



Gemeinde Toffen

Leitfaden für das Einreichen eines Baugesuches

Das Baubewilligungsverfahren ist komplex. Nachfolgend sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst, die Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuches helfen werden. Selbstverständlich hilft Ihnen die Bauverwaltung Toffen gerne.

Wir wünschen Ihnen für die Realisierung Ihres Bauvorhabens alles Gute.

Grundlagen:

- *Kant. Dekret für das Baubewilligungsverfahren (BewD) vom 22. März 1994*
- *Baureglement und Zonenplan von Toffen vom 4. Oktober 2016*
- *Weitere kommunale (z.B. Überbauungsordnung) oder kantonale Vorschriften (z.B. kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 [BauG] und kant. Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV] mit Änderungen vom 22. März 1994)*

Vorgehen / Tipps

Kommunikation

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewähren, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich.

Vorbesprechung

In vielen Fällen ist es zweckmässig, das Bauvorhaben mit der Bauverwaltung vorzubesprechen bzw. sich über die einzuhaltenden Gesetze und die erforderlichen Bewilligungen zu informieren. Bei grösseren Bauvorhaben empfiehlt es sich, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

Zonenvorschriften

Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung können Überbauungsordnungen, Strassenpläne, Waldbaulinien, Bauinventar, Gewässerschutzzonen und dgl. den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen. Zudem empfiehlt es sich auch, Informationen über allfällige Grundbucheinträge einzuholen. Obwohl die meisten Grundbucheinträge zivilrechtlicher Natur sind, können sie sich dennoch auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens auswirken.

Voranfrage

Mittels einer schriftlichen Voranfrage kann von der Bau- und Umweltkommission eine Stellungnahme eingeholt werden. Bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone liegt die Zuständigkeit beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung. Besonders bei allfälligen Ausnahmen und Neubauten sollte die Möglichkeit der Voranfrage genutzt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können damit besser eingeschätzt werden, bevor teure Planungsarbeiten getätigt werden. Die definitive Prüfung der Baugesuchsakten bleibt jedoch ausdrücklich vorbehalten und die Stellungnahme zur Voranfrage ist rechtlich unverbindlich.

eBau – Baugesuche elektronisch einreichen

Ab sofort können Sie uns mit eBau Ihr Baugesuch elektronisch einreichen. Das Ausfüllen von eBau funktioniert ähnlich wie das Ausfüllen der Steuererklärung mit TaxMe. Sie erfassen Ihr Gesuch online und laden sämtliche Unterlagen hoch. Bei Fragen zu den einzelnen Verfahrensschritten unterstützt Sie die Wegleitung. Über folgenden Link gelangen Sie auf eBau: <http://www.be.ch/ebau>.

Bitte beachten Sie, dass uns - bis zur gesetzlichen Anpassung – die Gesuchsunterlagen zusätzlich in

zweifacher Ausführung in Papierform und unterschrieben zugestellt werden müssen. Auch der Bauentscheid wird, wie bis anhin, noch per Post eröffnet.

Auf der Internetseite des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung finden Sie Hilfsformulare und Merkblätter rund um das Baubewilligungsverfahren.

Nachbarn

Es ist vorteilhaft, die betroffene Nachbarschaft frühzeitig über das Bauvorhaben zu orientieren und so weit vertretbar, auf ihre Anliegen einzugehen. Allenfalls zeitraubende Einsprachen lassen sich dadurch vermeiden.

Verhältnis zum Privatrecht

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Artikel 79 ff EG ZGB) zu beachten.

Einsprachen

Eingegangene Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden Ihnen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. Eine Einigungsverhandlung ist nicht obligatorisch.

Heizungersatz

Bei einem Heizungersatz ist zusätzlich zum Baugesuch auch die "Meldung Wärmeerzeugersersatz" über eBau einzureichen.

Diese Meldung ist auch auszufüllen, wenn ein Heizungersatz im Baubewilligungsfreien Verfahren ersetzt werden kann. (eBau: <http://www.be.ch/ebau>)

Details hierzu:

Seit dem 1. Januar 2023 ist das revidierte kantonale Energiegesetz in Kraft. Neu gilt eine allgemeine Meldepflicht beim Wärmeerzeugersersatz. Sofern Öl- oder Gasheizungen mit einem identischen System ersetzt werden, sind zusätzlich Anforderungen an die Energieeffizienz zu erfüllen. Die Gemeinde prüft die Meldungen innerhalb von längstens 30 Tagen hinsichtlich Vollständigkeit und Gesetzeskonformität. Für die Prüfung der Nachweisunterlagen werden keine spezifischen Fachkenntnisse der Leitbehörde vorausgesetzt. Die Leitbehörde kann die Prüfung eines GEAKs inkl. der Logdatei dem Amt für Umwelt und Energie per Zirkulation zuweisen. Nach erfolgter Prüfung und positivem Entscheid stellt die Leitbehörde den Gesuchstellenden eine automatisch erzeugte Bestätigung des gesetzeskonformen Wärmeerzeugersatzes aus.

*Jeder **Wärmeerzeugersersatz** (Heizungersatz) ist meldepflichtig. Das gilt für jede Gebäudekategorie und jedes Heizsystem. Als Wärmeerzeugersatz nach Art. 20a Abs. 2 KEnV gilt der Ersatz vom Gesamtsystem, vom Kessel, vom Brenner (wenn der Kessel älter als 10 Jahre ist), vom Kamin oder vom Öltank. Wird ein Gebäude der Kategorie I - VI, welches zum Zeitpunkt der Meldung älter als 20 Jahre ist, nach dem Wärmeerzeugersatz weiterhin mit fossilen Energieträgern beheizt, dann gelten zusätzliche Anforderungen. Die Meldung Wärmeerzeugersersatz ersetzt eine bisher geltende Baubewilligungspflicht nicht.*

Photovoltaik / Solaranlagen

Kann eine Photovoltaik, resp. Solaranlage im Baubewilligungsfreien Verfahren erstellt werden, ist trotzdem immer die "Meldung Solaranlagen" über eBau einzureichen. (eBau: <http://www.be.ch/ebau>)