

# **Einwohnergemeinde Safnern**



## **Leitfaden**

### **Vorbereitung Baugesuch**



## Inhaltsverzeichnis

---

1. Allgemeines
    - 1.1 Kommunikation
    - 1.2 Grundlagenbescheid
    - 1.3 Zonenvorschriften
    - 1.4 Grundbucheinträge
    - 1.5 Formular SB1 und SB2 (Selbstdeklaration Baukontrolle 1 und 2)
    - 1.6 Werkkontakte für das Einmessen der Leitungen und Objekte
- 

2. Verfahren
    - 2.1 Bauvoranfrage
    - 2.2 Ordentliches Baubewilligungsverfahren
    - 2.3 Kleines Baubewilligungsverfahren
    - 2.4 Profile
    - 2.5 Koordination des Verfahrens
    - 2.6 Einsprachen
- 

3. Baugesuchsunterlagen
    - 3.1 Planunterlagen
    - 3.2 Formulare
    - 3.3 Ausnahmegegesuche
    - 3.4 Zustimmungserklärung
    - 3.5 Näherbau- und Grenzbaurechte
- 

4. Anhang
  - 4.1 Checkliste Planunterlagen
  - 4.2 Links im Internet
  - 4.3 Nützliche Adressen



## **1. Allgemeines**

### **1.1 Kommunikation**

---

Bei grösseren Vorhaben empfehlen wir Ihnen, mit den zuständigen kantonalen Stellen in einem frühen Stadium Kontakt aufzunehmen. So können allfällige Auflagen oder Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfliessen und Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

### **1.2 Grundlagenbescheid**

---

Sie können beim Bauinspektorat einen Grundlagenbescheid über die Bauparzelle anfordern. Er gibt als Ergänzung zum Baureglement und Zonenplan Aufschluss über die zentralen baurechtlichen Grundlagen und die weiteren Planungsgrundlagen für ein bestimmtes Areal.

### **1.3 Zonenvorschriften**

---

Die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Gemeindebaureglement) haben Einfluss auf das geplante Bauvorhaben, ebenso weitere Vorschriften, zum Beispiel Überbauungsordnungen, Strassenpläne, Vorgaben aus dem Bauinventar, Gewässerschutzzonen oder vorhandene Altlasten.

### **1.4 Grundbucheinträge**

---

Wir empfehlen Ihnen, sich zu Beginn der Planung über allfällige privatrechtliche Grundbucheinträge beim Grundbuchamt Seeland, 031 635 25 50 zu informieren.

### **1.5 Formular SB1 & SB2 (Selbstdeklaration Baukontrolle 1 und 2)**

---

Das der Baubewilligung beigelegte Formular SB1 "Selbstdeklaration Baukontrolle 1" ist der Gemeinde vor Baubeginn einzureichen. Vorher darf mit dem Bau nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG). Die Baupolizeibehörde behält sich vor, bei Baubeginn ohne vorgängiges Einreichen die Einstellung der Bauarbeiten zu verfügen (Art. 46 Abs. 1 BauG).



Das Formular SB2 "Selbstdeklaration Baukontrolle 2" hingegen bestätigt das Bauende und ist nach Abschluss des Baus umgehend einzureichen.

## **1.6 Werkkontakte für das Einmessen der Leitungen und Objekte**

---

Wasser, Abwasser, Elektro: GeoplanTeam AG, Egliweg 6, 2560 Nidau.

079 268 92 27, [leitungskataster@geoplanteam.ch](mailto:leitungskataster@geoplanteam.ch).

Telekom 1: Swisscom AG, alte Tiefenastr. 6, 3048 Worblaufen.

0800 477 587, [lines.be@swisscom.ch](mailto:lines.be@swisscom.ch)

Telekom 2: GAG Grenchen, Alpenstr. 63, 2540 Grenchen.

032 654 79 19, [gag@gagnet.ch](mailto:gag@gagnet.ch)

Elektro: Energieversorgung Büren AG, Kreuzgasse 32A, 3234 Büren a.A.

032 352 03 00, [info@ev-bueren.ch](mailto:info@ev-bueren.ch)

## **2. Verfahren**

### **2.1 Bauvoranfrage**

---

Mittels schriftlicher Bauvoranfrage können Sie bei der Baubewilligungsbehörde zu spezifischen Fragen eine Auskunft einholen. Damit wir Ihr Anliegen beurteilen können, bitten wir Sie zu definieren, welche konkreten Fragen geprüft werden sollen. Diese Möglichkeit empfehlen wir insbesondere dann zu nutzen, wenn Ausnahmegesuche gestellt werden sollen oder sich für die Projektentwicklung baurechtliche, gestalterische oder verfahrensrechtliche Fragen stellen. Sie können dadurch die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens besser einschätzen und die Erkenntnisse aus der Bauvoranfrageantwort zu einem frühen Zeitpunkt in die Projektierung einfließen lassen. Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung eines Bauvorhabens vorgenommen. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

### **2.2 Ordentliche Baubewilligung**

---

Gesuche zur Erteilung der ordentlichen Baubewilligung werden durch die Baubewilligungsbehörde publiziert und öffentlich aufgelegt.



## **2.3 kleine Baubewilligung**

---

Das Gesuch zur Erteilung der kleinen Baubewilligung gemäss Art. 27 Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD) wird nicht veröffentlicht, sondern nur den betroffenen Grundeigentümern vorgelegt. Die Bauherrschaft muss das schriftliche Einverständnis der betroffenen, benachbarten Grundeigentümer selber einholen. Das Formular finden Sie ebenfalls auf unserer Homepage. Für die kleine Baubewilligung gelten ansonsten die gleichen Anforderungen wie bei der ordentlichen Baubewilligung.

## **2.4 Profile**

---

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein, damit die Bauverwaltung die Profile überprüfen kann. Die Profilierung muss bestehen bleiben, bis über das Bauvorhaben rechtskräftig entschieden ist.

## **2.5 Art der Eingabe / eBau**

---

Das Baugesuch wird elektronisch mittels eBau eingereicht. Das Ausfüllen von eBau funktioniert ähnlich wie das Ausfüllen der Steuererklärung mit TaxMe-online. Sie erfassen Ihr Gesuch online und laden sämtliche Unterlagen hoch. Die elektronisch eingereichten Gesuchsunterlagen sind zusätzlich noch zweifach ausgedruckt und unterschrieben per Post an die Bauverwaltung, Hauptstr. 62, 2553 Safnern, zuzustellen. Auch der Bauentscheid wird, wie bis anhin, noch per Post eröffnet.

## **2.6 Einsprachen**

---

Eingereichte Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden Ihnen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. In der Stellungnahme teilen Sie der Bauverwaltung mit, ob Sie an einer Einigungsverhandlung interessiert sind. Die Durchführung einer Einigungsverhandlung ist nicht vorgeschrieben. Um Einsprachen vorzubeugen, empfehlen wir Ihnen, die direkt anstossenden Nachbarn über das Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.



### 3. Baugesuchsunterlagen

#### 3.1 Planunterlagen

---

Versehen Sie alle Pläne einschliesslich Situationsplan mit Datum und Unterschrift der Gesuchstellenden, Grundeigentümer und der Projektverfassenden. Heben Sie neu zu erstellende Teile mit roter, abzubrechende mit gelber und bestehende Bauteile mit schwarzer Farbe hervor.

Der Situationsplan (Art. 10, 12 und 13 BewD) im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer (GeoplanTeam AG, Egliweg 6, 2560 Nidau, Tel. +41 32 332 78 00) unterzeichnetes, aktuelles Original exemplar sein. Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farbig gekennzeichnet sein. Der Baukörper (Länge und Breite) und die Abstände zu den Parzellengrenzen sowie zu bestehenden Gebäuden auf dem gleichen Grundstück sind zu vermessen. Es muss ein Höhenfixpunkt angegeben werden. Achten Sie darauf, dass auch die Erschliessung (Zufahrt, Anzahl Parkplätze usw.) eingezeichnet ist.

Aus den Projektplänen (Art. 10, 14 und 15 BewD) muss der Inhalt des Bauvorhabens für Aussenstehende ersichtlich sein. Alle Bauteile sind zu vermessen (z.B. Boden- und Fensterflächen pro Raum, Wandstärke, Dämmung). Geben Sie die genaue Zweckbestimmung der Räume an. Bei Garagen und Parkplätzen muss auch die Zufahrt vermassst und der Anschluss an die öffentliche Strasse dargestellt werden. Aus den Unterlagen muss hervor gehen, dass die Sichtverhältnisse den einschlägigen Normen entsprechen. Im Schnitt und in den Fassaden muss die Höhe der Räume sowie die Gebäudehöhe ab bestehendem oder gewachsenem Terrain eingetragen sein.

Reichen Sie bei Neubauten (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten) oder aussenraumrelevanten Um- und Anbauten zusammen mit dem Baugesuch einen Umgebungsgestaltungsplan ein. Aus diesem sollen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Der Massstab der Pläne soll demjenigen der Baugesuchspläne entsprechen (in der Regel 1:100). Der Plan kann durch Schnitte und Details ergänzt werden. Terrainveränderungen (mit Koten), Stützmauern (mit Koten und Materialangabe), Zufahrten, interne Erschliessung, Park-, Veloabstell- und Spielplätze sowie Aufenthaltsbereiche, Belagsarten



(Materialangabe), Baumarten, Rodungen, Neupflanzungen, Art der Einfriedungen und Abschlüsse gegenüber Nachbargrundstücken sind Bestandteile des Umgebungsgestaltungsplans.

### 3.2 Formulare

---

Die Baugesuchsformulare können Sie online beziehen (<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare.html>).

### 3.3 Ausnahmegesuche

---

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch nach Art. 26 Baugesetz (BauG) eingereicht werden. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte kumulativ erfüllt sein:

Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Diese sind beispielsweise gegeben bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topografischen Gegebenheiten. Der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnutzungstreben gelten nicht als besondere Verhältnisse.

Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt sein. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.

Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Wenn während der Bekanntmachung keine Einsprachen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

### 3.4 Zustimmungserklärung

---

Bei kleinen Bauvorhaben nach Art. 27 (BewD), die keiner Publikation bedürfen, können Sie die schriftlichen Zustimmungen sämtlicher betroffener Grundeigentümer einholen. Die benachbarten Grundeigentümer bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie die Gesuchsunterlagen eingesehen und gegen das projektierte Bauvorhaben keine Einwendungen haben und keine Einsprache erheben werden. Sind mehrere Personen als Eigentümer eingetragen, ist die Unterschrift von allen einzuholen.



### **3.5 Näherbau- und Grenzbaurecht**

---

Werden Grenzabstände zu nachbarlichem Grund unterschritten, ist ein Näherbau-, Grenzbau- oder Überbaurecht vom betroffenen Nachbarn erforderlich. Zwar genügt aus öffentlich-rechtlicher Sicht die einfache Schriftlichkeit; wir empfehlen Ihnen jedoch die Eintragung im Grundbuch. Im Gegensatz zu einer Zustimmung (siehe oben) muss in solchen Fällen explizit auf das «Näherbaurecht» bzw.

«Grenzbaurecht» » hingewiesen werden. Die Parzelle des benachbarten Grundstücks kann dadurch belastet werden. Das Formular für die Zustimmungserklärung zum Näherbau- oder Grenzbaurecht finden Sie auf unserer Homepage unter dem Link:

<https://www.safnern.ch/de/verwaltung/dokumente/index.php>





## 4. Anhang

### 4.1 Checkliste Planunterlagen

---

#### 4.1.1 Situationsplan (vgl. auch Art. 10,12 und 13 BewD)

---

- Ist ein aktueller, vom Nachführungsgeometer (GeoplanTeam AG, Nidau) unterzeichneter Plan mit Grundeigentümerliste vorhanden?
- Sind alle Abstände zu Strassen, Grenzen und Gebäuden eingetragen?
- Sind die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses eingetragen?
- Sind die Zufahrten und Abstellplätze eingezeichnet?
- Ist ein Höhenfixpunkt mit Höhenangabe eingetragen (bei Neubauten)?
- Sind die baupolizeilichen Angaben mit Farben eingetragen (rot: neu, gelb: Abbruch, schwarz: bestehend)?
- Ist der Plan von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?

#### 4.1.2 Projektpläne (vgl. auch Art. 10,14 und 15 BewD)

---

##### Grundrisse:

- Liegen sämtliche, relevanten Geschossgrundrisse vor?
- Sind die Angaben der Zweckbestimmung und die Masse der Räume eingetragen?
- Ist die Stärke der Aussenwände und ihrer Dämmung angegeben?
- Sind die Boden- und Fensterflächen in m<sup>2</sup> eingetragen?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und alten (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?

##### Schnitte:

- Liegen sämtliche nötigen Schnittpläne vor?
- Sind die lichte Geschosshöhe, die Deckenmasse, die Kniestockhöhe und oberkant Erdgeschoss bezüglich Fixpunkt eingetragen?
- Sind die Hauptdimensionen und die Dachkonstruktion (Wärmedämmung) eingetragen?



- Ist die Lage der Schnitte in den Grundrissplänen eingetragen?
- Sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und alten (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?

#### Fassaden:

- Liegen sämtliche nötigen Fassadenpläne vor?
- Ist die Gebäudehöhe an jeder Gebäudeecke eingetragen und die Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden markiert?
- Sind das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und alten (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?

#### Umgebung:

- Ist ein Umgebungsgestaltungsplan notwendig (bei aussenraumrelevanten Bauvorhaben)?
- Sind Angaben und Vermessung der Böschungen und Stützmauern, inkl. Materialien vorhanden?
- Sind Angaben zur Art der Einfriedungen vorhanden?
- Sind die Bezeichnungen der Beläge (Rasen, Asphalt, usw.) vorhanden?
- Ist die Grüngestaltung (auch Rodungen), inkl. Bezeichnung der Baum- und Heckenarten (bestehend / neu) angegeben?
- Sind die erforderlichen Spielplätze und Aufenthaltsbereiche eingezeichnet und mit Flächenangaben versehen?
- Ist bezeichnet, welche Zufahrten und Abstellplätze bestehend und welche neu sind?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), abzubrechenden (gelb) und alten (schwarz) Bauteile.
- Sind die Pläne von den Gesuchstellenden und von den Projektverfassenden unterzeichnet?



## 4.2 Links im Internet

---

Baugesetz (BauG):  
<https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1495>

Bauverordnung (BauV):  
<https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1522>

Baubewilligungsdekret (BewD):  
<https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1317>

Koordinationsgesetz (KoG):  
<https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/392>

Baureglement, Zonen und Schutzzonenplan der  
Gemeinde Safnern:  
<https://www.safnern.ch/de/verwaltung/dokumente/index.php>

Baugesuchsformulare:  
<https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baugesuchsformulare.html>

Richtlinien erneuerbare Energien:  
[https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baubewilligungsverfahren.assetref/dam/documents/BVE/AUE/de/pub/ae\\_en\\_richtlinien\\_erneuerbare\\_energien\\_150224\\_d.pdf](https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/baubewilligungsverfahren.assetref/dam/documents/BVE/AUE/de/pub/ae_en_richtlinien_erneuerbare_energien_150224_d.pdf)

Bauverwaltung Safnern:  
<https://www.safnern.ch/de/verwaltung/abteilungen/detail.php?i=12>

## 4.3 Nützliche Adressen

---

Einwohnergemeinde Safnern  
Bauverwaltung  
Hauptstrasse 62  
2553 Safnern  
032 356 02 60 / [safnern@safnern.ch](mailto:safnern@safnern.ch)

GeoplanTeam AG  
Egliweg 6  
2560 Nidau  
032 332 78 00 / [info@geoplanteam.ch](mailto:info@geoplanteam.ch)

Energieberatung Seeland  
Postfach 65  
3054 Schüpfen  
032 322 23 53 /  
[kurt.marti@energieberatung-seeland.ch](mailto:kurt.marti@energieberatung-seeland.ch)