



Baubulletin der Einwohnergemeinde Wangen an der Aare

Die Baubewilligungspflicht

Oktober 2012



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Baubewilligungsfreie Vorhaben	2
Beispiele für baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	4
Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie	5
Was sind bewilligungspflichtige Fassadenveränderungen?	6
Die Bewilligungspflicht für Versickerungs- und / oder Retentionsanlagen	6
Die Voranfrage	7
Das Baugesuch / Baugesuchsformulare	7
Gesetzliche Grundlagen	9
Baubegriffe kurz erklärt	9
Auskünfte	11

Vorwort

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner

Im Jahr 2004 hat die Baukommission ein Baubulletin zur Baubewilligungspflicht erstellt und verteilen lassen. Die Baukommission nahm die Revision der Baugesetzgebung per 1. September 2009 zum Anlass das Baubulletin zu aktualisieren und an die neuen Vorschriften anzupassen.

Wie in vielen anderen Bereichen, wird der Gesetzesdschungel auch im Baurecht immer dichter, die Möglichkeiten, ein Vorhaben ohne Baubewilligung und ohne Bedingungen und Auflagen auszuführen, immer geringer. Aus diesem Grund ist es der Baukommission Wangen an der Aare ein grosses Anliegen, Sie über verschiedene Pflichten wie auch über die noch vorhandenen Freiheiten zu informieren.



Sämtliche rechtlichen Erlasse sowie deren Änderungen gehen diesem Baubulletin vor.

Baubewilligungsfreie Vorhaben

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass alle Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben) eine Baubewilligung erfordern.

Unter anderem bedürfen aber folgende Bauvorhaben **unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen keine Baubewilligung**:

Liegt ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt, **ist es baubewilligungspflichtig.**

Betrifft ein Bauvorhaben

- den geschützten Uferbereich
- den Wald
- ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet
- ein Naturschutzobjekt
- ein Baudenkmal oder dessen Umgebung

und ist das entsprechende Schutzinteresse betroffen, **ist es baubewilligungspflichtig.**

- Unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer maximalen Höhe von 2.5 m, die weder bewohnt werden noch gewerblich genutzt werden und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören, z. B. Holzschöpfe, Gewächs- und Gerätehäuschen
- Kleine Nebenanlagen, sofern sie zu einer Hauptbaute einen örtlichen und funktionellen Bezug haben:
 - kurze Sichtschutzwände bis max. 4 m Länge und max. 2 m Höhe
 - auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze bis 20 m² Fläche
 - ungedeckte Gartensitzplätze
 - unbeheizte Schwimmbecken bis zu 15 m² Fläche
 - beheizte Schwimmbecken bis zu 8 m³ Inhalt
 - Pergolen bis 20 m² Fläche
 - Gartencheminées
 - Teiche bis max. 15 m² Grundfläche

- Sandkästen für Kinder
 - kleine Gehege oder Ställe für einzelne Kleintiere der hobbymäßigen Tierhaltung (Fläche max. 10 m² / Höhe max. 2.5 m)
- Das Unterhalten und Ändern von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind, z. B. ein neuer Fassadenanstrich in der gleichen Farbe wie bestehend, Ersatz von Teppich durch Parkettboden
 - Bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen, z. B. entfernen einer Wand zwischen zwei Zimmern (statische Abklärung ist Sache des Bauherrn)
 - Parabolantennen bis zu einer Grösse von 0.8 m², wenn sie die gleiche Farbe haben wie die Fassade, an der sie angebracht sind
 - Bis zu zwei höchstens 0.8 m² grosse Dachflächenfenster (Aussenmass Fensterrahmen) pro Hauptdachfläche (dient der Einbau der Dachflächenfenster einer Umnutzung, z. B. Estrich zu Wohnraum, ist der Einbau zusammen mit der Nutzungsänderung baubewilligungspflichtig)
 - Das Abbrechen von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen
 - Bis zu 1.2 m hohe Einfriedungen (wie Zäune), Stützmauern, Schrägrampen
 - Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 m³ Inhalt und 1.2 m Höhe
 - Das Aufstellen mobiler Einrichtungen der bodenabhängig produzierenden Landwirtschaft während einer Dauer von bis zu neun Monaten pro Kalenderjahr (Beispiel: unbeheizte Plastiktunnels, die als Treibhäuser verwendet werden)
 - Kleine Behälter mit bis zu 2 m³ Inhalt, z. B Kompostbehälter
 - Das Aufstellen von Fahrnisbauten wie Festhütten sowie das Lagern von Material während einer Dauer von bis zu drei Monaten pro Kalenderjahr

- Das Aufstellen während der Nichtbetriebszeit von einzelnen Mobilheimen, Wohnwagen oder Booten auf bestehenden Abstellflächen
- Unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse (allenfalls ist aber eine Anschlussbewilligung notwendig)
- Pflanzungen (die gesetzlichen Abstände nach Strassenverordnung, Baureglement und Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch müssen eingehalten werden)
- Firmenanschriften oder Firmensignete an oder vor den Fassaden bis zu insgesamt 1.2 m² pro Gebäudeseite, wenn sie flach an der Fassade angebracht oder unmittelbar vor der Fassade parallel dazu aufgestellt werden
- Reklamen in Schaufenstern und Schaukästen

Die Fassadenveränderungen, Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie (inkl. Wärmepumpen) sowie Versickerungs- und Retentionsanlagen werden in separaten Abschnitten ausführlicher behandelt.

Wichtig:



Baubewilligungsfrei bedeutet nicht gleichviel wie rechtsfrei: Auch die baubewilligungsfreien Bauvorhaben haben die anwendbaren Vorschriften, wie Strassen- und Grenzabstände, einzuhalten. Zudem sind allenfalls nach anderem Recht notwendige Bewilligungen einzuholen.

Beispiele für baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

- Neubauten von Ein- und Mehrfamilienhäuser, Neubauten von gewerblich genutzten Gebäuden
- Kleinbaute in der ein Gewerbe ausgeübt wird
- Stall für einzelne Kleintiere mit einer Fläche grösser als 10 m²
- Umnutzung von gewerblich genutzten Räumen in eine Wohnung
- Umnutzung Estrich in eine Wohnung

- Umnutzung von unbeheizten zu beheizten Räumen
- Einbau eines Schwedenofens
- Aussenisolation der Fassade
- Ersatz der Ölheizung durch eine Holzheizung
- Einbau eines dritten Dachflächenfensters in einer Hauptdachfläche, auch wenn das Dachflächenfenster kleiner als 0.8 m² ist
- Einbau eines Dachflächenfensters auf dem Quergiebel
- Zaun mit einer Höhe grösser als 1.2 m
- Einrichtungen der bodenunabhängig produzierenden Landwirtschaft
- Abbrechen von baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen
- Erstellen eines Parkplatzes
- Firmenanschrift an einem schützenswerten Gebäude
- Wärmepumpenanlagen ausserhalb eines Gebäudes

Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie

Solaranlagen sind baubewilligungsfrei wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen. Ausgenommen von der Baubewilligungsfreiheit sind Anlagen an

- schützenswerten Baudenkmalern
- erhaltenswerten Baudenkmalern in einem Ortsbildschutzperimeter oder in einer Baugruppe (sog. K-Objekte).

Die erwähnten Richtlinien „baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien“ können unter www.energie.be.ch (Downloads & Publikationen) heruntergeladen werden. In den Richtlinien werden die Solar- und Photovoltaikanlagen behandelt. Sie beinhalten aber auch Angaben über Windkraftanlagen und Wärmepumpen.



Was sind bewilligungspflichtige Fassadenveränderungen?

Unter die bewilligungspflichtige Fassadenveränderung fällt grundsätzlich jede optische Veränderung eines Gebäudes, z. B.

- Ersatz von Fenster und Türen, sofern sie nach dem Ersatz andere Formen / ein anderes Erscheinungsbild oder andere Grössen aufweisen
- Ersatz von Sprossenfenstern durch solche ohne Sprossen
- Wesentliche Änderung der Fassadenfarbe
- Aussenisolation der Fassade

Wichtig:



Handelt es sich um ein erhaltens- oder schützenswertes Objekt oder ist das Gebäude einer Baugruppe zugeteilt, so ist eine Begleitung durch die Denkmalpflege des Kantons Bern sowie eine Baubewilligung erforderlich. Dies trifft zum Beispiel auch zu, wenn die bestehenden Fenster ersetzt werden sollen.

Die Bewilligungspflicht für Versickerungs- und / oder Retentionsanlagen

Jede Versickerungs- und / oder Retentionsanlage ist baubewilligungspflichtig.

Grundsätzliches zur Versickerung:

Erste Priorität (Typ a) - Versickerung mit Oberbodenpassage (humusierte Flächen):

- Versickerungsmulden oder Versickerungsbecken („Biotop“)
- flächige Versickerungen
- sickerfähiger Belag
- Versickerung über die Schulter

Zweite Priorität (Typ b) - Versickerung ohne Oberbodenpassage:

- Versickerungsstrang oder -galerie
- Versickerungsschacht
- Kieskörper innerhalb Deckschicht

Wichtig:



In einem Versickerungsschacht darf nur das Regenabwasser von Dachflächen versickert werden. Der Anlage ist ein ausreichend dimensionierter Schlammseparator mit Tauchbogen vorzuschalten. Ein Überlauf in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist nicht gestattet!

Sämtliche Schachtabdeckungen von Versickerungsanlagen (inkl. Kontrollschächte und Schlammseparator) müssen verschraubt und wasserdicht sein. Die Gussdeckel müssen mit „Versickerung“ resp. „Versickerung / Schlammseparator“ gekennzeichnet sein. Die Schachtdeckel dürfen nicht überdeckt werden.

Die Sohle der Versickerungsanlage muss zum höchsten Grundwasserspiegel mindestens eine Distanz von 1.0 m aufweisen.

Die Voranfrage

Bestehen Zweifel, ob ein Vorhaben bewilligungsfähig ist oder nicht, so gibt die Baukommission oder das Bausekretariat Wangen an der Aare gern im Rahmen einer Voranfrage Auskunft.

Das Baugesuch / Baugesuchsformulare

Die Baugesuchsformulare können über das Bausekretariat der Gemeinde bezogen oder direkt im Internet unter der Adresse www.be.ch/bauen heruntergeladen und ausgefüllt werden.

Nebst den Behörden können auch die Gesuchsstellenden zu einem raschen und effizienten Verfahrensablauf beitragen. Beschleunigend wirkt die Beachtung folgender Tipps:

- Frühzeitig mit dem Bausekretariat Kontakt aufnehmen. Angaben, die zum Ausfüllen der Baugesuchsformulare nötig sind, können beim Bausekretariat erfragt werden.

- Bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten oder Objekten in Baugruppen frühzeitig (am Besten vor Einreichung des Baugesuches) Kontakt mit der Denkmalpflege des Kantons Bern aufnehmen.
- Dem Baugesuch sind der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Beilagen und Unterlagen beizulegen.
- Für alle Baugesuche ist mindestens das Formular 1.0 auszufüllen.

1.0	Baugesuch	<input type="checkbox"/> Baugesuch <input type="checkbox"/> generelles Baugesuch	Gemeinde-Nr: _____
			Eingang: _____
Angaben, die zum Ausfüllen der Baugesuchsformulare nötig sind, können bei der zuständigen Gemeindeverwaltung erfragt werden (Zonenplan, Gemeindebaureglement, Bauinventar, Gefahrengebiet, Altlasten-Verdachtsflächen, etc.).			
➔ siehe Tipps und Hinweise zum Baubewilligungsverfahren ➔			
PLZ / Gemeinde: _____		Lage-Koordinaten: _____	
Strasse / Ort: _____		Nr.: _____	Parzelle(n) / Baurecht-Nr.(n): _____
Bauherrschaft (Name, Adresse, Kontaktperson): _____			Tel. Nr. _____
			Fax Nr. _____
			E-Mail _____

- Formelle Details beachten:
 - Gesuche für weitere Bewilligungen resp. Berichte (z. B. Brandschutz) und Anschlussgesuche (z. B. Wasser, Energie, Gewässerschutz) beilegen
 - Ein allfälliges Ausnahmegesuch beilegen und begründen (in Briefform)
 - Baugesuchsformulare, Situationsplan und alle Projektpläne müssen von der Bauherrschaft, den Grundeigentümern und dem Projektverfasser unterschrieben sein. Falls mehrere Personen Eigentümer der entsprechenden Parzelle sind, müssen sämtliche Eigentümer unterzeichnen. Es ist auch möglich zusammen mit dem Baugesuch eine Vollmacht der Miteigentümer einzureichen.
 - In den Formularen sind alle benötigten Angaben zu machen. In Formular 1.0 müssen unter anderem die Baukosten und die verantwortliche Person für die Selbstdeklaration zwingend aufgeführt werden.
- Profilierung: Mit der Baueingabe sind die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die

Höhen der Fassaden (Schnittpunkt mit oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung, anzugeben. Die Höhe von oberkant Erdgeschossboden ist mit einer Querlatte zu markieren. Die Profile sind stehenzulassen, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Beurteilung der Vorhaben liegt eine Vielzahl bundesrechtlicher, kantonaler und kommunaler Erlasse vor. Die wichtigsten Erlasse können dem Baureglement, Anhang II, entnommen werden. Diese sowie weitere Erlasse, können unter den folgenden Homepages heruntergeladen werden:

Bund: www.admin.ch (Systematische Sammlung Bundesrecht)
Kanton: www.be.ch (Bernische Systematische Gesetzessammlung)
Gemeinde: www.wangen-a-a.ch (Baureglement / Zonenplan)

Baubegriffe kurz erklärt

Kernzone; Die Kernzone der Gemeinde Wangen an der Aare beinhaltet das Städtli sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Diese Zone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt als Ganzes und den Schutz ihrer geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten samt ihrer Umgebung. Die genauen Abgrenzungen sind aus dem Zonenplan der Gemeinde ersichtlich, welcher bei der Gemeindeschreibung eingesehen werden kann.

Baugruppen; Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle (Denkmalpflege des Kantons Bern) zu planen.

Baugruppen in Wangen an der Aare sind: Städtli, Weihergasse, Vorstadt, Rotfarbgasse, In der Gass, Schulhaus und Hofuren.

Schützens- und erhaltenswerte Objekte; Ob es sich bei der fraglichen Liegenschaft um ein schützens- oder erhaltenswertes Objekt handelt, darüber gibt das Bauinventar der Gemeinde Wangen a/Aare oder das Baureglement (Anhang IV) Auskunft. Das Inventar kann zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Selbstverständlich sind auch telefonische Auskünfte möglich.

Selbstdeklaration; Die Baukontrolle erfolgt ab dem 1. September 2009 durch Selbstdeklaration. Sie wird mit anderen Worten in beträchtlichem Umfang in die Eigenverantwortung der Bauherrschaft gestellt. Die zuständige Baupolizeibehörde (Baukommission) wird sich nun auf Stichproben sowie auf die aus Sicherheitsüberlegungen zwingend durchzuführenden Pflichtkontrollen (Schnurgerüst, Kanalisationsanschluss, Versickerungsanlagen) vor Ort konzentrieren. Für jedes Bauvorhaben ist auf dem Formular 1.0 eine verantwortliche Person anzugeben. Die verantwortliche Person hat die während und nach Vollendung der Bauarbeiten erforderlichen Meldungen mit den neuen Formularen zu erbringen.

SB1	Selbstdeklaration Baukontrolle 1	Gemeinde-Nr: _____ Eingang: _____
→ siehe Information BSIG Nr. 7/721.0/21.1 ←		

Das Formular SB1 ist vor Baubeginn bei der Gemeinde einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG).

Die Baupolizeibehörde behält sich vor, bei Baubeginn ohne vorgängiges Einreichen, die Einstellung der Bauarbeiten zu verfügen (Art. 46 Abs. 1 BauG).

Bauherrschaft (Name und Adresse):

Tel. Nr. _____
Fax Nr. _____
 E-Mail

Mit dem Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 1 meldet die für die Baustelle verantwortliche Person, das Erfüllen der Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Baubewilligung und das Vorliegen der Voraussetzungen für den Baubeginn / die Schnurgerüstabnahme. Mit dem Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 2 sind die Bauvollendung und allfällige Abweichungen von der Baubewilligung, das Einhalten der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, die Einhaltung der Sicher-

heitsvorschriften, die Fertigstellung der Nebengebäude und der Umgebungsarbeiten oder zumindest der Zeitpunkt der voraussichtlichen Fertigstellung zu melden.

Auskünfte

Die Sekretärin / der Sekretär der Baukommission sowie der Bauverwalter / die Bauverwalterin stehen Ihnen für allfällige Fragen in Bezug auf die Baubewilligungspflicht oder das Bauen im Allgemeinen gerne zur Verfügung. Das Bausekretariat ist unter der Telefonnummer 032 631 50 70 erreichbar.



Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung

Montag / Donnerstag	09.30 - 12.00 Uhr	15.00 - 18.30 Uhr
Dienstag / Freitag	09.30 - 12.00 Uhr	15.00 - 17.00 Uhr
Mittwoch	09.30 - 12.00 Uhr	geschlossen

Homepage der Gemeinde: www.wangen-a-a.ch