

# Merkblatt Baugesuch

Einwohnergemeinde Huttwil

Mai 2011

## **In Huttwil lässt es sich gut leben**

Huttwil ist eingebettet in eine intakte Landschaft und bietet das ideale Umfeld zum Wohnen, für Freizeit und Sport. Ein vielseitiger Naherholungsraum liegt vor der Haustür. Zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht man innert weniger Minuten das Grüne. Schöne und gut erschlossene Wohngebiete tragen massgeblich zur hohen Lebensqualität bei. Hinzu kommen die im Vergleich zu Grossstädten niedrigeren Mieten und Landpreise.

Verlässliche Rechtsgrundlagen, zukunftsgerichtete Rahmenbedingungen, rasches Bewilligungsverfahren sowie kompetente und freundliche Berater in der Baubehörde sind der Stoff, aus dem die Träume jedes Bauherrn sind. Es ist unser Ziel, für Unternehmen und Private, die in Huttwil bauen wollen, ideale Voraussetzungen zu schaffen. Das gilt in jeder Phase des Verfahrens

## **Unser Angebot zur raschen Projektrealisation**

Das Bauen ist von einer Vielzahl an Vorschriften und den damit verbundenen formellen und materiellen Ansprüchen an die Gesuchsunterlagen gekennzeichnet. Die Fülle an Regelungen macht es immer schwieriger, sich im komplizierten Baubewilligungsverfahren zurecht zu finden.

Auf den nachfolgenden Seiten haben wir die wichtigsten Aspekte zusammengefasst um Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuches zu helfen. Selbstverständlich stehen Ihnen die Mitarbeitenden der Bauverwaltung gerne auch für weitere Auskünfte und Hilfestellungen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit und wünschen Ihnen für die Realisierung Ihres Bauvorhabens alles Gute.

Bauverwaltung Huttwil

Huttwil, Februar 2011

### **Inhalt:**

- Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren
- Kontaktpersonen

### **Beilagen:**

- Checkliste Baugesuch

## **Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren**

### **Kommunikation**

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich.

Bei Unklarheiten ist es empfehlenswert, vor Einreichung des Baugesuches mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen. Vorbesprechungen sind erwünscht (nach Vereinbarung auch ausserhalb der Schalteröffnungszeiten möglich).

Bei grösseren Vorhaben empfiehlt es sich ausserdem, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

Bauvorhaben, welche sich in Ortsbildschutzgebieten befinden oder schützenswerte/erhaltenswerte Bauten betreffen, sollten vor Einreichung des Baugesuches der kantonalen Denkmalpflege vorgestellt werden. Dies gilt auch für Veränderungen an inneren Bauteilen, Raumstrukturen und festen Ausstattungen.

### **Voranfrage**

Mittels der schriftlichen Voranfrage kann von der Baubewilligungsbehörde eine hilfreiche Auskunft eingeholt werden. Besonders bei allfälligen Ausnahmen sollte die Möglichkeit der Voranfrage genutzt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können damit besser eingeschätzt werden, bevor teure Investitionen getätigt werden.

### **Zonenvorschriften**

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften, welche für das Baugrundstück gelten, vertraut. Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung können Überbauungsordnungen, Schutzzonen, Gefahrenkarte, Bauinventar, Gewässerschutzzonen und Altlasten den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen. Zudem empfiehlt es sich auch, sich über allfällige Grundbucheinträge zu informieren. Obwohl die meisten Grundbucheinträge zivilrechtlicher Natur sind, können sie sich dennoch auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens auswirken.

### **Profile**

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein. Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen. Die Profilierung muss bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens bestehen bleiben.

### **Näherbau- / Grenzbaurecht**

Werden Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund unterschritten, ist die Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht genügt dazu die einfache Schriftlichkeit, wir empfehlen jedoch die Eintragung im Grundbuch. Im Gegensatz zu einer Nachbarschaftsorientierung muss explizit auf das

"Näherbaurecht" bzw. "Grenzbaurecht" hingewiesen werden. Wir stellen Ihnen mit dem Formular „Näherbaurecht“ ein entsprechendes Papier zur Verfügung.

### **Ausnahmegesuche**

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch eingereicht werden. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte kumulativ erfüllt sein:

- a) Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Besondere Verhältnisse liegen zum Beispiel bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topografischen Gegebenheiten vor. Hingegen können der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnutzungsstreben nicht als besondere Verhältnisse gelten.
- b) Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.
- c) Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Sofern während der Bekanntmachung keine Einsprachen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Ausgenommen davon sind unterschrittene Grenzabstände. In solchen Fällen muss die Zustimmung der Nachbarn explizit gewährt werden.

### **Zustimmung der betroffenen Nachbarn bei kleinen Vorhaben**

Für kleinere und wenig beeinträchtigende Bauvorhaben kann in der Regel auf eine Publikation verzichtet werden. Die Orientierung der betroffenen Nachbarschaft ist jedoch wichtig. Mit der Einreichung des Formulars „Zustimmungserklärung“ in Verbindung mit den entsprechenden Projektplänen kann die Bewilligungsinstanz bei kleineren Vorhaben oft auf eine Veröffentlichung verzichten. Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Bauverwaltung die betroffenen Nachbarn bei kleineren Vorhaben schriftlich orientiert.

### **Formulare**

Die Baugesuchsformulare können im Internet (siehe Detailangaben unter Bezugsquellen) oder bei der Bauverwaltung bezogen werden. Die Rückseite der Formulare gibt Aufschluss über die benötigten Beilagen und die Anzahl Kopien, die eingereicht werden müssen. Es ist wichtig, dass auf den Formularen alle relevanten Punkte ausgefüllt sind.

### **Pläne**

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss bei relevanten Bauvorhaben ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes Original exemplar sein. Er darf maximal zwei Jahre alt sein. Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farbig gekennzeichnet sein. Die massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände sind darauf einzuzeichnen.

Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein (auch für Aussenstehende), was das Bauvorhaben beinhaltet. Dazu gehören unter anderem die vermassten Grundrisse und die Zweckbestimmung der Räume sowie die Boden- und Fensterflächen.

Die Fassadenpläne haben die Gebäudehöhe sowie den Terrainverlauf (alt und neu), und die Schnittpläne die Raumhöhen zu enthalten.

### **Parkplatzberechnung**

Die Bemessung der Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff Bauverordnung (BauV). Wird die zulässige Bandbreite von Parkplätzen unter- oder überschritten, muss ein entsprechendes begründetes Gesuch eingereicht werden. Für fehlende Parkplätze sind entsprechend Ersatzabgaben zu leisten. Dafür sind die Bestimmungen im Parkplatzreglement der Gemeinde zu berücksichtigen.

### **Verfahrensprogramm**

Das Baubewilligungsverfahren bildet das Leitverfahren für alle Nebenbewilligungen, die ein Bauvorhaben erfordern kann. Damit alle betroffenen Stellen rasch und gleichzeitig zum Mitbericht eingeladen werden können, ist es daher wichtig, dass genügend Gesuchsunterlagen eingereicht werden. Die Behandlungsdauer der Amts- und Fachstellen kann zudem durch vorgängige Abklärungen teilweise merklich verkürzt werden.

### **Einsprachen**

Eingegangene Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden Ihnen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. In der Stellungnahme sollten Sie der Bauverwaltung mitteilen, ob Interesse an einer Einigungsverhandlung besteht. Eine Einigungsverhandlung ist nicht obligatorisch. Um Einsprachen vorzubeugen, empfehlen wir Ihnen, die direkt anstossenden Nachbarn über das geplante Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.

### **Besonderheiten**

Jedes Bauvorhaben stellt ein Einzelfall dar. Die vorliegenden Leitlinien können nicht jeden Spezialfall abdecken. Es kann zum Beispiel sein, dass ein Vorhaben vorgängig die Änderung oder Erarbeitung einer Überbauungsordnung erfordert, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden muss oder ein Vorhaben der Störfallvorsorge unterliegt. Dies kann zu einer längeren Behandlungsdauer führen. Auch hier empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, damit Sie den Zeitbedarf entsprechend einplanen können.

### **Kantonale und Kommunale Anschlussgebühren und Ersatzabgaben**

Die Informationen entnehmen Sie bitte den folgenden Links:

Tarife der Ersatzbeiträge:

<http://www.pom.be.ch/pom/de/index/bevoelkerungsschutz-militaer/zivil-bevoelkerungsschutz/Zivilschutz/schutzbauten.html>

Anschlussgebühren Gesamtübersicht:

[http://www.huttwil.ch/de/verwaltung/organisation/aemter/welcome.php?amt\\_id=6797](http://www.huttwil.ch/de/verwaltung/organisation/aemter/welcome.php?amt_id=6797)

## Bezugsquellen (Internet)

<b>Formulare</b>	
Baugesuchsformulare	<a href="http://www.jgk.be.ch/site/index/agr/agr_bauen/agr_bauen_formulare.htm">http://www.jgk.be.ch/site/index/agr/agr_bauen/agr_bauen_formulare.htm</a>
Zustimmungserklärung Näherbaurecht Ausnahmebewilligung	<a href="http://huttwil.ch/de/gewerbe/bauenwohnen/baubewilligung/">http://huttwil.ch/de/gewerbe/bauenwohnen/baubewilligung/</a>
Erhebungsformular Wasser/Abwasser	<a href="http://huttwil.ch/de/gewerbe/bauenwohnen/baubewilligung/">http://huttwil.ch/de/gewerbe/bauenwohnen/baubewilligung/</a>
<b>Rechtliche Bestimmungen</b>	
Bundeserlasse (insbesondere Raumplanungsgesetz)	<a href="http://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">http://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a>
Kantonale Erlasse (u.a. Baugesetz, Bauverordnung, Bewilligungsdekret)	<a href="http://www.sta.be.ch/belex/d/">http://www.sta.be.ch/belex/d/</a>
Gemeindeerlasse (u.a. Baureglement, Abwasserreglement, Wasserversorgungsreglement, etc.)	<a href="http://www.huttwil.ch">http://www.huttwil.ch</a> Politik & Verwaltung Erlasse
Erlasse der Industriellen Betriebe Huttwil (IBH) (u.a. Elektrizität und Breitband....)	<a href="http://www.huttwil.ch">http://www.huttwil.ch</a> Politik & Verwaltung Erlasse
<b>Pläne</b>	
Zonenplan Einwohnergemeinde Huttwil. Ortspläne in verschiedenen Massstäben sowie optional mit Leitungsführungen, Gefahrenkarte, etc.	<a href="http://map1.grunder.ch/website/Huttwil_public/viewer.htm">http://map1.grunder.ch/website/Huttwil_public/viewer.htm</a>
Gewässerschutzzonen	<a href="http://www.bve.be.ch/site/geo/bve_geo_sta/bve_geo_karte_gsk.htm">http://www.bve.be.ch/site/geo/bve_geo_sta/bve_geo_karte_gsk.htm</a>

<b>Kontaktpersonen</b>	
<b>Bauverwaltung Huttwil</b> Baugesuche, Planung, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Abfallwesen, Strassen- und Abfallwesen	
Werkhof Huttwil	Marktgasse 4, 4950 Huttwil 062 959 88 66 062 962 21 84; 079 210 46 74
<b>Feueraufseher / Brandschutz</b>	Rolf Flückiger, Kornstrasse 4, 4950 Huttwil 062 962 19 07
<b>Geometer</b>	Grunder Ingenieure AG, Bernstrasse 21, 3400 Burgdorf 034 420 10 10
<b>Lebensmittelinspektorat</b>	Kantonales Lebensmittel – Inspektorat, Muesmattstr. 19, 3012 Bern, 031 633 11 11

<b>Industrielle Betriebe Huttwil (IBH)</b> Elektroversorgung und Gemein- schaftsantenne / Breitband- kommunikation	Marktgasse 4, 4950 Huttwil, 062 959 88 11
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

<b>Energieberatungsstelle Ober- aargau</b>	Jurastrasse 29, 4900 Langenthal, 062 923 22 21
------------------------------------------------	------------------------------------------------

<b>Kantonale Stellen</b>	
<b>Regierungsstatthalteramt</b>	Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, 3380 Wangen a.A., 032 346 69 31
Heidi Von Arx, Bauwesen/Baupolizei	032 346 69 42 heidi.vonarx@jgk.be.ch
<b>Amt für Gemeinden und Raumordnung</b>	Nydegasse 11/13, 3011 Bern 031 633 77 30
Gerber Max, Kreisbauingenieur	031 633 77 60
<b>Amt für Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kt. Bern</b>	Reiterstrasse 11, 3011 Bern 031 633 38 11
Zentrale	031 633 39 15
Carisch Markus, Siedlungsentwässerung	031 633 39 58
Bögli Stephan, Abfallwirtschaft,	031 633 39 73
Gasser Kurt, Grundwasser und Altlasten	031 633 39 70
Hegg Kurt, Garagen- und Transportgewerbe	031 633 39 66
<b>beco, Berner Wirtschaft</b>	
Zentrale	031 633 57 50
Hertig René, Sicherheit und Ge- sundheit	031 633 58 21
Bögli Bernhard, Immissionsschutz	031 633 58 05
<b>Denkmalpflege des Kantons Bern</b>	
Zentrale	031 633 40 30
Ruch Hanspeter, Kreismitarbeiter	031 633 40 35
Mathez Janine, Ortsbild	031 633 52 31
Schäfer Eva	031 633 50 50
<b>Oberingenieurkreis IV</b>	
Wermuth Simon, Strasseninspektor	034 431 41 45
Matti Christoph, Projektleiter Wasserbau	034 420 82 96

<b>Gebäudeversicherung</b>	
Nyfeler Martin, Brandschutz	031 925 15 68

# Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches

- Grundlagen:
- Kant. Dekret für das Baubewilligungsverfahren (BewD) vom 22. März 1994
  - Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Huttwil vom 22. Dezember 1993
  - Weitere kommunale (z.B. Überbauungsordnung) oder kantonale Vorschriften (z.B. kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 [BauG] und kant. Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV] mit Änderungen vom 22. März 1994)

## Vor der Einreichung des Baugesuches bitten wir Sie, folgende Punkte zu überprüfen:

- Haben Sie die Profile aufgestellt?
- Sind Ihre Unterlagen vollständig (sämtliche Unterlagen mindestens im Doppel)?
  - Formular Baugesuch (1.0 und 1.0.1)
  - Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 vom Nachführungsgeometer
  - Alle zum Verständnis notwendigen Baupläne 1:50 oder 1:100

Weitere mögliche Unterlagen: Die notwendige Anzahl und die Beilagen können Sie den jeweiligen Formularen entnehmen.

Für jedes zusätzliche Formular muss ein ganzer Gesuchssatz zusätzlich eingereicht werden.

<input type="checkbox"/>	2.0	Technik – Formular	<input type="checkbox"/>	4.4	Gewässerschutz Landwirtschaft
<input type="checkbox"/>	3.0	Entwässerung von Grundstücken	<input type="checkbox"/>	5.0	Grabarbeiten
<input type="checkbox"/>	3.2	Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten	<input type="checkbox"/>	5.1	Anschluss Elektrizität
<input type="checkbox"/>	3.3	Brandschutz	<input type="checkbox"/>	5.2	Anschluss Gemeinschaftsantenne
<input type="checkbox"/>	3.5	Zivilschutz: Schutzraum-Bau	<input type="checkbox"/>	5.3	Anschluss Gas
<input type="checkbox"/>	3.6	Zivilschutz: Schutzraum-Befreiung	<input type="checkbox"/>	5.4	Anschluss Wasser
<input type="checkbox"/>	3.7	Wärmeentzug mittels Erdsonden	<input type="checkbox"/>	5.5	Erhebungsformular Wasser und Abwasser Huttwil
<input type="checkbox"/>	4.0	Betreiben, Einrichten und Umgestalten von Betrieben und Anlagen	<input type="checkbox"/>	5.8	Anschluss Fernmeldenetz
<input type="checkbox"/>	4.1	Fragebogen Gewässerschutz Industrie + Gewerbe	<input type="checkbox"/>	6.0	Reklame
<input type="checkbox"/>	4.2	Bauten nach Waldgesetz	<input type="checkbox"/>		Radon
<input type="checkbox"/>	4.3	Gastgewerbe	<input type="checkbox"/>		Asbest
<input type="checkbox"/>		Naturgefahren	<input type="checkbox"/>		Weitere:

## Die Unterlagen müssen im Einzelnen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- **Formular Baugesuch 1.0 und 1.0.1** (vgl. auch Art. 10 bis 16 BewD)
  - Ist das Formular vollständig ausgefüllt?
  - Liegen alle Unterschriften vor (Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer)?
- **Situationsplan** (vgl. auch Art. 10, 12 und 13 BewD)
  - Ist ein aktueller (max. zwei Jahre) vom Nachführungsgeometer unterzeichneter Plan mit Grundeigentümerliste vorhanden?
  - Sind die baupolizeilichen Angaben mit Farben eingetragen (rot: neu, gelb: Abbruch, grau: bestehend, blau: Baulinien)?
  - Sind die Grenzen, Parzellennummern und die Eigentümer eingetragen?
  - Sind der Massstab und die Nordrichtung sowie Strassen- und Lokalnamen eingetragen?
  - Sind die Abstände zu den Strassen, Grenzen und Gebäuden eingetragen?
  - Sind die Waldbaulinien und Waldränder eingetragen?
  - Sind vorhandene besonders schutzwürdige Objekte eingezeichnet?
  - Sind die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses eingetragen?
  - Sind die Abstandslinien zu Gewässern (Uferschutzbereich) eingezeichnet?
  - Sind die Zufahrten und Abstellplätze eingezeichnet?
  - Sind Bau- und Strassenlinien, Höhenkoten und öffentliche Leitungen eingetragen?
  - Ist ein Fixpunkt eingetragen?

- **Projektpläne** (vgl. auch Art. 10, 14 und 15 BewD)
- Liegen sämtliche **Geschossgrundrisse** vor?
  - Sind die Angaben der Zweckbestimmung und die Masse der Räume eingetragen?
  - Ist die Stärke der Aussenwände und ihrer Isolationen angegeben?
  - Sind die Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen sowie die Boden- und Fensterflächen in m<sup>2</sup> eingetragen?
  - Bei Umbauten Kennzeichnung der neuen (rot), alten (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
- Liegen sämtliche nötigen **Schnittpläne** vor?
  - Sind die lichte Geschosshöhe, die Deckenmasse, die Kniewandhöhe und oberkant Erdgeschoss bezüglich Fixpunkts eingetragen?
  - Sind die Hauptdimensionen und die Dachkonstruktion (Wärmedämmung) eingetragen?
  - Ist die Lage der Schnitte im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss eingetragen?
  - Ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
  - Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), alten (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
- Liegen sämtliche nötigen **Fassadenpläne** vor?
  - Ist die Gebäudehöhe in jeder Fassadenmitte eingetragen und die Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden markiert?
  - Ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
  - Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), alten (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.
- Liegt ein **Umgebungsgestaltungsplan** vor?
  - Angabe und Vermassung der Böschung und Stützmauern?
  - Angabe der vorgesehenen Materialien?
  - Bepflanzung
  - Liegen die zum Verständnis notwendigen Schnitte vor?
  - Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), alten (grau) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.

Einreichen bei der Bauverwaltung Huttwil, Marktgasse 4, 4950 Huttwil

**UNTERSCHRIFTEN Bauherrschaft, Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber nicht vergessen!**

#### **Legende der Abkürzungen**

BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren