

MERKBLATT BAUINSPEKTORAT

Inhalt

1. **Beratung**
2. **Voranfrage**
3. **Generelles Baugesuch**
4. **Bau- und Planungskommission**
5. **Zuständigkeiten**
6. **Verfahrensdauer**
7. **Gebühren**

1. **Beratungen des Fachbereichs Bewilligungen/Vollzug (Bauinspektorat)**

Die Bauinspektoren des Bauinspektorats beraten Sie fachkompetent unter Bezugnahme auf das anwendbare Recht, die ständige Rechtsprechung, die Informationsdichte sowie den Wissensstand über das zur Diskussion stehende Projekt, ohne jedoch über die Baubewilligungskompetenz zu verfügen.

Es verbleibt somit stets die Möglichkeit einer abweichenden Beurteilung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren durch die in das Verfahren einzubeziehenden Amts- und Fachstellen sowie allenfalls Experten. Der Bauinspektor kann in seiner Einschätzung nicht ohne weiteres alle Komponenten der späteren umfangreichen Beurteilung einbeziehen und prognostizieren. Dies kann sich insbesondere auf Anfragen betreffend

- Verfahrensart (klein oder ordentlich)
- Ausnahmegesuche und –bewilligungen
- Frage der Einordnung ins Ortsbild und der Gestaltung / allfällige Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission (BauPlako) oder den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA)
- Einwände von Amts- und Fachstellen (Auflagen) oder von Betroffenen mittels Einsprache
- Fragen des Verkehrs und der Erschliessung
- Verfahrensdauer

und Ähnliches beziehen.

Das Baubewilligungsverfahren dient dazu, solche Fragen detailliert zu prüfen und allenfalls notwendige Verbesserungen bzw. Anpassungen des Projekts zu bewirken. Könnte diese umfangreiche Prüfung durch die Wertung eines einzelnen Bauinspektors ersetzt werden, so wäre kein Baubewilligungsverfahren erforderlich.

2. Voranfrage

Wird von Interessierten eine weiter abgestützte Vorprüfung gewünscht, so empfiehlt es sich, bei der Baudirektion (Bauinspektorat) eine schriftliche Voranfrage mit klar formulierten Fragen zu bestimmten Aspekten einzureichen. Die Beurteilung ist zwar im rechtlichen Sinne unverbindlich und die Öffentlichkeit (allfällige Einspracheberechtigte) wird nicht einbezogen. An der Beurteilung nehmen aber die wichtigsten verwaltungsinternen Fachbereiche teil. Es können auch externe Stellen, wie kantonale Ämter und Fachstellen etc. beigezogen werden. Die Bearbeitung der Voranfrage erfolgt nicht kostenlos (je nach Aufwand; max. Fr. 500.00 exkl. den Kosten für eingeholte Berichte). Die Beantwortung der Voranfrage erfolgt gestützt auf den Beschluss der BauPlako.

Besonderheit

Es werden bei nachfolgender Baueingabe in gleicher Sache 50% der Grundgebühren für die Voranfrage an die Grundgebühr für die Baubewilligung gutgeschrieben.

3. Generelles Baugesuch

Mit einem generellen Baugesuch kann bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage ein rechtsverbindlicher Entscheid über definierte Komponenten erlangt werden, ohne dass ein übermässiger Planungsaufwand betrieben werden muss.

Die generelle Baubewilligung gilt für die damit beurteilten konkreten Fragen. Das Verfahren wird wie für ein ordentliches Baugesuch durchgeführt. Die generelle Baubewilligung ist selbständig anfechtbar.

Es können in diesem Rahmen beispielsweise beurteilt werden:

- die vorgesehene Nutzung (Zonenkonformität)
- die Erschliessung des Baugrundstücks
- die Lage und die äussere Gestaltung des Objekts sowie dessen Einordnung in die Umgebung

sowie weitere Einzelfragen.

Mit der generellen Baubewilligung (allein) kann noch nicht gebaut werden. Die weiteren Detailfragen eines Bauvorhabens sind im Ausführungsprojekt zu beurteilen. Dieses ist obligatorisch innerhalb von 3 Jahren einzureichen.

4. Bau- und Planungskommission (BauPlako)

Die BauPlako ist eine ständige und politisch zusammengesetzte Fachkommission. Sie ist Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde sowie beratendes Organ des Gemeinderats in Planungsfragen.

5. Zuständigkeiten

Im Baubewilligungsverfahren gelten folgende Zuständigkeiten:

- Ausnahmen generell: BauPlako
- Geringfügige Ausnahmen: Leiter/in Baudirektion
- Ausnahmen gemäss Art. 24 RPG: Amt für Gemeinden und Raumordnung
- Unbestrittene Baugesuche, oder solche ohne erhöhten Koordinationsaufwand: Leiter/in Baudirektion
- Bestrittene Baugesuche oder solche mit erhöhtem Koordinationsaufwand: BauPlako
- Baugesuche für Zwecke der Gemeinde oder solche im Zusammenhang mit Gastgewerbe: Regierungsrat/Regierungsstatthalter Emmental

6. Verfahrens- und Bearbeitungsdauer

Grundsätzlich ist ein Baugesuch dann rechtshängig, wenn alle notwendigen Akten vorliegen (formelle Vollständigkeit). Unter diesen Voraussetzungen wird das Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Die Zeit vor der allfälligen Bereinigung/Ergänzung der Baugesuchunterlagen ist an die Verfahrensdauer nicht anzurechnen. Das Bauinspektorat nimmt die Koordination und die aktive Verfahrensleitung wahr, damit die Bearbeitungsdauer und somit die Verfahrenslänge so kurz wie möglich gehalten werden kann. Die effektive Dauer eines Verfahrens wird insbesondere durch äussere Faktoren bestimmt (z.B. Komplexität des Projekts, Publikationstermin, Einsprachefrist, Einsprachen, beanspruchte Ausnahmen, Amts- und Fachberichte externer Stellen, Qualität der Baueingabe resp. notwendige Bereinigungen usw.). Als normale Bearbeitungsdauer – ohne besondere Umstände – wird erachtet:

- Voranfrage (je nach Umfang und Einbezug externer Stellen): 1 – 2 Monate
- Kleine Baubewilligung ohne grössere Anforderungen, Unterschriften von Nachbarn durch Bauherrschaft beigebracht: 15 – 30 Arbeitstage
- Kleine Baubewilligung mit schriftlicher Bekanntmachung durch Bauinspektorat – Einsprachefrist 30 Tage / ohne Einsprachen: bis 50 Arbeitstage
- Ordentliches Baugesuch mit Publikation, Auflage- und Einsprachefrist 30 Tage, ohne Einsprachen: bis 90 Arbeitstage

7. Gebühren

Wer Dienstleistungen der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren oder anderen Verwaltungsverfahren, dem Brand- und Gewässerschutz oder weitere Leistungen in Anspruch nimmt resp. auslöst, hat Gebühren gemäss dem Allgemeinen Gebührenreglement (AGebR) zu entrichten.

Im Allgemeinen Gebührenreglement (AGebR) vom 17. Juni 2013 und die Gebührenverordnung (GebV) vom 9. Dezember 2013 ist die Erhebung von Gebühren für die gebührenpflichtigen Leistungen der Verwaltung (Baudirektion) geregelt. Soweit nicht Pauschalgebühren erhoben werden, sind Gebühren aufgrund des im Einzelfall durch eine Leistung veranlassten Verwaltungsaufwands und gegebenenfalls aufgrund des Interesses der gebührenpflichtigen Person an einer Leistung bemessen (Äquivalenzprinzip).

Mit Gebühren nach Aufwandtarif (Stundenansatz) wird der volle Personal- und Infrastruktur-aufwand (Vollkosten) für eine bestimmte Leistung abgegolten. Die Vollkosten werden, je nach der für die konkrete Leistungserbringung vorausgesetzten Qualifikation, mit differenzierten Stundenansätzen in Rechnung gestellt.

Burgdorf, März 2017 LB/frö