

a) Übersicht

eine Baubewilligung kann sein:

- eine ordentliche Baubewilligung Art. 32a Baugesetz (BauG; BSG 721.0)
- eine kleine Baubewilligung Art. 32b BauG
- eine Teilbaubewilligung Art. 32c BauG
- eine generelle Baubewilligung Art. 32d BauG
- eine Überbauungsordnung mit Baubewilligung Art. 88 Abs. 6 BauG

b) Umschreibung der Begriffe

Ordentliche / kleine Baubewilligung (Art. 32a und Art. 32b BauG)

Gestützt auf die ordentliche oder die kleine Baubewilligung kann gebaut werden. In diesem Sinne ist die kleine Baubewilligung eine Form der ordentlichen Baubewilligung (Art. 32b BauG).

Kleine Baubewilligung (Art. 32b BauG)

Die kleine Baubewilligung ist nur möglich für ein Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung (Art. 27 Abs. 1 Baubewilligungsdekret [BewD; BSG 725.1]).

Gesuche für eine kleine Baubewilligung werden nicht zwingend veröffentlicht, sondern den Nachbarn schriftlich mitgeteilt. Soweit die Gesuchstellenden die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn vorlegen, kann auf eine schriftliche Mitteilung durch die Gemeindeverwaltung verzichtet werden. Kann der Kreis der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn nicht eindeutig bestimmt werden, kann das Gesuch nicht im Verfahren der kleinen Baubewilligung behandelt werden (Art. 27 Abs. 2 - 5 BewD).

Teilbaubewilligung (Art. 32c BauG)

Bei dieser Art Baubewilligung werden Gegenstände ohne Koordinationsbedarf vorerst aus dem Baugesuch ausgeklammert, weil sie erst im Verlauf der Bauausführung festgelegt werden (können), z.B. die Farbgebung der Fassaden, Einzelheiten der Aussenraumgestaltung. Ihre Bewilligung kann erst nach Baubeginn erfolgen, was im Dispositiv der Teilbaubewilligung anzugeben ist (Art. 38 Abs. 4 Bst. b BauG, Art. 36 Abs. 3 Bst. e BewD). Für die nachfolgende Teilbaubewilligung der ausgeklammerten Gegenstände sind die Betroffenen wieder anzuhören.

Generelle Baubewilligung (Art. 32d BauG, Art. 42 BewD)

Bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage kann es für die Bauherrschaft aus zeitlichen und finanziellen Gründen von Interesse sein, vorerst nur Teilaspekte des Bauvorhabens beurteilen zu lassen (z.B. die Erschliessung des Baugrundstücks, die Gestaltung des Bauobjekts). Das generelle Baugesuch durchläuft das gleiche Verfahren wie das ordentliche Baugesuch. Innert drei Jahren seit Rechtskraft der generellen Baubewilligung ist das Baugesuch für das Ausführungsprojekt zur Bewilligung einzureichen. Erst wenn diese Bewilligung (in Form der ordentlichen oder kleinen Baubewilligung oder der Teilbaubewilligung) vorliegt, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Überbauungsordnung (Art. 122b Bauverordnung [BauV; BSG 721.1]), Art. 45 und 46 BewD

Die Überbauungsordnung gilt als Baubewilligung, wenn sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt, z.B. Detailschliessungsanlagen, aber auch Hochbauten.

c) Vorzeitige Baubewilligung (Art. 37 BauG)

Bauvorhaben, die sich auf neues Gemeindebaurecht stützen, aber dieses Gemeindebaurecht vom Kanton noch nicht genehmigt worden und damit noch nicht rechtskräftig ist, können nur unter folgenden Voraussetzung vorzeitig bewilligt werden (Baubewilligung, Teilbaubewilligung, generelle Baubewilligung):

- a) das zuständige Gemeindeorgan hat die Bauvorschriften beschlossen
- b) die das Bauvorhaben betreffenden Bauvorschriften sind unbestritten, und
- c) das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) schriftlich zustimmt.

d) Vorzeitiger Baubeginn (Art. 39 BewD)

Liegen gegen ein Bauvorhaben keine Einsprache vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, kann die Baubewilligungsbehörde den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten.

Muss das Bauvorhaben von mehreren Behörden beurteilt werden, müssen alle dem vorzeitigen Baubeginn zustimmen.

Beruht das Bauvorhaben auf noch nicht genehmigte Bauvorschriften, kann der vorzeitige Baubeginn nur gestattet werden, wenn das AGR zustimmt (siehe vorzeitige Baubewilligung).

Hinweise und Praxistipps

Tipps zur Beschleunigung des Verfahrens:

Nebst den Behörden können auch die Gesuchstellenden zu einem raschen und effizienten Verfahrensablauf beitragen. Beschleunigend wirken die Beachtung folgender Tipps:

- Frühzeitig mit der Gemeinde (Gemeinde- oder Bauverwaltung) Kontakt aufnehmen. Angaben, die zum Ausfüllen der Baugesuchsformulare nötig sind, können bei der zuständigen Gemeinde- oder Bauverwaltung erfragt werden (Zonenplan, Gemeindebaureglement, Bauinventar, Gefahrengebiet, Altlasten-Verdachtsflächen, etc.).
- Allenfalls vorhandenes Merkblatt der Gemeinde zum Baubewilligungsverfahren anfordern.
- Informationen über geltende und allenfalls in Aussicht stehende neue Vorschriften einholen.
- Vollständige Gesuchsakten (Gesuchsformulare, Pläne und weitere Unterlagen) in der verlangten Anzahl einreichen (siehe dazu Art. 10 ff. BewD).
- Bei schützenswerten und erhaltenswerten K-Objekten (Bauinventar/Zonenplan/Schutzzonenplan der Gemeinde beachten) frühzeitig Kontakt mit der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) aufnehmen.
- Vorkehren für Behinderte: Grundsätzlich sind Bauten und Anlagen nach Möglichkeit so zu gestalten, dass ihre Benützung auch den Behinderten offen stehen. Bei industriellen und grösseren gewerblichen Bauten und Anlagen, bei Mehrfamilienhäusern (mit vier oder mehr Stockwerken), bei Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr (Verwaltungsgebäude, grössere Geschäftshäuser, Gastgewerbebetriebe, Kinos, Theater, Museen, Schulen, Spitäler, Heime, Kirchen und dgl.), sowie bei Bauten und Anlagen für Sport, Spiel und Erholung, sind Artikel 22 und 23 BauG, das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und die Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) zu beachten und einzuhalten.
- Formelle Details pflegen:
 - Gesuche für weitere Bewilligungen und Anschlussgesuche (z.B. Strasse, Energie, Wasser) beilegen.
 - Berechnungen (z.B. Ausnützungsziffer, Parkplatzbedarf, Umgebung, Abstellflächen) beilegen.
 - Ein allfälliges Ausnahmegesuch beilegen und begründen (in Briefform). In der Begründung muss sich die Bauherrschaft vor allem mit den besonderen Verhältnissen auseinandersetzen, die eine Ausnahme rechtfertigen sollen (Art. 26 BauG, Art. 34 Abs. 2 BauG, Art. 10 Abs. 4 BewD).
 - Datum und Unterschrift der Gesuchstellenden und Projektverfassenden und falls nötig der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf dem Baugesuch und den Projektplänen nicht vergessen.
- Profilierung (Art. 16 BewD): Mit der Baueingabe sind die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen (Gebäudeecken, Höhen der Fassaden, Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung, die Höhe Oberkant Erdgeschossboden). Die Profile sind stehen zu lassen, bis über das Gesuch rechtskräftig entschieden ist.

Amtliches Formular

Für alle Bauvorhaben muss das amtliche Formular (1.0 und weitere) verwendet werden (Art. 34 Abs. 1 BauG, Art. 10 Abs. 2 BewD).

Es ist mindestens in zweifacher Ausfertigung mit den erforderlichen Beilagen einzureichen. Weitere Exemplare auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde (Art. 10 Abs. 6 BewD).

Im Formular 1.0 gibt die Bauherrschaft oder deren Vertreterin/Vertreter an, ob sie um eine Baubewilligung oder um eine generelle Baubewilligung ersucht.

Rückweisung bei formellen Mängeln

Stellt die Baubewilligungsbehörde bei der vorläufigen Prüfung formelle Mängel fest, weist sie das Gesuch zur Verbesserung zurück. Sie setzt eine angemessene Frist mit dem Hinweis darauf, dass das Gesuch als zurückgezogen gilt, wenn es nicht innert der Frist bei ihr wieder eingereicht wird (Art. 18 BewD).

Je nach Bauvorhaben sind weitere Gesuchsformulare auszufüllen und einzureichen:

2.0	Technik – Formular	5.2	Anschluss Gemeinschaftsantenne
3.0	Entwässerung von Grundstücken	5.3	Anschluss Gas
3.2	Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten	5.4	Anschluss Wasser
3.3	Brandschutz	5.5	Wasser- / Abwasserinstallationen
3.5	Zivilschutz: Schutzraum – Bau	5.8	Anschluss Fernmeldenetz
3.6	Zivilschutz: Schutzraum – Befreiung	6.0	Reklamen
3.7	Wärmeentzug mittels Erdsonden	E1-E11	Energie
4.0	Betreiben, Einrichten und Umgestalten von Betrieben und Anlagen	Ent	Deklaration der Entsorgungswege
4.1	Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe	BauRLL	Lufthygienisch relevante Baustellen
4.2	Bauten nach Waldgesetz	NG	Naturgefahren
4.3	Gastgewerbe	Bio	Biologische Sicherheit
4.4	Gewässerschutz Landwirtschaft	Rn	Radon
5.0	Benützung von öffentlichem Terrain	Asb	Asbest
5.1	Anschluss Elektrizität	HFB	Hindernisfreies Bauen
		BiG	Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkung

Zu den einzelnen Themenbereichen sind auf unserer Homepage [verschiedene Anleitungen](#) aufgeschaltet. Zudem sind auf den entsprechenden Gesuchsformularen teilweise ergänzende Angaben zu finden.

Die [amtlichen Baugesuchsformulare](#) können auf unserer Homepage direkt ausgefüllt werden. Die Formulare können aber auch bei der Gemeinde- oder Bauverwaltung bezogen werden.

Baueingabe (Art. 10 BewD)

Das Baugesuch ist der zuständigen Gemeindeverwaltung einzureichen.

Das amtliche Formular ist von der Bauherrschaft, von den Projektverfassenden und bei Bauten auf fremden Boden ausserdem von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

Dem Baugesuch sind der Situationsplan (Art. 12 und 13 BewD), die Projektpläne (Art. 14 BewD) und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen (Art. 15 BewD) beizulegen. Alle Pläne sind zu datieren und von den Gesuchstellenden sowie von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.

Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist zu begründen (siehe auch Hinweise und Praxistipps).

Bei Bauvorhaben, die der Energie- oder Umweltschutzgesetzgebung unterstehen, sind die dort verlangten Unterlagen beizulegen.

Alle Gesuchsunterlagen sind in der nötigen Anzahl, mindestens aber in zweifacher Ausfertigung, einzureichen. Die Bewilligungsbehörde kann weitere Exemplare verlangen.

Baukosten

Unter Baukosten nach Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe e BewD sind folgende Kosten anzugeben: Die Baukosten einschliesslich Eigenarbeiten, aber ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzinsen. Die Behörde kann in Zweifelsfällen die Vorlage der Kostenvoranschläge verlangen.

Unter Baukosten total sind mit Ausnahme des Landerwerbs die gesamten Kosten anzugeben.

BauG = [Baugesetz vom 09. Juni 1985 \(BSG 721.0\)](#)

BauV = [Bauverordnung vom 06. März 1985 \(BSG 721.1\)](#)

BewD = [Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren \(BSG 725.1\)](#)

BehiG = [Bundesgesetz vom 13. Dezember 2002 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen \(Behindertengleichstellungsgesetz - SR 151.3\)](#)

BehiV = [Verordnung vom 19. November 2003 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen \(Behindertengleichstellungsverordnung – SR 151.31\)](#)