

Baubewilligungsverfahren



Einwohnergemeinde Bolligen

Informationsanlass vom 13.09.2023



Agenda



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- 1. Begrüssung**
- 2. Organisation Bauverwaltung**
- 3. Planung/Baureglement**
- 4. Baubewilligungsverfahren**
- 5. Fachgruppe Baugestaltung**
- 6. Solaranlagen und Heizungsersatz**
- 7. Ausblick**

Organisation Bauverwaltung



Einwohnergemeinde **Bolligen**

Bauverwalter
Planung

Leiter*in
Hochbau

Gemeindeeigene
Liegenschaften

Leiter*in
Tiefbau

Wasser/Abwasser
Strassen
Werkhof

Leiter*in
Bauinspektorat

Baugesuche
Baupolizei

Planung/Baureglement



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Nutzungszonen sind die Grundlagen für die Bauvorschriften
- Zuständig für deren Anpassung ist die Planungskommission resp. der Gemeinderat
- Abhängigkeiten mit regionaler, kantonaler und eidgenössischer Planung

Siedlungsentwicklung nach Innen



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Wichtiges Ziel der Raumplanung. Kein Wachstum an den Siedlungsränder zur Schonung der Kulturlandschaft
- Kantonaler Richtplan sieht Wachstum für Bolligen von 11% vor
- Qualitätsvolles Wachstum, genügend Freiräume

Baueingabe

Art. 10 und 11 BewD



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Elektronisch via eBau (Voraussetzung BE-Login)



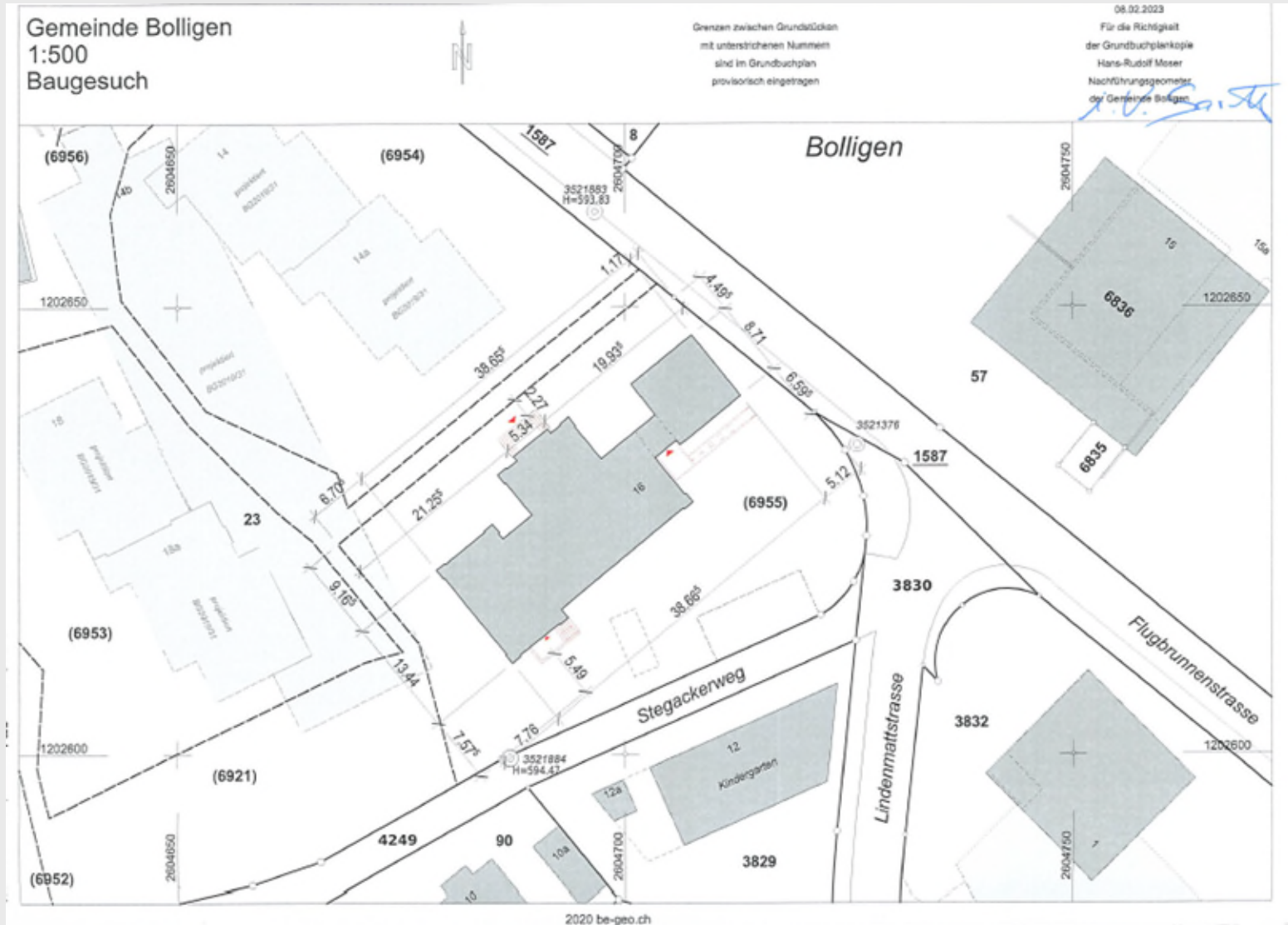
- Pläne
 - Situationsplan 1:500
 - Projektpläne 1:50 oder 1:100
 - Evtl. Gutachten, Nachweise und Berechnungen, Dienstbarkeiten (z.B. Berechnung Spielflächen, Parkplätze, Durchleitungsrechte usw.)
- Zusätzlich **alle** Unterlagen in Papier mit Originalunterschriften (Bauherrschaft und Projektverfasser) in zweifacher Ausführung bei der Bauverwaltung einreichen



Beispiel Situationsplan

Art. 13 und 13 BewD

Einwohnergemeinde **Bolligen**



Beispiel Projektplan

Ansicht Art. 14 BewD



Einwohnergemeinde **Bolligen**



Formelle Prüfung

Art. 17 BewD



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Dossier erstellen
- Sind alle Unterlagen vorhanden?
- Sind die Profile aufgestellt?
- Entsprechen die Pläne den Anforderungen?
- Stimmen die Angaben über Zonen, Schutzgebiete usw. im Baugesuch?

Materielle Prüfung

Art. 18 ff BewD



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Zonenkonformität
- Höhe, Länge, Breite
- Abstände (Grenzen, Strasse, Wald, Gewässer)
- Raumhöhe, Flächen, Fensterflächen
- Dachgestaltung
- Kinderspielplätze
- Parkplätze
- Erschliessung
- Kanalisation
- usw.

Bekanntmachung und Amts-/Fachberichte

Art. 21 und 25 ff BewD



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Publikation im Amtsanzeiger und evtl. im Amtsblatt des Kantons Bern oder Orientierung der Nachbarn
- Einsprachefrist **30 Tage**
- Während Einsprachefrist werden Amts- und Fachberichte eingeholt z.B.
 - Brandschutz
 - Gewässerschutz/Wasseranschluss
 - Verfügung Amt für Gemeinden und Raumordnung
 - Kantonale Denkmalpflege
 - Fachgruppe Baugestaltung

Einsprachen

Art. 31 BewD und Art. 35 BauG



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Müssen schriftlich und begründet im Doppel bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden
- Legitimiert wenn man mehr betroffen ist als die Allgemeinheit
- Nur öffentlich-rechtliche Rügen
- Gelten als «Entscheidunghilfe» für die Baubewilligungsbehörde
- Werden den Parteien wechselseitig zur Stellungnahme zugestellt
- Einspracheverhandlungen müssen nicht immer durchgeführt werden

Rechtsverwahrung

Art. 32 BewD



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Orientierung über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden (z.B. Durchleitungsrechte, Rissprotokolle usw.)
- Werden mit dem Bauentscheid zur Kenntnis gebracht (ohne Stellungnahme)
- Verzögern das Baubewilligungsverfahren in der Regel nicht

Lastenausgleich

Art. 30 und 31 BauG



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Falls die Bauherrschaft einen Sondervorteil nutzt (Ausnahme, Überbauungsordnung) zu Lasten des Nachbarn, ist der Nachbar zu entschädigen, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist
- Lastenausgleichsbegehren sind während der Einsprachefrist einzureichen
- Gemeinde zeigt Baubeginn an, anschliessend muss innert drei Monaten bei der zuständigen Enteignungsschätzungskommission Klage auf Lastenausgleich erhoben werden



Baubewilligung

Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Per Einschreiben an Bauherrschaft oder Vertreter
- Kopien an Einsprecher und Rechtsverwahrer
- Möglichkeit zur Beschwerde innert 30 Tagen an Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern



Dauer und Kosten

- Dauer ca. 3 Monate
Voraussetzung keine Mängel, keine Einsprachen und zustimmende Amts- und Fachberichte
- Kosten nach Aufwand (Gebührenreglement)
- Sämtliche Kosten zu Lasten Bauherrschaft
- Im Beschwerdeverfahren trägt die unterliegende Partei die Kosten



Kompetenzen

- Bolligen hat die grosse Baubewilligungskompetenz
- Regierungsstatthalteramt:
 - Bauvorhaben zu Zwecken der Gemeinde
 - Gastgewerbebetriebe
 - Prostitutionsbetriebe
- Hochbaukommission
 - Bauvorhaben mit Einsprachen und/oder
 - Negative Amts- und Fachberichte
- Über alle übrige Baugesuche entscheidet die Bauverwaltung abschliessend

Fachgruppe Baugestaltung Art. 27 BR



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Vom Gemeinderat gewählt
- Drei in Baugestaltungsfragen ausgewiesene Fachpersonen
- Formuliert Empfehlungen in folgenden Fällen:
 - Abweichung von Vorschriften (z.B. Dachgestaltung)
 - Bauvorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten
 - Einzelvorhaben in ZPP
 - Wenn die Gestaltungsfreiheit beansprucht wird
 - Bauvorhaben in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten
 - Bauvorhaben an/in erhaltenswerten Objekten ausserhalb Baugruppen

Ortsbilderhaltungsgebiete Weiler



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Orte mit einer hohen architektonischen und ortsbaulichen Qualität
- Beispiel wertvolle Weiler (Ferenberg, Habstetten) / Qualitätsmerkmale
 - Einheitlich, räumlich prägnante und von Grünräumen durchzogene Baustruktur
 - Eindrückliche Dachlandschaften
 - Bäuerliche Ansiedlung sorgfältig in die Landschaftstopographie gesetzt
 - Verwendung von Primärmaterialien als Baustoffe (Holz, Stein usw.)
 - Hoher Grad von Handwerklichkeit

Innere Verdichtung und Bau-/Aussenraumgestaltung



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Gestaltungsgrundsätze der Fachgruppe für Baugestaltung
 - Neubauprojekte dürfen die Nachbarsparzellen in deren Entwicklung nicht benachteiligen
 - Neubauten müssen die Qualitätsmerkmale der bestehenden Quartierstrukturen berücksichtigen und im Regelfall übernehmen
 - Typische Strassenmerkmale sind im Grundsatz zu übernehmen (Begrünung, Bepflanzung, Vorplatzsituationen)

Innere Verdichtung und Bau-/Aussenraumgestaltung



Einwohnergemeinde **Bolligen**

Fazit:

Je weniger Fläche für ein bestimmtes Bauvolumen zur Verfügung steht, je dichter gebaut wird, desto sorgfältiger müssen sowohl das Bauwerk, seine Umgebung und seine Einordnung ins Quartier und seine Auswirkung auf die künftige Quartierentwicklung geplant werden.

Beurteilungskriterien Baugesuche



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Beurteilung der Ortsverträglichkeit im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen
- Wirkung des Bauvorhabens im Gesamtkontext, Siedlung, Landschaft und Ortsbild
- Auswirkungen auf den öffentlichen Raum
- Beurteilung von Material und Farbgebung (generelle Gestaltung (Architektur und Umgebung))
- Umgang mit Topographie und der Umgebung (Auswirkungen auf den unmittelbaren Kontext)

Solaranlagen

Art. 18a RPG und Art. 32a RPV



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Richtlinien – Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien
<https://www.weu.be.ch/de/start/themen/umwelt/luft-laerm-strahlung/strahlung/licht.html>
- Wenn Richtlinien eingehalten werden
→ meldepflichtig (7 Arbeitstage vor Baubeginn via eBau)
- Achtung bei erhaltenswerten oder schützenswerten Objekten
→ Baubewilligung nötig

Beispiele baubewilligungsfreie Solaranlagen



Einwohnergemeinde **Bolligen**



Ersatz Wärmeerzeuger

Art. 40a KEnG



Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Jeder Heizungersatz ist meldepflichtig (via eBau)
- Meldepflicht gilt unabhängig vom Heizsystem
- Weitere Anforderungen wenn Gebäude älter als 20 Jahre ist und Ersatz mit fossilem Energieträger erfolgt
- Weitere Informationen hier:
<https://www.weu.be.ch/de/start/themen/energie/energievorschriften-bauen.html>



- Geoportal Bolligen (<https://bolligen.geoportal-bern.ch/ern.ch>)
Laufender Überblick über aktuelle Baugesuche und Planungsgeschäfte → Testphase



Gesetzliche Grundlagen

Einwohnergemeinde **Bolligen**

- eBau
<https://www.be.ch/ebau>
- Baureglement/Zonenplan
<https://www.bolligen.ch/verwaltung/dienstleistungen/detail/detail.php?i=92>
- Baugesetz Kanton Bern
https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/721.0/versions/2820
- Bauverordnung Kanton Bern
https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/721.1/versions/2811



Gesetzliche Grundlagen

Einwohnergemeinde **Bolligen**

- Dekret über das Baubewilligungsverfahren
https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/725.1/versions/2813
- Richtlinien - Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien
<https://www.weu.be.ch/de/start/themen/umwelt/luft-laerm-strahlung/strahlung/licht.html>
- Energievorschriften beim Bauen
<https://www.weu.be.ch/de/start/themen/energie/energievorschriften-bauen.html>

Kontakt



Einwohnergemeinde **Bolligen**

Bauverwaltung Bolligen

Hühnerbühlstrasse 3

3065 Bolligen

031 924 70 30 / bauverwaltung@bolligen.ch