

April 2006

TIPPS ZUR BESCHLEUNIGUNG DES BAUBEWILLIGUNGSVERFAHRENS

Reiflich haben Sie es sich überlegt zu bauen. Lange haben Sie Ausschau gehalten nach einem geeigneten Grundstück. Mit Ihrer Architektin und Ihrem Ingenieur haben Sie verschiedene Varianten diskutiert. Mit den Banken haben Sie über die Finanzierung verhandelt. Und nun muss nur noch das Baubewilligungsverfahren schnell und unbürokratisch abgewickelt werden. Dazu können Sie selbst beitragen.

Vorabklärungen

Auf dem Weg zu Ihrer Baubewilligung können zahlreiche Hürden bestehen, die es zu überwinden oder zu entfernen gilt. Sie sollten diese Hürden kennen. Besondere Abklärungen sind zum Beispiel dann nötig, wenn

- Sie in der Landwirtschaftszone bauen wollen;
- Sie ein schützenswertes oder erhaltenswertes Baudenkmal besitzen und es umbauen, erweitern oder gar abbrechen möchten;
- Ihr Baugrundstück möglicherweise in einem Gefahrengebiet liegt;
- Die Erschliessung Ihres Grundstücks nicht klar geregelt ist.

Denken Sie als erstes daran, dass - ausser Ihnen selbst und Ihrer Architektin - verschiedene Behörden und Personen bei Ihrem Baugesuch mitreden müssen oder mitreden wollen. Berücksichtigen Sie dies, indem Sie frühzeitig das Gespräch suchen. Sprechen Sie deshalb bei der in Ihrer Gemeinde zuständigen Verwaltungsstelle vor. In der Regel ist dies entweder die Gemeindeschreiberei, die Bauverwaltung oder das Bauinspektorat. Dort werden Sie Auskunft darüber erhalten, in welcher Zone Ihr Grundstück liegt, welche Vorschriften zu beachten sind und ob besondere Abklärungen durchgeführt werden müssen. Fragen kostet Sie nichts. Im Gegenteil, es erspart Ihnen Ärger, Zeit und unnötige Kosten.

Voranfrage

Sind Sie unsicher, ob Ihr Vorhaben den Vorschriften entspricht, können Sie eine Voranfrage einreichen. Wenn Sie die Voranfrage frühzeitig einreichen, sparen Sie unter Umständen aufwändige Projektierungsarbeiten und Honorarkosten. Sie erhalten auch Auskunft darüber, ob Sie Ihr Projekt ändern müssen oder ein Ausnahmegesuch notwendig ist.

Bei grösseren Bauvorhaben sollten Sie bei der Gemeindeverwaltung und bei der Baukommission vorsprechen, um sie über ihr Projekt zu informieren. Es kann dabei geklärt werden, ob für das Baugesuch besondere Unterlagen erforderlich sind (Modelle, Fotomontagen, etc.) oder ob vorgängig sogar eine Überbauungsordnung erlassen werden muss.

Hinweise zur Baubewilligungspflicht

Die Baubewilligungspflicht ist die Regel, die Baubewilligungsfreiheit die Ausnahme. Baubewilligungspflichtig sind nicht nur Neubauten, sondern auch Umbauten und Umnutzungen. Anhaltspunkte darüber, ob ein Vorhaben baubewilligungspflichtig ist oder nicht, gibt das Baubewilligungsdekret (BewD, BSG 725.1):

Art. 4 BewD: Nichtabschliessende Aufzählung baubewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen;

Art. 5 BewD: Abschliessende Aufzählung nicht baubewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen. Hilfreich dazu: Weisung Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b des Baugesetzes (BauG) (www.be.ch/bauen Stichwort Baubewilligungsverfahren.)

Achtung!

Baubewilligungsfrei bedeutet nicht, dass alles gestattet ist. Wird z.B. die Verkehrssicherheit wegen Sichtbehinderung oder das Orts- und Landschaftsbild wegen der Materialwahl gestört, oder ist das Bauvorhaben nicht vereinbar mit den Zielen und Vorschriften einer Schutzzone, schreitet die Baupolizeibehörde ein und verfügt die Wiederherstellung der öffentlichen Ordnung (Art. 5 Abs. 2 BewD). Unter Umständen sind aber auch die zivilrechtlichen Bauvorschriften, insbesondere Abstandsvorschriften zu beachten (s. Art. 79 ff des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, EGZZGB)

Nicht Sie, sondern die Gemeindebehörde - oder im Zweifelsfall die zuständige Regierungsstatthalterin / der zuständige Regierungsstatthalter - entscheidet, ob für Ihr Bauvorhaben eine Baubewilligung erforderlich ist.

Baugesuch

Das Baugesuch reichen Sie auf dem amtlichen Gesuchsformular mit den nötigen Nebengesuchen bei der Verwaltung der Gemeinde ein, in welcher das Vorhaben ausgeführt werden soll. Legen Sie von Anfang an alle notwendigen Unterlagen in der richtigen Ausführung bei. Ein komplettes Baugesuchsdossier erspart manche Rückfrage und bedeutet kein Zeitverlust.

- Die Baugesuchsformulare können auf der Gemeindeverwaltung bezogen oder unter www.be.ch/bauen herunter geladen werden. Auf der Rückseite der Formulare finden Sie weitere wertvolle Tipps.
- Über die erforderlichen Unterlagen geben die Artikel 10 bis 14 des Baubewilligungsdekretes und die amtlichen Formulare Auskunft. Fragen Sie im Zweifelsfalle nach.

Mit der Gesuchseinreichung haben Sie das Bauvorhaben zu profilieren. Fehlende oder ungenügende Profilierung hat die Wiederholung der öffentlichen Bekanntmachung zur Folge. Die Profile haben Sie bis zum rechtskräftigen Entscheid über ihr Baugesuch stehen zu lassen, unter Umständen also bis zum Abschluss eines allfälligen Beschwerdeverfahrens.

Ausnahmen

Wenn Ihr Baugesuch eine Ausnahmegewilligung von einer Vorschrift erfordert, müssen Sie ein schriftliches, begründetes Ausnahmegesuch stellen.

Die Erteilung von Ausnahmen ist an strenge Voraussetzungen gebunden. Sie müssen besondere Verhältnisse (Ausnahmegrund) geltend machen. Der Ausnahmegrund muss mit den Besonderheiten Ihres Bauvorhabens oder Baugrundstücks zusammenhängen. Einer Ausnahmegewilligung dürfen zudem keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

Ausnahmen sind nicht die Regel, sondern die Ausnahme! Sie dienen nicht dazu, Ihnen zu einer Ideallösung oder zu einer intensiveren oder wirtschaftlicheren Grundstücksnutzung zu verhelfen.

Weil Ausnahmen an strenge Voraussetzungen geknüpft sind und weil Ausnahmen nur in seltenen Fällen erteilt werden, sind Bauvorhaben, die Ausnahmen beanspruchen, sehr anfällig auf Einsprachen.

Bekannt machen des Baugesuches

Jedes Baugesuch muss bekannt gemacht werden. In der Regel wird es durch die zuständige Gemeindebehörde im Amtsanzeiger publiziert. Wenn für Ihr Bauvorhaben eine kleine Baubewilligung genügt, wird nicht publiziert, sondern es werden die Nachbarinnen und Nachbarn schriftlich durch die Gemeinde informiert. Wenn Sie für diesen Fall das schriftliche Einverständnis aller Nachbarinnen und Nachbarn zusammen mit dem Baugesuch einreichen können, muss die Gemeinde nicht mehr orientieren und es entfällt die 30-tägige Einsprachefrist.

Information der Nachbarn

Sie können sicher sein, dass Ihre Nachbarn daran interessiert sind, was auf den Parzellen in ihrer Umgebung verändert werden soll. Die Nachbarn haben auch das Recht, mitzureden.

Grundeigentümer, Mieter, Pächter usw., die durch Ihr Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind, sind befugt, Einsprache zu erheben.

Es empfiehlt sich deshalb, mit den Nachbarinnen und Nachbarn Kontakt aufzunehmen und ihnen das Bauvorhaben vorzustellen. Vermiedene Einsprachen bedeuten Zeitgewinn.

Auskunftsstellen

- Gemeindeverwaltung / Gemeindeschreiberei / Bauverwaltung / Bauinspektorat derjenigen Gemeinde, in der Sie bauen möchten
- Regierungsstatthalteramt des Amtsbezirks, in dem das Baugrundstück liegt

Gemeinden und Regierungsstatthalterämter sind ersichtlich auf: www.be.ch/regierungsstatthalter (Rubrik „Gemeinden und Regierungsstatthalterämter“) mit Links zu den jeweiligen Amtsstellen, Adressen und Öffnungszeiten.