



GESCHÄFTSORDNUNG DER BAUBEHÖRDE

ERLASSEN DURCH / AM
Baubehörde, 18. August 2026

INKRAFTSETZUNG PER
1. September 2026

FASSUNG VOM
13. August 2026

VERSION
V 1.0



IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Abteilung Präsidiales
Märtplatz 29, Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
www.ilef.ch
praesidiales@ilef.ch
facebook.com/stadtilef

INHALTSVERZEICHNIS

ART.	THEMA	SEITE
1.	Konstituierung und Aufgabenbereich	4
2.	Regelung der Zuständigkeit im baurechtlichen Bewilligungsverfahren	4
3.	Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens	4
4.	Sitzungen	5
5.	Sitzungsgeschäfte	5
6.	Ausstandsregeln	5
7.	Beratungen (von traktandierten Geschäften)	5
8.	Beschlussfassung	6
9.	Unterzeichnung und Unterschriftsberechtigung	6
10.	Protokoll	6
11.	Schweigepflicht	6

Art. 1	¹ Die Baubehörde besteht aus fünf Mitgliedern, ihr gehören an: – der / die Stadtrat / Stadträtin Ressort Hochbau, als Präsident/in – der / die Stadtrat / Stadträtin Ressort Tiefbau oder ein anderes Mitglied des Stadtrates, als Vizepräsident/in – drei durch die Urne gewählte Mitglieder Ferner: – Fachleiter/in Baubewilligungen (beratend, ohne Stimmrecht, Protokollführung) – Stellvertretung der Fachleitung Baubewilligungen (beratend, ohne Stimmrecht) – Leiter/in Tiefbau, entscheidet anhand der Aktenauflage bei welchen Traktanden die Anwesenheit erforderlich ist (beratend, ohne Stimmrecht) – Stadtplanerin (nur bei entsprechenden Geschäften beratend, ohne Stimmrecht) – Weitere Fachpersonen aus den Fachbereichen der Stadtverwaltung können Themenbezogen beigezogen werden (beratend, ohne Stimmrecht) ² Der Aufgabenbereich der Baubehörde richtet sich nach § 318 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz PBG; LS 700.1).	Konstituierung und Aufgabenbereich
Art. 2	¹ Je nach Art und Bedeutung des Vorhabens stehen der örtlichen Baubehörde für ihren Entscheid die Verfahrensvarianten, nämlich das ordentliche Verfahren, das vereinfachte Verfahren und das Anzeigeverfahren zur Verfügung (§ 325 PBG und §§ 3 ff. der Bauverfahrensverordnung [BVV; LS 700.6]). ² Die Zuständigkeit für die Wahl des Verfahrens liegt beim Bausekretariat.	Regelung der Zuständigkeit im baurechtlichen Bewilligungsverfahren
Art. 3	¹ Zur Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens ist nachstehende Kompetenzdelegation festgelegt: a. Im vereinfachten Verfahren sowie im Anzeigeverfahren entscheiden der/die Präsident/in der Baubehörde oder der/die Vizepräsident/in zusammen mit dem/der Fachleiter/in Baubewilligungen bzw. der Stellvertretung. Über solche Entscheide ist die Gesamtbehörde anlässlich ihrer nächsten ordentlichen Sitzung zu informieren. b. Das ordentliche Baubewilligungsverfahren ist durch die Bauverfahrensordnung abschliessend geregelt. Nach Durchführung des Baubewilligungsverfahrens ist ein baurechtlicher Entscheid samt Rechtsmittelbelehrung der zuständigen Behörde zu erlassen. In diesem Verfahren ist eine Delegation der Zuständigkeit nicht möglich.	Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens



Art. 4	Die Baubehörde hält in der Regel jede dritte Woche eine ordentliche Sitzung ab. Nach Bedarf werden weitere Sitzungen vereinbart.	Sitzungen
Art. 5	Die Einladung inklusive Aktenauflage zu den Sitzungen erfolgt spätestens vier Tage vor der Sitzung. Die analoge Aktenauflage findet im Stadthaus Effretikon, Auflagezimmer, 5. Obergeschoss, im, statt. Die elektronischen Akten sind in der CMI-Sitzungsvorbereitung verfügbar. Die Mitglieder der Baubehörde sind verpflichtet, sich vor der Sitzung mit den traktandierten Geschäften vertraut zu machen. Fragen zu den Geschäften sind bis 8 Uhr am Tag der Sitzung über die CMI-Sitzungsvorbereitung zu stellen.	Sitzungsgeschäfte
Art. 6	¹ Stimmberechtigte und beratende Mitglieder der Baubehörde treten bei Geschäften, in denen sie persönlich befangen erscheinen während der Behandlung des gesamten Geschäftes in den Ausstand. Vor dem Gang in den Ausstand steht ihnen eine kurze Stellungnahme zum Geschäft zu. Nach erfolgter Abstimmung werden sie von dem/der Präsident/in summarisch über den Beschluss informiert. ² Diese Ausstandsregeln gelten nicht für Baubehördenmitglieder bei Geschäften, in denen sie weitere politische Funktionen ausüben wie beispielsweise Vorsitz, Mitgliedschaft oder Beratung von Planungs- oder Baukommissionen (§ 5 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG; LS 175.2]).	Ausstandsregeln
Art. 7	¹ Bei Geschäften von grösserer Tragweite erläutert der/die Vorsitzende oder ein Referent bzw. eine Referentin die Aktenlage, worauf die Diskussion erfolgt. ² Über Geschäfte von geringer Tragweite (Tagesgeschäfte des Bereichs Baubewilligungen) wird an der Sitzung nicht referiert, sofern nicht ausdrücklich die Diskussion verlangt wird. Der/die Vorsitzende bringt das Geschäft direkt zur Abstimmung. ³ Über routinemässig erledigte Geschäfte aus dem vereinfachten- und Anzeigeverfahren ist die Baubehörde summarisch zu informieren, Diskussion und Beratung findet nur auf Antrag statt.	Beratungen (von traktandierten Geschäften)



Art. 8	¹ Die Baubehörde ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 der 5 stimmberechtigten Mitglieder anwesend sind. Der/die Vorsitzende unterbreitet zur Beschlussfassung die Fragestellung entsprechend den Anträgen und führt die Abstimmung durch. ² Jedes Mitglied der Behörde ist zur Stimmabgabe verpflichtet; der/die Vorsitzende stimmt mit und verfügt gegebenenfalls über den Stichentscheid. ³ Nach Beratung aller angekündigter Traktanden gibt der/die Vorsitzende das Wort zu einer allgemeinen Aussprache frei. In dieser können Anregungen, Anfragen, usw. eingebracht werden bzw. gestellt werden können. Beschlüsse dazu werden keine gefasst. ⁴Dringliche Geschäfte können zu Beginn der Sitzung mit Mehrheitsbeschluss in die Traktandenliste aufgenommen werden.	Beschlussfassung
Art. 9	Die von der Baubehörde ausgehenden Erlasse werden durch das Präsidium und der Fachleitung Baubewilligungen oder im Falle der Verhinderung durch deren Stellvertretung unterzeichnet. Vereinfachte Verfahren und Anzeigeverfahren werden vom Präsidium bzw. durch die Stellvertretung unterzeichnet. Das Protokoll wird vom/ von der Fachleiter/in Baubewilligungen bzw. der Stellvertretung unterzeichnet. Allgemeine Korrespondenz im Zusammenhang mit Baugesuchen wird durch den/die Fachleiter/in Baubewilligungen unterzeichnet.	Unterzeichnung und Unterschriftsberechtigung
Art. 10	Das Bausekretariat verfasst zu jeder Sitzung das Protokoll. Die formelle Genehmigung des Protokolls erfolgt an der darauffolgenden Sitzung.	Protokoll
Art. 11	Die Mitglieder der Baubehörde sowie beigezogene Dritte unterliegen in Amtssachen der Schweigepflicht, soweit an der Geheimhaltung ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse besteht oder wenn eine besondere Vorschrift dies vorsieht.	Schweigepflicht

Baubehörde Illnau-Effretikon

Rosmarie Quadranti
Stadträtin Ressort Hochbau

Liliane Roth
Fachleiterin Baubewilligungen