

Merkblatt zum Baugesuch - Verfahrensarten

Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Dieses Merkblatt hilft Ihnen, Stolpersteine zu umgehen. Nachstehende Themen finden Sie in diesem Merkblatt:

1. Wichtige Vorbemerkungen
2. Bewilligungspflicht
3. Verfahrensarten

1. Wichtige Vorbemerkungen

Nebst den Behörden können auch Sie zu einem raschen und effizienten Verfahrensablauf beitragen.

Wir möchten Ihnen eine Übersicht über den Verfahrensablauf verschaffen. Offene Fragen sollen frühzeitig geklärt werden, damit im Verfahren keine Verzögerungen entstehen.

Gerne stehen wir Ihnen für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit, Ihre Projekte und Bauabsichten bereits früh im Planungsstadium vor.

2. Bewilligungspflicht

Alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat. Vorbehalten bleiben abweichende Zuständigkeitsregelungen des Bundesrechts und die Bestimmungen dieses Gesetzes über den Bau von öffentlichen Strassen und den Wasserbau. Eine Baubewilligung ist u.a. erforderlich für:

- Neu- / Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen
- Abbruch in Kernzonen oder bei Inventargebäuden
- wesentliche Geländeänderungen
- Mauern, geschlossene Einfriedungen ab 0,60 m Höhe (inkl. Sichtschutzwände)
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Sitzplatzüberdachungen
- Aussen aufgestellte Luft- / Wasserwärmepumpen
- Reklametafeln bzw. -Anlagen

Diese Auflistung ist nicht abschliessend. Kontaktieren Sie in Zweifelsfällen die BPU Regio Surb.

3. Verfahrensarten

| Was | Ordentliches Verfahren | Vereinfachtes Verfahren |
|-------------------------|---|--|
| Publikation | Ja | Nein |
| Bauprofile | erforderlich, auszustecken vor Publikation | Nein |
| Behandlungsdauer | Vorprüfung (3 Wochen) + 2 bis 4 Monate (je nach Komplexität) | Vorprüfung (2 Wochen) + 30 Tage (max. 45 Tage) |

| Was | Ordentliches Verfahren | Vereinfachtes Verfahren |
|-------------------------------|---|---|
| Anwendung | Das ordentliche Verfahren gilt für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die nicht im Vereinfachten Verfahren erledigt werden können. | Für Bauvorhaben die in ihrer Bedeutung untergeordnet sind und durch welche keine zu Rekurs und Beschwerde berechtigten Interessen Dritter (z.B. Nachbarn, Umweltschutzverbände usw.) beeinträchtigt werden, kann anstelle des ordentlichen Verfahrens das vereinfachte Verfahren angewendet. Über das anzuwendende Verfahren entscheidet die BPU Regio Surb. |
| Gesetzliche Grundlagen | § 59 BauG | § 50 BauV (§ 61 BauG) |
| Ablauf | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einreichung des Baugesuchs ▪ Vorprüfung durch die BPU ▪ Versand an Drittstellen ▪ Publikation, Planauflage und Aussteckung während 30-tägiger Auflagefrist ▪ Behandlung des Baugesuchs ▪ Baurechtlicher Entscheid ▪ Rechtskraft des baurechtlichen Entscheides: nach 10 bzw. 30 Tagen ab Zustelldatum bzw. nach Rechtskraft eines allfälligen Rekurses ▪ Vor Eintritt der Rechtskraft des Entscheides darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einreichung des Baugesuchs ▪ Vorprüfung durch die BPU ▪ Versand an Drittstellen ▪ Behandlung des Baugesuchs ▪ Baurechtlicher Entscheid ▪ Rechtskraft des baurechtlichen Entscheides: nach 10 Tagen ab Zustelldatum bzw. nach Rechtskraft eines allfälligen Rekurses ▪ Vor Eintritt der Rechtskraft des Entscheides darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden |