



## 7 Schritte zur eigenen PV-Anlage

# Das Bewilligungsverfahren für PV-Anlagen

Männedorf, 11. Mai 2023

Referent: Martin Laubscher, Fachbereichsleiter Hochbau Männedorf



## Bauen und Sanieren ist individuell

- Eigenschaften des Bestands
- Verfügbare Ressourcen
- Gesteckte Ziele



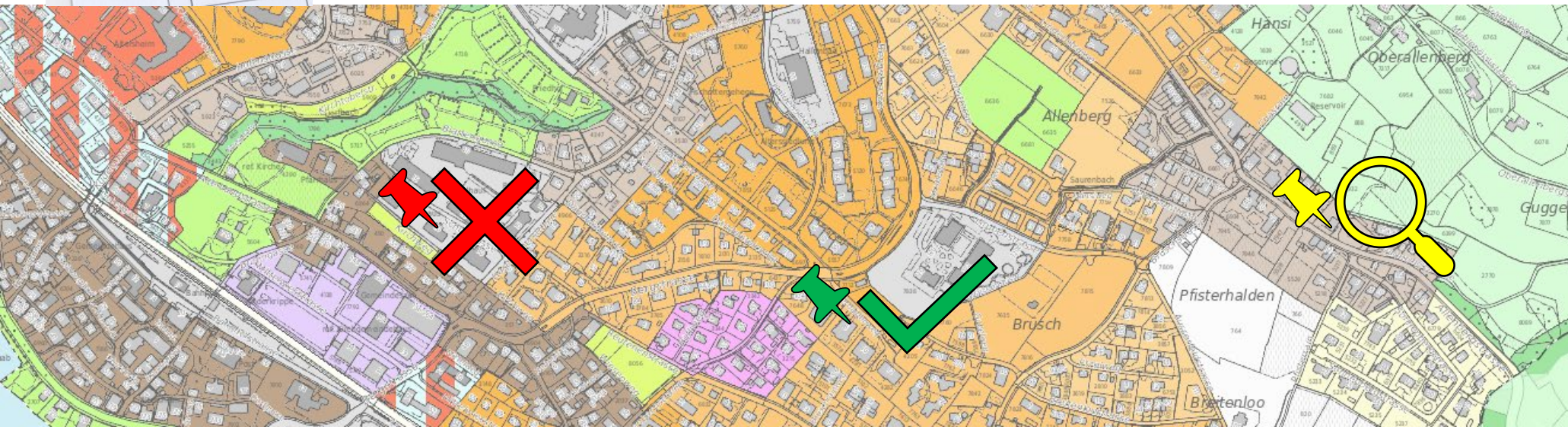


## Jede Bewilligung ist individuell

- Art der baulichen Massnahmen
- Standort (Zone) des Objekts
- Massgebende Gesetze

## PV-Anlagen sind Fallweise:

- Bewilligungsfrei
- Meldepflichtig
- Bewilligungspflichtig





## Das Dach als Teil einer «Landschaft»



### **Zu Ziffer 3.10 (in Kernzonen, BZO Männedorf)**

Die **Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfs** in grossem Masse. Zudem sind die Dächer von den erhöhten Lagen der Gemeinde gut einsehbar. Sie verdienen daher besondere Beachtung.

### **Zu Ziffer 6.4 (in Wohnzonen, BZO Männedorf)**

In den Wohnzonen ist die Dachgestaltung grundsätzlich frei. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ist jedoch geregelt. Damit soll ein **befriedigendes Erscheinungsbild der Dachlandschaft** erreicht werden.



# Das Dach über dem Kopf - Von der Schutzschicht zur Nutzfläche

## **Steildach**

*Ausrichtung / Neigung vorgegeben*

***Teil der Gebäudeerscheinung***



## **Flachdach**

*Ausrichtung variabel*

***Nicht Teil der Gebäudeerscheinung***

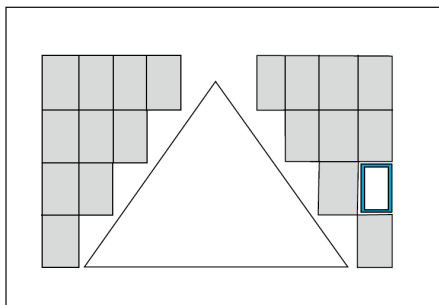
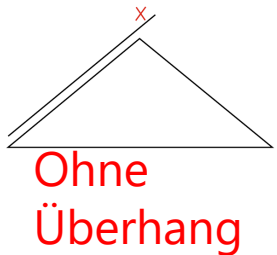
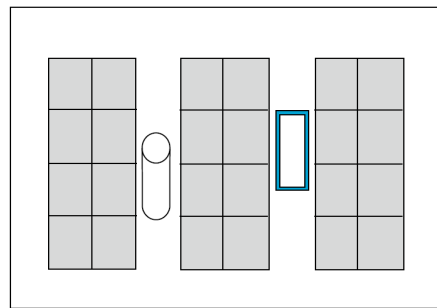
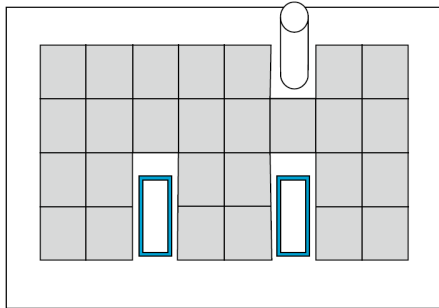
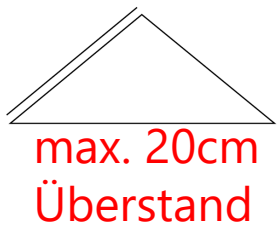




# Meldeverfahren: eine Frage der genügenden Einordnung

## Steildach

Einhaltung Grundvorgaben + Sinnvolle Anordnung

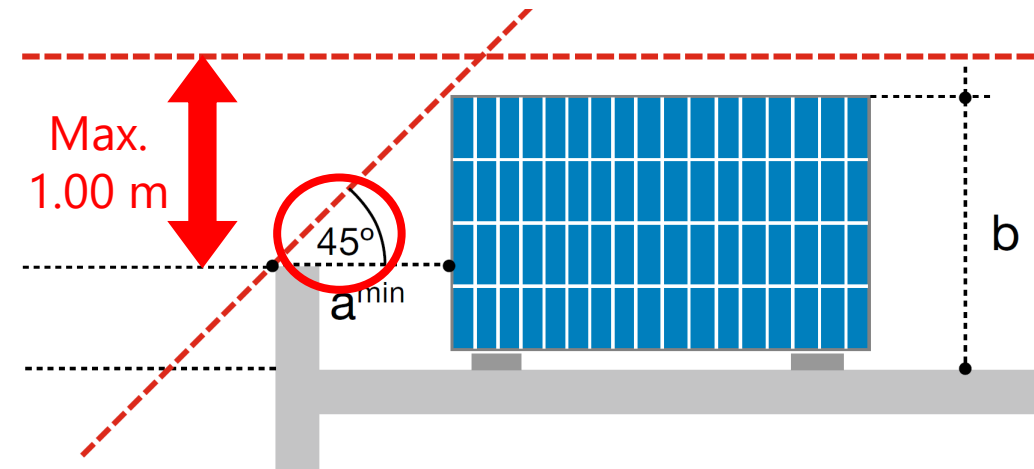


PV-Module als  
zusammenhängende  
Flächen gruppiert



## Flachdach

Einhaltung Vorgaben zum Rückversatz



Vom Meldeverfahren ausgeschlossen sind:

- Nationale und kantonale Kultur- und Naturdenkmale
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Gebäude im Ortsbild- oder Denkmalschutzinventar
- Gebäude in Kernzonen

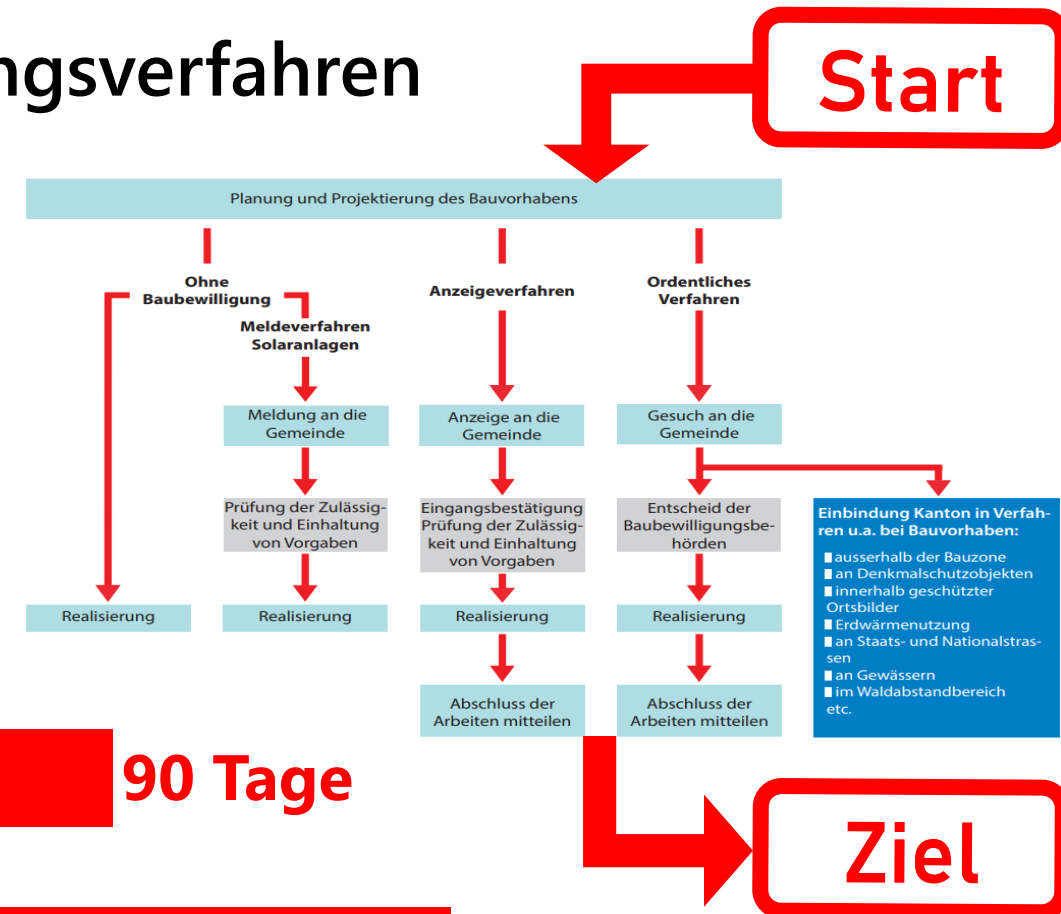


# Die verschiedenen Bewilligungsverfahren

**Bewilligung  
mit  
Rechtskraft**

- Meldeverfahren  
**Bauamt 30 Tage**
- Anzeigeverfahren  
**Bauamt 30 Tage**
- Ordentliches Verfahren  
**Bauamt + Gemeinderat 90 Tage**
- Koordiniertes Verfahren  
**Bauamt + Gemeinderat + Fachstellen Kanton 120 Tage**

*(Das Bauamt bestimmt die Verfahrensart gemäss BVV)*

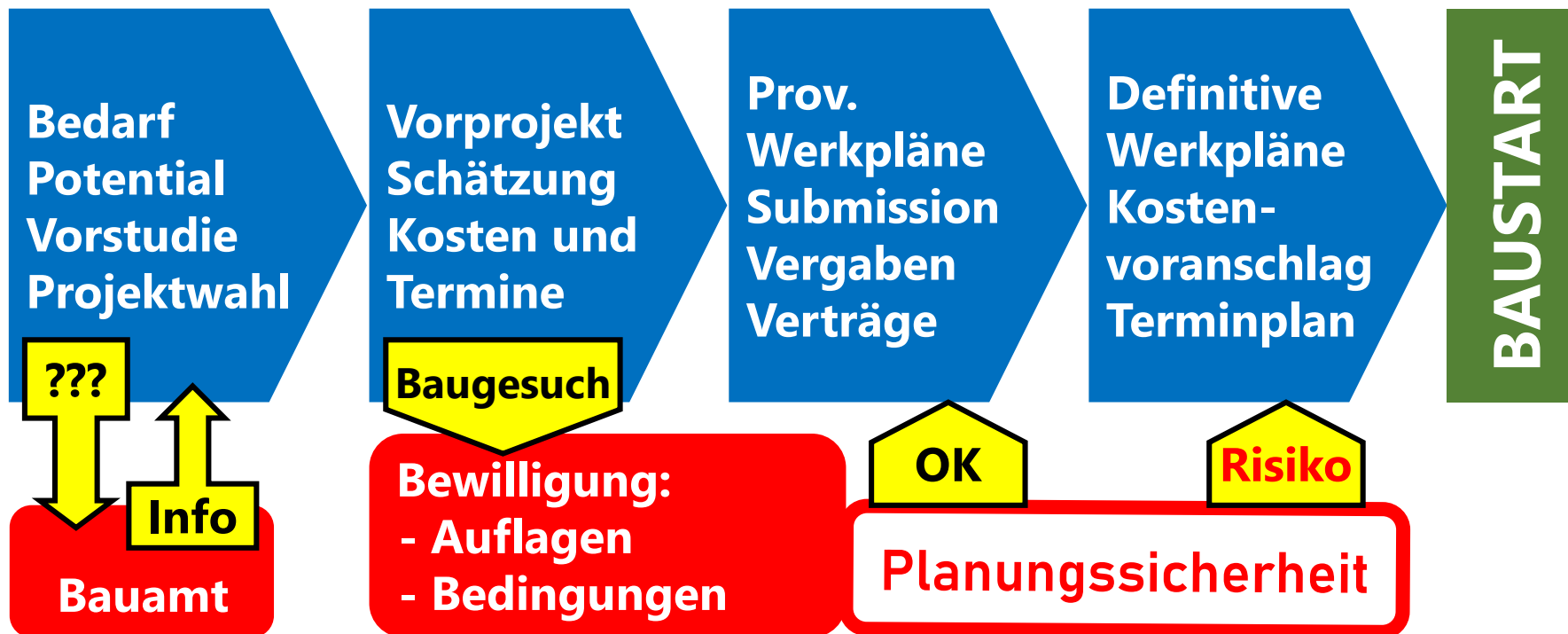




# Bewilligungsverfahren ist Teil der Planung



## Zeitpunkt der Baueingabe



Phasen	Teilphasen
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien
2 Vorstudien	21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie
	22 Auswahlverfahren
3 Projektierung	31 Vorprojekt
	32 Bauprojekt
	33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt
	52 Ausführung
	53 Inbetriebsetzung, Abschluss
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb
	62 Überwachung/ Überprüfung/ Wartung
	63 Instandhaltung





## Weiteres zu beachten:

### **Bewilligungsbefreite PV-Anlagen sind:**

- Steckerfertige Solaranlagen (Plug-and-Play) bis 4 m<sup>2</sup> und 600 Watt
- Davon ausgenommen bleiben Vorhaben in Kernzonen, Objekte in einem Inventar oder unter Denkmalschutz

### **Auch Bewilligungsbefreite PV-Anlagen müssen das Baurecht einhalten**

### **Aussichtsschutz abklären:**

- Öffentlich-rechtliche Bestimmungen gemäss kommunaler BZO
- Privatrechtliche Bestimmungen gemäss Grundbucheintrag





## Tipps für Bauherrschaften

- Vorbesprechung beim kommunalen Bauamt „Mit offenen Karten“
- Das Baugesuch frühzeitig einreichen, Es gibt kein „Perfektes Baugesuch“
- Die Baubewilligung umfasst keine Erstellungspflicht
- Die Baubewilligung, insbesondere die öff. Ausschreibung, schafft Planungs- und Rechtssicherheit





# Fragen





**BEWILLIGT**

## 7 Schritte zur eigenen PV-Anlage

### Besten Dank

Männedorf, 11. Mai 2023

Referent: Martin Laubscher, Fachbereichsleiter Hochbau Männedorf