

MERKBLATT BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

BERATUNG - VORANFRAGE - BAUGESUCH - ZUSTÄNDIGKEITEN - VERFAHRENSDAUER

Beratung durch die Bauverwaltung

Die Beratung der Bauverwaltung erfolgt unter Bezugnahme auf die vorhandenen Plangrundlagen und dem Wissensstand über das Projekt.

Es muss eine abweichende Beurteilung im nachfolgenden, detaillierten Baubewilligungsverfahren durch die weiteren Fachstellen und Experten vorbehalten bleiben, da die Bauverwaltung nicht alle Komponenten der späteren umfangreichen Beurteilung einbeziehen kann. Dies bezieht sich insbesondere auf Anfragen in Bezug auf

- Ausnahmegesuche
- Fragen zur Einordnung ins Ortsbild und der Gestaltung
- Fragen des Verkehrs und der Erschliessung
- Verfahrensdauer und ähnliches.

Das Baubewilligungsverfahren dient dazu, solche Fragen detailliert zu prüfen und allfällig notwendige Verbesserungen bzw. Anpassungen festzulegen.

Voranfrage

Wird eine besser abgestützte Antwort durch die Baukommission gewünscht, muss schriftlich eine Voranfrage eingereicht werden. Die Beurteilung ist zwar im rechtlichen Sinne nach wie vor unverbindlich, die Öffentlichkeit wird nicht einbezogen, aber an der Beurteilung nehmen dann die wichtigsten Fachstellen teil.

Generelles Baugesuch

Mit einem generellen Baugesuch kann ein rechtsverbindlicher Entscheid über wenige definierte Elemente erlangt werden, ohne dass ein grosser Planungsaufwand betrieben werden muss.

Es können insbesondere beurteilt werden

- die vorgesehene Nutzung
- die Erschliessung des Baugrundstückes
- die Lage und die äussere Gestaltung des Objektes, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen.

Die weiteren Elemente des Bauvorhabens werden im nachfolgenden obligatorischen Ausführungsprojekt beurteilt (Einzureichen innert 2 Jahren).

Ordentliches Baugesuch

Das ordentliche Baugesuch ist die Regel, das kleine Verfahren die Ausnahme. Ordentliche Baugesuche werden durch die Baubewilligungsbehörde publiziert und öffentlich aufgelegt. Details dazu sind im Merkblatt "Erforderliche Unterlagen für Ihr Baugesuch" beschrieben.

(bitte wenden)

Kleines Baugesuch

Für das kleine Baugesuch gelten die gleichen Anforderungen wie bei der ordentlichen Baubewilligung. Sie ist nur möglich für abschliessend aufgezählte Bauvorhaben (Art. 27 BewF) von untergeordneter Bedeutung. Das Gesuch zur Erteilung der kleinen Baubewilligung wird nicht veröffentlicht sondern nur der Nachbarschaft zur Kenntnis gebracht. Durch den BaugesuchstellerIn kann das schriftliche Einverständnis der Nachbarschaft zur Beschleunigung des Verfahrens selber beigebracht werden.

Zuständigkeiten

Im Baubewilligungsverfahren gelten folgende Zuständigkeiten:

- Ausnahmen: Baukommission
- Ausnahmen gemäss Art. 24 RPG: Amt für Gemeinde und Raumordnung
- kleines Baugesuch, Baukommissionspräsident
- ordentliches Baugesuch: Baukommission
- Baugesuch im Gastgewerbe: Regierungsstatthalter
- Baugesuch für Zwecke der Gemeinde: Regierungsstatthalter

Verfahrensdauer

Grundsätzlich wird ein Baugesuch bearbeitet, wenn alle notwendigen Akten vorliegen (formelle Vollständigkeit). Erst dann kann das Baubewilligungsverfahren eröffnet werden. Die Zeit vor der Eröffnung wird an die Verfahrensdauer nicht angerechnet. Die Bauverwaltung bemüht sich mittels Koordination, die Verfahrensdauer so kurz wie möglich zu halten. Diese wird aber auch durch äussere Faktoren mitbestimmt (Publikationstermin, Einsprachefrist, Einsprachen, Ausnahmen, Amtsberichte, externe Stellen usw.). Als normale Bearbeitungsdauer wird erachtet (ohne besondere Umstände):

- Voranfrage (je nach Umfang und Einbezug externer Stellen): ca. 1 Monat
- Kleines Baugesuch ohne grössere Anforderungen, Unterschriften der Nachbarn durch Bauherrschaft eingeholt, vollständige Unterlagen: bis 14 Tage
- Kleines Baugesuch, Informationsschreiben an Nachbarn durch die Bauverwaltung mit Einsprachefrist, ohne Einsprachen: 1 - 2 Monate
- Ordentliches Baugesuch mit Publikation, Einsprachefrist, ohne Einsprachen: 2 - 3 Monate

Die Verfahrenskosten sind im Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl vom 1. Dezember 1993 geregelt.