

Merkblatt Auflagen und Bedingungen im Baubewilligungsverfahren

Erfüllt ein Baugesuch alle gesetzlichen Anforderungen, so wird die Baubewilligung ohne Auflagen und Bedingungen erteilt. Erfüllt das Baugesuch die Anforderungen nicht in allen Punkten, aber kann die Gesetzeskonformität mit „zusätzlichem Effort“ erreicht werden, so wird die Baubewilligung zwar erteilt, der Bauentscheid verpflichtet den Bauherrn aber mittels Auflagen und/oder Bedingungen zur Einhaltung der zusätzlichen Erfordernisse. Auflagen und Bedingungen müssen also für das in Frage stehende Bauvorhaben insofern unerlässlich sein, als das Vorhaben ohne Auflagen und/oder Bedingungen gar nicht bewilligt werden könnte.

Keine Auflagen/Bedingungen sind

- **Hinweise auf das geltende Recht**

Beispiele

- In der Bauverbotszone der öffentlichen Erschliessungsstrasse sind alle die Sicht behindernde Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Einrichtungen untersagt. (Gilt ohnehin gemäss Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen) → unter „Hinweise“ im Amts/Fachbericht aufführen, mit Verweis auf den betreffenden Gesetzesartikel
- Neue Maschinen und maschinelle Einrichtungen müssen den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere den grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsanforderungen nach Artikel 3 STEG und Artikel 3 STEV entsprechen.
→ unter „Hinweise“ im Amts/Fachbericht aufführen

- **Hinweise auf die Regeln der Baukunst und geltende Normen**

Beispiele

- Das Behinderten-WC im OG ist gemäss Norm SN 521 500 auszuführen und entsprechen auszurüsten.
→ unter „Hinweise“ im Amts/Fachbericht aufführen
- Für den betrieblichen Brandschutz gilt die BSN 11-03 „Brandverhütung, Sicherheit in Betrieben und auf Baustellen“.
→ unter „Hinweise“ im Amts/Fachbericht aufführen

- **Verpflichtungen, die nicht im Baubewilligungsverfahren durchgesetzt werden können**

Beispiel

- Arbeitsplätze sind nach ergonomischen Gesichtspunkten zu gestalten und einzurichten.
→ unter „Hinweise“ im Amts/Fachbericht aufführen

- **Feststellungen**

Beispiele

- Es wird verbindlich zur Kenntnis genommen, dass Garderoben, Wasch- und Toiletten-Anlagen in ausreichender Zahl und in hygienisch einwandfreiem Zustand vorhanden sind.
→ weglassen (es muss ohnehin gemäss den eingereichten Plänen gebaut werden)
- Die Kosten für die Nachführungsarbeiten des Vermessungswerks nach Art. 38 des Gesetzes über die amtliche Vermessung werden dem Baugesuchsteller durch den zuständigen Geometer in Rechnung gestellt.
→ unter „Hinweise“ im Amts/Fachbericht aufführen

- **Wünschenswertes**

Beispiele

- Es wird empfohlen, bei der Gestaltung des Kinderspielplatzes die Informationsblätter der bfu zu diesem Thema zu berücksichtigen.
→ unter „Hinweise“ im Amts/Fachbericht aufführen
- Im Bereich der Brücke soll eine Niederwasserrinne von 80 cm Breite vorgesehen werden, damit sollen zu geringe Wassertiefen sowie Schlamm- und Sandablagen vermieden werden, die Sohle der Niederwasserrinne soll aus Kies bestehen (keine Schroppen).
→ entweder als Auflage formulieren, d.h. unter Angabe der gesetzlichen Grundlage verbindliche Vorgabe machen, oder unter Hinweise im Amts/Fachbericht aufführen

- **Verpflichtungen, die das konkrete Bauvorhaben gar nicht betreffen**

Beispiele

- Auflagen für Flachdächer bei einem Bauvorhaben mit Giebeldach.
→ weglassen
- Auflagen für Grundwasserschutzzonen, wenn keine solche Zone betroffen ist.
→ weglassen

Wichtig

Hinweise auf geltende Normen, die Regeln der Baukunst oder auf einschlägige Merkblätter sind für den Bauherrn – sofern sie sein konkretes Bauvorhaben betreffen – eine wichtige Hilfe. Sie sollen auch künftig den Bauentscheiden beigelegt werden. Sie gehören jedoch nicht (wie die Auflagen und Bedingungen) in das Dispositiv des Entscheids, sondern können als Beilagen oder als Bestandteil der Amts- und Fachberichte mitgereicht werden.

Auflagen sind

Mit einer Auflage wird der Bauherr verpflichtet, bei seinem nach den eingereichten Plänen und dem Baugesuch zu erstellenden Bauvorhaben ein zusätzliches Erfordernis zu erfüllen. Dieses Erfordernis kann in einem Tun, Dulden oder Unterlassen bestehen.

Beispiele

- Für die Fassadenfarbe ist der Farbton „hellblau“ gemäss den von der Bauherrschaft abgegebenen Farbmustern vom 15. Mai 2002 zu verwenden.
- Die Renaturierung des XX-Baches muss bis zur alten Aare ausgeführt werden.
- Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine genehmigte Deklaration der Entsorgungswege vorliegt.

Bedingungen sind

Wird eine Baubewilligung unter einer Bedingung erteilt, so wird die Bewilligung erst rechtswirksam, wenn die Bedingung erfüllt ist (Suspensivbedingung) bzw. die Bewilligung entfällt, wenn die Bedingung erfüllt ist (Resolutivbedingung).

Beispiel Suspensivbedingung

- Von der Baubewilligung für das Einfamilienhaus darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn der Ausbau der xy-strasse abgeschlossen ist.

Beispiel Resolutivbedingung

- Die Bewilligung nach Art. 24b RPG für den Nebenbetrieb (Pferdepension) fällt dahin, wenn der Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben wird.