

WEGLEITUNG: BAUGESUCH

Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle

Behörden; Rechtsmittel

1. Baubehörde ist die Baukommission. Die Bearbeitung der Baugesuche und die Vorbereitung der Baubewilligung (Baubewilligungswesen) werden durch die Baukommission oder das Ingenieurbüro der Gemeinde durchgeführt.
2. Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann beim Baudepartement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.
3. Wenn der Staat als Partei am Verfahren beteiligt ist, amtet das Baudepartement nicht als Beschwerdeinstanz. An seine Stelle tritt das Verwaltungsgericht.
4. Wenn die Gemeinde als Partei am Verfahren beteiligt ist, amtet das Baudepartement in allen Fällen als erste Beschwerdeinstanz.
5. Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides an gerechnet. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.

Baugesuch

Für Bauten und bauliche Anlagen ist ein Baugesuch einzureichen.

Ein Baugesuch ist namentlich auch erforderlich für:

- a) Umbauten, Anbauten und Aufbauten; Änderungen der Fassadenstruktur; Änderung der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten; Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen; Heizungs- und Feuerungsanlagen; Sende- und Empfangsanlagen;
- b) unterirdische Bauten und bauliche Anlagen; private Erschliessungsanlagen; Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Steinbrüche; Einfriedigungen und Stützmauern;
- c) Abstell- und Lagerplätze; Plätze für Zelte, Wohnwagen und Mobilheime; Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür vorgesehenen Plätze; Fahrnisbauten und Kleintierställe; Silos;
- d) Garten- und Hallenbassins; Cheminéeanlagen; Traglufthallen; Krananlagen; Reklamen, Schaukästen und Warenautomaten.

Eine Anzeige an die Baubehörde ist erforderlich für:

Baubüros und Unterkunftsräume; Bauten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes bei Umbauten und Neubauten notwendig sind; Baracken, die während der Ausführung von Bauten zur Einlagerung von Material und Werkgeschirr dienen; Durchleitungen für Bauinstallationen.

Der Anzeige sind ein Baubeschrieb und ein Situationsplan im Massstab 1:500 oder, wo es zweckmässig ist, eine Kopie des Grundbuchplanes beizulegen, in dem die anzeigepflichtige Baute oder Anlage eingezeichnet ist. Die Baubehörde kann ohne Durchführung des formellen Baubewilligungsverfahrens entscheiden.

Inhalt des Baugesuches

Das Baugesuch und alle Beilagen sind in der Regel **3-fach** einzureichen und hat genaue Angaben zu enthalten über:

- a) Eigentumsverhältnisse: Eigentumsnachweis, Baurechtsvertrag oder schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers
- b) Grundbuchauszug mit Angaben zu Rechten und Lasten des Grundstücks, Zufahrtsverhältnisse: Ausweis über ein genügendes Zufahrtsrecht, Wegrecht, sofern das zu überbauende Grundstück nicht an einer öffentlichen Strasse liegt. (Erhältlich beim Grundbuchamt in Dornach.)
- c) Parkierungsmöglichkeiten auf privatem Grund und Boden (separates Formular: Angaben zu den Zonenvorschriften)
- d) Wasserzuleitung: Vorschlag der Leitungsführung und Angabe zur Platzierung des Wasserzählers (Gesuch Wasser- und Abwasseranschluss)
- e) Abwasserbeseitigung: Fortleitung und allfällige Behandlung des Abwassers (Gesuch Wasser- und Abwasseranschluss)
- f) Luftschutzräume: Einbau von Schutzräumen oder Ersatzabgaben (Gesuche beim Zivilschutzamt SO erhältlich)
- g) Gewerbliche und industrielle Bauten: Genauer Beschrieb des vorgesehenen Betriebes, Angaben über nachteilige Einwirkungen auf die Umgebung, Ausweis über Massnahmen gegen mässige Einwirkungen, Angaben über die vorgesehene Vorbehandlung des Abwassers, soweit dies nötig ist.
- h) Soweit erforderlich: Angaben über Ausnützungs-, Überbauungs- und Grünflächenziffer (separates Formular: Angaben zu den Zonenvorschriften)
- i) Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen, zusätzlich: Angaben über die Anlage von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen für Kinder
- j) Angabe über die Freiflächengestaltung bei Bauten mit mehr als 4 Geschossen, beziehungsweise mit einer Ausnützungsziffer von über 0,5 oder einer Überbauungsziffer von über 30 % sowie bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen (separates Formular: Angaben zu den Zonenvorschriften)
- k) Nachweis der Wärmedämmung von Gebäuden (Energienachweis, www.energie.so.ch)
- l) Wenn erforderlich: Nachweis über das behindertengerechte Bauen (www.hindernisfrei-bauen.ch)
- m) Angaben über feuertechnische Anlagen (Solothurnische Gebäudeversicherung, SGV);
- n) Soweit erforderlich: Anmeldung Gebäudeversicherung (Solothurnische Gebäudeversicherung, SGV).

Zusätzliche Unterlagen

Die Baubehörde kann auf Kosten des Bauherrn zusätzliche Unterlagen verlangen, wie: statischen Nachweis, Ausführungs- und Detailpläne, Studien über die Beschattung nachbarlicher Liegenschaften, Modelle, Fotomontagen, Feuersicherheit, Bodenuntersuchungen – insbesondere bei Bauten im Grundwassergebiet –, Angaben über die Heizungsanlagen und über Einbau und minimale Leistungsfähigkeit von Personen- und Warenliften, Nachweis über erleichterte Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für Gehbehinderte, Ausweis über die Finanzierung bei grösseren Überbauungen.

Planbeilagen

Soweit es zum Verständnis des Bauvorhabens nötig ist, sind mit dem Baugesuch folgende Pläne 3-fach einzureichen:

Neubauten, Anbauten, Aufbauten und Umbauten

- Amtlich nachgeführte Kopie des Grundbuchplanes (max. 1 Jahr alt) mit folgenden Angaben: Situation des Bauplatzes und der angrenzenden Liegenschaften, Grenz- und Gebäudeabstände, Zufahrt, Strassen- und Baulinien nach rechtskräftigem Nutzungsplan, bestehende Leitungen, Trinkwasserleitung, Fortleitung und Behandlung des Abwassers.
- Sämtliche Grundrisse, Fassaden und Schnitte im Massstab 1:100 oder 1:50 mit eingetragenen Massen und Angabe der Zweckbestimmung, Grösse der Räume
- Schnitte durch das gewachsene und das gestaltete Terrain über das ganze Grundstück mit Anschnitt der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Strassen sowie mit den Höhenkoten der Geschosse und des Terrains bezogen auf einen versicherten Fixpunkt.

Farbliche Darstellung der Pläne bei Um- und Anbauten:

Bestehend = grau Neu = rot Abbruch = gelb

Andere Bauten und Anlagen

Erforderlich sind eine amtlich nachgeführte Kopie des Grundbuchplanes (max. 1 Jahr alt), zusätzliche Pläne in einem zweckmässigen Massstab. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der eidgenössischen und der übrigen kantonalen Gesetzgebung.

Vereinfachtes Baugesuchsverfahren

Bei Bauten untergeordneter Bedeutung gestattet die Baubehörde eine vereinfachte Baueingabe. Der Unterschied gegenüber dem ordentlichen Baugesuchsverfahren liegt einzig darin, dass bei diesem Verfahren das rechtliche Gehör durch die Gesuchsteller/in erbracht wird. Die Nachbarn können ihre Einwilligung zum Baugesuch beispielsweise durch das Unterzeichnen der Baugesuchspläne bezeugen. Das Baugesuch wird in jedem Fall nach den geltenden materiellen Bauvorschriften geprüft.

Unterschriften und Format

Sämtliche Pläne sind im Format A4 zu falten, vom verantwortlichen Planverfasser und der Bauherrschaft zu datieren und zu unterzeichnen. Bei Mitarbeit eines Ingenieurs sind die von ihm eingereichten Unterlagen auch von diesem zu unterzeichnen. Beim Vereinfachten Baugesuchsverfahren sind zusätzlich die Unterschriften aller Nachbarn oder eine Einverständniserklärung betreffend dem gesamten Bauvorhaben erforderlich.

Baugespann

Bei Neu-, An-, Umbauten und Aufbauten sowie Terrainauffüllungen ist zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann zu errichten, durch welches die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung des Baus sowie der Terrainauffüllungen dargestellt werden. Das Niveau des Erdgeschosses muss aus dem Baugespann ersichtlich sein. Das Baugespann darf in der Regel erst nach der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs und allfälliger Einsprachen entfernt werden. Während dieser Zeit ist der Bauherr für den fachgemässen Unterhalt des Baugespanns verantwortlich. Wurde Einsprache erhoben, so kann die Baubehörde in besonderen Fällen nach Ablauf der Einsprachefrist die vorläufige Entfernung des Baugespanns bewilligen.

Publikation

Wenn das Baugesuch nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widerspricht, wird das Baugesuch im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft publiziert. Während 14 Tagen liegt das Baugesuch öffentlich auf. Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind der Baubehörde schriftlich und begründet im Doppel einzureichen. Bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, welche keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren, wird auf die Publikation verzichtet. Die schriftliche Zustimmung aller direkten Anstösser (Nachbarn) ist einzureichen.

Entscheid über das Baugesuch

Die Baubehörde hat, sobald bei ihr alle für die Beurteilung notwendigen Unterlagen eingegangen sind, dem Bauherrn ihren Entscheid innert 2 Monaten, unter Angabe des Rechtsmittels, schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig hat sie der Bauherrschaft und Einsprechern den Entscheid über Einsprachen mit schriftlicher Begründung und unter Hinweis auf das Beschwerderecht mitzuteilen.

Die Baubehörde entscheidet über Einsprachen öffentlichrechtlicher Natur. Für privatrechtliche Einwendungen sind die Parteien an den Zivilrichter zu weisen.

Ist die Baubewilligung rechtskräftig, wird dem Bauherrn ein unterzeichnetes Exemplar des Baugesuches ausgehändigt. Die Baubehörde kann die Bewilligung unter Auflagen oder Bedingungen erteilen. Diese können auf ihre Anmeldung hin im Grundbuch angemerkt werden. Die Baubehörde kann die Bewilligung von der Sicherstellung der geschuldeten Erschliessungsbeiträge und -gebühren abhängig machen.

Geltungsdauer der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt mit dem Ablauf eines Jahres seit schriftlicher Zustellung des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die Baubehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin um höchstens ein Jahr verlängern. Vor Erteilung der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, doch kann die Baubehörde dem Bauherrn die Ausführung von Grabarbeiten auf seine Verantwortung hin bewilligen. Die Übertragung der Bewilligung an einen Dritten bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde.

Baukontrolle und Meldepflicht

Baubeginn und -ende

Der Baubeginn und das Bauende sind der Baubehörde schriftlich mitzuteilen. Die Ausführung der Baute wird von der Baubehörde überwacht. Soweit es zu Kontrollzwecken nötig ist, kann sie vom Bauherrn verlangen, ihr Mitteilung zu machen, wenn ein bestimmtes Baustadium erreicht ist. Eine Bauausführung, die den genehmigten Plänen nicht entspricht, ist auf schriftliche Anordnung der Baubehörde hin sofort zu ändern. Die Entscheide der Baubehörde können auf dem Exekutionsweg durchgesetzt werden.

Schnurgerüst

Die Bauherrschaft hat vor Baubeginn das Schnurgerüst von einem Geometer auf die Einhaltung der Baulinien, der Grenz- und Gebäudeabstände und des Erdgeschossniveaus hin zu kontrollieren.

Wasser und Abwasseranschluss

Alle Arbeiten an den Grundleitungen sind dem Technischen Dienst zu melden. Er wird in Zusammenarbeit mit der Baubehörde diese Abnahmen durchführen.

Leitungskataster

Alle Werkleitungen auf dem öffentlichen Grund und Hausanschlussbereich sind dem Ingenieurbüro der Gemeinde zum Einmessen zu melden.

Wärmetechnische Anforderung

Die wärmetechnischen Anforderungen werden im Rohbau durch beauftragte Fachpersonen überwacht.

Schutzraum

Im Rohbau sind der Baubehörde folgende Bauetappen zur Abnahme zu melden: Bodenplattenarmierung, Schutzraumwandarmierung, Deckenarmierung. Bei der Bauabnahme wird der Schutzraum gemäss Abnahmeprotokoll vom Amt für Zivilschutz des Kantons Solothurn geprüft.

Bauabnahme

In der Regel wird nach Fertigstellung aller Bauarbeiten durch die Baubehörde die Bauabnahme im Beisein der Bauherrschaft durchgeführt. Es wird folgendes kontrolliert: Abweichungen gegenüber den bewilligten Plan- und Baugesuchsunterlagen, Kontrolle der Wasser- und Abwasseranschlüsse, Schutzraumabnahme. Als Basis gelten die bewilligten Gesuchsunterlagen oder Nachtragsunterlagen und die rechtsgültigen Gesetzesgrundlagen von Kanton und Gemeinde.

Abweichung von genehmigten Plänen- und Gesuchsunterlagen

Will die Bauherrschaft von den genehmigten Plänen abweichen, so hat sie die Baubehörde davon vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde entscheidet, ob die Änderung bewilligt wird. Bei wesentlicher Änderung ist das geänderte Baugesuch zu publizieren. Andere Abweichungen, welche den geltenden Bauvorschriften nicht widersprechen, kann die Baubehörde ohne erneute Publikation bewilligen.

Planänderungen (inkl. Änderungen von Massen) im laufenden Verfahren sind grün anzulegen und mit dem Formular "Deklaration Planänderung" 3-fach zu dokumentieren.

Vorabklärung Anfragen

Die Baubehörde erteilt Auskunft zu zonen- und baurechtlichen Fragen, welche ein konkretes Bauvorhaben betreffen. Mit entsprechenden Planunterlagen kann um einen Vorentscheid ersucht werden. Für die Publikation sind dem Gesuch die notwendigen Angaben über Art, Zweck und Grösse des Projektes sowie der Situationsplan beizulegen.

Ausnahmeantrag

Sofern Ausnahmen beantragt werden, sind diese klar erkennbar auszuweisen und zu begründen.

Die Baubehörde kann weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist. Sie kann zudem die Eingabe von Plänen in einem andern Massstab verlangen oder bewilligen.

Angaben zu den Zonenvorschriften

Das Formular ist nur auszufüllen, wenn das Bauvorhaben gemäss Zonenreglement der Gemeinde Auswirkungen auf Nutzungs- oder Grünflächenziffer oder das Gebäudeprofil hat. Bei allen diesen Projekten ist eine detaillierte Nutzungsberechnung beizulegen.

Anrechenbare Parzellenfläche

Die bauliche Nutzung eines Projektes wird anhand der anrechenbaren Parzellenfläche berechnet. Dazu gehört die Stammparzelle, anteilmässig (gemäss Wertanteil nach Grundbuch) die dazugehörenden Anmerkungsgrundstücke sowie allfällige anrechenbare Strassenanteile.

Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragungen sind nur innerhalb der gleichen Bauzone zulässig. Die entsprechenden Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch einzutragen. Der übertragene Anteil der Nutzung ist im Baugesuch klar auszuweisen.

Zonenvorschriften und Kennzahlen des Projektes

Bei grösseren Bauten (Neubauten, Anbau) ist eine detaillierte Nutzungsberechnung inklusive Skizze beizulegen.

Parkplatzberechnung:

Die Abstellplätze für Autos werden bei Wohnungsbauten bei den Angaben zu den Zonenvorschriften ausgewiesen. Die Parkplätze sind zwingend auf dem Situationsplan einzuzeichnen.

Für Dienstleistungen, Industrie, Gewerbe, Verkauf, Restaurants usw. ist ein Parkplatznachweis zu erbringen.

Organigramm



