

Reglement Ausschuss Bau und Planung (ABP)

Erlassen durch den Gemeinderat am:

24. Juni 2026

Vom Gemeinderat Bubikon mit Beschluss Nr. 2026-72 vom 24. Juni 2026 in
Kraft gesetzt per: 1. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	3
Rechtsgrundlagen.....	3
Zweck.....	3
Funktion.....	3
Aufsicht über den Ausschuss	3
Aufsicht.....	3
Organisation des Ausschusses	4
Zusammensetzung	4
Konstituierung.....	4
Co-Präsidium	4
Sekretariat	5
Geschäftsführung und Geschäftsbehandlung.....	5
Aktenauflage	5
Behandlung der Geschäfte	5
Aufgaben und Kompetenzen des Ausschusses	5
Aufgaben	5
Delegation	6
Weiterdelegation	7
Präsidialverfügungen.....	7
Antragstellung an den Gemeinderat.....	8
Finanzkompetenzen	8
Vergabekompetenzen	8
Rückdelegation	8
Selbsteintritt.....	8
Belegvisum	8
Unterschriften	9
Neubeurteilung und Verfahren	9
Schlussbestimmungen	9
Inkrafttreten	9

Reglement Ausschuss Bau und Planung (ABP)

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Rechtsgrundlagen	Gestützt auf Art. 18 der Gemeindeordnung der Gemeinde Bubikon erlässt der Gemeinderat dieses Reglement für den Ausschuss Bau und Planung.
Art. 2	Zweck	¹Dieses Reglement ergänzt die Bestimmungen - der Gemeindeordnung der Gemeinde Bubikon, - des Organisationsreglements für die Behörden der Gemeinde Bubikon - des Geschäftsreglements für den Gemeinderat Bubikon - des Organisationsreglements für die Gemeindeverwaltung Bubikon. ²Dieses Reglement enthält Bestimmungen betreffend Aufsicht und Organisation sowie Aufgaben und Kompetenzen des Ausschusses. ³Dieses Reglement gilt für den Gesamtgemeinderat, den Ausschuss sowie für die Verwaltungsmitarbeitenden. ⁴Änderungen zu diesem Reglement sind in den Berichten über die Gemeinderatsverhandlungen bekannt zu machen.
Art. 3	Funktion	Dem Ausschuss Bau und Planung obliegt primär die Handhabung der kommunalen Baupolizei nach Massgabe der Bau- und Zonenordnung, des Planungs- und Baugesetzes und des Umweltrechts, der Feuerpolizei sowie der örtlichen Denkmalpflege. Der Ausschuss bildet zugleich die kommunale Quartierplankommission im Sinne von § 130 Abs. 2 PBG. Er behandelt zudem alle weiteren Geschäfte aus den Bereichen "Bau, Planung und Umwelt", "Verkehr" und "Werke" (Strassen, Wasser, Abwasser, Tiefbau, Kataster- und Vermessungswesen) und stellt dem Gemeinderat hierüber Antrag, soweit die Beschlussfassung nicht in seine abschliessende Kompetenz fällt.

Aufsicht über den Ausschuss

Art. 4	Aufsicht	¹Der Gemeinderat als Gesamtbehörde hat die fachliche und politische Obergaufsicht über den Ausschuss. ²Die Ressortvorsteherin bzw. der Ressortvorsteher Hochbau und Planung hat die direkte fachliche und politische Aufsicht über die dem Ausschuss zugewiesenen Aufgaben aus dem Bereich Hochbau
--------	----------	--

und Planung.

³Die Ressortvorsteherin bzw. der Ressortvorsteher Tiefbau und Werke hat die direkte fachliche und politische Aufsicht über die dem Ausschuss zugewiesenen Aufgaben aus dem Bereich Tiefbau und Werke.

Organisation des Ausschusses

Art. 5	Zusammensetzung	¹Der Ausschuss Bau und Planung setzt sich zusammen aus drei Mitgliedern des Gemeinderates. Dazu gehört die Ressortvorsteherin bzw. der Ressortvorsteher Hochbau und Planung, als Co-Präsidentin bzw. Co-Präsident, die Ressortvorsteherin bzw. der Ressortvorsteher Tiefbau und Werke, als Co-Präsidentin bzw. Co-Präsident, sowie die Ressortvorsteherin bzw. der Ressortvorsteher Liegenschaften, als Mitglied. ²An den Sitzungen des Ausschusses nehmen mit beratender Stimme teil: a) Die Abteilungsleiterin bzw. der Abteilungsleiter Hochbau und Planung oder deren Stellvertretung für die Geschäfte aus ihrem bzw. seinem Aufgabengebiet b) Die Abteilungsleiterin bzw. der Abteilungsleiter Tiefbau und Werke oder deren Stellvertretung für die Geschäfte aus ihrem bzw. seinem Aufgabengebiet. ³Der Brunnenmeister kann mit beratender Stimme zu einzelnen Geschäften hinzugezogen werden. ³Ein Fachbeirat kann mit beratender Stimme zu einzelnen Geschäften für Spezialthemen sowie Einordnungs- und Gestaltungsfragen hinzugezogen werden.
Art. 6	Konstituierung	¹Der Ausschuss wird gleichzeitig mit der Konstituierung des Gemeinderates gebildet. ²Im Rahmen seiner Konstituierung hat der Gemeinderat zwei weitere Gemeinderatsmitglieder als ersten und zweiten Stellvertreter für das Mitglied des Ausschusses zu ernennen. ³Der Ausschuss ist beschlussfähig, wenn an den Sitzungen drei Gemeinderatsmitglieder anwesend sind.
Art. 7	Co-Präsidium	¹Für Geschäfte aus dem Bereich Hochbau und Planung übernimmt die Ressortvorsteherin bzw. der Ressortvorsteher Hochbau und Planung das Präsidium.

		² Für Geschäfte aus dem Bereich Tiefbau und Werke übernimmt die Ressortvorsteherin bzw. der Ressortvorsteher Tiefbau und Werke das Präsidium.
Art. 8	Sekretariat	¹ Über die Sitzungen des Ausschusses wird ein Beschlussprotokoll geführt. ² Das Protokoll und das Sekretariat für den Bereich Hochbau und Planung werden durch die Abteilungsleiterin bzw. den Abteilungsleiter Hochbau und Planung geführt. ³ Das Protokoll und das Sekretariat für den Bereich Tiefbau und Werke werden durch die Abteilungsleiterin bzw. den Abteilungsleiter Tiefbau und Werke geführt.
Art. 9	Geschäftsführung und Geschäftsbehandlung	Bezüglich Geschäftsführung und Geschäftsbehandlung gelangen die Bestimmungen des Organisationsreglements für die Behörden der Gemeinde Bubikon zur Anwendung.
Art. 10	Aktenauflage	Die Sitzungsakten (mit Traktandenliste und dem Protokoll der vorgehenden Sitzung) werden jeweils ab Freitag, 14.00 Uhr, vor der Sitzung aufgeschaltet. An der Ausschusssitzung wird die Kenntnis der Akten vorausgesetzt. Grundlegende Verständnisfragen, Feststellungen oder Anregungen zu einzelnen Geschäften, die weitergehender Abklärungen im Vorfeld der Sitzung bedürfen, sollen zwecks Sicherstellung einer optimalen Diskussionsgrundlage bei der Geschäftsbehandlung bereits anlässlich der Aktenauflage vorgebracht werden.
Art. 11	Behandlung der Geschäfte	Vor der Beratung der einzelnen Geschäfte im Kollegium erhalten die zuständige Abteilungsleiterin resp. der zuständige Abteilungsleiter und die zuständige Ressortvorsteherin resp. der zuständige Ressortvorsteher die Möglichkeit für eine mündliche Erläuterung der Anträge resp. Geschäfte. Dringliche Geschäfte, die nicht auf die Traktandenliste gesetzt worden sind, können vom Ausschuss auf Antrag eines an der Sitzung anwesenden Mitglieds des Ausschusses im gegenseitigen Einvernehmen ebenfalls in Beratung gezogen werden. Ein Beschluss ist nur möglich, wenn einwandfreie Unterlagen vorhanden sind.

Aufgaben und Kompetenzen des Ausschusses

Art. 12	Aufgaben	Der Ausschuss ist anstelle des Gemeinderates zuständig für alle ihm übertragenen Aufgaben gemäss Funktionendiagramm.
---------	----------	--

Art. 13 Delegation

¹Der Gesamtgemeinderat überträgt im Rahmen des übergeordneten kantonalen Rechts sowie gestützt auf Art. 18 der Gemeindeordnung die folgenden Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse zur selbstständigen Erledigung auf den Ausschuss Bau und Infrastruktur:

- a) Den Erlass aller baurechtlichen Entscheide im ordentlichen Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzonen, soweit keine Ausnahmbewilligungen notwendig sind. Dazu gehört auch die Kompetenz für den Erlass von Baubewilligungen für Arealüberbauungen und bei Gestaltungsplänen sowie für Neubauten in der Kernzone.
- b) Den Erlass aller baurechtlichen Entscheide im Anzeigeverfahren für Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzone, soweit diese Kompetenz nicht an die Verwaltung delegiert worden ist.
- c) Baurechtliche Verweigerungen und Baueinstellungsverfügungen aller Art;
- d) Strafrechtliche Sanktionen und Zwangsanwendungen im Sinne von §§ 340/341 PBG Parzellierungsbewilligungen,
- e) Bewilligung von Farb- und Materialkonzepten
- f) Strassenbenennungen, Hausnummerierungen
- g) Die Ernennung von Quartierplankommissionen im Sinne von § 130 PBG für die Durchführung von Quartierplanverfahren
- h) Die Bestimmung der kommunalen Festsetzungen im Sinne von § 5 der Verordnung über die amtliche Vermessung.
- i) Die Anordnung von Rückbaubefehlen und Ersatzmassnahmen und die Durchsetzung der Wiederherstellung des rechtmässigen baurechtlichen Zustandes.
- j) Den Bau, Betrieb und Unterhalt der kommunalen Strassen und öffentlichen Anlagen.
- k) Finanzierung, Bau, Betrieb und Unterhalt der kommunalen Wasserversorgung gemäss GWP.
- l) Finanzierung, Bau, Betrieb und Unterhalt der kommunalen Abwasserentsorgung gemäss GEP.
- m) Die Erarbeitung von Entscheiden im Zusammenhang mit Inventarobjekten (Natur- und Heimatschutz);
- n) Die Erarbeitung von Entscheiden, für die Entlassung und/oder Neuaufnahme von Inventarobjekten (Natur- und Heimatschutz);
- o) Die Erarbeitung von Massnahmen bezüglich des Natur- und Heimatschutzes;

Art. 14 Weiterdelegation

¹ Gestützt auf § 325 Abs. 2 PBG ist die Kompetenz zur Erteilung der baurechtlichen Bewilligung im ordentlichen Verfahren für regelkonforme Bauvorhaben von untergeordneter Natur innerhalb der Bauzone (Einfamilienhäuser, An-, Um- und Erweiterungsbauten, Parkplätze, Wärmepumpen, Solaranlagen, Anschlussbewilligungen Abwasser und Wasser, usw.), sofern sie ausserhalb der Kernzone geplant sind (exklusiv Anschlussbewilligungen Wasser und Abwasser) und keiner Ausnahmbewilligung bedürfen, werden an den Co-Präsidenten/die Co-Präsidentin des Ausschusses sowie der zuständigen Abteilungsleiterin resp. des zuständigen Abteilungsleiters (kollektiv) oder deren Stellvertretung delegiert. Die Kompetenzdelegation umfasst im Weiteren die Einreichung von Vernehmlassungen zuhanden der Rechtsmittelinstanzen (Fristenwahrung) betreffend Rekurse oder Beschwerden gegen Bauentscheide sowie gegen Gebührenerlasse aus den Bereichen Bau und Infrastruktur. Bauentscheide und Rekurs- bzw. Beschwerdevernehmlassungen sind dem Ausschuss an der nächsten Sitzung zur Kenntnis zu bringen und zu protokollieren.

² Der Bauausschuss delegiert die Aufgaben der Bauverwaltung und der Baupolizei wiederum zur selbständigen Erledigung an die Abteilungsleiterin bzw. den Abteilungsleiter Hochbau und Planung sowie die Abteilungsleiterin bzw. den Abteilungsleiter Tiefbau und Werke oder deren Stellvertretungen folgende Aufgaben:

- a. Baurechtliche Entscheide im Anzeigeverfahren
- b. Baurechtliche Entscheide für sämtliche Nacheingaben (Auflagenerfüllungen)
- c. Farb- und Materialkonzepte für regelkonforme Bauvorhaben
- d. Aufzugsbewilligungen

² Die Entscheide/Verfügungen der Abteilungsleiterin bzw. den Abteilungsleiter Hochbau und Planung sowie die Abteilungsleiterin bzw. den Abteilungsleiter Tiefbau und Werke sind dem Ausschuss im Rahmen der nächstfolgenden Aktenauflage zur Kenntnis zu bringen.

⁴ Die Kompetenzdelegation umfasst auch die Gebührenerhebung.

Art. 15 Präsidialverfügungen

Dringliche bau- und feuerpolizeiliche Verfügungen (vorsorgliche Massnahmen wie Baueinstellungen, Abbruchverbote, Nutzungsverbote, Siegelungen usw., jedoch ohne Strafbefugnis), die keinen Aufschub bis zur nächsten Behördensitzung dulden, können vom Co-Präsidenten/der Co-Präsidentin des Ausschusses allein getroffen werden. Präsidialverfügungen sind dem Ausschuss an

		der nächsten Sitzung zur Kenntnis zu bringen und zu protokollieren.
Art. 16	Antragstellung an den Gemeinderat	¹Dem Gemeinderat als Gesamtbehörde stehen unübertragbare Aufgaben und Kompetenzen zu. Dazu gehören grundsätzlich die in Art. 22 der Gemeindeordnung aufgeführten Konstituierungs-, Wahl- und Anstellungsbefugnisse, die in Art. 23 GO aufgeführten Rechtssetzungsbefugnisse, die in Art. 24 GO beschriebenen allgemeinen Verwaltungsbefugnisse und die in Art. 25 GO umschriebenen Finanzbefugnisse. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. ²Der Ausschuss hat die folgenden Geschäfte für den Gemeinderat vorzubereiten und Antrag zu stellen: a) Die Prüfung von Baugesuchen, welche in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen b) Die Erarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung c) Die Erarbeitung von Stellungnahmen zur Planung des Bundes, des Kantons und der Region; d) Erarbeitung von Geschäften im Zusammenhang mit Flurwegangelegenheiten; e) Die Erarbeitung von Entscheiden, die Ausnahmegewilligungen im Sinne von § 220 PBG erfordern.
Art. 17	Finanzkompetenzen	¹Der Ausschuss hat dieselben Finanzkompetenzen, wie sie dem Gesamtgemeinderat gemäss Gemeindeordnung zustehen. ²Entscheide über die Ausrichtung von freiwilligen Beiträgen und Entscheide über den Verzicht auf eine Einnahme dürfen nicht durch den Ausschuss gefällt werden.
Art. 18	Vergabekompetenzen	¹Die Finanzkompetenz umfasst die entsprechenden Vergabekompetenzen. ²Vergaben erfolgen im Rahmen der Bestimmungen der Submissionsverordnung und des Handbuchs für Öffentliches Beschaffungswesen des Kantons Zürich und den internen Beschaffungsrichtlinien.
Art. 19	Rückdelegation	Der Ausschuss hat das Recht, im Einzelfall ein Geschäft freiwillig dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
Art. 20	Selbsteintritt	In Ausnahmefällen und bei zwingenden Gründen kann der Gemeinderat übertragene Aufgaben zum Entscheid an sich ziehen.
Art. 21	Belegvisum	Auszahlungen (Rechnungen, Belege etc.) sind zu visieren. In allen Fällen erfolgt die Zahlungsfreigabe durch das Doppelvisum einer Abteilungsleiterin bzw. eines Abteilungsleiters (oder deren Stellvertretung), zusammen mit einer Co-Präsidentin bzw. einem Co-Präsidenten (oder deren Stellvertretung).

- Art. 22 Unterschriften ¹Rechtsverbindliche Unterschriften für den Ausschuss werden grundsätzlich kollektiv zu zweien geleistet.
²Für den Ausschuss unterzeichnen die Co-Präsidentin bzw. der Co-Präsident (oder deren Stellvertretung) sowie eine Abteilungsleiterin bzw. ein Abteilungsleiter (oder deren Stellvertretung).
- Art. 23 Neubeurteilung und Verfahren ¹Entscheide des Ausschusses müssen gemäss § 170 GG durch Neubeurteilung an den Gemeinderat (Neubeurteilungsinstanz) weitergezogen werden, bevor das ordentliche Rekursverfahren gemäss VRG eingeleitet werden kann. Das Verfahren zur Neubeurteilung richtet sich nach § 171 GG.
²Verfügungen sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.
³Vorbehalten bleiben Rechtsschutzverfahren übergeordneter Spezialgesetzgebung.

Schlussbestimmungen

- Art. 24 Inkrafttreten ¹Das vorliegende Reglement für den Ausschuss Bau und Planung wird nach Genehmigung durch den Gemeinderat per 1. Juli 2026 in Kraft gesetzt.
²Auf das gleiche Datum hin werden das Geschäftsreglement des Gemeinderates vom 12. Januar 2022 sowie alle in Widerspruch zum vorstehenden Verwaltungsreglement stehenden Behörden-erlasse aufgehoben.