

Ablauf Baubewilligungsverfahren; Baukontrolle

Der Ablauf des Baubewilligungsverfahrens richtet sich nach dem Baubewilligungsdekret des Kantons Bern (BewD). In diesem werden die einzelnen Verfahrensschritte umschrieben.

BAUGESUCHSEINGABE

Baugesuche sind über [eBau](#) elektronisch zu erfassen und zusätzlich 2-fach in Papierform mit den nötigen Unterschriften bei der Standortgemeinde des Bauobjektes einzureichen. **Die Fristen beginnen ab Eingang des Papierdossiers bei der Gemeinde zu laufen.**

Dauer ordentliches Baubewilligungsverfahren

Wird ein Baugesuch vollständig und ohne Mängel (fehlerfrei) eingereicht, dauert ein Verfahren im Idealfall rund drei Monate. Das Baubewilligungsverfahren dauert aber länger wenn:

- die Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft sind
- Ausnahmegesuche durch eine Fachbehörde geprüft werden müssen
- Einsprachen gegen das Bauvorhaben eingereicht werden
- etc.

Eine allgemein verbindliche Aussage zur Dauer eines Baubewilligungsverfahrens ist somit leider nicht möglich.

Übersicht Baubewilligungsverfahren

Was gehört alles zum Baubewilligungsverfahren? In einer vereinfachten Übersicht beinhaltet dieses folgende Verfahrensschritte:

- Eingabe Baugesuch über [eBau](#) sowie 2-fach in Papierform bei der örtlich zuständigen Gemeindeverwaltung. **Die Fristen beginnen ab Eingang des Papierdossiers bei der Gemeinde zu laufen.**
- vorläufig formelle Prüfung der eingereichten Baugesuchsunterlagen
- koordinierte materielle Prüfung des projektierten Bauvorhabens, Einholen von Amts- und Fachberichten
- öffentliche Auflage des Baugesuchs (Bekanntmachung mittels Publikation im Amtsanzeiger oder mittels Avisierung der betroffenen Nachbarschaften), Einsprachefrist 30 Tage
- Eingang Rechtsbegehren (Einsprache, Rechtsverwahrung, Lastenausgleichsbegehren) während der öffentlichen Auflage; Eröffnung dieser an die Bauherrschaft zur Stellungnahme
- Bereinigung von allfälligen Einwänden (materielle Mängel)
- materielle Prüfung des bereinigten Baugesuchs
- Eröffnung des Bauentscheids

Kleine Baubewilligung ohne Veröffentlichung

Baugesuche im "kleinen Verfahren" nach Art. 27 BewD werden in der Regel nicht im Amtsanzeiger publiziert, sofern die Bauherrschaft eine schriftliche Zustimmung sämtlich betroffener Nachbarschaft eingereicht hat. Die Verfahrensdauer von kleinen Baugesuchen beträgt in der Regel weniger als drei Monate. Bedingungen hierfür sind jedoch u.a. die vollständige und mängelfreie Baueingabe, die schriftliche Zustimmungserklärung der direktbetroffenen Nachbarn sowie keine Einsprachen gegen das Bauvorhaben.

Nützliche Hinweise

Wir empfehlen Ihnen als Bauherrschaft, die direkten Nachbarschaften über Ihr Bauvorhaben vorgängig zu informieren. Durch die vorgängige Information können oft Einsprachen vermieden und das Verfahren beschleunigt werden.

Kosten Baubewilligungsverfahren (Gebühren)

Im Baubewilligungsverfahren fallen Gebühren an, welche die Bauherrschaft zu tragen hat. Die Grundgebühr für ein Baugesuch wird anhand der Baukosten (**Art. 11 Abs. 1 Bst. e Baubewilligungsdekret**) bemessen und ist im **Reglement [pdf] über die Gebühren im Bauwesen sowie der dazugehörigen Verordnung [pdf] der Gemeinde Herzogenbuchsee** geregelt. Für Amts- und Fachberichte von Gemeinde- und kantonalen Amts- und Fachstellen, Werken, usw. werden zusätzliche Gebühren verrechnet. Spezielle Aufwendungen wie Mängelschreiben für Bereinigungen von mangelhaften Baugesuchsunterlagen werden zusätzlich nach dem **Gebührenreglement der Gemeinde Herzogenbuchsee [pdf]** in Rechnung gestellt.

Neben den vorerwähnten Gebühren sind auch die Kosten für die Bekanntmachung (Publikationskosten Amtsanzeiger oder Gebühren Avisierung) durch die Bauherrschaft zu tragen.

Bekanntmachung, öffentliche Auflage und Rechtsbegehren

Ordentliche Baugesuche werden im Anzeiger Oberaargau publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Gesuchsunterlagen können während der Auflage- und Einsprachefrist bei der **örtlich zuständigen Gemeindeverwaltung** und am **Zentralschalter** der Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee, Bernstrasse 2, 3360 Herzogenbuchsee eingesehen werden. Verfügen Sie über ein BE-Login, dann können Sie auch online die Auflageakten einsehen. Rechtsbegehren (Einsprache, Rechtsverwahrung, Lastenausgleichsbegehren) sind schriftlich und begründet im Doppel innerhalb der Einsprachefrist bei der örtlich zuständigen Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Begriffsdefinitionen

Einsprache	Mit einer Einsprache können Personen, die unmittelbar eigene schutzwürdige Interessen gegen ein Bauprojekt haben, die Baubewilligungsbehörde auf nicht eingehaltene öffentlich-rechtliche Vorschriften aufmerksam machen. Die Einsprache stellt kein eigentliches Rechtsmittel dar, sondern dient als Entscheidungshilfe für die Baubewilligungsbehörde. Nur mit der Einreichung und Aufrechterhaltung einer Einsprache besteht die Legitimation zu einer Beschwerde gegen den späteren Bauentscheid der Baubewilligungsbehörde.
Rechtsverwahrung	Mit der Rechtsverwahrung können Personen ihre privatrechtlichen Aspekte gegen das Bauprojekt bekannt geben. Sie hat lediglich die Bedeutung einer schriftlichen Meldung und wird im Bauentscheid angemerkt. Die Anmerkung beeinflusst das Baubewilligungsverfahren nicht, und es besteht keine Legitimation zu einer Beschwerde nach dem Bauentscheid.
Lastenausgleichsbegehren	Beansprucht ein Bauprojekt einen Sondervorteil, wie z.B. eine Ausnahme, so können Personen, bei denen dieser Sondervorteil zu einer Wertverminderung ihres Grundstücks führt, ihr Begehren der Baubewilligungsbehörde bekannt geben. Diese Anmerkung beeinflusst das Baubewilligungsverfahren nicht, und es besteht keine Legitimation zu einer Beschwerde nach dem Bauentscheid. Mit dem Lastenausgleich kann nach Baubeginn des Bauprojekts Klage bei der örtlich zuständigen Enteignungsschätzungskommission eingereicht werden, die die zu leistende Entschädigung festsetzt.

Baukontrollen

Seit dem 1. September 2009 erfolgt die Baukontrolle im Kanton Bern durch Selbstdeklaration. Damit erhält die Bauherrschaft eine wesentliche Eigenverantwortung. Die zuständige Baupolizeibehörde nimmt nur noch einzelne Pflichtkontrollen vor. Sie kontrolliert die Ausführung der Bauvorhaben aufgrund der Selbstdeklaration.

