

CHECKLISTE FÜR DAS EINREICHEN EINES BAUGESUCHES

Sie haben sich entschlossen ein Bauvorhaben zu realisieren?

Die Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt möchte mit einer raschen und unkomplizierten Behandlung Ihres Gesuches zum guten Gelingen des Vorhabens beitragen.

Bei grossen Bauvorhaben, Umbauten und Sanierungen von schützens- bzw. erhaltenswerten Gebäuden und bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone empfiehlt sich eine vorgängige Kontaktaufnahme mit der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt. Vergleichen Sie dazu den untenstehenden Abschnitt «Bauvoranfrage». Auch wenn Sie Fragen bezüglich der Ausarbeitung des Baugesuches bzw. der Beschaffung der erforderlichen Dokumente haben oder nicht sicher sind, ob Ihr Vorhaben überhaupt baubewilligungspflichtig ist, dürfen Sie sich gerne bei der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt melden.

Die Basis für eine rasche Behandlung Ihres Baugesuches sind in jedem Fall vollständig und korrekt erstellte Baugesuchsakten. Mit dieser Checkliste und den hilfreichen Ergänzungen möchten wir Ihnen die Arbeit erleichtern.

Bitte beachten Sie, dass seit März 2022 sämtliche Baugesuche elektronisch über eBau ausgefüllt und eingereicht werden müssen. Die amtlichen Formulare sind nicht mehr zulässig. Über folgenden Link gelangen Sie zu eBau: www.be.ch/ebau. Auf der Homepage der Einwohnergemeinde Spiez (www.spiez.ch) oder im Anhang dieser Checkliste stehen Ihnen Muster zu Ausnahmegesuchen und Zustimmungserklärungen der Nachbarn bzw. Näher- und Grenzbaurechte zur Verfügung.

Folgende Unterlagen sind für die Baueingabe nötig:

- **eBau-Baugesuchsformular** das eBau-Baugesuchsformular ersetzt fast alle amtlichen Formulare, d.h. diese müssen nicht mehr eingereicht werden. Formular auf der letzten Seite datieren und unterzeichnen
- **Weitere Formulare (Nebengesuche)** folgende Formulare müssen, trotz eBau-Baugesuchsformular je nach Bauvorhaben, nach wie vor eingereicht werden: 5.0, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8, Erdbebensicherheit, Energienachweis
- **Ausnahmegesuche** für Abweichungen von der Baugesetzgebung mit Begründung, z.B. nach Art. 24 RPG für das Bauen ausserhalb des Baugebietes oder nach Art. 80 SG, für das Unterschreiten des Strassenabstandes
- **Weitere Unterlagen** je nach Bauvorhaben: Zustimmungserklärungen der betroffenen Anstössern und/oder Näher-/Grenzbaurechte, Berechnung Abstellplätze, Bruttogeschossflächen-Berechnung etc. oder weitere durch eBau verlangte Unterlagen
- **Pläne** Situationsplan i. d. R. im Massstab 1:500 durch den Nachführungsgeometer beglaubigt, mit eingezeichnetem und vermasstem Bauvorhaben, datiert und unterschrieben
Projektpläne je nach Bauvorhaben: Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Umgebung im Massstab 1:100 oder 1:50, vermasst, datiert und unterschrieben

TIPPS ZUM AUSFÜLLEN BZW. ERSTELLEN DER BAUGESUCHSAKTEN

1. Grundsätzliches

Sämtliche Baugesuchsunterlagen, die elektronisch auf eBau aufgeschaltet werden, sind in 2-facher Ausführung datiert und unterschrieben bei der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt einzureichen.

2. Baueingabe eBau

Das eBau gibt vor, welche Angaben ausgefüllt werden müssen. Werden nicht alle Pflichtfelder ausgefüllt, kann das Baugesuchsdossier nicht eingereicht werden.

Fachliche Fragen sind an die Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt Tel. 033 655 33 22 zu richten.

Technische Fragen sind an den technischen Support des eBau Tel. 031 636 99 97 zu richten.

3. Zustimmungserklärungen und Näher-/Grenzbaurecht

Bei kleinen Baugesuchen gemäss Art. 27 BewD können Sie die Zustimmungen der angrenzenden Nachbargrundstücke einholen (vgl. Anhang 2), damit das Bauvorhaben nicht publiziert werden muss. Dabei ist zu beachten, dass alle im Grundbuch eingetragenen Grundstückseigentümer das Zustimmungserklärungsformular unterschreiben (bei Ehepaaren bzw. Miteigentümern zwingend beide Unterschriften einholen).

Werden die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken unterschritten, muss der betroffene Grundstückseigentümer das Näher- bzw. Grenzbaurecht erteilen (vgl. Anhang 3). Auf dem Formular muss explizit erwähnt werden, für welches Vorhaben das Näher- bzw. Grenzbaurecht erteilt wird.

Das Zustimmungserklärungsformular bzw. das Näher-/Grenzbaurechtsformular ist der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt im Original einzureichen.

4. Pläne

Situationsplan

Der Situationsplan ist eine vom Nachführungsgeometer (in der Regel Massstab 1 : 500) beglaubigte Kopie des Grundbuchplanes. Für das Gemeindegebiet Spiez ist der Nachführungsgeometer Häberli & Toneatti AG, Oberlandstrasse 13, 3700 Spiez, Tel. 033 655 30 40 oder spiez@ht-geo.ch zuständig.

Im Situationsplan ist das Bauvorhaben einzuzeichnen und zu vermessen. Insbesondere sind folgende Angaben anzugeben: Aussenmasse des Gebäudegrundrisses, Abstand gegenüber von Strassen, Abstand zu benachbarten Grundstücken und Gebäuden, Lage des Fixpunktes etc.

Der Situationsplan ist zu datieren und von der Bauherrschaft und dem Projektverfassenden zu unterzeichnen und im Doppel einzureichen.

Projektpläne

Dem Baugesuch sind Projektpläne im Massstab 1 : 100 oder 1 : 50 beizulegen, in welchen das Bauvorhaben grafisch aufgezeigt wird. Je nach Bauvorhaben müssen folgende Pläne ausgearbeitet und eingereicht werden:

- *Grundrisse sämtlicher Geschosse*

Inhalt: Zweckbestimmung der Räume mit Angabe von Länge und Breite, Stärke der Aussenwände und Isolation, Standorte von Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen, Boden- und Fensterfläche in Quadratmetern.

- *Schnitte* (die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen)
Inhalt: Geschosshöhe, Kniewandhöhe, Stärke Dachisolation, Höhe oberkant Erdgeschossboden.
- *Ansichten* (Fassadenpläne)
Inhalt: Markierung der Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden, Angabe des massgebenden und des gewachsenen Terrains, Vermessung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe.
- *Umgebungsgestaltungsplan*
Für den Inhalt des Umgebungsgestaltungsplans wird auf die Richtlinie für die Einreichung von Baugesuchsunterlagen Umgebungsgestaltung verwiesen.
<https://www.spiez.ch/de/verwaltung/dokumente/dokumente/richtlinie-umgebung-einreichung-bg.pdf>
- *Werkleitungsplan*
Auf dem Werkleitungsplan sind sämtliche Leitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.) aufzuzeigen. Die Grundlagen für den Werkleitungsplan können Sie bei den jeweiligen Werken (Wasserversorgungsgenossenschaft, BKW, Abteilung Tiefbau, Werkhof Spiez etc.) anfragen.

Wird durch das Bauvorhaben die Entwässerung des Grundstückes tangiert, sind nebst den obengenannten Unterlagen und dem Werkleitungsplan folgende Dokumente gemäss dem Merkblatt «Gewässerschutzbewilligung» einzureichen.

https://www.spiez.ch/de/verwaltung/dokumente/dokumente/Merkblatt-zu-Baugesuch_Gewaesserschutzbewilligung.pdf

Für sämtliche Pläne gelten folgende Grundsätze:

Neubau	mit roter Farbe
Abbruch	mit gelber Farbe
Bestehend	mit grauer Farbe
Gewachsenes Terrain	mit gestrichelter Linie
Fertiges Terrain	mit durchgezogener Linie

5. Gesetzliche Grundlagen

- Baureglement der Einwohnergemeinde Spiez
- Zonenpläne der Einwohnergemeinde Spiez
- Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- Dekret über das Bewilligungsverfahren des Kantons Bern (BewD)

Die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen ist auf der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt möglich. Alle kantonalen Gesetze sind auch auf dem Internet zugänglich ([Kanton Bern - Erlass-Sammlung](#)). Das Baureglement und die Zonenpläne können auf der Homepage der Einwohnergemeinde Spiez ([Spiez - Dokumente](#)) eingesehen oder am Schalter des Sekretariats der Abteilungen Bau bezogen werden. (Baureglement CHF 7.00 und Zonenplan CHF 6.00).

6. Weitere nützliche Links

RegioGis Berner Oberland, [RegioGIS \(regiogis-beo.ch\)](http://regiogis-beo.ch)

Im RegioGis können Sie die Daten der amtlichen Vermessung einsehen und entsprechende Ausdrücke erstellen. Nach einer kurzen Anmeldung stehen Ihnen zudem weitere Informationen wie der Leitungskataster (LKBE) zur Verfügung. Es ist jedoch anzumerken, dass es sich beim LKBE um keine rechtsverbindliche Auskunft handelt und die aktuellen und detaillierten Leitungspläne bei den jeweiligen Werken angefragt werden müssen.

ÖREB-Kataster, [Geoportal Kanton Bern ÖREB-Kataster \(deutsch\)](#)

In welcher Bauzone befindet sich das Grundstück? Handelt es sich um ein erhaltens- oder schützenswertes Gebäude?

Die Antwort darauf liefert der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Dieser kann über das Geoportal des Kantons Bern eingesehen werden. Das Geoportal bietet zudem weitere interessante Kartenangebote.

VORANFRAGE

Bei der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt können Sie mittels einer Bauvoranfrage zu spezifischen Fragen eine Auskunft einholen. Dies empfiehlt sich insbesondere bei komplizierten und komplexen Baugesuchen und bei unklarer Rechtslage.

Damit wir Ihre Anfrage behandeln können, bitten wir Sie, uns anzugeben, welche konkreten Fragen geprüft werden sollen. Zudem bitten wir Sie, uns die bereits vorhandenen Planunterlagen einzureichen.

Für die Behandlung einer Bauvoranfrage gibt es keine gesetzlich vorgegebene Frist. Sie erhalten jeweils baldmöglichst eine Rückmeldung auf Ihre Anfrage.

Die Feststellungen einer Bauvoranfrage beruhen auf einer summarischen Prüfung der Unterlagen und sind nicht rechtsverbindlich. Bei einer Bauvoranfrage erfolgt in der Regel keine eingehende materielle Prüfung insbesondere auch nicht durch zuständige Amts- und Fachstellen, ausser dies wird explizit durch den Voranfrager gewünscht. Auch wird die Öffentlichkeit (allfällige Einspracheberechtigte) nicht in das Bauvoranfrageverfahren einbezogen. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt erst im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.

Für die Behandlung einer Bauvoranfrage werden Kosten gemäss der Verordnung zum Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Spiez erhoben.

Bei Bauvoranfragen, die per eBau eingereicht werden, ist ein unterzeichnetes Exemplar der Unterlagen in Papierform bei der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt einzureichen. Die Voranfragen werden - analog den Baugesuchen - grundsätzlich erst nach Eingang der unterzeichneten Papierunterlagen geprüft.

ANHANG 1

MUSTER AUSNAHMEGESUCH

Absender

Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Ort, Datum

Ausnahmegesuch nach Art. 24 ff. RPG (*Betroffener Artikel*) für das *Bauen ausserhalb der Bauzone* (*Text des Artikels*)

Sehr geehrte Damen und Herren

(Was wird wo gebaut)

Wir beabsichtigen die alte Ölheizung in unserem Wohnhaus, Parzellennummer XY, Strasse XY in 3700 Spiez durch eine aussenaufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen.

(Genaue Begründung)

Die Ölheizung ist schon alt und muss ersetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Raumstrukturen ist es nicht möglich, die Wärmepumpe innerhalb des Wohnhauses aufzustellen.

Wir bitten um Prüfung und Bewilligung unseres Gesuches.

Freundliche Grüsse

(Die Rubriken was / wo und die Begründung, müssen für Ihr Gesuch, auf das von Ihnen geplante Objekt, angepasst werden)

ANHANG 2

ZUSTIMMUNG SERKLÄRUNG

(Wird ein Näher- oder Grenzbaurecht erteilt, muss dies explizit erwähnt werden)

Gesuchsteller _____
(Name und Adresse) _____

Standort (Strasse, Geb. Nr.) _____
_____ Parzellennummer: _____

Zone _____

Bauvorhaben _____



Die nachstehenden Grundeigentümer bestätigen mit Ihrer Unterschrift, dass Sie nach Einsichtnahme in die vorgenannten Bauunterlagen keine Einwände gegen dieses Projekt haben und keine Einsprache erheben werden.

Parzellennummer:	Grundeigentümer:	Datum:	Unterschrift:

ANHANG 3

ERTEILUNG NÄHER- / GRENZBAURECHT

Gesuchsteller _____
(Name und Adresse) _____

Standort (Strasse, Geb. Nr.) _____
_____ Parzellennummer: _____

Zone _____

Bauvorhaben _____

Eingesehene Pläne vom: _____



Die nachstehenden Grundeigentümer bestätigen mit Ihrer Unterschrift, dass Sie nach Einsichtnahme in die vorgenannten Bauunterlagen, keine Einwände gegen dieses Projekt haben und keine Einsprache erheben werden. Sie erteilen zudem das nötige Näher- bzw. Grenzbaurecht. Die Gemeinde empfiehlt den Parteien, dieses Recht im Grundbuch eintragen zu lassen.

Parzellennummer:	Grundeigentümer:	Datum:	Unterschrift: