

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 Bauabteilung 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.

Vorabklärung

Mittels einer eBau-Vorabklärung 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.

Pläne

Der Situationsplan im Mst. 1:500 oder 1:1'000 muss bei Bauvorhaben welche publiziert werden, ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes Originalexemplar sein. Er darf maximal ein Jahr alt sein. Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farblich gekennzeichnet sein. Die massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände sind darauf einzuzeichnen. Der Inhalt ist gemäss Art. 12-14 Baubewilligungsdekret (BewD) einzuhalten.

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 rechtskräftigen Bauentscheid bestehen bleiben.

Näherbaurecht

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. Wir stellen Ihnen mit dem Formular „Näherbaurecht Baugesuch“ ein entsprechendes Papier zur Verfügung. Auf unserer Homepage unter dem Online-Schalter finden Sie das Formular "Näherbaurecht Baugesuch".

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 Baugesuch“ kann die Bewilligungsinstanz bei kleineren Vorhaben oft auf eine Veröffentlichung verzichten. Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Bauabteilung die betroffenen Nachbarn bei kleineren Vorhaben schriftlich orientiert.

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 gelten der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben nicht als besondere Verhältnisse.
- 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.

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.

Einsprachen

Eingegangene Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden dem Gesuchsteller nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zugestellt. Es besteht die Möglichkeit eine Einigungsverhandlung durchzuführen. 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. Wir empfehlen, frühzeitig mit der Bauabteilung Kontakt aufzunehmen.

Bezugsquellen für Unterlagen (elektronisch)

Zustimmungserklärung Näherbaurecht Ausnahmebewilligung Anschlussgebühren Zonenplan	https://www.huttwil.ch/verwaltung/online-schalter.html/95
Gemeindeerlasse (u.a. Baureglement, Abwasserreglement, Wasserversorgungsreglement, etc.)	https://www.huttwil.ch/verwaltung/reglemente-und-verordnungen.html/92
Bundeserlasse (insbesondere Raumplanungsgesetz)	https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
Kantonale Erlasse (u.a. Baugesetz, Bauverordnung, Bewilligungsdekret)	https://www.belex.sites.be.ch/app/de/systematic/texts_of_law
Kartenangebot Kanton Bern (Gewässerschutz, Versicherung, Radon, etc.)	https://www.agi.dij.be.ch/de/start/geoportal/karten/angebot-an-karten.html

Adressliste Werke

Bauverwaltung	Bauverwaltung Marktgasse 2 4950 Huttwil bau@huttwil.ch 062 959 88 66	
Kreisgeometer	W+H AG Bitziusstrasse 15 3360 Herzogenbuchsee admin@w-h.ch 062 956 26 50	
Elektro	Industrielle Betriebe Huttwil AG Industriestrasse 9 4950 Huttwil info@ibhag.ch 062 959 88 11	
Wasserversorgung Abwasser	Bauverwaltung Marktgasse 2 4950 Huttwil bau@huttwil.ch 062 959 88 66	Pläne bei der Bauabteilung beziehen
Fernwärme	Herdgemeinde Huttwil Bahnhofstrasse 20 4950 Huttwil herdgemeinde@huttwil.ch 062 962 44 22	Renercon Huttwil AG Baaregg 33 8934 Knonau mail@renercon.ch 043 466 60 40
	Woodwarm AG Industriestrasse 8 4950 Huttwil a.ruch@woodwork.ch	
Feueraufseher	Rolf Flückiger Kornstrasse 4 4950 Huttwil info@flotterfeger.ch 062 962 19 07	
Gemeinschaftsantenne	Industrielle Betriebe Huttwil AG Industriestrasse 9 4950 Huttwil info@ibhag.ch 062 959 88 11	
Telefon	Swisscom (Schweiz) AG Alte Tiefenaustrasse 6 3048 Ittigen	

Kontaktdaten

Regierungsstatthalteramt Oberaargau
Schloss
Städtli 26
3380 Wangen an der Aare
RSTA.Oberaargau@be.ch
031 636 26 27

Baubewilligungsverfahren
Beatrice Mühlethaler
beatrice.muehlethaler@be.ch
031 636 03 00

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Nydegasse 11/13
3011 Bern
bauen.agr@be.ch
031 633 77 30

Bauinspektor
Faber Joël
joel.faber@be.ch
031 636 16 74

Amt für Wasser und Abfall
Reiterstrasse 11
3011 Bern
info.awa@be.ch
031 633 38 11

Altlasten
Kleiber Hans-Peter
hans-peter.kleiber@be.ch
031 633 39 95

Industrie und Gewerbe
Riesen Marcel
marcel.riesen@be.ch
031 633 39 66

Amt für Wirtschaft
Münsterplatz 3a
3000 Bern 8
info.awi@be.ch
031 633 57 50

Denkmalpflege des Kantons Bern
Schwarzentorstrasse 31
3001 Bern
denkmalpflege@be.ch
031 633 40 30

Oberingenieurkreis IV
Dunantstrasse 13
3400 Burgdorf
info.tbaoik4@be.ch
031 635 53 00

Energieberatungsstelle Oberaargau
Jurastrasse 29
4900 Langenthal
energie@oberaargau.ch
062 923 22 21

Gebäudeversicherung Bern
Papiermühlestrasse 130
3063 Ittigen
info@gvb.ch
0800 666 999

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 für die Einreichung im eBau sowie bei der Gemeinde?
 - Formular Baugesuch
 - Situationsplan im Mst. 1:500 oder 1:1'000 vom Nachführungsgeometer
 - Alle zum Verständnis notwendigen Baupläne Mst. 1:50 oder Mst. 1:100
 - alles unterzeichnen, im Doppel in Papierform

Die Meldeformulare für Solaranlagen und Wärmeerzeugersersatz sowie für die Nutzung von öffentlichem Terrain sind über eBau einzureichen.

EN	Energienachweis
Ent	Deklaration der Entsorgungswege

Die Unterlagen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

Formular eBau (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 +/- 0.00 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 m² 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 via eBau sowie in zweifacher Ausführung (Papierformat) bei der Bauabteilung Huttwil, Marktgasse 2, 4950 Huttwil.