März 2025 können Baugesuche nur noch über die Plattform ebaugesuche.zh.ch entgegengenommen werden.

Für Bauten und Anlagen, welche eine baurechtliche Bewilligung benötigen, ist der Baubehörde rechtzeitig ein Baugesuch einzureichen. Diese Wegleitung hilft Ihnen dabei. Um einen optimalen Verfahrensablauf eines Baugesuches zu gewährleisten, sind die nachfolgenden Schritte zu beachten und die Unterlagen sind vollständig auf der Plattform [eBaugesucheZH](http://ebaugesucheZH) einzureichen.

Der baurechtliche Entscheid

Welche Fristen den Behörden in den verschiedenen Verfahren zur Verfügung stehen, finden Sie auf Seite 9. Gesuchsteller, Projektverfasser sowie Grundeigentümer haben die Eingabequittung entweder digital mittels QES (qualifizierte elektronische Signatur) oder auf Papier zu unterschreiben und der Stadt Dübendorf einzureichen. Nach Eingang der Eingabequittung beginnt die Frist zur Behandlung des Baugesuches.

Gesuche in Papierform können ab dem 1. März 2025 nicht mehr angenommen werden.

Die Wegleitung [eBaugesuche des Kantons Zürich](#) finden Sie [hier](#).

Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung - Negative Vorwirkung

Zur Zeit revidiert die Stadt Dübendorf ihre Richt- und Nutzungsplanung. Das Geschäft wurde Ende 2024 an den Gemeinderat überwiesen. Bitte beachten Sie, dass sowohl die revidierte wie auch die bestehende rechtskräftige Bau- und Zonenordnung anzuwenden und einzuhalten sind. Die Dokumente der revBZO finden Sie hier:

www.duebendorf.ch/bzorevision →

Die massgebenden Rechtsgrundlagen bis zum Inkrafttreten der neuen BZO finden Sie hier:

www.duebendorf.ch/hochbau →



ZUSTÄNDIGKEITEN BAUBEWILLIGUNGEN

Zur Klärung der baurechtlichen Rahmenbedingungen bei Bauprojekten wird eine möglichst frühzeitige Kontaktnahme empfohlen.

Die Begleitung der Baubewilligungsprozesse ist in vier Gebiete unterteilt:

Elisabeth Boyer	Gebiet West	+41 44 801 69 53	elisabeth.boyer@duebendorf.ch
Roger Steiner	Gebiet Nord	+41 44 801 69 68	roger.steiner@duebendorf.ch
Cyrill Weiss	Gebiet Ost	+41 44 801 83 93	cyrill.weiss@duebendorf.ch
Sina Wettach	Gebiet Süd	+41 44 801 67 47	sina.wettach@duebendorf.ch

Übersicht Gebietsverantwortung

Für die Beantwortung konkreter und projektbezogener Detailfragen stehen wir Ihnen gerne auch per E-Mail zur Verfügung.

eBAUGESUCHE

Die Plattform «eBaugesucheZH» ermöglicht die vollständig elektronische Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens von der Eingabe des Baugesuchs über die Prüfung, Bewilligung bis zur Abnahme des Bauvorhabens.

Um Ihr Baugesuch elektronisch zu unterschreiben, brauchen Sie neu eine qualifizierte elektronische Signatur (QES).

Alternativ dürfen Sie die Eingabequittung auch ausdrucken und von Hand unterschreiben. In diesem Fall müssen Sie diese mit der/den Originalunterschrift/en der Abteilung Hochbau per Post zusenden.

[eBaugesuch erfassen](#) →

[Überblick eBaugesuche \(inkl. Kurzanleitung\)](#) →

Bitte beachten Sie die korrekte Beschriftung Ihrer eingereichten Dokumente auf Seite 10 sowie auf eine zutreffende Bezeichnung des Projekts.

STADTBILDKOMMISSION (SBK)

Bauvorhaben, welche gestalterisch relevant sind, müssen von der Stadtbildkommission beurteilt werden. Wann dies der Fall sein kann, entnehmen Sie dem jeweils aktuellen Geschäftsreglement der Stadtbildkommission.

Merkblatt Stadtbildkommission →

Geschäftsreglement der Stadtbildkommission →



NICHT BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUTEN UND ANLAGEN

Die **Bauverfahrensverordnung (BVV) § 1** → regelt Ausnahmen, die keiner Baubewilligung bedürfen:

- **Bauten und Anlagen**, mit einer Bodenfläche von höchstens 6 m² und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 2,5 m. Sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien
- **Beseitigen von inneren Trennwänden** zwischen Wohnräumen oder Veränderungen von Öffnungen in solchen Wänden
- **Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln** für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung
- **Geländeänderungen**, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten
- **Mauern und geschlossene Einfriedigungen** bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene Einfriedigungen
- **Nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund** bis zu einer Fläche von ½ m² je Betrieb. Solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars
- **Nicht nach aussen in Erscheinung tretende Ausrüstungen** baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion
- **Werk- und Lagerplätze in Industriezonen**, soweit sie nicht mehr als ⅙ (ein Fünftel) der vermarkten Grundstücksfläche belegen
- **Empfangs- und Sendeantennen** mit einer gesamten Sendeleistung von weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1,0 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- und Denkmalschutzinventars.

MELDEVERFAHREN

Viele Vorhaben können unbürokratisch im Meldeverfahren realisiert werden. Dazu zählen

Solaranlagen, Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüsse und E-Ladestationen.

Meldeverfahren haben wie Bewilligungen im Ordentlichen oder Anzeigeverfahren ebenfalls drei Jahre Gültigkeit (§ 322 PBG).

[Hier erfahren Sie mehr zum Meldeverfahren](#)



ORDENTLICHES VERFAHREN UND ANZEIGEVERFAHREN – ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

- **Aktueller Grundbuchauszug** (Original), mit einer Kopie, nicht älter als ein Jahr (Grundbuchamt Dübendorf, Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf, 044 859 29 00)
- **Original-Katasterkopie** mit Baulinien, mit Eintrag über die Stellung und Abstände der projektierten Bauten und Anlagen in Rot, nicht älter als ein Jahr (Bezug: Gossweiler Ingenieure AG, Neuhoferstrasse 34, 8600 Dübendorf, 044 802 77 11)
- **Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung**, Mst. 1:100, mit vollständiger Vermassung, darin enthalten:
 - **Boden- und Fensterflächen** pro Raum
 - **Bezeichnung der Nutzung und Zweckbestimmung** pro Raum
 - **Mauern und Wände sowie Fenster und Türen**
 - **Art der Konstruktion**
 - **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
 - **Geschosshöhenangaben/lichte Raumhöhen**
 - **Treppen- und Gangbreiten**
 - **Umgebungsplan (Anforderungen gemäss § 238a PBG →)**
Höhen des massgebenden und des gestalteten Terrains, die Gestaltung, die Art der Begrünung, den Versiegelungsgrad und die Nutzweise des Umschwungs sowie die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen als Informationsinhalt

Im Katasterplan sowie in den Grundrissen, Schnitten und Fassaden sind die bestehenden Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot und abzubrechende Teile oder Gebäude gelb darzustellen. Bei Nutzungs- oder Zweckänderungen ist in den Grundrissen die neue Nutzungs- oder Zweckänderung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen.

Sämtliche Planunterlagen sind mit Datum zu versehen und von den Gesuchstellenden oder ihren Bevollmächtigten sowie den für das Projekt Verantwortlichen und allen Grundeigentümern zu versehen. Das Baugesuchsformular wird anhand des Eingabeprozesses generiert.



ALLFÄLLIGE ZUSÄTZLICHE UNTERLAGEN JE NACH VORHABEN

Je nach Baugesuch sind die einzureichenden Unterlagen unterschiedlich – gerne hilft Ihnen der zuständige Gebietsverantwortliche weiter.

■ Formular Gebäude- und Wohnungserhebung (Für jedes Projekt auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden)	<input type="checkbox"/>
■ Material- und Farbkonzept (genaue Farb- und Materialbezeichnung)	<input type="checkbox"/>
■ Ausnützungsberechnung/-nachweis mit Schemaplänen	<input type="checkbox"/>
■ Berechnung der erforderlichen Pflicht- und Besucherparkplätze, Velo- und Motorradabstellplätze	<input type="checkbox"/>
■ Berechnung der Fläche von besonderen Gebäuden	<input type="checkbox"/>
■ Plan über die Liegenschaftsentwässerung (Anforderungen gemäss § 238a PBG →)	<input type="checkbox"/>
Plan über die Liegenschaftsentwässerung mit Versickerungsflächen und Anlagen zur Nutzung des Regenwassers sowie der Umgebungsgestaltung als Informationsinhalt. Angaben der Rohrmaterialien und Leitungsgefälle und Kotenangaben der Abwasser-schächte, farbliche Darstellung: braun = Schmutzwasser; blau = Meteorwasser	
■ Formulare Nachweise Private Kontrolle für die betroffenen Fachbereiche	<input type="checkbox"/>
■ Formular Wintergarten	<input type="checkbox"/>
■ Nachbarliche Zustimmungen z.B. Näherbaurecht (wenn Grenzabstände unterschritten werden)	<input type="checkbox"/>
■ Schriftliche Vollmachtserklärung zur Berechtigung der Einreichung eines Baugesuches	<input type="checkbox"/>
■ Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, sanitäre Einrichtungen (Küchen, Bad/WC), Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen , soweit sie von baurechtlicher Bedeutung sind.	<input type="checkbox"/>
■ Angaben über das gewachsene und gestaltete Terrain , allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogene Höhenkoten. Höhenkurvenplan mit Angabe eines Höhenfixpunktes	<input type="checkbox"/>
■ Angaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges , soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind. Angaben über Stützmauern, Einfriedigungen und der Zu- und Wegfahrten zu Garagen mit Angaben des Gefälles und der Einlenk-radius und Sichtdistanzen.	<input type="checkbox"/>
■ Lärmgutachten	<input type="checkbox"/>
■ Brandschutzpläne	<input type="checkbox"/>

WEITERE UNTERLAGEN BEI ERFORDERLICHEN GESUCHEN ODER ANLAGEN SOWIE AUSRÜSTUNGEN

Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind die nachfolgenden Unterlagen für Gesuche zu technischen Spezialausstattungen erforderlich:

■ Reklameanlagen	siehe Richtlinie Aussenwerbung	→	
■ Personen- oder Lastenaufzüge	periodische Kontrollen: anhand eines Baugesuches:	Roshard AG, Tel. 043 266 85 25 Lina Vitelli, Tel. 044 801 67 53	→
■ Tankanlagen	siehe kantonale Webseite	→	
■ Feuerungsanlagen und -kontrolle	siehe kantonale Webseite	→	
■ Wärmepumpen und Erdsonden	siehe separates Merkblatt	→	
■ Solaranlagen	siehe separates Merkblatt	→	
■ Zivilschutzraum	Aufhebungsgesuch	→	
■ Standortbewilligung/Pneulager	Formular zum Antrag	→	

VERFAHRENSABLAUF UND FRISTEN

Wichtiger Hinweis

Unvollständige Baugesuche können nicht behandelt werden und die Abteilung Hochbau ist berechtigt, solche Gesuche zurückzuweisen oder die fehlenden Unterlagen nachzuverlangen. Die weitere Behandlung des Baugesuches erfolgt erst nach Vorliegen aller für die Prüfung notwendigen Gesuchsunterlagen.

MELDEVERFAHREN (§ 2 a ff. BVV) für Solaranlagen, Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüsse und E-Ladestationen.



ANZEIGEVERFAHREN (§ 13 ff BVV)



ORDENTLICHES VERFAHREN



KORREKTE BEZEICHNUNG

Die korrekte Bezeichnung von Dokumenten für eBaugesucheZH

Das Datum bildet immer den Stand der letzten Bearbeitung ab. Bitte beachten Sie die folgende Dokumentenbezeichnung zur korrekten Beschriftung Ihrer eingereichten Dokumente für eBaugesucheZH, um den Arbeitsprozess zu beschleunigen:

Dokumententyp	Nomenklatur	Beispiel
Bericht	YYYYMMDD-BE-	20240401-BE-Schadstoffbericht
Bilddatei	YYYYMMDD-BD-	20240401-BD-Visualisierung
Brief	YYYYMMDD-BF-	20240401-BF-Lieferschein
E-Mail	YYYYMMDD-EM-	20240401-EM-Voranfrage
Formular	YYYYMMDD-FO-	20240401-FO-Energienachweis
Gesuch	YYYYMMDD-GE-	20240401-GE-Baugesuch
Gesuch	YYYYMMDD-GE-	20240401-GE-Eingabequittung
Plan	YYYYMMDD-PL-	20240401-PL-Katasterplan
Revisionsplan	YYYYMMDD-PL-	20240401-PL-Grundriss_rev
Plan Projektänderung	YYYYMMDD-PL-	20240401-PL-Grundriss_PÄ1
Protokoll	YYYYMMDD-PR-	20240401-PR-STWE_Versammlung

Bitte beachten Sie, dass die Plattform eBaugesucheZH nur die folgenden Zeichen akzeptiert: A-Z, a-z, 0-9, äÄ, öÖ, éÉ, àÀ, èÈ, -, _, . und (). Bitte verwenden Sie ausschliesslich diese Zeichen bei der Benennung Ihrer Dokumente.

Unvollständig oder unklar beschriftete Dokumente führen zu Verzögerungen in der Bearbeitung. Die Stadt Dübendorf behält sich das Recht vor, solche Eingaben zurückzuweisen.

Bitte achten Sie auf einen kurzen, klaren Namen des Dokuments.

ANHANG

Hier finden Sie die QR-Codes zu den Links in dieser Wegleitung

Thema eBaugesuch
(inkl. Erklärvideo)



eBaugesuch erfassen



Rechtliche Grundlagen Stadt Dübendorf



