

Bauvorhaben richtig vorbereiten – Ein Leitfaden für Gesuchstellende

20. April 2015



„Die Zukunft bauen, heisst die Gegenwart bauen.“

Antoine de Saint-Exupéry

Beim Bauen ist es wie allgemein im Leben: Tut man das Richtige zur rechten Zeit, kommt man gut voran und bringt Projekte erfolgreich zum Abschluss.

Dieser Leitfaden unterstützt Sie dabei, Ihr Bauvorhaben in Oberhofen effizient und richtig vorzubereiten und die nötigen Gesuchsunterlagen für das Bewilligungsverfahren korrekt zu erstellen.

Um Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuches zu helfen, haben wir auf folgenden Seiten die wichtigsten Aspekte zusammengefasst, die es zu beachten gilt. Selbstverständlich stehen Ihnen die Mitarbeitenden der Bauverwaltung gerne 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 Oberhofen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	4
1.1	Kommunikation	4
1.2	Grundlagenbescheid.....	4
1.3	Zonenvorschriften	4
1.4	Grundbucheinträge	4
2.	Verfahren	5
2.1	Bauvoranfrage	5
2.2	Ordentliche Baubewilligung.....	5
2.3	Kleine Baubewilligung.....	5
2.4	Profile	5
2.5	Koordination des Verfahrens.....	5
2.6	Einsprachen.....	5
3.	Baugesuchsunterlagen.....	6
3.1	Planunterlagen.....	6
3.2	Formulare	6
3.3	Berechnungen	7
3.4	Ausnahmegesuche	7
3.5	Zustimmungserklärung.....	7
3.6	Näherbau-, Grenzbau- und Überbaurechte.....	8
3.7	Weitere Unterlagen	8
4.	Anhang.....	9
4.1	Checkliste Planunterlagen	9
4.1.1	Situationsplan.....	9
4.1.2	Projektpläne	9
4.2	Nützliche Adressen.....	12
4.3	Links im Internet.....	13
4.3.1	Gesetzliche Grundlagen	13
4.3.2	Formulare	13
4.3.3	Richtlinien.....	13

1. Allgemeines

1.1 Kommunikation

Auch beim Bauen ist es wichtig, miteinander zu reden: Eine offene Kommunikation ist wichtig, damit das Baubewilligungsverfahren möglichst rasch und reibungslos abgewickelt werden kann. Bestimmen Sie dazu seitens der Bauherrschaft oder Projektleitung die verantwortliche Person, die mit der Bauverwaltung Kontakt aufnimmt.

Bei grösseren Vorhaben empfehlen wir Ihnen, mit den zuständigen kantonalen Stellen in einem frühen Stadium Kontakt aufzunehmen. So können allfällige Auflagen oder Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

1.2 Grundlagenbescheid

Sie können bei der Bauverwaltung einen Grundlagenbescheid über die Bauparzelle anfordern. Er gibt als Ergänzung zum Baureglement und Zonenplan Aufschluss über die zentralen baurechtlichen Grundlagen und die weiteren Planungsunterlagen für ein bestimmtes Areal.

1.3 Zonenvorschriften

Die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung haben Einfluss auf das geplante Bauvorhaben, ebenso weitere Vorschriften, zum Beispiel Überbauungsordnungen, Strassenpläne sowie Vorgaben aus dem Bauinventar, betreffend Gewässerschutzzonen oder vorhandene Altlasten.

1.4 Grundbucheinträge

Wir empfehlen Ihnen, sich zu Beginn der Planung über allfällige privatrechtliche Grundbucheinträge beim Grundbuchamt zu informieren.

2. Verfahren

2.1 Bauvoranfrage

Mittels schriftlicher Voranfrage können Sie bei der Baubewilligungsbehörde eine Auskunft einholen. Diese Möglichkeit sollten Sie insbesondere dann nutzen, wenn eventuell Ausnahmegesuche gestellt werden müssen. Sie können dadurch die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens besser einschätzen, bevor Sie mit der Detailplanung beginnen. Das Baubewilligungsverfahren bleibt in jedem Fall vorbehalten.

2.2 Ordentliche Baubewilligung

Gesuche zur Erteilung der ordentlichen Baubewilligung werden durch die Baubewilligungsbehörde publiziert und öffentlich aufgelegt.

2.3 Kleine Baubewilligung

Das Gesuch zur Erteilung der kleinen Baubewilligung gemäss Art. 27 BewD wird nicht veröffentlicht, sondern nur den betroffenen Grundeigentümern vorgelegt. Um das Verfahren zu beschleunigen, kann die Bauherrschaft das schriftliche Einverständnis der benachbarten Grundeigentümer selber einholen. Für die kleine Baubewilligung gelten ansonsten die gleichen Anforderungen wie bei der ordentlichen Baubewilligung.

2.4 Profile

Die Hauptmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein, damit die Bauverwaltung vor der Publikation die Profile überprüfen kann. Bei kleinen Baugesuchen müssen die Hauptabmessung des Bauvorhabens bei der Eingabe des Baugesuches profiliert sein. Die Profilierung muss bestehen bleiben, bis über das Bauvorhaben rechtskräftig entschieden ist.

2.5 Koordination des Verfahrens

Das Baubewilligungsverfahren ist das Leitverfahren für alle Nebenbewilligungen, die ein Bauvorhaben erfordern kann. Mittels Verfahrensprogramm gelangen die Unterlagen koordiniert an alle betroffenen Amts- und Fachstellen. Daher ist es wichtig, dass die Gesuchsunterlagen in ausreichender Anzahl eingereicht werden.

2.6 Einsprachen

Eingereichte Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden Ihnen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. In der Stellungnahme sollten Sie der Bauverwaltung mitteilen, ob Sie an einer Einigungsverhandlung interessiert sind. Die Durchführung einer Einigungsverhandlung ist nicht zwingend vorgeschrieben. Um Einsprachen vorzubeugen, empfehlen wir Ihnen, die direkt anstossenden Nachbarn über das Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.

3. Baugesuchsunterlagen

3.1 Planunterlagen

Versehen Sie alle Pläne einschliesslich Situationsplan mit Datum und Unterschrift der Gesuchstellenden und der Projektverfassenden. Heben Sie neu zu erstellende Teile mit roter, abzubrechende mit gelber und bestehende Bauteile mit schwarzer Farbe hervor.

Der Situationsplan (Art. 10, 12 und 13 BewD) im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer (Dütschler + Naegeli AG, Fliederweg 11, 3600 Thun, Tel. +41 033 225 40 50) unterzeichnetes, aktuelles Original exemplar sein. Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farbig gekennzeichnet sein. Der Baukörper (Länge und Breite) und die Abstände zu den Parzellengrenzen sowie zu bestehenden Gebäuden auf dem gleichen Grundstück sind zu vermessen. Es muss ein Höhenfixpunkt angegeben werden. Achten Sie darauf, dass auch die Erschliessung (Zufahrt, Anzahl Parkplätze usw.) eingezeichnet ist.

Aus den Projektplänen (Art. 10, 14 und 15 BewD) muss der Inhalt des Bauvorhabens für Aussenstehende ersichtlich sein. Alle Bauteile sind zu vermessen (z.B. Boden- und Fensterflächen pro Raum, Wandstärke, Dämmung). Geben Sie die genaue Zweckbestimmung der Räume an. Bei Garagen und Parkplätzen muss auch die Zufahrt vermassst und der Anschluss an die öffentliche Strasse dargestellt werden. Aus den Unterlagen muss hervorgehen, dass die Sicherheitsverhältnisse den einschlägigen Normen entsprechen. Im Schnitt und in den Fassaden muss die Höhe der Räume sowie die Gebäudehöhe am bestehendem oder fertigem Terrain eingetragen sein.

Reichen Sie bei Neubauten (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten) oder aussenraumrelevanten Um- und Anbauten zusammen mit dem Baugesuch einen Umgebungsgestaltungsplan ein. Aus diesem sollen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Der Massstab der Pläne soll demjenigen der Baugesuchspläne entsprechen (in der Regel 1:100). Der Plan soll, wo sinnvoll, durch Schnitte und Details ergänzt werden. Terrainveränderungen (mit Koten), Stützmauern (mit Koten und Materialangabe), Zufahrten, interne Erschliessung, Park-, Veloabstell- und Spielplätze sowie Aufenthaltsbereiche, Belagsarten (Materialangabe), Baumarten, Rodungen, Neupflanzungen, Art der Einfriedungen und Abschlüsse gegenüber Nachbargrundstücken sind Bestandteile des Umgebungsgestaltungsplan.

3.2 Formulare

Die Baugesuchsformulare können Sie online (<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare/formularbaugesuchsteller.html>) oder bei der Gemeindeverwaltung beziehen. 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. Die Formulare sind zu unterzeichnen.

3.3 Berechnungen

Ausnutzungsziffer

Für jedes Bauvorhaben, das eine Erweiterung oder Zweckänderung der Bruttogeschossfläche vorsieht, muss den Unterlagen eine detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer beigelegt werden. Bei kleineren Änderungen reicht dazu die Tabelle auf dem Formular 1.0. Zeigen Sie bei grösseren Vorhaben die Berechnung separat und nachvollziehbar (z.B. mit kolorierten Planunterlagen) auf.

Abstellplätze / Parkierung

Die Bemessung der Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff Bauverordnung(BauV). Reichen Sie eine detaillierte Berechnung der erforderlichen Flächen ein.

Spielplätze / Aufenthaltsbereiche

Die Bemessung der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche richtet sich nach Art. 42 ff BauV. Reichen Sie eine detaillierte Berechnung der erforderlichen Flächen ein.

3.4 Ausnahmegesuche

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch nach Art. 26 Baugesetz (BauG) eingereicht werden. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte kumulativ erfüllt sein.

- a) Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Diese sind beispielsweise gegeben bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topografischen Gegebenheiten. Der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnutzungstreben gelten 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. Wenn während der Bekanntmachung keine Einsprachen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

3.5 Zustimmungserklärung

Bei Bauvorhaben nach Art. 27 Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD), die keiner Publikation bedürfen, können Sie die schriftlichen Zustimmungen sämtlicher betroffener Grundeigentümer einholen. Die benachbarten Grundeigentümer bestätigen mit Ihrer Unterschrift, dass sie die Gesuchsunterlagen eingesehen und gegen das projektierte Bauvorhaben keine Einwendungen haben und keine Einsprache erheben werden.

3.6 Näherbau-, Grenzbau- und Überbaurechte

Werden Grenzabstände zu nachbarlichem Grund unterschritten, ist ein Näherbau-, Grenzbau- oder Überbaurecht vom betroffenen Nachbarn erforderlich. Zwar genügt aus öffentlich-rechtlicher Sicht die einfache Schriftlichkeit; wir empfehlen Ihnen jedoch die Eintragung im Grundbuch. Im Gegensatz zu einer Zustimmung (siehe oben) muss in solchen Fällen explizit auf das „Näherbaurecht“, „Grenzbaurecht“ bzw. „Überbaurecht“ hingewiesen werden. Die Parzelle des benachbarten Grundstücks kann dadurch belastet werden.

3.7 Weitere Unterlagen

Die Behörde kann weitere Unterlagen wie Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Fotomontagen, Modelle, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen (Art. 15 BewD).

4. Anhang

4.1 Checkliste Planunterlagen

4.1.1 Situationsplan

(vgl. auch Art. 10, 12 und 13 BewD)

- Ist ein aktueller, vom Nachführungsgeometer (Dütschler + Naegeli AG, Fliederweg 11, 3600 Thun) unterzeichneter Plan mit Grundeigentümerliste vorhanden?
- Sind alle Abstände zu Strassen, Grenzen und Gebäuden eingetragen?
- Sind die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses eingetragen?
- Sind die Zufahrten und Abstellplätze eingezeichnet?
- Sind Bau- und Strassenlinien, Höhenkoten und öffentliche Leitungen eingetragen?
- Ist ein Höhenfixpunkt mit Höhenangabe eingetragen (bei Neubauten)?
- Sind die baupolizeilichen Angaben mit Farben eingetragen (rot: neu, gelb: Abbruch, schwarz: bestehend)?
- Ist der Plan von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?

4.1.2 Projektpläne

(vgl. auch Art. 10, 14 und 15 BewD)

Grundrisse

- Liegen sämtliche Geschossgrundrisse vor?
- Sind die Angaben der Zweckbestimmung und die Masse der Räume eingetragen?
- Ist die Stärke der Aussenwände und ihrer Dämmung angegeben?
- Sind die Boden- und Fensterflächen in m² eingetragen?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und alten (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?

Schnitte

- Liegen sämtliche nötigen Schnittpläne vor?
- Sind die lichte Geschosshöhe, die Deckenmasse, die Kniestockhöhe und oberkant Erdgeschoss bezüglich Fixpunkt eingetragen?
- Sind die Hauptdimensionen und die Dachkonstruktion (Wärmedämmung) eingetragen?
- Ist die Lage der Schnitte in den Grundrissplänen eingetragen?
- Sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und alten (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?

Fassaden

- Liegen sämtliche nötigen Fassadenpläne vor?
- Ist die Gebäudehöhe an jeder Gebäudeecke eingetragen und die Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden markiert?
- Sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
- Ist die Sockelhöhe klar ersichtlich und vermasst?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und alten (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassern unterzeichnet?

Umgebung

- Ist ein Umgebungsgestaltungsplan notwendig (bei aussenraumrelevanten Bauvorhaben)?
- Sind Angaben und Vermessung der Böschungen und Stützmauern, inkl. Materialien vorhanden?
- Sind Angaben zur Art der Einfriedungen vorhanden?
- Sind die Bezeichnung der Beläge (Rasen, Asphalt, ...) vorhanden?
- Sind die Bepflanzungen (auch Rodungen), inkl. Bezeichnung der Pflanzenart angegeben?
- Sind die erforderlichen Spielplätze und Aufenthaltsbereiche eingezeichnet und mit Flächenangaben versehen?
- Liegen die zum Verständnis notwendigen Schnitte vor?
- Ist bezeichnet, welche Zufahrten und Abstellplätze bestehend und welche neu sind?

- Sind die Sichtbermen bei der Zufahrt eingezeichnet?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und alten (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?

4.2 Nützliche Adressen

Gemeindeverwaltung Oberhofen
Schoren 1, Postfach 59, 3653 Oberhofen
033 244 11 11, verwaltung@oberhofen.ch, www.oberhofen.ch

Regierungsstatthalteramt Thun
Scheibenstrasse 3, 3600 Thun
031 635 98 98, rsta.thun@jgk.be.ch, www.jgk.be.ch

Grundbuchamt Oberland
Allmendstrasse 18, 3600 Thun
033 227 65 01, gba.ol@jgk.be.ch, www.jgk.be.ch

Nachführungsgeometer
Dütschler & Naegeli Geometik und Bauvermessung
Fliederweg 11, 3600 Thun
033 225 40 50, info@geo-thun.ch, www.geo-thun.ch

Tiefbauamt des Kantons Berns
Oberingenieurkreis 1 – Oberland
Schlossberg 20, 3601 Thun
033 225 10 60, info.tbaoik1@bve.be.ch, www.bve.be.ch

Regionale Energieberatung Thun Oberland-West,
Industriestrasse 6, Postfach 733, 3607 Thun
033 225 22 90, eb@energiethun.ch, www.energiethun.ch/energieberatung

Beco Berner Wirtschaft
Immissionsschutz
Münsterplatz 3, 3011 Bern
031 633 40 80, info.beco@vol.be.ch, www.vol.be.ch

Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA)
Reiterstrasse 11, 3011 Bern
031 633 38 11, info.awa@bve.be.ch, www.bve.be.ch

Amt für Wald des Kantons Bern (KAWA)
Waldabteilung 3, Thun-Niedersimmental
Krattigstrasse 48, 3700 Spiez
033 655 53 00

Kantonale Denkmalpflege
Münstergasse 32, 3011 Bern
033 633 40 30, denkmalpflege@erz.be.ch, www.erz.be.ch

Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB)
Papiermühlestrasse 130, Postfach, 3063 Ittigen
033 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

Bührer + Dällenbach Ingenieure AG
Höchhusweg 6, Postfach 179, 3612 Steffisburg
033 439 40 50, info@bd-ing.ch, www.bd-ing.ch

Energie Oberhofen AG
033 244 11 20, strom@energie-oberhofen.ch, www.oberhofen.ch

Kommunikation Oberhofen
Staatsstrasse 11, 3653 Oberhofen
033 243 02 56, info@kommunikation-oberhofen.ch,
www.kommunikation-oberhofen.ch

Swisscom Schweiz AG
Postfach, 3050 Bern
0800 800 800

Energie Thun AG
Industriestrasse 6, Postfach 733, 3607 Thun
033 225 22 22, info@energiethun.ch, www.energiethun.ch

4.3 Links im Internet

4.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetz (BauG)

http://www.sta.be.ch/belex/d/7/721_0.html

Bauverordnung (BauV)

http://www.sta.be.ch/belex/d/7/721_1.html

Baubewilligungsdekret (BewD)

http://www.sta.be.ch/belex/d/7/725_1.html

Koordinationsgesetz (KoG)

http://www.sta.be.ch/belex/d/7/724_1.html

Baureglement und Zonenplan Gemeinde Oberhofen

http://www.oberhofen.ch/de/verwaltung/bereiche/welcome.php?amt_id=11465

4.3.2 Formulare

Baugesuchsformulare

<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare.html>

4.3.3 Richtlinien

Erneuerbare Energie

http://www.be.ch/portal/de/veroeffentlichungen/publikationen.assetref/content/dam/documents/BVE/AUE/de/aue_en_richtlinien_erneuerbare_energien_1_20627_d.PDF