

Vorgasse 1, 3665 Wattenwil

☎ 033 359 59 41

✉ info@regiobv.ch

🌐 www.regiobv.ch

Checkliste für das korrekte Einreichen eines Baugesuches

Sie haben sich entschlossen, ein Bauvorhaben zu realisieren. Die RegioBV Westamt möchte mit einer raschen und unkomplizierten Behandlung Ihres Gesuches zum guten Gelingen des Vorhabens beitragen.

Für grosse Bauvorhaben oder Umbauten und Sanierungen von geschützten oder erhaltenswerten Bauten ist eine vorgängige Kontaktnahme mit der RegioBV Westamt empfehlenswert. Auch wenn Sie Fragen bezüglich der Beschaffung bzw. Ausarbeitung der Dokumente haben oder nicht sicher sind, ob Ihr Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist, vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

Die Basis für eine rasche Behandlung Ihres Baugesuches sind in jedem Fall vollständig und korrekt erstellte Baugesuchsakten. Mit dieser Checkliste und den hilfreichen Ergänzungen möchten wir Ihnen die Arbeit erleichtern.

Folgende Unterlagen werden mindestens benötigt:

- **Baugesuchsformular 1.0** (3 Seiten) mit Datum und Unterschriften. Weitere Formulare (Nebengesuche) je nach Bauvorhaben. Alle Baugesuchsformulare finden Sie unter www.jgk.be.ch → Registerkarte „Baubewilligungen“ → Seitenlink „Formulare/Baugesuche“ → „Formulare Baugesuchssteller“.
- **Ausnahmegesuche** für Abweichungen von der Baugesetzgebung; Schreiben mit Begründung (z.B. nach Art. 24 RPG für Bauen ausserhalb der Bauzone).
- **Weitere Unterlagen:** Bei kleinen Baugesuchen (ohne Veröffentlichung): Zustimmungen der angrenzenden Grundeigentümer/innen (Unterschriften) und/oder Näherbaurechte. Das Vorlageformular kann bei der RegioBV Westamt bezogen werden.
- **Situationsplan** (im Doppel) Massstab 1:500 mit eingetragenem Bauvorhaben, vermasst, datiert und unterschrieben (Artikel 12 und 13 Baubewilligungsdekret BewD). Diese können beim zuständigen Kreisgeometer angefordert werden (kostenpflichtig).
- **Projektpläne** (im Doppel resp. pro Nebengesuch ein weiterer Satz) entsprechend dem Bauvorhaben: Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Massstab 1:100 oder 1:50, vermasst, mit allen Angabe, gemäss Artikel 14 BewD (Siehe Seite 3), datiert und unterschrieben.

Wesentliche gesetzliche Grundlagen für das Baubewilligungsverfahren

- Baureglement Ihrer Einwohnergemeinde
- Bauzonen- und Schutzzonenplan Ihrer Einwohnergemeinde
- Bauinventar Ihrer Einwohnergemeinde
- Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- Dekret über das Bewilligungsverfahren des Kantons Bern (BewD)

Die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen ist auf Ihrer Gemeindeverwaltung oder der RegioBV Westamt möglich. Das Gemeindebaureglement und der Zonenplan können auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Alle kantonalen Gesetze sind auf dem Internet zugänglich (<http://www.be.ch/portal/de/veroeffentlichungen/gesetze.html>).

Tipps für das Ausfüllen der Baugesuchsakten

Grundsätzliches

Sämtliche Formulare, Pläne und Beilagen sind im Doppel, datiert und vom Bauherrn, Projektverfasser und bei Bauten auf fremden Boden ausserdem vom Grundeigentümer/in unterzeichnet einzureichen.

Formulare

Formular 1.0 „Baugesuch“

Folgende Angaben müssen zwingend ausgefüllt werden:

- Postleitzahl/Gemeinde
- Lage-Koordinaten (siehe Angaben Situationsplan)
- Strasse/Ort/Nr. (bei Neubauten; Festlegung durch Gemeindeverwaltung)
- Parzellennummer
- Bauherrschaft/Vertreter/in
- Projektverfasser (falls vorhanden)
- Grundeigentümer/in
- Verantwortliche Person (Selbstdeklaration)
- Bauvorhaben (Baubeschrieb und Nutzung, entsprechendes Feld ankreuzen und vorgesehene Nutzung kurz umschreiben)
- Bisherige Nutzung
- Foundation/Pfählung/Tragkonstruktion/Fassaden/Dach entsprechend ausfüllen
- Baukosten
- Zone (Zonenvorschriften auf der RegioBV Westamt anfragen)
- Ausnahmegesuch je nach Bedürfnis und Notwendigkeit ankreuzen oder ergänzen
- Allgemeine Angaben (Baukosten, Gebäudevolumen, Hauptdimensionen, Flächenangaben, etc.)
- Beilagen zum Baubewilligungsgesuch (Nebengesuche): Die weiteren allenfalls nötigen Gesuchsformulare ankreuzen oder ergänzen
- Weitere Unterlagen: Alle weiteren Unterlagen ankreuzen oder ergänzen

Kleinere Bauvorhaben können gemäss Artikel 27 BewD ohne Veröffentlichung im kleinen Verfahren behandelt werden. Hierfür bedarf es jedoch der schriftlichen Zustimmung (Vorlageformular bei der RegioBV Westamt erhältlich) der an die Parzelle angrenzenden Grundeigentümer/innen. Werden die Grenzabstände zum Nachbargrundstück unterschritten, muss explizit erwähnt werden, dass das Näherbaurecht/Grenzbaurecht erteilt wird. Ausnahmegesuche (z.B. für das Bauen ausserhalb der Bauzone oder beim Unterschreiten des Strassenabstandes) sind separat schriftlich und begründet zum Baugesuch einzureichen. Wenn Sie diese Dokumente mit den nötigen Unterschriften zusammen mit den Baugesuchsakten einreichen, beschleunigen Sie das Verfahren wesentlich.

Pläne

Situationsplan

Der Situationsplan ist eine vom Kreisgeometer (in der Regel Massstab 1: 500) unterzeichnete Kopie des Grundbuchplanes, welcher beim zuständigen Kreisgeometer anzufordern ist (kostenpflichtig). Der Original-Situationsplan ist mindestens im Doppel einzureichen (datiert und unterzeichnet von der Bauherrschaft, Projektverfasser/in und Grundeigentümer/in).

Einzeichnen des Bauvorhabens auf dem Situationsplan:

Neubau	mit roter Farbe
Abbruch	mit gelber Farbe
Bestehend	mit grauer Farbe
Vermassung	Hauptmasse der Neubauten sowie Grenz- und Gebäudeabstände

Projektpläne

Projektpläne sind im Doppel (Massstab 1:100 oder 1:50) einzureichen. Zu jedem Nebengesuch muss ein weiterer Plansatz beigelegt werden. Die Projektpläne müssen den Anforderungen von Artikel 14 BewD entsprechen.

Artikel 14 des BewD

Projektpläne

¹ Dem Baugesuch sind folgende Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen

- a die Grundrisse sämtlicher Geschosse. Einzutragen sind die Zweckbestimmung der Räume (unter zahlenmässiger Angabe ihrer Länge und Breite), die Stärke der Aussenwände und ihrer Isolation sowie die ungefähre Stärke der übrigen Mauern, die Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen sowie die Boden- und Fensterflächen in Quadratmetern;
- b die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der Hauptdimensionen, der lichten Geschosshöhen, der ungefähren Deckenmasse, der Kniewandhöhe (in der Fassadenflucht vom Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen). Anzugeben ist ferner die Stärke der Dachisolation und die Höhe von oberkant Erdgeschossboden (Höhe in Bezug auf einen im Situationsplan einzutragenden Fixpunkt). Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c die Pläne sämtlicher Fassaden mit Markierung der Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden und Eintragung der Gebäudehöhe nach der Messweise des Gemeindebaureglementes. Bei geschlossener Bauweise sind, soweit nötig, die Fassaden der anschliessenden Gebäude aufzuzeichnen;
- d ein Umgebungsgestaltungsplan, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen (Art. 14 BauG, wenn das Bauvorhaben die Anlage von Kinderspielplätzen, grösseren Spielflächen oder von Aufenthaltsbereichen erfordert (Art. 15 BauG) oder wenn das Bauvorhaben ein Baudenkmal, ein archäologisches Objekt oder ein anderes Objekt des besonderen Landschaftsschutzes betrifft (Art. 10 bis 10b BauG).

² In den Schnitt- und Fassadenplänen sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie einzutragen. Diese Linien sind zu beschriften.

³ Aus den Plänen müssen ferner die vorgesehene Terraingestaltung (Gebäudeanschlüsse, Böschungen, Stützmauern) und die festen Einfriedungen ersichtlich sein.

⁴ Bei Änderungen wie An-, Um- und Erweiterungsbauten muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen.

Zuständige Bauverwalter RegioBV

Gemeinden	Bauverwalter
Blumenstein, Forst-Längenbühl, Wattenwil	Thomas Schuler
Burgstein, Gurzelen, Kaufdorf, Kirchenthurnen, Seftigen	Silvan Dauner
Pohlern, Stocken-Höfen	Eva Wyttenbach

Zuständige Kreisgeometer

Gemeinden	Kreisgeometer
Blumenstein, Forst-Längenbühl, Pohlern, Stocken-Höfen	Dütschler & Partner Fliederweg 1, 3600 Thun Tel.: 033 225 4050
Burgstein, Kaufdorf, Kirchenthurnen, Wattenwil	Häberli & Toneatti AG, Bayweg 9, 3123 Belp Tel.: 031 810 60 30
Gurzelen, Seftigen	Grunder Ingenieure AG, Bernstrasse 19, 3400 Burgdorf, Tel. 034 460 10 10

Zuständige Publikationsorgane und Regierungsstatthalterämter

Gemeinden	Amtlicher Anzeiger	Regierungsstatthalteramt
Blumenstein, Burgstein, Forst-Längenbühl, Gurzelen, Pohlern, Stocken-Höfen, Seftigen, Wattenwil	Thuner Amtsanzeiger, Seestrasse 26, 3600 Thun	Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun
Kaufdorf, Kirchenthurnen,	Anzeiger Gürbetal, Längenberg, Schwarzenburgerland, Jordi AG, Aemmenmattstrasse 22, 3123 Belp	Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Postgasse 25, 3072 Ostermundigen