



Merkblatt und Checkliste für das Einreichen eines Baugesuches

Das Bauen ist von einer Vielzahl an Vorschriften und den damit verbundenen formellen und materiellen Ansprüchen an die Gesuchunterlagen gekennzeichnet. Damit wir Ihnen ein rasches Baubewilligungsverfahren garantieren und die Rechtssicherheit sowie Rechtsgleichheit gewährleisten können, sind wir auf vollständige Akten angewiesen.

Kommunikation

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich. Nehmen Sie frühzeitig mit den betroffenen Parteien Kontakt auf, um bereits bei der Projektierung allfällige Unklarheiten aus dem Weg zu räumen. Bei grösseren Vorhaben empfiehlt es sich, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können spätere Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und Konfliktsituationen können frühzeitig erkannt werden.

eBau

Ab dem 1. März 2022 sind sämtliche Baugesuche elektronisch via eBau einzureichen. Das Ausfüllen im eBau funktioniert ähnlich wie das Ausfüllen der Steuerklärung mit TaxMe. Sie erfassen Ihr Baugesuch online und laden sämtliche Unterlagen hoch. Bei Fragen zu den einzelnen Verfahrensschritten unterstützt Sie die Wegleitung. Sofern Sie noch kein BE-Login besitzen, müssen Sie sich vorgängig registrieren. Hier finden Sie den entsprechenden Link: <https://www.belogin.directories.be.ch/emaillogin/gui/registration/createmaillogin>.

Bis zur gesetzlichen Anpassung müssen die unterschriebenen Pläne und das Baugesuchformular noch in zweifacher Ausführung bei der Gemeinde eingereicht werden. Auch der Bauentscheid wird, wie bis anhin, per Post eröffnet. Bei Fragen dürfen Sie uns gerne kontaktieren.

Zustimmung der betroffenen Nachbarn bei kleineren Bauvorhaben

Für kleinere und wenig beeinträchtigende Bauvorhaben kann in der Regel auf eine Publikation verzichtet werden. Die Orientierung der betroffenen Nachbarschaft ist jedoch zwingend. Das Formular «Zustimmungserklärung für kleine Baugesuche», welches Sie auf unserer Website finden unter www.utzenstorf.ch/baubewilligungspflicht, kann direkt dem Baugesuch beigelegt werden. Ansonsten orientiert die Abteilung Bau die betroffenen Parteien schriftlich über das Bauvorhaben.

Profile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuchs profiliert sein. Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezwecken, dieses zu veranschaulichen und allfällige betroffenen 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: Ein Eintrag der Dienstbarkeit im Grundbuch vor Baubeginn ist zwingend.

Ausnahmegesuche

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch eingereicht werden. Damit eine Ausnahme 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 Ausnutzungstreben nicht als besondere Verhältnisse gelten.
- b. 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 (siehe auch unter Näherbau-/Grenzbaurecht)

Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches

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

- Sind die Profile aufgestellt?
- Sind die Unterlagen vollständig?
 - Alle notwendigen Formulare ausgefüllt?
 - Situationsplan vom Nachführungsgeometer bezogen und unterzeichnet?
 - Alle zum Verständnis notwendigen Baupläne beigelegt?

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

- Ist der Plan im Massstab 1:500 oder bei grösseren Projekten 1:1'000?
- Ist ein aktueller (max. zwei Jahre alt), vom Nachführungsgeometer unterzeichneter Plan mit einer Grundeigentümerliste (Grundstückliste) vorhanden?
- Sind die baupolizeilichen Angaben mit Farben eingetragen? (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bestehend, blau = Baulinien)
- Sind die Grenzen, Parzellen Nrn. und Eigentümer / Eigentümerinnen 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 besondere schutzwürdige Objekte eingezeichnet?
- Sind die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses eingetragen?
- Sind die Gewässerräume 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)

- Sind alle Projektpläne im Massstab 1:50 oder 1:100 (in Ausnahmefällen, bei grossen Bauvorhaben 1:200)

Liegen sämtliche Geschossgrundrisse vor?

- Sind die Angaben der Zweckbestimmung und die Masse der Räume eingetragen? Sind 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 (schwarz) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.

Liegen sämtliche nötigen Schnittpläne vor?

- Sind die Geschosshöhe, die Deckenmasse, die Kniewandhöhe und oberkant Erdgeschoss bezüglich Fixpunkt eingetragen?
- Sind die Hauptdimensionen und die Dachkonstruktion (Wärmedämmung) 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)**, **alten (schwarz)** und **abzubrechenden (gelb)** Bauteile.

Liegen sämtliche nötigen Fassadenpläne vor?

- Ist die Gebäudehöhe in jeder Fassadenmitte eingetragen und die Höhenlagen von oberkant Erdgeschossboden markiert?
- Sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der **neuen (rot)**, **alten (schwarz)** und **abzubrechenden (gelb)** Bauteile.

Liegt ein Umgebungsgestaltungsplan vor?

- Angabe und Vermessung der Böschung und Stützmauern?
- Angabe der vorgesehenen Materialien?
- Bepflanzung?
- Liegen die zum Verständnis notwendigen Schnitte vor?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der **neuen (rot)**, **alten (schwarz)** und **abzubrechenden (gelb)** Bauteile.

Formulare und Pläne

Baugesuchformulare

<https://www.igk.be.ch/igk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare.html>

Zonenplan und ÖREB-Kataster

www.utzenstorf.ch/bauwesen

Rechtliche Bestimmungen

Bundeserlasse (insbesondere Raumplanungsgesetz)

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html>

Kantonale Erlasse

<https://www.belex.sites.be.ch> (u. a. Baugesetz, Bauverordnung, Baubewilligungsdekret BewD)

Gemeindeerlasse

www.utzenstorf.ch/bauwesen (u.a. Baureglement, Abwasserentsorgungsreglement, Wasserversorgungsreglement usw.)

Abteilung Bau, Gemeinde Utzenstorf

Hauptstrasse 28, 3427 Utzenstorf, T 032 666 41 42, abteilung.bau@utzenstorf.ch, www.utzenstorf.ch

Werkhof, Gemeinde Utzenstorf

Lindenpark 1, 3427 Utzenstorf, M 079 247 93 68

Feueraufseher / Brandschutz

Simon Sägesser, Sägesser Kaminfeger GmbH, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, T 034 422 22 32

Nachführungsgeometer

W + H AG, Reto Meile, Bitzjusstrasse 15, 3360 Herzogenbuchsee, T 032 671 26 35, reto.meile@w-h.ch

Energieberatungsstelle Region Emmental

Energieberatungsstelle Emmental, Lorraine 7, 3400 Burgdorf, T 034 402 24 94,
info@energieberatung-emmental.ch

Regierungsstatthalteramt Emmental

Amthaus, Dorfstrasse 21, 3550 Langnau i.E., RSTA.Emmental@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

Nydegggasse 11/13, 3011 Bern, Abteilung Bauen, T 031 633 77 30, bauen.agr@be.ch

Zuständiger Bauinspektor

Luca Pfeiffer, T 031 636 47 50, luca.pfeiffer@be.ch

Amt für Wasser und Abfall AWA

Reiterstrasse 11, 3011 Bern, T 031 633 38 11, info.awa@bve.be.ch

Denkmalpflege des Kantons Bern

Benjamin Locher, Schwarztorstrasse 31, 3011 Bern, T 031 636 60 90, benjamin.locher@be.ch

Tiefbauamt des Kantons Bern

Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf, Oberingenieurkreis IV

Strasseninspektorat

Daniel Schürch, T 031 636 28 45, daniel.schuerch@be.ch

Wasserbau

Christoph Matti, T 031 635 53 05, christoph.matti@be.ch

Gebäudeversicherung Bern

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen, T 0800 666 999, info@gvb.ch

Stand: September 2022