Bauhandbuch

—

Juli 2026

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Bau- und Raumplanungsamt **BRPA**
Service des constructions et de l'aménagement **SeCA**

—
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt **RIMU**
Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement **DIME**

Vorwort des Direktors
für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt

Jean-François Steiert,

Die Bautätigkeit hat im Kanton Freiburg in den letzten Jahren stetig zugenommen. Über 3000 Bauten werden jedes Jahr bewilligt. Was jeder dieser Bewilligungen voran geht, ist ein klar geregeltes Verfahren, das an alle Beteiligten Anforderungen stellt. Dieses Handbuch bietet dabei Unterstützung.

Die letzte Version wurde vor zehn Jahren erstellt. Seither haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Planungsinstrumente stark entwickelt. Da ist es Zeit für eine überarbeite Neuauflage.

Die Ausgabe 2021 stellt das Baugenehmigungsverfahren noch verständlicher dar. Sie ist noch besser strukturiert und noch kompletter. Und sie nimmt die Resultate eines Workshops auf, in dem alle, die am Prozess beteiligt sind, ihre Vorstellungen einbringen konnten. Berücksichtigt wurde bei der Überarbeitung des Handbuchs auch die Tatsache, dass inzwischen FRIAC in Kraft getreten ist, eine E-Government-Lösung, die heute bei der Bearbeitung der Gesuche zum Einsatz kommt.

Das vorliegende Handbuch bietet alle wesentlichen Informationen und einfache Hilfestellungen. Es ist interaktiv und online verfügbar. Auf eine gedruckte Ausgabe verzichten wir bewusst. Zum einen schonen wir damit Ressourcen – ganz im Sinne der Nachhaltigkeit, die sich der Kanton Freiburg zum Ziel gesetzt hat. Zum andern ist es so einfacher, die Informationen regelmässig zu aktualisieren und auf dem neusten Stand zu halten.

Das Handbuch soll dazu beitragen, dass die Dossiers für die Verfahren einfacher und in noch besserer Qualität erstellt werden können. Das wiederum erleichtert die Bearbeitung der Gesuche – und es macht Bauen einfacher.

Ich wünsche Ihnen gute Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem Bauvorhaben.

Jean-François Steiert
Präsident des Staatsrats

Detailliertes Inhaltsverzeichnis

I. Einführung 2

1 Grundsatz des Bauhandbuchs: Verfahren 2
2 Hauptgrundsätze 2
3 Verfahrensgrundsätze 6

II. Verfahren 10

1 Baubewilligungspflicht 10
2 Befreiung von der Bewilligungspflicht 11
3 Wahl des Verfahrens 11
4 Befähigung 12

III. Ausgangsanalyse 14

1 Rechtliche und reglementarische Vorschriften 14
2 Richtlinien zum Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche 15

IV. Vorprüfungsgesuch 17

1 Grundsätze 17
2 Richtlinien zum Mindestinhalt der Vorprüfungsgesuchsdossiers 18
3 Einreichung und Zusammenstellung des Dossiers 19

V. Ordentliches Verfahren 22

1 Allgemeine Eigenschaften 22
2 Richtlinien zum Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche 22
3 Einreichung und Zusammenstellung des Dossiers 23
4 Behandlung des Dossiers durch die Gemeinde 32
5 Behandlung des Dossiers durch die staatlichen Amtsstellen 36
6 Behandlung des Dossiers durch das Oberamt 37
7 Wirkung der Baubewilligung 39
8 Beschwerde 40
9 Standortbewilligung 40
10 Änderung der Bewilligung nach dem Entscheid der Behörde (anwendbares Verfahren) 41
11 Beispiele von Plänen 42

VI. Vereinfachtes Verfahren 59

1 Allgemeine Eigenschaften 59
2 Richtlinien zum Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche 60
3 Einreichung und Zusammenstellung des Dossiers 60
4 Behandlung des Dossiers durch die Gemeinde 65
5 Bewilligung der Gemeinde 68
6 Beispiel eines Plans 70

VII. Kontrolle der Arbeiten – Übereinstim-mungsnachweis – Bezugsbewilligung 73

1 Allgemein 73
2 Baubeginn 73
3 Kontrolle der Arbeiten 74
4 Einstellung der Arbeiten 75
5 Übereinstimmungsnachweis 75
6 Bezugsbewilligung 76

VIII. Materielle Bauvorschriften 78

1 Spezialgesetzgebung 78
2 Andere Normen in Bezug auf die Sicherheit der Personen und den Schutz der Gesundheit 81

IX. Bauvorschriften - IVHB 83

1 Massgebendes Terrain 83
2 Gebäude 84
3 Gebäudeteile 85
4 Höhenmasse 86
5 Geschosse 90
6 Abstände 91
7 Nutzungsziffern 91
8 Definition der Wohnhausarten 93

X. Bauten ausserhalb der Bauzone 96

1 Einleitung 96
2 Landwirtschaftszone 97
3 Andere Zonen 105

XI. Illegale Bauten 108

1 Begriff der widerrechtlichen Arbeiten 108
2 Funktion und Zuständigkeiten der Behörden 108
3 Einstellung der Arbeiten und Legalisierungsbestrebungen 108
4 Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands 109
5 Ersatzvornahme 109
6 Strafrechtliche Sanktionen 110

XII. Richtlinien für die Einpassung der landwirtschaftlichen Bauten in die Landschaft 112

1 Standort 112
2 Umgebung 113
3 Ausrichtung 113
4 Grösse / Volumen 113
5 Dächer und Fassaden 113
6 Materialien und Farben 114
7 Aussenanlagen und Erschliessung 114
8 Solaranlagen 114
9 Geschützte Gebäude 114

XIII. Glossar 115

Einführung

I. Einführung

1 Grundsatz des Bauhandbuchs: Verfahren

Die Struktur dieses Handbuchs bildet das Verfahren bei der Realisierung eines Vorhabens ab, von der Erstellung des Baugesuchsdossiers über das Baubewilligungsverfahren und die Durchführung/Begleitung der Bauarbeiten bis zur Einreichung des Übereinstimmungsnachweises (und allenfalls zur Erteilung der Bezugsbewilligung).

Damit sollen alle Beteiligten die notwendigen Informationen für ihren Tätigkeitsbereich im Rahmen dieses Verfahrens erhalten können. Folglich wurde das Handbuch so gestaltet, dass gewisse Informationen, die verschiedene Abschnitte betreffen, in jedem dieser Abschnitte zu finden sind (z.B. Angaben zur Behandlung von Einsprachen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens sind sowohl im Kapitel zum ordentlichen Verfahren als auch in jenem zum vereinfachten Verfahren enthalten).

> Laut Artikel 89 Absatz 4 **RPBR** ist der Inhalt zu den Richtlinien über den Mindestinhalt der Vorprüfungsgesuche und Baubewilligungsgesuche zwingender Natur. Die Anforderungen aus der Anwendung der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Das Ziel besteht einerseits darin, das Konsultieren des Bauhandbuchs im Internet zu vereinfachen, indem Hyperlinks eingefügt werden, die den Nutzerinnen und Nutzern die Navigation innerhalb des Dokuments ermöglichen. Andererseits soll eine regelmässige Aktualisierung der Dokumente gemäss der Entwicklung der Praxis und der verschiedenen Tätigkeitsbereiche (z.B. Änderungen der Rechtsgrundlagen) gewährleistet werden. Das **BRPA** kümmert sich um die regelmässige Aktualisierung des Inhalts des Bauhandbuchs, in Koordination mit den anderen staatlichen Amtsstellen und den interessierten Organen.

2 Hauptgrundsätze

2.1 Ziel des Bewilligungsverfahrens

Die Baubewilligung ist ein administrativer Akt, mit dem ein Bau-, Umbau-, Renovierungs- oder Abbruchprojekt im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens überprüft wird, um sicherzustellen, dass das Projekt dem öffentlichen Recht (Gesetze, Pläne und Reglemente) entspricht, aus baupolizeilicher Sicht verwirklicht werden kann und nicht dem öffentlichen Interesse widerspricht.

Mit dem Bewilligungsverfahren sollen zudem die betroffenen Personen, wie die Nachbarn, über das Bewilligungsgesuch informiert werden, damit diese von den Behörden angehört werden können und ihre Rechte geltend machen können. Die Veröffentlichung des Projekts gewährleistet diese Mitwirkung und Achtung der Rechte.

Gesuchsteller mit einem Dossier, das die Rechtsordnung und das geltende Recht einhält, haben Anrecht auf eine Bewilligung.

Mit der rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung wird dem Gesuchsteller ein Recht erteilt. Er hat im Prinzip die Gewissheit, dass er die Bauarbeiten beginnen kann, wobei er selbstverständlich die allenfalls in der Bewilligung gestellten Bedingungen einhalten muss. Private Rechte von Dritten sind allerdings vorbehalten.

Mit der Baubewilligungspflicht sollen demnach sowohl die Interessen der Bürgerinnen und Bürger als auch die Interessen des Gemeinwesens gewahrt werden.

2.2 Zusammenstellung des Dossiers

Nach Schweizer Recht müssen Personen, die ein Bauvorhaben durchführen wollen, eine Bewilligung des Gemeinwesens erhalten, um es realisieren zu können.

> art. 135 RPBR

Wer ein Bauvorhaben durchführen will, das der Bewilligungspflicht unterliegt, muss für die meisten Vorhaben (in der Regel jene, bei denen das ordentliche Bewilligungsverfahren zur Anwendung kommt), einen qualifizierten Auftragnehmer beauftragen, um ein Baugesuchsdossier einzureichen.

> art. 89 al.1 RPBR

> art. 89 al.4 RPBR

Im Kanton Freiburg muss, unabhängig vom angewandten Verfahren (ordentliches Verfahren, vereinfachtes Verfahren oder Vorprüfungsgesuch), jedes Baugesuchsdossier über die Freiburger Informatikplattform für die Verwaltung der Baugesuche (**FRIAC**) eingereicht werden, die via Internet für die Gesuchsteller, die Gemeinden des Kantons, die staatlichen Amtsstellen und die Oberämter zugänglich ist. Der Mindestinhalt der Dossiers wird durch die Richtlinien der **RIMU** festgelegt und ist zwingender Natur.

2.3 Rechtlicher Rahmen, der vor der Festlegung des Vorhabens zu berücksichtigen ist

Bei der Verwirklichung eines Bauprojekts kommen Vorgaben des öffentlichen Rechts (Verfahren, Bauvorschriften), aber auch Vorgaben des Privatrechts (Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nachbarrecht, Verträge) zur Anwendung. Es müssen verschiedene Schritte mit unterschiedlichen Ansprechpartnern und Akteuren (Gemeinde, Kantonsverwaltung, Grundbuchamt, Notar, Mitunterzeichner, Nachbar) unternommen werden. Es ist daher wichtig, die konkreten Auswirkungen des Projekts, sowohl in technischer als auch in rechtlicher Hinsicht zu identifizieren und die anwendbaren Normen sowie deren Anwendungsbereich zu bestimmen.

Das Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ist ausschliesslich eine Frage des öffentlichen Rechts, da es den Schutz der öffentlichen Interessen bezweckt und ein Verhältnis zwischen dem Gemeinwesen und den Bürgerinnen und Bürgern voraussetzt. In diesem Sinn bezweckt das Bewilligungsverfahren nicht, einen Streit, der dem Privatrecht untersteht, zu regeln. Das kantonale Recht beschränkt sich darauf, solche Streitigkeiten vorzubehalten, was bedeutet, dass Drittpersonen ihre privaten Rechte parallel zum Baubewilligungsverfahren oder danach vor dem Zivilgericht geltend machen müssen.

> art. 96 al.1 RPBR

Eine Bestimmung aus dem Privatrecht kann somit für sich alleine genommen nicht zu einer Verweigerung der Baubewilligung führen. Die privaten Interessen von Drittpersonen werden jedoch bei der Interessenabwägung berücksichtigt, die die zuständige Behörde vor ihrem Entscheid vornehmen muss. Es ist zudem denkbar, dass ein Bauprojekt trotz einer rechtsgültigen Baubewilligung aus Gründen des Privatrechts (z.B. Grundstück, das mit einem Bauverbot belastet ist; Fehlen eines Durchgangsrechts) schlussendlich nicht realisiert werden kann.

In der Schweizer Rechtsordnung, die nach dem Grundsatz des Föderalismus aufgebaut ist, entstammen die anwendbaren Gesetzgebungen und Reglementierungen sowohl dem Bundesrecht, als auch dem kantonalen und kommunalen Recht.

2.3.1 Bundesrecht

Das Baurecht fällt laut Bundesverfassung in die Zuständigkeit der Kantone.

> art. 22 RPG

Im eidgenössischen Recht sind jedoch einige grundlegende Regeln zur Raumplanung festgelegt. So sieht das **RPG** etwa den Grundsatz vor, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Dasselbe Gesetz bestimmt auch, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen müssen, damit eine ordentliche Baubewilligung erteilt werden kann.

> art. 17 et 18 RPG

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass ebenfalls die Beschaffenheit und der Nutzungszweck der Bau-, Landwirtschafts-, und Schutzzonen durch das Bundesrecht vorgegeben wird.

Die bundesrechtliche Unterteilung in die drei Grundnutzungszonen dient als Grundlage für die von den Kantonen in ihren Gesetzen vorgesehenen Zonen und schliesslich für die in den Gemeinden praktizierte Zonennutzung.

> art. 16a ss, 24 ss RPG
> art 34 ss RPV

Das Raumplanungsrecht des Bundes legt auch Regeln für Bauten vor, die ausserhalb der Bauzone geplant oder gelegen sind, d.h. am häufigsten in der Landwirtschaftszone.

Nebst dem Raumplanungsgesetz enthalten auch weitere Bundesgesetze Bestimmungen, die je nach Projekt anwendbar sind und somit ebenfalls eingehalten werden müssen (z.B. **USG, LSV, LRV, NHG, WSG, BehiG**; Bundesinventare wie **BLN, ISOS**).

Die Gesetzgebung des Bundes wird ergänzt durch zahlreiche Grundsätze, die das Bundesgericht mit seiner Rechtsprechung formuliert hat.

2.3.2 Kantonales Recht

Innerhalb des Rahmens, der durch das Bundesrecht vorgegeben ist, ist es dem Kanton Freiburg nicht erlaubt:

- Bestimmungen zu umgehen, die durch die Einteilung der Zonen im **RPG** vorgegeben sind;
- Gebäude und Anlagen, die laut Bundesrecht und Rechtsprechung bewilligungspflichtig sind, von der Baubewilligungspflicht zu befreien;
- den Neu- und Umbau von Bauten und Anlagen im Sinne des **RPG** von der Baubewilligungspflicht zu befreien;
- die im Bundesrecht festgelegten Regeln für Bauten ausserhalb der Bauzone (hauptsächlich in der Landwirtschaftszone) zu lockern.

Der Kanton Freiburg kann jedoch im Rahmen seiner Kompetenzen spezifische Regeln aufstellen (die nicht zwingend mit jenen anderer Kantone übereinstimmen müssen).

Konkret enthalten das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (**RPBG**) und sein Ausführungsreglement (**RPBR**) Bestimmungen, die spezifisch dem Kanton Freiburg entsprechen und folgende Bereiche betreffen:

- den Charakter und die Zweckbestimmung verschiedener Zonen;
- nicht zonenkonforme Gebäude in der Bauzone;
- Schutzmassnahmen für Grundstücke oder isolierte Objekte;
- den Bau von Infrastrukturanlagen;
- die allgemeinen und speziellen Bauvorschriften (Baubegriffe gemäss **IVHB** , Ästhetikklausel, Parkierung, architektonische Vorgaben, Nutzungsübertragung, Hygienevorschriften usw.);
- spezielle Instrumente (Standortbewilligung für grosse Projekte, Bewilligung für den vorzeitigen Baubeginn, Bewilligung der Direktion für den Kiesabbau);
- das Verfahren (zuständige Behörden, Ablauf des Verfahrens, Abweichungen).

Der Kanton kann zudem die Mindest- und Höchstwerte für die Ausnützungsziffern, Abstandsvorschriften, Gebäudehöhen usw. frei festlegen.

Die kantonale Spezialgesetzgebung zu anderen Tätigkeitsbereichen ist ebenfalls zu berücksichtigen.

2.3.3 Gemeinderecht

> Arbeitshilfe für die Ortsplanung

Im Kanton Freiburg sind die Gemeinden für die Ortsplanung zuständig und somit in diesem Bereich bis zu einem gewissen Grad autonom.

Innerhalb dem vom Bund und Kanton festgelegten rechtlichen Rahmen können die Gemeinden die Zonennutzung auf ihrem Gebiet frei bestimmen und die entsprechenden Bauvorschriften in ihren Gemeindebaureglementen (**GBR**) erlassen.

Die Gemeinden:

- dürfen nicht die im Kantonsrecht definierten Begriffe neu definieren;
- dürfen restriktivere Vorgaben als das kantonale Recht vorsehen;
- dürfen nicht weniger strenge Vorgaben als das kantonale Recht festlegen.

In gewissen Bereichen verfügen die Gemeinden über einen Handlungsspielraum, um spezifische Bauvorschriften zu erlassen, die den lokalen Gegebenheiten Rechnung tragen. Dies ist beispielsweise der Fall bei architektonischen Vorgaben und anderen Normen, mit denen eine Anpassung der Gebäude in die Umgebung angestrebt wird (Art und Neigung der Dächer, Öffnungen, Lukarnen, Baumaterialien und Farben, Terrainveränderungen, Pflanzungen usw.).

Sobald die von der Gemeinde angenommenen Bauvorschriften durch den Kanton genehmigt worden sind, kommen sie bei jedem Baubewilligungsgesuch für ein Objekt auf dem betreffenden Gemeindegebiet zum Tragen.

Beispiele

- Eine Gemeinde kann zum Beispiel gewisse vom kantonalen Recht vorgesehene Nutzungen verbieten, um den Dorfcharakter ihres Dorfkerns zu bewahren.
- Ist in einer Bauzone eine spezifische Lösung nötig, namentlich um eine optimale Einordnung der Bauten in die Umgebung und die architektonische Qualität sicherzustellen, kann die Gemeinde festlegen, dass ein Detailbebauungsplan (**DBP**) für diesen Perimeter erstellt werden muss, der gewisse Regeln enthalten kann, die von der ortsplanerischen Grundordnung für den betroffenen Perimeter abweichen.
- Eine Gemeinde kann in ihrem **GBR** eine Baute oder Anlage, die gemäss Bundesrecht oder kantonalem Recht bewilligungspflichtig ist, nicht von der Bewilligungspflicht befreien.
- Es steht ihr ebenfalls nicht zu, eine andere Berechnungsweise für den Grenzabstand vorzusehen. Eine Gemeinde kann jedoch im Vergleich zum kantonalen Recht einen grösseren Grenzabstand festlegen oder die Grundordnung in einem Perimeter durch Baulinien ersetzen.

Technische Normen

Neben dem öffentlichen Recht gibt es zahlreiche technische Normen, die von den Berufsverbänden in den Bereichen Bau, Strassen und Umwelt ausgearbeitet wurden. Zum Teil nehmen diese Normen Vorgaben für die Hygiene und Sicherheit wieder auf, welche ursprünglich bereits in den Rechtsnormen enthalten sind.

> art. 52, 74, 27, 61al.1 RPBR
> art. 127 RPBG

Im Bereich des Bauens werden die geläufigsten technischen Normen von folgenden Verbänden publiziert:

- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (**SIA**);
- Schweizerische Normen-Vereinigung (**SNV**);
- Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches (**SVGW**);
- Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (**VSA**);
- Vereinigung Kantonaler Gebäudeversicherungen (**VKG**);
- Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (**VSS**)
- Beratungsstelle für Unfallverhütung (**BFU**)

Mit der Anwendung dieser Normen soll erreicht werden, dass Bauten und Anlagen den Regeln der Technik entsprechen.

Technischen Normen kommt in der Regel keine Rechtsverbindlichkeit zu. Bauherren und deren Auftragnehmer sind trotzdem gehalten, diese Normen für alle Aspekte ihres Projekts, die in deren Geltungsbereich fallen, zu berücksichtigen.

Wenn das kantonale Recht technische Normen als verbindlich erklärt, müssen die zuständigen Behörden und staatlichen Amtsstellen bei der Prüfung der Baubewilligungsgesuche sicherstellen, dass die betreffenden Normen eingehalten werden.

3 Verfahrensgrundsätze

3.1 Allgemein

> art. 135 RPBG

Ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben muss ein Bewilligungsverfahren durchlaufen, um realisiert werden zu können. Dieses Verfahren umfasst:

- eine Anfangsphase, in der die Gemeinde das Gesuch formell und materiell prüft;
- eine Phase, in der die Nachbarn und die Öffentlichkeit durch die Veröffentlichung des Baugesuchs über das Projekt informiert werden, damit Dritte ihre Rechte geltend machen und gegebenenfalls Einsprache erheben können;
- eine Phase der Dossierprüfung durch die Gemeinde und ihre Amtsstellen;
- eine Phase der Kontrolle und Prüfung des Dossiers durch die kantonalen Amtsstellen und Organe;
- eine Phase der Behandlung durch die zuständige Behörde (Gemeinde oder Oberamtsperson, je nach Art des Verfahrens), mit einem Entscheid dieser Behörde über die Erteilung oder Verweigerung einer Baubewilligung.

Bei Abschluss der Bauarbeiten hat der Bauherr einen Übereinstimmungsnachweis ausstellen zu lassen, um danach, wenn nötig, von der Gemeinde eine Bezugsbewilligung zu erhalten.

Aus materieller Sicht ist grundsätzlich das Recht anwendbar, das zum Zeitpunkt jeder Verfahrensphase gilt. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass sich die kommunale Planung in Entwicklung befindet und dass sich der anwendbare rechtliche Rahmen im Verlauf der Realisierung des Vorhabens ändern kann.

> art. 91 RPBG

Hinsichtlich der Ortsplanung der Gemeinden ist insbesondere der Vorwirkung der Pläne und ihrer Vorschriften ab ihrer öffentlichen Auflage Rechnung zu tragen. In solchen Fällen muss die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller insbesondere sicherstellen, dass ihr oder sein Projekt mit den öffentlich aufgelegten Plänen und Vorschriften übereinstimmt. Dies bedeutet allerdings noch nicht, dass ihm die Bewilligung vor der Genehmigung der entsprechenden Pläne und Vorschriften erteilt werden kann.

3.2 Koordination der Verfahren

> art. 25a RPG
> art. 7 RPBG
> art. 1 ss RPBR

Der Koordinationsgrundsatz ist sowohl im Bundesrecht als auch im kantonalen Recht verankert. Er wurde festgelegt, um Schwierigkeiten bei komplexen Verfahren zu verringern. Ein Verfahren gilt als komplex, wenn zur Verwirklichung eines Projekts mehrere Bewilligungen erforderlich sind, die gleichzeitig oder nacheinander (Verwirklichung in Etappen) erteilt werden müssen, oder wenn das Projekt mehrere getrennte Bauten oder Anlagen umfasst, deren Funktionieren voneinander abhängig ist

> AfU

> art. 136 RPBG

> art. 154 RPBG
> art. 3 al.2 RPBR

Beispiele

- Erstellung eines Einkaufszentrums, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersteht und die Vergrösserung eines Kreisels erfordert (Plangenehmigungsverfahren gemäss dem Strassengesetz);
- Durchführung von Arbeiten zur Sanierung eines Fliessgewässers ausserhalb der Bauzone, die für den Entscheid der Oberamtsperson vorgängige Bewilligungen benötigen, namentlich eine Sonderbewilligung der **RIMU** ;
- Inbetriebnahme einer Kiesgrube, für die das Dossier zur Einzonung und das Baubewilligungsdossier gleichzeitig erstellt werden müssen. Diese beiden Bestandteile des Dossiers müssen gleichzeitig für 30 Tage öffentlich aufgelegt werden.

Die Koordination zwischen dem Baubewilligungsverfahren und dem Verfahren zur **OP** ist unerlässlich, insoweit beide Bestandteile voneinander abhängig sind.

Der Koordinationsgrundsatz umfasst die sogenannte „materielle“ und „formelle“ Koordination. Die materielle Koordination soll verhindern, dass unterschiedliche, sich widersprechende Verfügungen erlassen werden und dient der Prioritätensetzung unter den verschiedenen vorhandenen Interessen.

Die formelle Koordination betrifft die verschiedenen Aspekte des Verfahrens. Komplexe Projekte sollen so problemlos und rasch wie möglich behandelt werden (es soll verhindert werden, dass bestimmte Verfahrensabläufe unnötigerweise wiederholt oder bestimmte Vorgaben zu spät festgelegt werden). Die formelle Koordination erlaubt den Gesuchstellern und Einsprechern auch, einen Überblick über die verschiedenen laufenden Verfahren zu behalten. Dies vereinfacht ihnen, das Baubewilligungsdossier nachzuverfolgen und gibt ihnen die Möglichkeit, ihre Rechte bei Problemen besser geltend zu machen, da sie einen Überblick über die Sachlage haben.

Konkret werden mit der Koordination der Verfahren folgende Ziele verfolgt:

- die betroffenen Personen sollen vollständig und verständlich über das Projekt in seiner Gesamtheit und dessen Einzelaspekte informiert werden;
- sämtliche Aspekte eines komplexen Dossiers sollen berücksichtigt werden und die Probleme, die sich aus der Umsetzung von zum Teil gegensätzlichen Spezialgesetzgebungen ergeben, können besser identifiziert und vorweggenommen werden;
- die unterschiedlichen Stellungnahmen sollen gegenübergestellt werden;
- es sollen sämtliche vorhandenen Interessen gegeneinander abgewogen werden können (z.B. auf der einen Seite das private Interesse derjenigen Person, die eine Alphütte renovieren will und auf der anderen Seite, die öffentlichen Interessen am Kulturgüterschutz und am Landschaftsschutz, die einem architektonischen Aspekt des Projekts im Weg stehen);
- die Dossiers sollen effizient behandelt werden, indem unnötige Wiederholungen von Verfahren sowie Eingriffen und Massnahmen vermieden werden;
- die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller soll die Behandlung seines Dossiers klar nachverfolgen können;
- die verschiedenen Verfügungen, die im Rahmen des Verfahrens erlassen werden, können über ein Rechtsmittel angefochten werden.

> art. 154 al.1 RPBG

Bemerkung

Um eine Bewilligung für den Materialabbau (z.B. Kiesabbau) zu erhalten, müssen gleichzeitig ein Verfahren zur **OP** eingeleitet und ein Baubewilligungsgesuch eingereicht werden. Diese beiden Bestandteile des Dossiers müssen gleichzeitig für 30 Tage öffentlich aufgelegt werden. Die Koordination zwischen dem Baubewilligungsverfahren und dem Verfahren zur Änderung der Ortsplanung ist unerlässlich, da beide Bestandteile voneinander abhängig sind.

> AfU

Bei Projekten, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, dient der Umweltverträglichkeitsbericht auch der guten Koordination der für ein Projekt erforderlichen umweltrechtlichen Bewilligungen auf formeller Ebene (Einhaltung der rechtlichen Anforderungen für jedes Bewilligungsverfahren) und auf materieller Ebene (gleichzeitige Prüfung aller betroffenen Bereiche und Beseitigung von Widersprüchen).

Verfahren

II. Verfahren

1 Baubewilligungspflicht

Baubewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen können erst im Anschluss an ein Baubewilligungsverfahren verwirklicht werden.

> art. 87 RPBR

Überprüft wird nicht, ob eine Person berechtigt ist, zu bauen oder nicht. Unabhängig davon, ob eine Baubewilligungspflicht gegeben ist oder eine Befreiung von der Bewilligungspflicht vorliegt, müssen in jedem Fall Einschränkungen des Eigentumsrechts identifiziert werden, die sich aus dem Gesetz, den Plänen und den Gemeindebaureglementen sowie aus dem Grundbuch ergeben.

> art. 135 RPBG
art. 84 et 85 RPBR

Das kantonale Recht stützt sich bei der Definition der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen direkt auf die vom Bundesgericht festgelegten Kriterien für die Entscheidung, ob eine Bewilligungspflicht vorliegt oder nicht.

Der Baubewilligungspflicht unterstehen alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen. Auch mobile, leicht demontierbare Einrichtungen sowie Zweckänderungen, die keine baulichen Massnahmen mit sich bringen, können bewilligungspflichtig sein. Bestimmte geringfügige Bauten und Anlagen können laut kantonalem Recht von der Baubewilligungspflicht befreit werden, obwohl sie in fester Beziehung zum Erdboden stehen.

In diesen Fällen muss jedoch jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob räumliche und umweltbezogene Wirkungen der betreffenden Baute oder Anlage eine vorgängige behördliche Kontrolle im Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn notwendig machen. Entscheidende Kriterien bei dieser Beurteilung sind die Nutzung der Baute und ihr Standort.

Vereinfacht ausgedrückt können folgende Hauptkategorien von bewilligungspflichtigen Vorhaben unterschieden werden:

- Gebäude (z.B. Wohnhäuser, Bauten für Industrie, Gewerbe, Freizeitbeschäftigungen usw.);
- öffentliche und private Infrastrukturen (z.B. Leitungen, Kanalisationen, Strassen, Zugänge, Parkplätze usw.);
- landwirtschaftliche Bauten (z.B. Scheunen, Maschinenhallen, Schweineställe, Hühnerställe usw.);
- Terrainveränderungen (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen usw.);
- Materialabbau, Deponien;
- Nutzungsänderungen (mit oder ohne damit verbundene Arbeiten);
- technische Anlagen (z.B. Mobilfunkantennen, Windenergieanlagen, Erdsonden, Heizung usw.)
- Abbruch einer Baute oder Anlage;
- Geringfügige Bauten (z.B. Einfriedungsmauern, Gartenhäuschen, private Schwimmbecken, Biotope usw.)

Im Folgenden einige Fälle, nicht abschliessend, von besonderen Objekten, welche der Baubewilligungspflicht unterstellt sind:

- Landepiste für Modellflugzeuge;
- Unterhalts- und Reparaturarbeiten an geschützten Gebäuden;

- Werbeträger;
- Einrichtung einer Terrasse im Freien für ein Restaurant;
- Standort für mobile Küchen;
- Bienenhäuser;
- usw.

> art. 85 al.1et 2 RPBR

Die Vielfalt unterschiedlichster Einrichtungen führt dazu, dass der Entscheid, ob eine Baute oder Anlage bewilligungspflichtig ist oder nicht, und, falls ja, welches Verfahren anzuwenden ist, nicht immer einfach zu treffen ist. Im Zweifelsfall kann die Gemeinde angefragt werden. Diese oder die Privatpersonen können sich auch an die Oberamtsperson richten.

2 Befreiung von der Bewilligungspflicht

Manche Vorhaben benötigen kein Baubewilligungsverfahren, um realisiert werden zu können. Es lassen sich zwei Kategorien unterscheiden:

- Bauten und Anlagen, die unter ein spezielles Verfahren nach den Bestimmungen des Bundesrechts (wie Eisenbahneinrichtungen, Hochspannungsleitungen, Militärbauten usw.) oder des kantonalen Rechts (wie das Strassengesetz usw.) fallen.

> art. 87 RPBR

- Einrichtungen, die nach dem kantonalen Raumplanungs- und Baurecht von der Baubewilligungspflicht befreit sind. Es handelt sich um geringfügige Objekte, welche die Nutzungsordnung nicht beeinflussen und keine Auswirkungen auf ihre Umwelt haben. Da solche Einrichtungen regelmässig keine öffentlichen Interessen tangieren, ist eine vorgängige Kontrolle im Hinblick auf die Interessen der Allgemeinheit oder eine Konsultation der Nachbarn nicht erforderlich.

Ebenfalls nicht baubewilligungspflichtig sind provisorische Einrichtungen für zeitlich beschränkte Veranstaltungen wie Ausstellungen, Feste usw. Allerdings sind diese Einrichtungen unter Umständen anderen Vorschriften untergeordnet (Bewilligung eines gesteigerten Gemeingebrauchs, Polizeibewilligung, Patent usw.).

Das Projekt ist Gegenstand eines Gesuchs, welches einem spezifischen Verfahren folgt, im Hinblick auf den Erhalt der Bewilligung der zuständigen Behörde.

3 Wahl des Verfahrens

Massgebend für das Baubewilligungsverfahren sind einzig das RPBG und das RPBR. Das kantonale Recht sieht vor:

> das ordentliche Verfahren, für das die Oberamtsperson zuständig ist;

> das vereinfachte Verfahren, für das die Gemeinde zuständig ist.

Das vereinfachte Verfahren erlaubt, auf gewisse formelle Anforderungen des ordentlichen Verfahrens zu verzichten, jedoch kommt letzteres bei der überwiegenden Mehrheit der Projekte zur Anwendung.

Es obliegt der Gemeindebehörde zu prüfen, ob ein Vorhaben im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann oder nicht.

Das **RPBG** selbst stellt nicht klar, was unter einem Bauprojekt mit geringfügiger Bedeutung zu verstehen ist. Das **RPBR** enthält die Liste der Vorhaben, die dem ordentlichen Verfahren unterliegen und jener, die im vereinfachten Verfahren behandelt werden. Die Liste der dem vereinfachten Verfahren unterstellten Objekte ist abschliessend. Dies bedeutet, dass alle Vorhaben betreffend Bauten/Anlagen und Nutzungsänderungen, welche eine Baubewilligung benötigen und nicht in dieser Liste erwähnt sind, grundsätzlich dem ordentlichen Verfahren unterliegen.

Je nach Bau- oder Sanierungsvorhaben oder Nutzungsänderung ist nicht immer offensichtlich, ob die Oberamtsperson oder die Gemeinde für den Entscheid des entsprechenden Bewilligungsgesuchs zuständig ist. Dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin wird empfohlen, vorgängig die Gemeindebehörde anzufragen, ob für das Projekt das vereinfachte Verfahren in Betracht gezogen werden kann.

> art. 85 al.2 RPBR

Im Zweifelsfall soll die Gemeinde vorgängig die Meinung der Oberamtsperson einholen. In diesem Fall obliegt es dann der Oberamtsperson, zu bestimmen, ob der Entscheid in ihre Zuständigkeit oder in diejenige der Gemeinde fällt.

4 Befähigung

4.1 Schweizerisches Register der Fachleute in den Bereichen des Ingenieurswesen, der Architektur und der Umwelt A oder B

Die Frage der Befähigung für die Einreichung von Baubewilligungsgesuchen ist in der Schweiz nicht einheitlich geregelt. In gewissen Kantonen gibt es keine besonderen Anforderungen bezüglich der Befähigung, ein Gesuch einzureichen; dies bedeutet selbstredend nicht, dass diese Kantone keine Anforderungen an die Mindestqualität der Dossiers von Baubewilligungsgesuchen stellen.

Um im Kanton Freiburg für Hoch- oder Tiefbauprojekte gültig ein Baubewilligungsgesuch einreichen zu können, müssen die beruflich im Kanton niedergelassenen Personen im REG A oder B eingetragen sein..

> art. 8 RPBG
art. 6 RPBR

Zur Einreichung von Tiefbauprojekten sind auch Personen ermächtigt, die im Geometerregister des Bundes eingetragen sind.

> Bemerkung
> Die Befähigungsanforderung nach den Kriterien des kantonalen Rechts ist nicht auf Personen anwendbar, die beruflich in anderen Kantonen oder Ländern niedergelassen sind; für diese gelten die rechtlichen Anforderungen ihres Herkunftsortes.

Das kantonale Recht verlangt unter anderem, dass der Projektverfasser (d.h. die Person, welche eine anerkannte Befähigung hat, Baubewilligungsdossiers einzureichen) das Baubewilligungsgesuch und die Pläne unterzeichnet. Damit übernimmt der Projektverfasser die Verantwortung für die Unterlagen. Ausserdem wird er so zur Bezugsperson, zur bevorzugten Kontaktperson, für die Gemeinde- und Kantonsbehörden in ihrem Kontakt mit dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin.

Ausnahmen

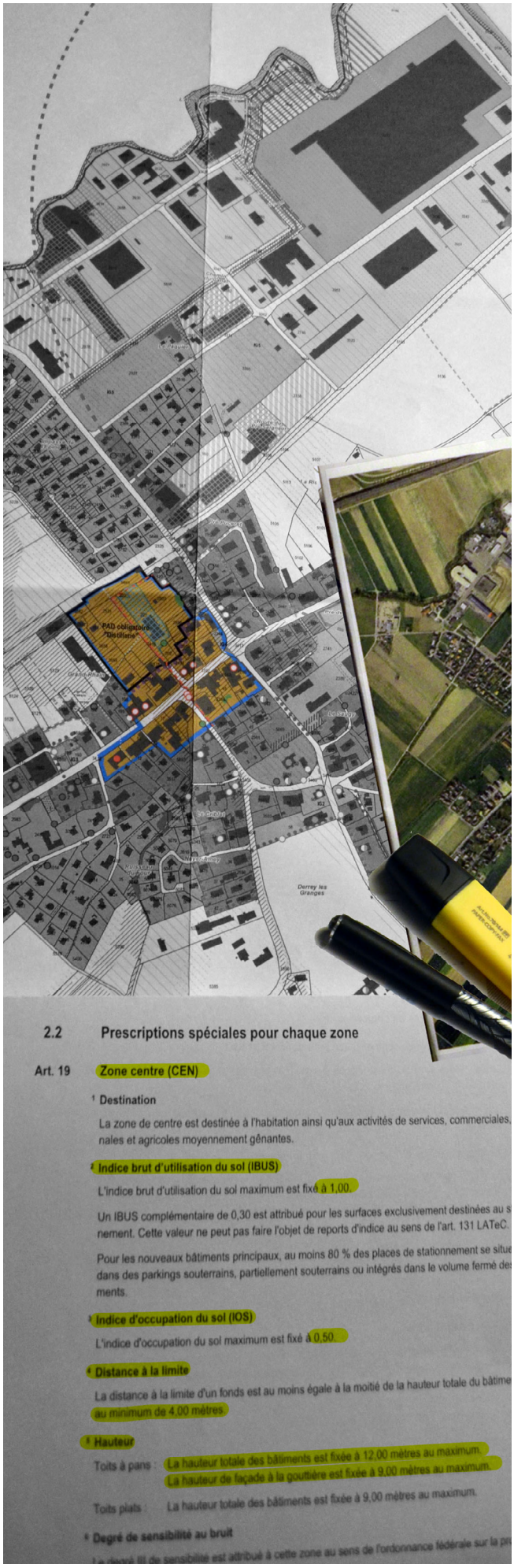
> art. 8 RPBG
> art. 7 al.1 RPBR

Für gewisse Objekte wird eine Ausnahme von der Eintragungspflicht in einem Register zugelassen, in dem Sinne, dass Fachleute selbst ein Baugesuchsdossier einreichen können . Es handelt sich dabei um die folgenden zwei Kategorien von Objekten:

- Spezialisierte Unternehmen können Baugesuche einreichen für andere Bauwerke, die nicht unter die ersten beiden Kategorien fallen (z.B. Futtersilos usw.);
- Andere Personen können selbst Baugesuche einreichen für geringfügige Bauten (die dem vereinfachten Verfahren unterliegen).

> art. 8 RPBG
> art. 7 al.2 RPBR

Ausgangsanalyse



III. Ausgangsanalyse

Ein Gesuchsteller bzw. eine Gesuchstellerin sollte es nicht unterlassen, sich bei der Realisierung des Projekts und der Erstellung des Baugesuchsdossiers zusammen mit dem Auftragnehmer einige grundsätzliche Fragen zu stellen. Dies erlaubt die Konsolidierung des Dossiers und verhindert eine nachfolgende Verlängerung des Bewilligungsverfahrens, wenn das Projekt gewissen Vorschriften widerspricht oder die kantonalen Amtsstellen zusätzliche Informationen anfordern.

1 Rechtliche und reglementarische Vorschriften

Zunächst geht es mit Bezug auf das Bauen darum, die Berechtigungen und die verschiedenen Einschränkungen, welche die Parzelle betreffen, auf der das Projekt vorgesehen ist, klar zu identifizieren. Dazu muss der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin oder der Auftragnehmer bzw. die Auftragnehmerin die verschiedenen auf dem **kartografischen Portal des Kantons Freiburg** verfügbaren Informationen konsultieren. In jedem Fall ist jedoch vorgängig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, um die gemäss dem geltenden Zonennutzungsplan und der aktuellen Reglementierung anwendbaren Vorschriften zu prüfen und abzuklären, ob die Ortsplanung gerade geändert wird.

> Bemerkung
> Wenn eine Überarbeitung oder Anpassung der **OP** öffentlich aufgelegt wurde, stellt sich insbesondere die Frage nach der Vorwirkung des Plans.

> art. 91 RPBG

Anhand der in der **OP** der Gemeinde enthaltenen Angaben und Vorschriften können die vom Vorhaben betroffenen Bereiche und die anwendbaren Bestimmungen sowie die Amtsstellen, welche bei der Prüfung des Gesuchs wahrscheinlich konsultiert werden, bestimmt werden. Die verschiedenen eingeholten Informationen erlauben dem Auftragnehmer insbesondere, nachdem er sein Vorhaben fertig ausgearbeitet hat, die spezifischen Formulare der verschiedenen Amtsstellen auszufüllen, die für die Erstellung eines vollständigen und den formellen Anforderungen entsprechenden Dossiers nötig sind. Bei Zweifel über die auszufüllenden Formulare kann sich der Gesuchsteller vorgängig an die betroffenen Amtsstellen wenden.

Insbesondere folgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

- Befindet sich das Vorhaben innerhalb oder ausserhalb der Bauzone?
- Befindet sich das Vorhaben in der Nähe einer Strasse?
- Befindet sich das Vorhaben innerhalb oder ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisationen?
- Ist das Vorhaben von Massnahmen des Grundwasserschutzes betroffen?
- Befindet sich das Vorhaben in der Nähe eines Sees oder Fliessgewässers?
- Befindet sich das Vorhaben in der Nähe eines Waldes?
- Befindet sich das Vorhaben (vollständig oder teilweise) in einem Wald?
- Befindet sich das Vorhaben in der Nähe geschützter Naturelemente (z.B. Bäume, Hecken usw.)?
- Befindet sich das Vorhaben in einem geschützten Naturraum?
- Ist das Vorhaben von Massnahmen des Schutzes von Kulturgütern betroffen (z.B. Schutzgebiet, Schutzperimeter oder geschütztes Gebäude, archäologischer Perimeter usw.)?

- Ist das Vorhaben von Massnahmen des Lärmschutzes, der Luftreinhaltung, des Bodenschutzes oder betreffend belastete Standorte betroffen?
- Besteht für das betroffene Objekt ein Risiko im Zusammenhang mit Naturgefahren?
- Usw.

Schliesslich sind auch die für die betroffene Parzelle anwendbaren Bauvorschriften zu prüfen. Die massgebende Dokumentation hierfür ist das **GBR**, das die allgemeinen Regeln sowie die spezifischen Regeln enthält, die für den Sektor, in dem die Parzelle liegt, anwendbar sind. Es kann auch sein, dass für den Sektor ein DBP besteht (der Teil der **OP** ist), der zusätzliche besondere oder von jenen des GBR abweichende Regeln enthält.

> AfU, AfE, MobA, KGV, KBJB

Die Reglementierung der Gemeinde enthält jedoch nicht alle anwendbaren Bauvorschriften. Auch die Regeln, die im **RPBG**, dem **RPBR**, in der **IVHB** sowie in der Spezialgesetzgebung (Energie, Brandschutz, Erschliessung, Mobilität, Umwelt- und Gewässerschutz usw.) enthalten sind, müssen überprüft werden.

In den meisten Fällen können die für die Vorhaben erstellten Dossiers mittels Erfassung der spezifischen Formulare, die je nach Vorhaben und dessen Standort erforderlich sind, direkt bei der Gemeinde eingereicht werden, wo sie eines der beiden anwendbaren Verfahren (ordentliches oder vereinfachtes Verfahren) durchlaufen. Der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin hat aber auch die Möglichkeit, zunächst ein Vorprüfungsgesuch einzureichen.

> art 88 al.2, 89 al.2 RPBR

> Unabhängig vom Verfahren erfolgt die Einreichung eines Gesuchs mittels der Digitalisierung sämtlicher Elemente des Dossiers und der Erfassung des Gesuchs, der Pläne und der Anhänge (insbesondere der spezifischen Formulare) unter der entsprechenden Verfahrensrubrik in der Anwendung **FRIAC**.

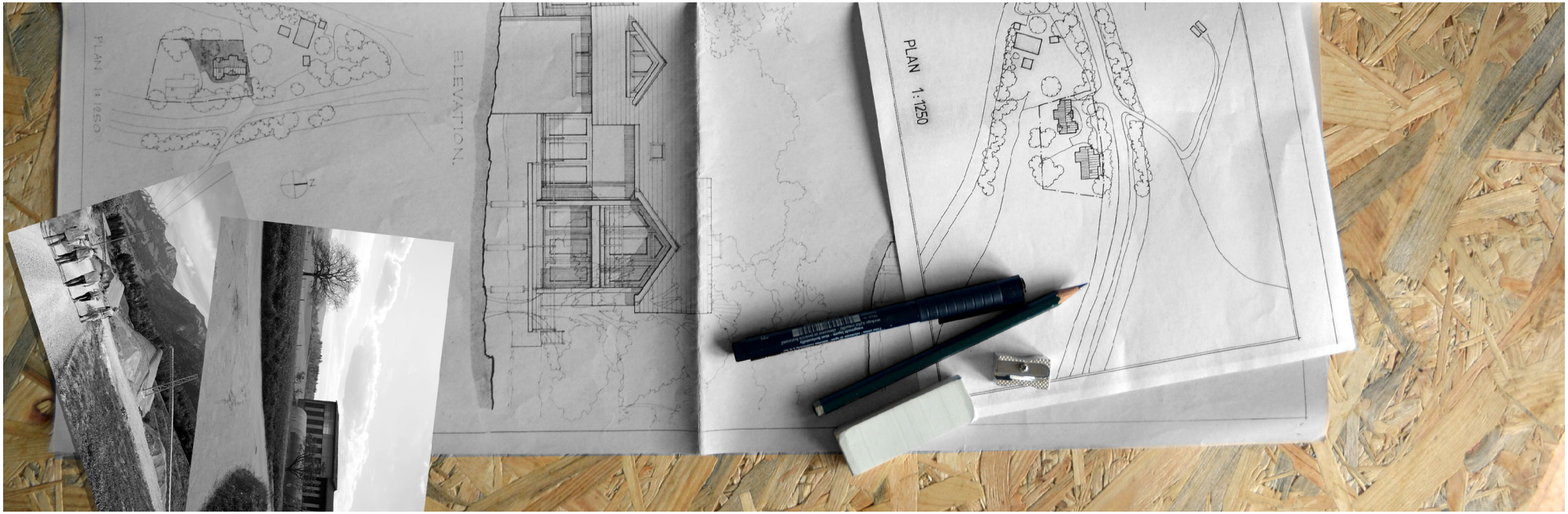
Bei der Bestimmung der baulichen Berechtigungen und Einschränkungen im Zusammenhang mit der Parzelle hat der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin selbstverständlich auch die im Grundbuchund die im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (**ÖREB-Kataster**) eingetragenen Informationen zu konsultieren.

2 Richtlinien zum Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche

> art. 88 al.3, 89 al.4 RPBR

Das Dossier hat den Richtlinien der **RIMU** zum Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche zu entsprechen. Diese Richtlinien, welche sich in den Kapiteln zur Vorprüfung, zum ordentlichen Verfahren und zum vereinfachten Verfahren befinden, sind obligatorisch. Wenn ein Dossier den Inhalt dieser Richtlinien nicht einhält, kann sowohl durch die Gemeinde als auch durch das **BRPA** eine Rückweisung des Dossiers an den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin erfolgen, damit dieser bzw. diese die für die Behandlung des Gesuchs erforderlichen Änderungen und Ergänzungen vornimmt. Ein unvollständiges Dossier kann auch zu einem ungünstigen Gutachten einer Amtsstelle anlässlich der Konsultation der kantonalen Verwaltung führen.

Vorprüfungsgesuch



IV. Vorprüfungsgesuch

1 Grundsätze

> art. 137 RPBG
art. 88 al.1 RPBR

Mit dem Vorprüfungsgesuch kann der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin in Erfahrung bringen, ob das Projekt grundsätzlich realisierbar ist und welche formellen und materiellen Anforderungen erfüllt werden müssen, um eine Baubewilligung zu erhalten. Es handelt sich nicht um ein Verfahren im strengen Sinn, da Dritte keine Einsprachen einreichen können und das Vorprüfungsgesuch nicht mit dem Erlass einer Verfügung abgeschlossen wird. Selbst wenn ein Vorhaben ein Vorprüfungsgesuch durchlaufen hat, muss es daher im Rahmen des Bewilligungsverfahrens einer vollständigen Prüfung bei sämtlichen betroffenen Amtsstellen unterzogen werden.

> art. 88 al.5 RPBR

Grundsätzlich sind Vorprüfungsgesuche für baubewilligungspflichtige Vorhaben nicht obligatorisch, es sei denn, die Gemeindevorschriften verlangen ausdrücklich eine Vorprüfung (was z.B. der Fall sein kann, bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone oder bei Arbeiten in einem Schutzgebiet oder an einem geschützten Gebäude; siehe auch die für den Materialabbau vorgesehene Ausnahme). Für Industrie- und Gewerbeobjekte wird die Vorprüfung dringend empfohlen.

Mit einem Vorprüfungsgesuch können die Beurteilung der Gemeinde und Gutachten der staatlichen Amtsstellen betreffend technische Aspekte eingeholt werden. Die Amtsstellen können bei dieser Gelegenheit aufzeigen, welche Ergänzungen und/oder Änderungen am Projekt nötig sind, damit es im Rahmen des eigentlichen Baubewilligungsverfahrens effizienter behandelt werden kann.

Wie auch immer die Gutachten der Behörden und Amtsstellen anlässlich der Vorprüfung ausfallen, der Ablauf und der Ausgang des Baubewilligungsverfahrens bleiben in jedem Fall vorbehalten. Ein günstiges Gutachten der staatlichen Amtsstellen bei der Vorprüfung bedeutet nicht zwingend, dass die Baubewilligung später tatsächlich erteilt wird. Trotz einer korrekten Vorprüfung durch die Amtsstellen und trotz der Übereinstimmung des Dossiers mit den gesetzlichen Anforderungen kann es beispielsweise vorkommen, dass ein Projekt wegen einer Einsprache im Rahmen der Veröffentlichung des Dossiers abgeändert werden muss oder dass keine Baubewilligung erteilt werden kann. Die Amtsstellen, die sich im Rahmen eines Vorprüfungsgesuchs geäussert haben, dürfen ihre Beurteilung jedoch nicht ohne Grund ändern, wenn das veröffentlichte Vorhaben mit jenem übereinstimmt, für das sie zum Zeitpunkt des Vorprüfungsgesuchs ein günstiges Gutachten abgegeben haben.

In den allermeisten Fällen erlaubt die Vorprüfung, allfällige Probleme vor der Veröffentlichung des Dossiers zu lösen und unliebsame Überraschungen im Bewilligungsverfahren zu vermeiden.

Auf kantonaler Ebene wird die Vorprüfung in Rechnung gestellt, die Gemeinden können in ihren Reglementen jedoch eine Gebühr dafür vorsehen.

Im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs hat der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin ein Recht auf Auskunft (Zugang zum Dossier, Kenntnisnahme der Gutachten usw.), nicht aber Drittpersonen.

2 Richtlinien zum Mindestinhalt der Vorprüfungsgesuchsdossiers

2.1 Erläuterungen

Die Richtlinien sollen auf strukturierte und detaillierte Weise aufzeigen, welche Elemente ein vollständiges Dossier enthalten muss, wobei den Eigenheiten von spezifischen Gesuchen Rechnung getragen wird

Zum Beispiel werden zusätzliche Anforderungen verlangt bei grossen Verkehrserzeugern, Kiesgruben, Umbauarbeiten an einem Wohnhaus ausserhalb der Bauzone, usw.

Diese Richtlinien sollen dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin und dem Projektverfasser bzw. der Projektverfasserin dabei helfen, ein Dossier zusammenzustellen, das alle für das Verständnis und die Behandlung des Gesuchs notwendigen Angaben enthält (Prüfung des Dossiers durch die Amtsstellen und zuständigen Behörden auf dessen Rechtmässigkeit hin sowie Abwägung der betroffenen Interessen). Die Ausarbeitung eines vollständigen und den vorliegenden Richtlinien entsprechenden Dossiers ist wesentlich für den guten Ablauf des Verfahrens und eine zügige Behandlung des Gesuchs.

> Für das Vorprüfungsgesuch sind die vorliegenden Richtlinien als Hinweis zu verstehen, der informativ ist. Die Erfassung der Informationen auf den von **FRIAC** generierten Baugesuchsformularen ist obligatorisch.

2.2 Allgemein

> art. 137 RPBG
> art. 88 RPBR

Für jedes Bauprojekt kann ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden, das den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin über die Zulässigkeit des Projekts informieren soll .

Das Vorprüfungsgesuch ist fakultativ, ausser:

> art. 155 RPBG
> art. 88 al.5 RPBR

- bei Vorhaben, für die eine Abbaubewilligung erforderlich ist;
- wenn das Gemeindebaureglement ein Vorprüfungsgesuch vorsieht (z.B. für Bauten ausserhalb der Bauzone, für Vorhaben, die geschützte Gebäude betreffen oder innerhalb von Schutzzonen oder Schutzperimetern geplant sind oder für Bauten, die von einem Risiko betreffend Naturgefahren betroffen sind usw.).

> Bemerkung
> In Anbetracht der Komplexität und des restriktiven Charakters der Bestimmungen des Bundesrechts für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, wird die Einreichung eines Vorprüfungsgesuchs für solche Projekte empfohlen, auch wenn das Gemeindebaureglement dies nicht verlangt.

Allgemein steht die Verwaltung für jegliche grundsätzliche Fragen oder Auskünfte zur Verfügung (z.B. Rechtsverweise, anwendbares Recht, Auslegung von Rechts- und Reglementsnormen, Verfahrensablauf usw.).

Das Vorprüfungsgesuch muss von einem Begehren um Auskunft unterschieden werden, da es darum geht, die Zulässigkeit eines Projekts zu beurteilen und es dementsprechend die Einreichung eines Dossiers erfordert, das die wesentlichen Elemente aufzeigt, die zum Verständnis des Projekts und zu dessen Prüfung notwendig sind. Der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin hat auch die Möglichkeit, anlässlich der Vorprüfung ein vollständiges Dossier einzureichen, das dieselben Dokumente, Elemente und Angaben enthält, wie ein Baubewilligungsgesuch. Je vollständiger das Dossier ist, desto detaillierter kann die Prüfung und desto präziser kann die Stellungnahme der Gemeinde und der staatlichen Amtsstellen ausfallen.

Das Vorprüfungsgesuch muss nicht zwingend durch einen Auftragnehmer (Architekt, Ingenieur) eingereicht werden.

3 Einreichung und Zusammenstellung des Dossiers

> art. 135a RPBG

Alle Vorprüfungsgesuche müssen zwingend mit der Informatikanwendung **FRIAC** bei den betroffenen Gemeinden eingereicht werden.

Um die Wiedererkennung der Unterschriften sicherzustellen, ist in einer ersten Phase nur die Papierversion rechtsverbindlich. Es sind dieselben Versionen, die bei der Veröffentlichung des Dossiers zur Verfügung gestellt werden. Nach Abschluss des Verfahrens werden sie beim Staat archiviert.

Neben dem elektronischen Gesuch müssen ein vollständiges, unterzeichnetes Papierdossier und drei summarische Papierdossiers ohne Unterschrift eingereicht werden. Die Papierdossiers (das vollständige und die summarischen) werden anschliessend an das **BRPA** übermittelt.

Die summarischen Dossiers enthalten nur den Katastersituationsplan, die Projektpläne und das Baugesuchsformular.

Das vollständige Dossier umfasst zusätzlich die folgenden von **FRIAC** generierten Dokumente:

- Baugesuchsformular: Allgemeine Informationen;
- Baugesuchsformular: Informationen zum Bauwerk;
- Baugesuchsformular: Informationen betreffend Grundstück(e);
- spezifische Formulare;
- Energieformulare.

Neben diesen Dokumenten ist es erwünscht, dass das Vorprüfungsgesuch die folgenden Elemente enthält:

- eine Beschreibung des Projekts (sie kann summarisch sein);
- den aktuellen Katastersituationsplan oder ein anderes Dokument, das die Lokalisierung des Objekts ermöglicht;
- die für das Verständnis des Projekts erforderlichen Pläne.

> kartografischen Portal des Kantons Freiburg

> Bemerkung
>
> Betrifft das Projekt ein Gebäude, das geschützt ist oder sich in einer Schutzzone bzw. einem Schutzperimeter befindet, muss das Dossier eine fotografische Dokumentation des Objekts und seiner Lage enthalten und bei geschützten Gebäuden ist eine Erfassung des bestehenden Zustands erforderlich.

> KantRP : T409
> Bodenschutz

Bei Vorhaben, die Terrainveränderungen beinhalten, muss das Dossier eine Begründung des Vorhabens, die Angabe des Volumens und die Herkunft der Materialien, die voraussichtliche Dauer der Arbeiten sowie die ursprünglichen und endgültigen Profile in Länge und Breite enthalten.

> UVPV

Ist das Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt, muss dem Vorprüfungsgesuch ein Voruntersuchungsbericht beigelegt werden.

Erfordert das Vorhaben eine andere Studie (z.B. Verkehrsstudie), wird dringend empfohlen, dass diese dem Gesuchsdossier beigelegt wird.

Unterschrift

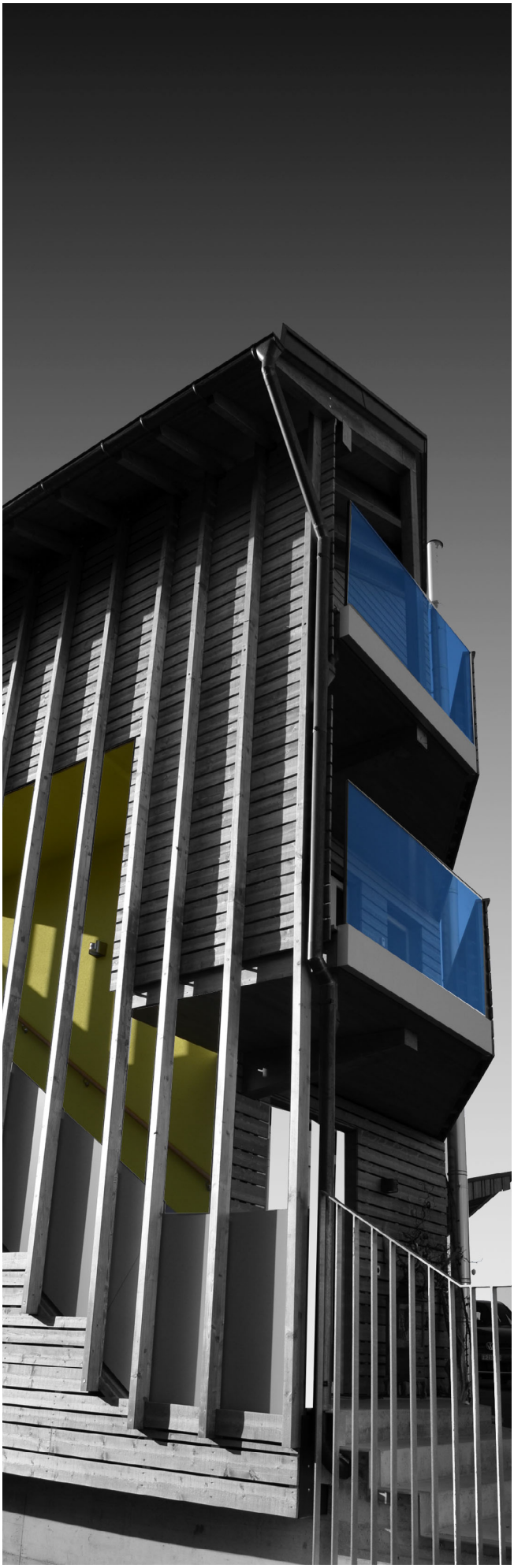
Das Vorprüfungsgesuch ist mindestens durch den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin zu unterzeichnen

Mitteilung

> art. 88 al.4 RPBR

Das **BRPA** teilt dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin, der Gemeinde und dem Oberamt sein Gesamtgutachten mit, begleitet von den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe.

Ordentliches Verfahren



V. Ordentliches Verfahren

1 Allgemeine Eigenschaften

> art. 84, 89 RPBR

Das ordentliche Verfahren kommt, wie dies sein Name sagt, bei den meisten baubewilligungspflichtigen Vorhaben zur Anwendung. Es erfordert namentlich:

- die systematische Übermittlung des Baugesuchsdossiers durch die Gemeinde an das Bau- und Raumplanungsamt (**BRPA**);
- nach Konsultation der betroffenen Amtsstellen und Organe ein Gesamtgutachten des **BRPA**, welches sich zur Zulässigkeit des Projekts unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Bundes, des Kantons und der Gemeinde äussert und einen Vorschlag zuhanden der Oberamtsperson betreffend die Interessenabwägung enthält;
- die Verwaltung durch die Oberamtsperson der gegebenenfalls am Projekt vorzunehmenden Änderungen und des Anspruchs der Gesuchsteller und der allfälligen Einsprecher auf die Gewährleistung des rechtlichen Gehörs;
- einen Entscheid der Oberamtsperson über das Baubewilligungsgesuch (Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung), einschliesslich des Entscheids über allfällige Ausnahmegesuche und allfällige Einsprachen, welche anlässlich der öffentlichen Auflage gegen das Projekt eingereicht worden sind.

> art. 135a RPBG

Die dem ordentlichen Verfahren unterstellten Baubewilligungsgesuche müssen vom Gesuchsteller bzw. von der Gesuchstellerin mit der Anwendung **FRIAC** eingereicht und von der Gemeinde mit dieser Anwendung behandelt werden.

Befähigung

> art. 6 RPBR

Für alle Auftragnehmer mit Sitz im Kanton Freiburg können Bewilligungsgesuche für Hoch- und Tiefbauwerke nur durch Personen eingereicht werden, die im Schweizerischen Register der Fachleute in den Bereichen der Architektur resp. des Ingenieurwesens A oder B des **REG** eingetragen sind.

Zur Einreichung von Tiefbauprojekten und Baugesuchen für die Detailerschliessung sind auch Personen ermächtigt, die im Geometerregister des Bundes eingetragen sind.

> art. 7 RPBR

Für gewisse Kategorien von Bauten sind Ausnahmen möglich.

2 Richtlinien zum Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche

Erläuterungen

Die Richtlinien sollen auf strukturierte und detaillierte Weise aufzeigen, welche Elemente ein vollständiges Dossier enthalten muss, wobei den Eigenheiten von spezifischen Gesuchen Rechnung getragen wird (beispielsweise zusätzliche Anforderungen bei grossen Verkehrserzeugern, Kiesgruben, Umbauarbeiten an einem Wohnhaus ausserhalb der Bauzone usw.). Diese Richtlinien sollen dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin und dem Projektverfasser bzw. der Projektverfasserin dabei helfen, ein Dossier zusammenzustellen, das alle für das Verständnis und die Behandlung des Gesuchs notwendigen Angaben enthält (Prüfung des Dossiers durch die Amtsstellen und zuständigen Behörden auf dessen Rechtmässigkeit hin sowie Abwägung der betroffenen Interessen). Die Ausarbeitung eines vollständigen und den vorliegenden Richtlinien entsprechenden Dossiers ist wesentlich für den guten Ablauf des Verfahrens und eine zügige Behandlung des Gesuchs.

> art. 89 al.4 RPBR
> art. 84 RPBR

Bemerkungen

Die vorliegenden Richtlinien sind zwingender Natur.

Die dem ordentlichen Verfahren unterstehenden Bauwerke werden im RPBR aufgezählt.

Wenn ein Dossier den Inhalt dieser Richtlinien nicht einhält, kann sowohl durch die Gemeinde als auch durch das **BRPA** eine Rückweisung des Dossiers an den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin erfolgen, damit dieser bzw. diese die für die Behandlung des Gesuchs erforderlichen Änderungen und Ergänzungen vornimmt. Ein unvollständiges Dossier kann auch zu einem ungünstigen Gutachten einer Amtsstelle anlässlich der Vernehmlassung in der kantonalen Verwaltung führen.

Die Dokumente, aus denen ein Baubewilligungsdossier besteht, haben jeweils eine eigene Funktion. Sie sind dementsprechend verschiedener Natur. Die Richtlinien geben mit Bezug auf das angewandte Verfahren Angaben zu jeder einzureichenden Dokumentenkategorie.

Je nach geplanter Baute oder Anlage kann es sein, dass die Einreichung gewisser Dokumente nicht verlangt oder nicht notwendig ist.

Bemerkung

Die vorliegenden Richtlinien geben einzig Auskunft über diejenigen Dokumente, die ein Dossier enthalten muss, damit es als vollständig gilt. Sie geben dem Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin keinerlei Gewähr, wie der Ausgang des Bewilligungsverfahrens sein wird. Die Tatsache, dass ein Dossier den Richtlinien entspricht, bedeutet nicht, dass die zuständige Behörde zwingend eine Bewilligung ausstellen wird.

Das Baubewilligungsverfahren (in Zusammenhang mit allfälligen Einsprachen, den Gutachten der Amtsstellen, den Vor- und Endentscheiden) bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Die Richtlinien decken nicht alle Einzelfälle ab. In Abhängigkeit vom geplanten Bauvorhaben und den konkreten Umständen (z.B. Umbau eines Gebäudes, das nach der Umweltschutzgesetzgebung saniert werden muss usw.) ist es möglich, dass von der Gemeinde und/oder den staatlichen Amtsstellen zusätzliche Unterlagen – welche nicht in den Richtlinien genannt werden – vom Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin und seines/ihres Auftragnehmers bzw. seiner/ihrer Auftragnehmerin eingefordert werden.

3 Einreichung und Zusammenstellung des Dossiers

> art. 135a RPBG

Alle ordentlichen Baubewilligungsgesuche (Entscheid durch das Oberamt) müssen zwingend mit der Informatikanwendung **FRIAC** bei den betroffenen Gemeinden eingereicht werden.

Um die Wiedererkennung der Unterschriften sicherzustellen, ist in einer ersten Phase nur die Papierversion rechtsverbindlich. Es sind dieselben Versionen, die bei der öffentlichen Auflage zur Verfügung gestellt werden. Nach Abschluss des Verfahrens werden sie beim Staat archiviert.

Bemerkung

Die öffentliche Auflage durch die Gemeinden ist erst möglich, wenn sie die Papierversion der Gesuche erhalten haben.

Neben dem elektronischen Gesuch müssen ein vollständiges, unterzeichnetes Papierdossier und drei summarische Papierdossiers ohne Unterschrift eingereicht werden. Die Papierdossiers (das vollständige und die summarischen) werden anschliessend an das **BRPA** übermittelt.

Die summarischen Dossiers enthalten nur den Katastersituationsplan, die Projektpläne und das Baugesuchsformular.

Das vollständige Dossier umfasst zusätzlich die folgenden von **FRIAC** generierten Dokumente:

- Baugesuchsformular: Allgemeine Informationen;
- Baugesuchsformular: Informationen zum Bauwerk;
- Baugesuchsformular: Informationen betreffend Grundstück(e);
- spezifische Formulare;
- Energieformulare.

> Bemerkung
>
> Ein Teil der spezifischen Formulare wird automatisch durch die Anwendung **FRIAC** erzeugt, insbesondere aufgrund des Standorts des Vorhabens. Es ist daher notwendig, das Vorhaben korrekt auf der Karte zu orten.
>
> Wenn in **FRIAC** gewisse Elemente oder spezifische Formulare unsorgfältig ausgefüllt oder absichtlich nicht angewählt werden, während sie Bestandteil des Dossiers sein sollten, trägt der Gesuchsteller das Risiko, vom betroffenen Amt bzw. von den betroffenen Ämtern ein negatives Gutachten zu erhalten.

3.1 Pläne

In diesem Teil der Richtlinien werden die Arten von Plänen aufgeführt, die im Rahmen eines Baubewilligungsgesuchs im ordentlichen Verfahren verlangt werden können. Es müssen nicht zwangsläufig bei jedem Gesuch alle Pläne eingereicht werden. Welche Pläne genau erforderlich sind, ist von der Art des Bauwerks abhängig (Bau eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung, Ausbau eines öffentlichen Wanderwegs, Abbruch eines Gebäudes, Detailerschliessungsbewilligung usw.). Einzig der Katastersituationsplan muss bei allen Baubewilligungsgesuchen im ordentlichen Verfahren eingereicht werden.

Folgende Pläne können verlangt werden:

- Katastersituationsplan
- Pläne zum Vorhaben
  - Umgebungsplan (einschliesslich Aussenanlagen)
  - Grundrissplan
  - Schnittpläne
  - Fassadenpläne
  - Plan zur Grundstückentwässerung
  - spezifische Pläne
  - Erfassung des bestehenden Zustands

> Bemerkung
>
> Bei einer Änderung des Vorhabens vor dem Entscheid der Oberamtsperson müssen die von der Änderung betroffenen Pläne, einschliesslich des Katastersituationsplans, entsprechend angepasst werden.

3.1.1 Katastersituationsplan

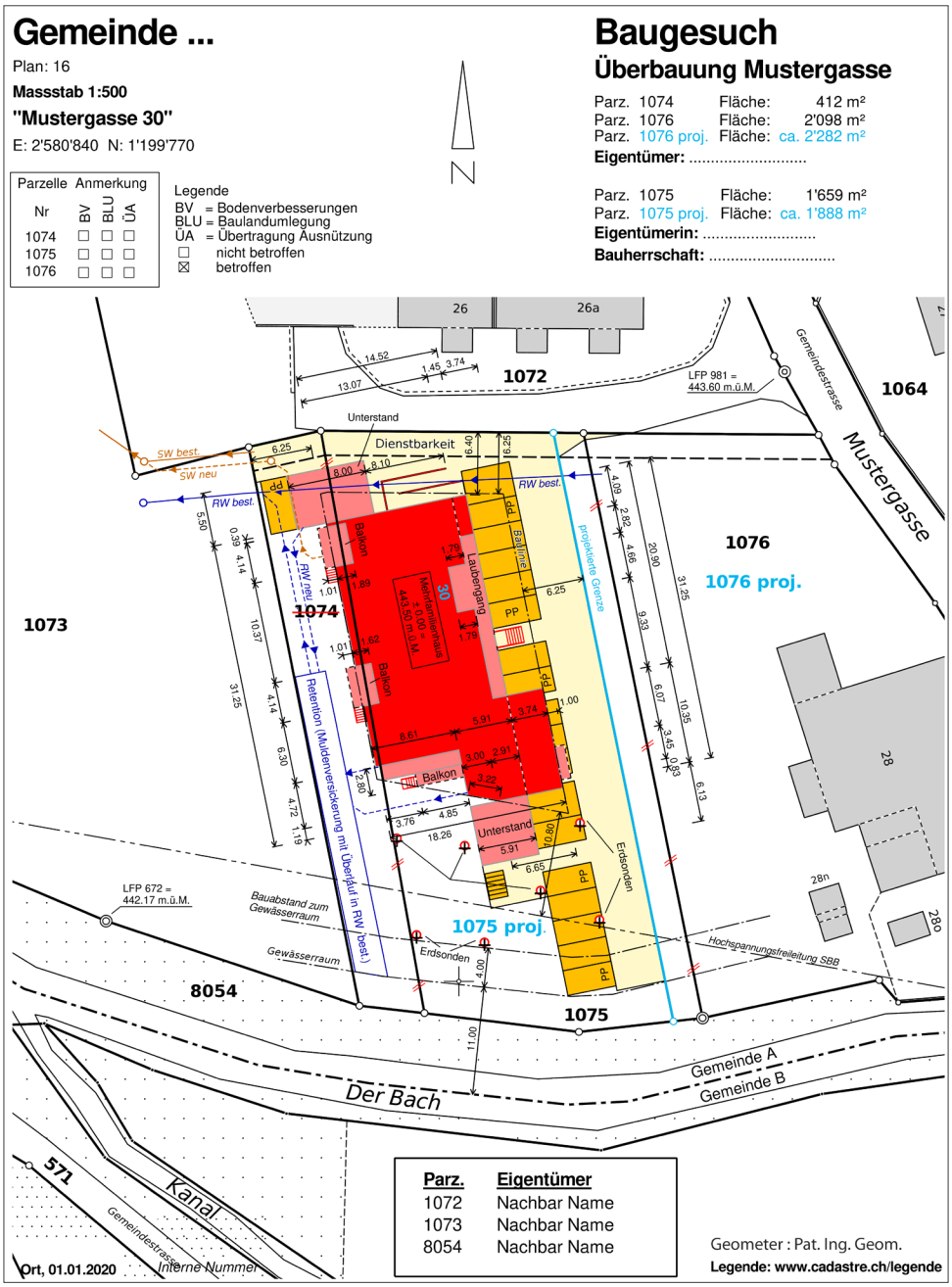
> Bemerkung
>
> Diesem Plan sind zwingend die Dokumente zur Geometrie des Gebäudes (.dwg) beizulegen und seine Adresse mit den Koordinaten (.xls).

Massstab

Der Katastersituationsplan ist im Massstab 1:500 oder 1:1000.

Darstellung

Der Katastersituationsplan und dessen Plantitel müssen alle Inhalte des untenstehenden Planbeispiels und der untenstehenden Tabelle enthalten und demgemäss gezeichnet werden. .



Geplantes Objekt	Farbe	Empfohlene RGB-Farbe
Neubau	Rot	255, 0, 0
Neuer Unterstand oder Überdachung	Mittelrot	255, 130, 130
Unterirdische Baute	Hellrot	255, 200, 200
Solaranlage Photovoltaikanlage	Umriss der Panels schwarze Linie mit Schraffur Hellrot und mit Text oder Legende	255, 200, 200
Stützmauer oder Einfriedungsmauer	Rot	255, 0, 0
Aussentreppe	Rot markiert	255, 0, 0
Parkplatz	Orange Füllung	255, 190, 0
Strasse, Zufahrt, Platz	Hellorange Füllung	255, 245, 190
Zufahrt auf öffentlichem Grund (Bereich zw. Parzelle und Strasse)	Hellorange Füllung	255, 245, 190
Wärmepumpe im Freien	Umriss der Wärmepumpe mit roter Linie und mit Text oder Legende	255, 0, 0

Sonde	Lage der Sonde in rot mit Kreuz in schwarz und mit Text oder Legende	255, 0, 0
Schwimmbad	Hellblau (Füllung)	125, 230, 255
Rückhaltebecken	Umriss des Beckens mit blauer Linie inkl. Text oder Legende	0, 63, 255
Abgebrochenes Gebäude	Gelb	255, 255, 0
Abgebrochenes Gebäude unter neuem Gebäude	Gelb (schraffiert)	255, 255, 0
Baugrenzen	Schwarz (strichpunktiert)	255, 255, 255
Projektierte Grenzen	Blau (wie Verbal)	127, 223, 255
Kanalisation Sauberwasser	Blau	0, 63, 255
Kanalisation Schmutzwasser	Braun (hell)	200, 100, 0
Nummer der neuen Parzelle	Blau (wie Verbal)	127, 223, 255
Bestehendes Gebäude	Grau	203, 203, 203
Neue Adressnummer	Blau	127, 223, 255

Verfasser/in und Unterschrift

Der Katastersituationsplan ist von einer patentierten Geometerin bzw. einem patentierten Geometer gemäss dem gültigem Grundbuchplan zu erstellen.

Der Plan muss die aktuelle Situation abbilden, datiert sein, die Nummer der Bewilligung zur Verbreitung von Katasterdaten, sowie den Namen und die Originalunterschrift der Geometerin bzw. des Geometers enthalten.

Angaben

Der Katastersituationsplan muss alle erforderlichen Angaben über den Standort und das Ausmass des Projekts enthalten. Aus dem Plan muss namentlich Folgendes ersichtlich sein:

- Die Katastersituation des betroffenen Grundstücks und der Nachbargrundstücke inklusive der Strassen, Wegen, dem öffentlichen Grund und die projektierten Parzellen;
- Der Name der Eigentümerinnen und Eigentümer des betroffenen Grundstücks und der Nachbargrundstücke (unmittelbaren Nachbarn). Falls Arbeiten auf öffentlichem Grund erfolgen, ist der Name des Eigentümers des öffentlichen Grundes im Plantitel zu erwähnen;
- Der Name des zukünftigen Eigentümers / der zukünftigen Eigentümerin (zugesagt verkauft)
- Der Ortsname oder die Adresse der vom Bau betroffenen Grundstücke und die Benennung und rechtliche Stellung der bestehenden oder zu erstellenden Strassen und Wege;
- Die Adresse (Ortsname, Strassenname) der geplanten Gebäude muss im Plantitel und auf dem Plan die Nummer der Baute aufgeführt sein (Gebäude);
- Die Gesamtfläche der betroffenen Grundstücke;
- Falls die Parzelle zwei oder mehrere verschiedene Zonennutzungen aufweist, sind diese mit einer Trennlinie, sowie den Teilflächen und der entsprechenden Zonennutzung anzugeben. Falls nur ein Teil der Parzelle in der Bauzone liegt und der andere ausserhalb der Bauzone, ist im Plantitel neben der Gesamtfläche der Parzelle zusätzlich die Teilfläche in der Bauzone anzugeben;
- Die geografischen Koordinaten aus der Landeskarte für den Standort des Objekts des Bewilligungsgesuchs (Zentrum der Parzelle und falls möglich im wichtigsten geplanten Objekt);
- Die Referenzhöhen mit dem oder den entsprechenden Fixpunkten. ±0.00 des neuen Gebäudes bezüglich Höhe des Erdgeschosses muss ebenfalls aufgeführt sein;
- Im Plantitel ist anzugeben, ob eine Neuvermessung im Gange ist, ob eine Bodenverbesserung erfolgte oder nicht, ob eine Baulandumlegung erfolgte oder nicht, ob Übertragungen von Nutzungsziffern erfolgten oder nicht (bereits bestehend/im Grundbuch eingetragen);

- Die Baugrenzen, die Baulinien, die Entwicklungsperimeter usw. (Strich-Punkt in schwarz);
- Die Aussenkanalisationen sowie der Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz;

> Bemerkung
> Wenn ein Projekt nur lineare Infrastrukturen, wie unterirdische Rohrleitungen, Strassen oder Trottoire umfasst, muss deren Verlauf ebenfalls im Katastersituationsplan dargestellt werden.

- Die Dimensionen / Vermassungen des geplanten Objekts;
- Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu den bestehenden Bauten und Anlagen;
- Die Strassenachsen, wobei nur die Fahrbahnen (ohne Trottoir) zu berücksichtigen sind (Strich – Punkt in schwarz);
- Um beizutragen der Abgrenzung für die bestimmende Grundstücksfläche notwendig für die Berechnung der Indize, meldet der Vermessungsingenieur soweit möglich die Anordnung der Wegerechte in digitaler Form an das Grundbuchamt.

> Bemerkung
> Enthält der Grundbuchplan keine Angaben zu den Bauten oder Naturobjekten (z.B. Baugrenzen, elektrische und unterirdische Leitungen, Hecken, Bäume usw.), welche die Lage des Baus in Bezug auf die einzuhaltenden Abstände beeinflussen könnten, so beauftragt der Projektverfasser bzw. die Projektverfasserin den Geometer bzw. die Geometerin, den Katastersituationsplan zu ergänzen.
> Ist der Massstab oder die Genauigkeit des Grundbuchplans ungenügend, muss der Geometer bzw. die Geometerin mit der Ausarbeitung eines vergrösserten Plans und nötigenfalls einer genauen Erfassung der massgebenden Elemente beauftragt werden.

3.1.2 Pläne zum Vorhaben

Die Pläne zum Vorhaben müssen entsprechend der SIA-Norm 400 sowie der Beispielpläne im Anhang erstellt werden .

> Bemerkung
> Für alle Abbildungen auf den Plänen von Elementen, welche die Tätigkeitsbereiche spezialisierter Dienststellen betreffen, wird empfohlen, vorgängig mit diesen Kontakt aufzunehmen oder ihre Website zu konsultieren.

Die dem Papierdossier beigefügten Pläne sind im Massstab 1:100 zu erstellen oder, je nach Umfang des Vorhabens, in einem anderen mit dem **BRPA** vereinbarten Massstab. Die Pläne müssen alle datiert werden.

3.1.2.1 Umgebungsplan

Der Umgebungsplan enthält die Angaben über die Aussenanlagen, wie:

- die Höhenfixpunkte im Gelände;
- die Gebäudeabstände bezüglich der Grundstücksgrenzen;
- die Höhenkoten des Gebäudes sowie des natürlich gewachsenen und fertig gestalteten Geländes an den Gebäudeecken und auf der Höhe des Firstes; die Höhenkoten der Marksteine des Geländes;
- die Abstände von der Strassenachse; die Sichtweiten der Zufahrt.

Unter Umständen müssen auf dem Plan zusätzlich folgende Angaben ersichtlich sein:

- Spiel- und Parkplätze mit Höhen- und Neigungsangabe;
- Geländeänderungen mit Profilen bis zur Grundstücksgrenze;

- Einfriedungsmauern mit Angabe der Höhe ab Boden;
- die Stützmauern;
- die Böschungen und ihre jeweiligen Neigungen;
- bestehende, zu erhaltende, zu entfernende oder zu schaffende Bepflanzung (Hecken, Sträucher, Bäume usw.);
- die Abwasseranlagen (z.B. Rückhaltebecken oder Versickerungsbecken usw.);
- die Leitungen von kommunalen und privaten Wasserversorgungen.

3.1.2.2 Grundrisspläne

Auf den Plänen der verschiedenen Geschosse (Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschosse) muss die Nutzung sämtlicher Räume aufgeführt sein. Auch die Kamine, Heiz- und Sanitäranlagen müssen darauf ersichtlich sein.

Gegebenenfalls müssen auch die Lüftungskanäle und -apparate sowie die Kältemittelanlagen eingezeichnet werden.

> art. 69 RPBR
> art. 71 RPBR
> art. 68 al.3a RPBR

Auf den Plänen sind ausserdem sämtliche Koten und Informationen anzugeben, die für das Verständnis des Projekts und die Beurteilung der Rechtskonformität nötig sind. Insbesondere die Nettoflächen der Zimmer, die Belichtungsfläche der Fenster und die Höhe der Brüstungen.

3.1.2.3 Schnittplan

Der oder die Schnittpläne geben Auskunft über das natürlich gewachsene und fertig gestaltete Gelände bis zur Grundstückgrenze, wobei die zum natürlich gewachsenen Gelände gleichlaufende Fläche die maximal erlaubte Gesamthöhe/Fassadenhöhe darstellt, die Höhen sowie die Aufschüttungen und Abgrabungen.

Auf den Plänen sind ausserdem sämtliche Koten und Informationen anzugeben, die für das Verständnis des Projekts und die Beurteilung der Rechtskonformität nötig sind (insbesondere die Stockwerkhöhe der bewohnbaren Räume).

> art. 70 RPBR

> **Bemerkung**
> Die Kamine und Abluftkanäle müssen mit den tatsächlichen Höhen angegeben werden.

3.1.2.4 Fassadenpläne

Der oder die Fassadenpläne geben Auskunft über das natürlich gewachsene und fertig gestaltete Gelände bis zur Grundstückgrenze, wobei die zum natürlich gewachsenen Gelände gleichlaufende Fläche die maximal erlaubte Gesamthöhe/Fassadenhöhe darstellt, die Höhen sowie die Aufschüttungen und Abgrabungen.

> IVHB

Auf den Plänen sind ausserdem sämtliche Koten und Informationen anzugeben, die für das Verständnis des Projekts und die Beurteilung der Rechtskonformität nötig sind.

Vorhaben in geschützten Gebieten oder in Zusammenhang mit geschützten Gebäuden bilden auch die Elemente der Umgebung ab, wie die Nachbarfassaden (Form, Höhen, Farben, Materialien usw.), die für die Beurteilung der Integration erforderlich sind.

3.1.2.5 Plan zur Grundstückentwässerung

Dieser Plan, der für jeden Neubau und für jeden bedeutenden Umbau eingereicht werden muss, enthält die Angaben zur Grundstückentwässerung:

> AfU

- die Entwässerungsanlagen im Innern des Gebäudes;
- die Entwässerungsanlagen ausserhalb des Gebäudes bis zum Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal oder bis zu einer privaten Anlage zur Behandlung, Ableitung oder Versickerung des Wassers.

3.1.2.6 Spezifische Pläne

Je nach Objekt können weitere Pläne verlangt werden. Als Beispiel seien Geländeprofilpläne (Längs- und Querprofil) bei Vorhaben genannt, die Zufahrtsstrassen und Fusswege vorsehen, bei Abbau- oder Abbruchbewilligungsgesuchen oder bei Gesuchen für die Anpassung des Terrains.

Ausserdem sind Detailpläne im Zusammenhang mit Bestandteilen des Vorhabens einzureichen, die wesentliche Auswirkungen auf ein geschütztes Gebiet oder ein geschütztes Gebäude haben.

> KGA

> Bemerkung
> Für die erforderlichen spezifischen Pläne im Bereich des Brandschutzes, sind die Anforderungen im Merkblatt Brandschutzpläne aufgeführt

> KGV

3.1.2.7 Pläne zur Erfassung des bestehenden Zustands

Wenn es für das Verständnis des Projekts nötig ist, muss das Dossier einen Plan zur Erfassung des bestehenden Zustands enthalten. Dies ist namentlich der Fall bei einem Umbau von Gebäuden ausserhalb der Bauzone, bei geschützten, bei schützenswerten oder in einer Schutzzone gelegenen Gebäuden. Dem Plan ist ein Fotodossier beizulegen.

Auf dem Plan müssen ausserdem die Nutzungen der Räumlichkeiten und, in Abhängigkeit von den geplanten Arbeiten, die bestehenden Aussenanlagen, mit Angabe der Mauern, der Art der Flächen und der Vegetation, eingezeichnet sein. Diese Darstellung wird durch entsprechende Profilangaben ergänzt.

3.2 Weitere erforderliche Dokumente

In diesem Teil der Richtlinien werden die Dokumente aufgelistet, die im Rahmen eines Baubewilligungsgesuchs im ordentlichen Verfahren verlangt werden können. Es müssen nicht zwangsläufig bei allen Gesuchen alle Dokumente eingereicht werden. Welche Dokumente genau erforderlich sind, ist von der Art des Bauwerks (Bau eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung, Ausbau eines öffentlichen Wanderwegs, Abbruch eines Gebäudes usw.) und von seinen Auswirkungen auf die Umwelt abhängig.

- Bestätigung der Eintragung im **REG** oder in einem anderen Organ.
- Berechnung der Nutzungsziffern mit entsprechenden Schemata.
- Berechnungen zu Spiel- und Erholungsplätzen.
- Berechnungen zu den Parkplätzen.
- Begründung eines Abweichungsgesuchs (von den kantonalen oder kommunalen Bauvorschriften, vom Strassenabstand, vom Waldabstand oder vom Abstand zu den geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals usw.).
- Abweichungsvereinbarung hinsichtlich der Grenzabstandsvorschriften.
- Bei einer Abweichung vom Waldabstand, eine Vereinbarung über den Haftungsausschluss und die Verpflichtung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin des begünstigten Grundstücks zur Übernahme der gesamten oder eines Teils der Unterhaltskosten für den betroffenen Waldrandabschnitt.

  > art. 26 al.4 WSG
- Vereinbarung für eine Nutzungsübertragung.
- Fotodokumentation.
- Privatrechtliche Dokumente.
- Technische Pläne.
- Berechnung der Volumen (im Rahmen eines Gesuchs für den Erhalt einer Abbruchprämie)
- Erläuternder Bericht.
- Umweltverträglichkeitsbericht, Kurzbericht zur Umweltverträglichkeit.

  > AfU

> AfU

- Berechnungsblatt erstellt durch den Simulator von Immissionen «Voraussicht der Lärmimmissionen» (Lärm der Luft-Wasser-Wärmepumpen).

> art. 19 al.1 GewR

- Vereinbarung mit dem Inhaber der öffentlichen Infrastrukturen (Kanalisationen und Abwasserreinigungsanlagen) über die Behandlung des Industrieabwassers grösserer Betriebe.

> art. 19 al.2 GewR

- Vereinbarung zwischen den grossen Abwassereinleitern (Abwasserbelastung von über 300 Einwohnergleichwerten) und den Inhabern bzw. Inhaberinnen der Kanalisationen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage.

3.2.1 Bestätigung der Eintragung im REG oder in einem anderen Organ

> art. 6 RPBR

Die Baubewilligungsgesuche können nur von Personen eingereicht werden, die im Register der Architekten A oder B des **REG** (für Hochbauten) und im Register der Ingenieure A oder B des **REG** (für Tiefbauwerke) eingetragen sind . Die Eintragungsnummer ist Teil der Informationen, die der Auftragnehmer bzw. die Auftragnehmerin bei der Erstellung des Dossiers anzugeben hat.

Zur Einreichung von Tiefbauprojekten und Baugesuchen für die Detailerschliessung sind auch Personen ermächtigt, die im Geometerregister des Bundes eingetragen sind.

> art. 130 RPBG

3.2.2 Berechnung der Nutzungsziffern (mit entsprechenden Schemata)

> art. 80 RPBR

- Geschossflächenziffer (**GFZ**),

> art. 81 RPBR

- Überbauungsziffer (**ÜZ**),
- Baumassenziffer (**BMZ**)
- Grünflächenziffer (**GZ**)

> art. 63 RPBR

Berechnungen zu Spiel- und Erholungsplätzen

Berechnungen zu den Parkplätzen

> art. 131 RPBG

Vereinbarung für eine Nutzungsübertragung

> art. 147-149 RPBG
art. 101-104 RPBR

Begründung eines Abweichungsgesuchs

> art. 133 RPBG

Abweichungsvereinbarung hinsichtlich der Grenzabstandsvorschriften

3.2.3 Fotodokumentation

Sollen bedeutende Arbeiten an einem bestehenden Gebäude oder einer bestehenden Anlage ausgeführt werden, so wird empfohlen, dem Gesuch ein Fotodossier über das Gebäude (Innen- und Aussenzustand) bzw. die Anlage sowie die Umgebung beizulegen, damit sich die Behörden unmittelbar ein Bild des Gesuchsgegenstands und der Umgebung machen können.

Wenn die Arbeiten ein Gebäude betreffen, das im Sinne der Gesetzgebung über den Kulturgüterschutz geschützt ist, ist die fotografische Dokumentation obligatorisch.

3.2.4 Privatrechtliche Dokumente

Auch wenn das Baubewilligungsverfahren zum Zweck hat, zu prüfen, ob ein Gesuch dem öffentlichen Recht im Bereich der Bau und Raumplanung entspricht, kann es vorkommen, dass das Dossier mit privatrechtlichen Dokumenten vervollständigt werden muss (z.B. Auszüge aus dem Grundbuch, notarielle Urkunden, Vollmacht usw.).

3.2.5 Technische Pläne

Damit die Behörden die Bedeutung und die Auswirkungen einer technischen Anlage beurteilen können, können solche Pläne unerlässlich sein (z.B. Anlagen für einen Freizeitpark im Wald usw.).

3.2.6 Berichte und Studien

Bei gewissen Gesuchen ist ein Zusatzbericht erforderlich, der detaillierter oder weniger detailliert ausfallen kann.

Ein solcher Bericht kann einen lediglich erläuternden Charakter haben; er kann nützlich sein, insbesondere bei komplexen Projekten oder Projekten in einer sensiblen Umgebung, um das Bauwerk und die geplanten Arbeiten im Detail zu beschreiben, den vorgesehenen Eingriff zu begründen (z.B. eine Terrainveränderung) sowie darzulegen, was unternommen wurde (eingeholte Auskünfte, Nachforschungen, Kontakt mit betroffenen Personen usw.). Der erläuternde Bericht kann summarisch formuliert werden, allenfalls in der Form eines Briefes, sofern die darin enthaltenden Angaben ausreichend sind.

> Kantonaler Richtplan

Bei Vorhaben, die Terrainveränderungen beinhalten, muss das Dossier eine Begründung des Vorhabens aufzeigen, die den im kantonalen Richtplan beschriebenen Kriterien entspricht und gemäss dem Merkblatt «Verwertung und Entsorgung von Aushubmaterial und Bodenaushub, Koordinationsgruppe für den Bodenschutz, Dezember 2010» Angaben zum Volumen, zur Materialherkunft, zur voraussichtlichen Dauer der Arbeiten sowie zu den Quer- und Längenprofilen (vor und nach den Arbeiten) enthalten.

Der Bericht zum Baubewilligungsgesuch kann auch einen technischen Charakter haben, namentlich wenn das Gesuch ein Projekt zum Gegenstand hat, das besonders komplex ist (z.B. bei grossen Verkehrserzeugern mit Auswirkungen auf das Strassennetz, bei Eröffnung einer Kiesgrube usw.). Je nach Projekt oder Situation kann ein solcher Bericht nach der Spezialgesetzgebung oder den Gemeindevorschriften vorgeschrieben sein (z.B. wenn die Baute ein Risiko mit Bezug auf Naturgefahren mit sich bringt).

> AfU

Je nach Projekt oder Situation muss der Bericht zudem durch verschiedene Studien oder spezifische Berichte ergänzt werden, beispielsweise:

- Verkehrsstudie, Lärmstudie, Erklärung über die Luftschadstoffemissionen, hydrogeologische oder geotechnische Studie, hydrologische Studie (Hochwasserschutz), Bericht gemäss Altlastenverordnung, Analyse der Gebäudeschadstoffe, Bodenschutzkonzept, technische Vorschriften zur Wasservorbehandlungsanlage, Bestätigung für die Güllenbehälter und Güllengruben ;

> KGV

- Erdbebenkonzept für die Gebäude der **Klasse III** oder ein Bericht zur Beurteilung der Erdbebensicherheit bestehender Gebäude der **Klassen II** und **III** ;
- Betriebskonzept für ein Vorhaben, das die Ausübung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe zum Gegenstand hat;
- technischer Bericht über die Auswirkungen einer Bewässerungsanlage auf den Haushalt des Oberflächenwassers;
- technischer Bericht über die Konformität der in der Gemeindeplanung vorgesehenen Entwässerungsanlagen (Genereller Entwässerungsplan);
- Kontrollbericht zur Unterstellung unter die eidgenössische **StAV**;
- Es muss ein Bodenschutzkonzept erstellt werden für Grossprojekte, die eine Gesamtfläche (temporärer + endgültiger Eingriff) von über 5000 m2 oder 1000m für lineare Baustellen (z.B. Leitungsverlegung) aufweisen, entsprechend den Standardanforderungen oder den verschärften Anforderungen; das Bodenschutzkonzept kann in einem Kapitel des Umweltverträglichkeitsberichts oder des Kurzberichts zur Umweltverträglichkeit enthalten sein;
- Nachweis, dass wirksame Massnahmen vorgesehen sind, um die Funktionalität eines Wildtierkorridors aufrecht zu erhalten, wenn in einem solchen Raum ein Projekt geplant ist, das eine grosse Auswirkung auf den Boden hat;
- usw.

> Bemerkung
> Bei Vorhaben, die ausserhalb der Bauzone gelegen sind, wird empfohlen, dass das Dossier, soweit als möglich, mit der Rechtfertigung der Standortwahl der Baute, mit Fotoaufnahmen und mit Kopien der Bewilligungen, die für die betroffene Parzelle bereits erteilt worden sind, ergänzt wird.

3.3 Umweltverträglichkeitsbericht und Kurzbericht zur Umweltverträglichkeit

Ist für ein bestimmtes Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVP**) erforderlich, muss ein Umweltverträglichkeitsbericht (**UVB**) erstellt werden.

> Bemerkung
> Diese beiden Dokumente sind gemäss **UVP**-Handbuch, Richtlinie des Bundes für die Umweltverträglichkeitsprüfung zu erstellen

Für Projekte, die nicht der **UVP**-Pflicht unterstehen, aber welche die Umwelt voraussichtlich erheblich belasten, kann vom Gesuchsteller bzw. von der Gesuchstellerin die Erstellung eines Kurzberichts zur Umweltverträglichkeit verlangt werden.

3.4 Unterschriften

> art. 6, 7 RPBR

Das Bewilligungsgesuch und die Pläne müssen vom Gesuchsteller bzw. von der Gesuchstellerin und vom Projektverfasser bzw. von der Projektverfasserin unterzeichnet werden.

Falls der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin eine Drittperson ist, so hat er bzw. sie das Bewilligungsgesuch ebenfalls zu unterzeichnen.

Die Unterzeichnung von Plänen, die von Drittpersonen ausgearbeitet wurden, die nicht den Mitarbeitern oder Teilhabern der ermächtigten Person entsprechen, ist untersagt.

Wird die Gültigkeit einer Unterschrift angefochten, so ist dafür ausschliesslich das Privatrecht anwendbar, beziehungsweise (wenn ein Gemeinwesen das Gesuch eingereicht hat) die Gesetzgebung im Bereich der Vertretung der Gemeinwesen.

> Bemerkung
> In Erwartung einer rechtlichen Anerkennung der elektronischen Unterschrift müssen die Papierdokumente unterzeichnet werden.

4 Behandlung des Dossiers durch die Gemeinde

4.1 Erstprüfung

> art. 90 RPBR

Die Gemeinde kann sich auf eine vom BRPA zur Verfügung gestellte Checkliste und auf weitere Referenzdokumente stützen, welche die Amtsstellen und Organe bereitstellen, deren Zuständigkeitsbereiche vom Projekt betroffen sind.

> art. 92 RPBR

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin auf gewisse Aspekte aufmerksam zu machen, welche Auswirkungen auf die Behandlung des Dossiers haben könnten. Vor der öffentlichen Auflage muss die Gemeinde den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin auffordern, allfällige Fehler im Dossier zu korrigieren oder notwendige Ergänzungen vorzunehmen; unter gewissen Umständen hat sie ihm bzw. ihr auch mitzuteilen, dass sie das Gesuch als zurückgezogen betrachtet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die betroffenen Amtsstellen anlässlich der kantonalen Vernehmlassung des Dossiers zu einem ungünstigen Gutachten veranlasst sein könnten, wenn ein für die Beurteilung des Dossiers erforderliches Dokument fehlt.

> Bemerkung
> Im Zusammenhang mit den Anforderungen der amtlichen Vermessung sorgt die Gemeinde dafür, dass der geplanten Baute eine Adresse zugewiesen wird.

4.2 Bestimmung der Abweichungen

Das Gesetz erlaubt die Lockerung von kantonalen oder kommunalen Vorschriften, wenn die strikte Rechtsanwendung im Einzelfall dem öffentlichen Interesse widerspricht oder die Interessen der Grundeigentümerschaft übermässig beeinträchtigt werden, ohne dass die Interessen der Allgemeinheit oder der Nachbarn dies rechtfertigen.

> art. 147-149 RPBG
> art. 101-104 RPBR

Stimmt ein Projekt materiell nicht mit einer gesetzlichen oder reglementarischen Vorschrift überein, muss es Gegenstand eines Abweichungsgesuchs sein, das dem Baubewilligungsgesuch zusammen mit einer Begründung beizulegen ist. Die Bewilligung einer Abweichung darf nur erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse und objektive Gesichtspunkte dies rechtfertigen. Wirtschaftliche Überlegungen können eine Rolle spielen, rechtfertigen jedoch nicht automatisch die Bewilligung einer Abweichung. Diese soll dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin auch nicht lediglich dazu dienen, eine für ihn bzw. sie möglichst ideale Lösung zu erlangen oder eine intensive und optimale Nutzung der Gebäude und der Grundstücke zu ermöglichen.

Bei der Erstprüfung durch die Gemeinde verlangt diese im Fall einer Abweichung die erforderlichen Ergänzungen. Die häufigsten durch die Gemeinde zu beurteilenden Abweichungen sind das Gesuch um eine Abweichung vom Mindestabstand zu einer Gemeindestrasse und das Gesuch um eine Abweichung von einer Bestimmung des Gemeindebaureglements.

Ist die Gemeinde der Ansicht, dass das Dossier den formellen Mindestvorschriften entspricht, sorgt sie für die öffentliche Auflage des Dossiers.

4.3 Öffentliche Auflage

> art. 90 al.3 RPBR

Die Gemeinde kann die öffentliche Auflage eines bei ihr eingereichten Projekts nicht verweigern, ausser das Dossier ist offensichtlich unvollständig und es ist unmöglich, sich ein genaues Bild über das Vorhaben zu machen. Jeder Gesuchsteller bzw. jede Gesuchstellerin kann verlangen, dass ein Vorhaben zwecks Entscheids öffentlich aufgelegt wird, auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Bewilligung nicht erteilt wird. Falls sich die Gemeinde weigert, ein Baubewilligungsdossier öffentlich aufzulegen, muss sie einen begründeten Entscheid hierüber fällen, der vor der Oberamtsperson angefochten werden kann.

> art. 141 RPBG

> Bemerkung
> Ist das Projekt in einer Bauzone oder in einem Quartier vorgesehen, für das die Gemeinde den bestehenden Plan zu ändern oder einen Detailbebauungsplan (**DBP**) zu erstellen beabsichtigt, kann die für die Baubewilligung zuständige Behörde (die Oberamtsperson im ordentlichen Verfahren, die Gemeinde im vereinfachten Verfahren) von Amtes wegen oder auf Gesuch hin das Baubewilligungsverfahren aussetzen. Die Unterbrechung des Verfahrens darf nicht länger als zwei Jahre dauern.

> art. 92 al.2-3 RPBG

> art. 140 RPBG
> art. 92 RPBR

Die öffentliche Auflage durch die Veröffentlichung im Amtsblatt ist ein zentrales Element des Bewilligungsverfahrens. Sie erlaubt betroffenen Drittpersonen, vom Projekt Kenntnis zu nehmen und zu intervenieren, bevor die zuständige Behörde einen Entscheid trifft. Die Gemeinde hat die Aufgabe, die Veröffentlichung des Gesuchs im Amtsblatt zu gewährleisten. Es ist wichtig, dass der Text für die öffentliche Auflage hinsichtlich der Angaben, die gegeben werden müssen (Bezeichnung des Projekts, Ort, kartografische Koordinaten), verständlich, vollständig und präzis ist. Das Fehlen einer wesentlichen Information oder die Unstimmigkeit einer Angabe stellt einen Formfehler dar, der – unter Berücksichtigung der Umstände – korrigiert werden muss,

> art. 92 al.3 RPBR

> art. 101 al.1 RPBR

allenfalls durch eine neue öffentliche Auflage, welche die erste Auflage ersetzt. Die Abweichungsgesuche müssen im Übrigen ebenfalls ausdrücklich im Text der öffentlichen Auflage enthalten sein. Die Gemeinde hat zudem die Nachbarn schriftlich über ein Abweichungsgesuch zu informieren . Während der Dauer der Auflage muss das vollständige Dossier zum Gesuch durch jede Person eingesehen werden können, welche dies wünscht. Wer das Dossier konsultiert, kann Kopien der Unterlagen des Dossiers erhalten.

> art. 140 al.1 RPBG
> art. 3al.2 RPBR

In der Regel dauert die öffentliche Auflage vierzehn Tage. Das kantonale Recht sieht Fälle vor, in denen die öffentliche Auflage dreissig Tage dauert. Was die Berechnung der Fristen anbelangt, richtet sich diese nach dem (**VRG**).

Wer gegen ein Projekt Einsprache erheben will, muss diese während der öffentlichen Auflage einreichen, sonst tritt die Behörde nicht darauf ein. Die Einsprache muss in schriftlicher Form, mit Begründung und Unterschrift eingereicht werden. Ist ein Nachbar der Meinung, dass sich ein Abweichungsgesuch nachteilig für sein Grundeigentum auswirkt, kann er einen Entschädigungsanspruch geltend machen und gegebenenfalls den Enteignungsrichter anrufen.

4.4 Aufstellen von Baugespannen

> art. 91 RPBR

Das Aufstellen von Baugespannen , welche den Umriss des geplanten Bauvorhabens zeigen, ist eine wesentliche Bedingung, damit die Veröffentlichung des Baubewilligungsgesuchs gültig ist. Sie ist grundsätzlich obligatorisch (es sei denn, das kantonale Recht sieht eine Ausnahme vor) und hat spätestens am Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt zu erfolgen. Die Baugespanne müssen jeder Person ermöglichen, deren Interessen und Rechte durch die geplante Baute verletzt werden könnten, sich über das Ausmass des Projekts und dessen mögliche Auswirkungen zu informieren und allfällige Einwände vorbringen zu können. Die Baugespanne müssen nicht sämtliche Gebäudeteile darstellen: Eine betroffene Person, die Einzelheiten des Vorhabens in Erfahrung bringen will, muss die aufgelegten Pläne konsultieren. Die Elemente, welche die Rechte Dritter betreffen könnten, müssen jedoch hinreichend angezeigt werden. Die betroffene Person muss sich auf diese Angaben verlassen können; Erfolgt das Aufstellen der Baugespanne in ungenügender Weise, kann ihr nicht vorgeworfen werden, die aufgelegten Pläne nicht konsultiert zu haben.

Die Aufstellung der Baugespanne muss spätestens bei Beginn der öffentlichen Auflage durch die Gemeinde kontrolliert werden. Vor Erteilung der Baubewilligung dürfen die Baugespanne nicht ohne Bewilligung der Oberamtsperson entfernt werden.

> Bemerkung
>
> Der Begriff „Baugespann“ bezeichnet hier die Elemente (Stangen, Ballone usw.), welche die Umrisse einer geplanten Baute, die Gegenstand eines Baugesuchs ist, anzeigen.

4.5 Koordination der Verfahren

> art. 1, 3 RPBR

> art. 3 al.1 RPBR

Wenn die Bewilligung des Vorhabens mehrere Entscheide von verschiedenen Behörden erfordert, verlangt der Grundsatz der Verfahrenskoordination, dass die verfahrensführende Behörde, d.h. zu diesem Zeitpunkt die Gemeinde, für die gleichzeitige öffentliche Auflage aller Elemente des Dossiers sorgt. Folgende Beispiele lassen sich anführen:

- gleichzeitige öffentliche Auflage eines Baubewilligungsgesuchs und eines Rodungsgesuchs, das für die Realisierung des Vorhabens erforderlich ist;
- gleichzeitige öffentliche Auflage einer Änderung des Zonennutzungsplans, eines Baubewilligungsgesuchs und allenfalls eines Umweltverträglichkeitsberichts für die Erstellung eines Projekts in einer Sonderzone (z.B. Windpark, Erholungsgebiet, Reitsportzone usw.);
- usw.

4.6 Behandlung der Einsprachen

> art. 93 RPBR

Die Gemeinde hat den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin darüber zu informieren, dass gegen das Vorhaben Einsprachen eingereicht wurden und sie ihm zu übermitteln.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, jedoch nicht die Pflicht, eine Einigungsversammlung zwischen dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin und den Einsprechern zu organisieren.

4.7 Gutachten der Gemeinde

> art. 94 al.1 RPBR

Der Gemeinderat gibt ein Gutachten zum Baubewilligungsgesuch ab. Falls dieses ungünstig ist, muss es begründet werden . Das Gutachten hat sich insbesondere über die Konformität des Vorhabens mit der Zonennutzung sowie mit den anderen Gemeindevorschriften auszusprechen.

> art. 18 GewR
> art. 11 GSchV

> Bemerkung
>
> Die Stellungnahme der Gemeinde muss sich zur Übereinstimmung des Baubewilligungsgesuchs mit dem GEP und der Trennung des Abwassers bei Gebäuden äussern.

Im Umfang, in dem die Gemeinde laut Gesetz die Kompetenz hat, die Gesuche zu begutachten, kann sie nicht selber Einsprache gegen ein Bauvorhaben auf ihrem Gebiet erheben (es sei denn, sie handelt als Eigentümerin eines anliegenden Grundstücks). Sie ist jedoch zur Beschwerde gegen den Entscheid der Oberamtsperson zum Baubewilligungsgesuch berechtigt.

> art. 5 RPBG

Bei Bauvorhaben, die wegen ihrer architektonischen Ausgestaltung, Lage oder Grösse einen bedeutenden Einfluss auf ihre Umgebung haben (Integration ins Ortsbild), kann die Gemeinde die Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung (**KAS**) um Auskunft bitten. Diese Kommission nimmt zuhanden der Entscheidbehörde Stellung zum Bauvorhaben unter dem Gesichtspunkt der Ästhetik und der Integration der Baute in das Orts- und Landschaftsbild.

Ferner hat die Gemeinde ausdrücklich zu den Einsprachen Stellung zu nehmen.

4.8 Vorwirkung der Pläne

> art. 91 al.2 RPBG

Die Vorwirkung der Pläne und Reglemente ist eine juristische Folge der öffentlichen Auflage der Ortsplanung und ihrer Vorschriften.

Die Gemeinde muss diese Frage für jedes eingereichte Baubewilligungsgesuch im Rahmen des Bewilligungsverfahrens prüfen, wenn ein Plan und/oder ein Reglement öffentlich aufgelegt wurde . Grundsätzlich gilt, dass keine Bauten oder Anlagen im Perimeter von Plänen gebaut werden dürfen, wenn diese öffentlich aufgelegt, aber von der zuständigen Behörde (vorliegend die **RIMU**) noch nicht genehmigt worden sind. Diese Regel soll die Gewährleistung der Rechtssicherheit sicherstellen: Es gilt zu verhindern, dass die Eigentümerschaft Auslagen für ein Projekt aufbringt, dessen Verwirklichung noch nicht sicher ist und vor allem, dass Bauten errichtet werden, welche die Umsetzung der ordentlichen Rechtsordnung gefährden.

Das kantonale Recht erlaubt ausnahmsweise, dass Vorhaben bewilligt werden können, die den öffentlich aufgelegten, aber noch nicht genehmigten, Plänen und Reglementen entsprechen, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind und sich die Gemeinde sowie das **BRPA** nach eingehender Prüfung für eine solche vorzeitige Bewilligung aussprechen.

Die Gemeinde muss sich demnach ausdrücklich zur Vorwirkung der Pläne äussern und ihre Zustimmung oder Verweigerung zu diesem Punkt geben. Falls notwendig, muss sie ihr Gutachten zur Anwendung der rechtlichen Bestimmung auf den gegebenen Fall begründen, unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände, insbesondere jener, die mit dem Inhalt der öffentlich aufgelegten oder angenommenen Gemeindevorschrift und dem Stand des laufenden Planungsverfahrens zusammenhängen.

4.9 Übermittlung des Dossiers an das BRPA (Fristen)

> art. 94 al.1 RPBR
> art. 140 al.1 RPBG
art. 3 al.2 RPBR

Die Gemeinde verfügt über eine Frist von 20 Tagen nach Ende der öffentlichen Auflage, um das Dossier mit ihrem Gutachten an das BRPA weiterzuleiten. Es handelt sich um eine Ordnungsfrist, die überschritten werden kann, je nach den konkreten Umständen, die mit dem Dossier zusammenhängen.

5 Behandlung des Dossiers durch die staatlichen Amtsstellen

Das BRPA führt eine Erstkontrolle des Dossiers durch. Falls das Dossier die formellen Mindestanforderungen gemäss den Richtlinien der **RIMU** nicht einhält, sendet das **BRPA** dieses zur Anpassung und Ergänzung an die Gemeinde/den Gesuchsteller/die Gesuchstellerin zurück. Das **BRPA** kann das Dossier auch an die Gemeinde zurücksenden, falls deren Gutachten mangelhaft ist.

Falls das Dossier den formellen Mindestanforderungen entspricht, gibt das **BRPA** es bei den betroffenen kantonalen Amtsstellen und Organen in die Vernehmlassung.

Über die Anwendung **FRIAC** können der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin und/oder der Auftragnehmer die Verfahrensphasen der Behandlung des Dossiers verfolgen.

Er bzw. sie hat zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht die Möglichkeit, vom Inhalt der Gutachten Kenntnis zu nehmen, es sei denn, das Oberamt ist der Meinung, dass dies die besondere Situation des Einzelfalls rechtfertigt, wobei es die Gutachten direkt an den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin weiterleitet.

Nachdem das **BRPA** alle erforderlichen Gutachten und allfälligen Vorentscheide erhalten hat, erstellt es sein Gesamtgutachten. Muss für das Vorhaben die Vorwirkung der Pläne beurteilt werden, gibt das **BRPA** seine Zustimmung oder Verweigerung zu dieser. Das Gesamtgutachten des **BRPA** soll der Entscheidbehörde einen präzisen Überblick über die Beurteilungen der verschiedenen Amtsstellen des Staates und der konsultierten Organe verschaffen und ihr damit ermöglichen, die Abwägung der betroffenen Interessen, öffentlicher oder privater Natur, vorzunehmen.

Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

> art. 94 al.2, 3 RPBR

Die konsultierten Amtsstellen und Organe verfügen über eine Ordnungsfrist von 30 Tagen für die Abgabe ihres Gutachtens zum Bewilligungsgesuch. Bei einem Widerspruch zu den Vorschriften oder bei besonderer Komplexität des Dossiers haben sie die Möglichkeit, eine Verlängerung von 15 Tagen zu beantragen. Diese Frist gilt nicht für die Erarbeitung der Vorentscheide (z.B. Rodungsbewilligung durch die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft, Sonderbewilligung der **RIMU** usw.).

In ihren Gutachten müssen sich die konsultierten Amtsstellen und Organe zur Übereinstimmung des Projekts mit den rechtlichen Bestimmungen in ihrem Zuständigkeitsbereich äussern und die entsprechenden Rechtsgrundlagen angeben.

- Das Gutachten der Amtsstellen und Organe kann günstig, günstig mit Bedingung(en) oder ungünstig ausfallen.
- Die Amtsstellen und Organe haben sich zu den in den Einsprachen vorgebrachten Argumenten und zu den Abweichungsgesuchen zu äussern, welche in ihren Zuständigkeitsbereich fallen.
- Ist eine Amtsstelle oder ein Organ der Meinung, dass die Projektpläne geändert werden müssten, um die rechtlichen Anforderungen in ihrem/seinem Zuständigkeitsbereich einzuhalten, muss das Gutachten ungünstig ausfallen.
- Die allfälligen in einem Gutachten formulierten Bedingungen müssen hinreichend klar verfasst sein.

Im Übrigen hat die konsultierte Amtsstelle die Möglichkeit, in ihrem Gutachten Bemerkungen anzubringen.

Die Amtsstellen sind demnach nicht befugt, sich direkt an den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin zu richten, um ihm/ihr das Gutachten mitzuteilen oder um von ihm/ihr gewisse Planänderungen zu verlangen.

> art. 94 al.4 RPBR

Nachdem das **BRPA** sein Gesamtgutachten erstellt hat, leitet es das Dossier weiter an das Oberamt.

6 Behandlung des Dossiers durch das Oberamt

> art. 139 RPBG

Die Entscheide zur Dossierleitung liegen in der ausschliesslichen Befugnis der Oberamtsperson.

6.1 Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns

> art. 144 RPBG
art. 99 RPBR

Die Oberamtsperson kann ausnahmsweise, wenn der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin ein Gesuch begründet, den vorzeitigen Baubeginn bewilligen, d.h. bevor die Baubewilligung erteilt wurde. Falls nötig, konsultiert die Oberamtsperson das **BRPA** und die betroffenen Amtsstellen.

Das kantonale Recht legt die Voraussetzungen fest, die dabei eingehalten werden müssen:

- der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin muss nachweisen, dass ihr ein übermässiger Schaden entsteht, wenn mit den Arbeiten nicht vorzeitig begonnen werden kann;
- die öffentliche Auflage muss beendet sein;
- keine Einsprache darf gegen die Arbeiten eingereicht worden sein, für die der vorzeitige Baubeginn beantragt wird;
- das Dossier wurde dem **BRPA** übermittelt, das angehört werden muss, wie auch die betroffenen Amtsstellen und Organe sowie die Gemeinde.

Auch wenn gegen das Bauvorhaben eine Einsprache eingereicht wurde, kann die Oberamtsperson einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, wenn die umstrittenen Punkte sich nicht auf den Teil der Arbeiten auswirken, für die das Gesuch eingereicht wurde. Es obliegt im Ergebnis der Oberamtsperson, die Tragweite der Einsprache zu beurteilen und eine Abwägung der betroffenen Interessen vorzunehmen.

Im Fall von Abbrucharbeiten kann grundsätzlich keine Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns erteilt werden.

Die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns gibt dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin keine Gewähr für den späteren Erhalt der Baubewilligung. Sie wird auf Kosten und Gefahr des Gesuchstellers bzw. der Gesuchstellerin erteilt. Für Bauten oder Anlagen ausserhalb der Bauzone ist die Gutheissung der **RIMU** vorbehalten.

6.2 Rechtliches Gehör

Jede Person hat Anspruch darauf, sich zur Sache zu äussern, bevor ein Entscheid, der sie betrifft, erlassen wird. Dieses Recht kann jedoch nicht im selben Moment von allen Parteien des Verfahrens, auch nicht aus denselben Gründen, ausgeübt werden. Im Bewilligungsverfahren haben der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin und der Einsprecher bzw. die Einsprecherin (z.B. ein Nachbar/eine Nachbarin oder eine Vereinigung) ein Recht darauf, informiert zu werden, dies entsprechend dem Stand des Verfahrens.

Das Recht auf Akteneinsicht erstreckt sich auf die Akten, die einen direkten Bezug zur Sache haben; verwaltungsinterne Dokumente wie Auskünfte, Notizen und interne Berichte hingegen fallen nicht darunter. Damit soll verhindert werden, dass öffentlich gemacht wird, was der internen Meinungsbildung der Behörde gedient hat, wie diese in den wegleitenden Dokumenten und getroffenen Entscheiden zum Ausdruck kommt.

> art. 93 RPBR

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Abhalten von Einigungsverhandlungen nicht zwingend. Somit hat der Einsprecher kein Recht auf Anhörung, bevor der Entscheid gefällt wird, da er seine Vorbringen während der öffentlichen Auflage geltend machen konnte, indem er seine Einsprache eingereicht hat. Wenn es dagegen scheint, dass die Baubewilligung aus Gründen verweigert werden muss, die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage nicht bekannt sein konnten (z.B. ungünstiges Gutachten einer Amtsstelle) muss die zuständige Entscheidbehörde den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin anhören, bevor sie entscheidet. Die Oberamtsperson hat die Möglichkeit, Treffen vor Ort zu organisieren. Im Übrigen erfolgt die Ausübung des rechtlichen Gehörs aber grundsätzlich auf dem Schriftweg.

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs kann zur Aufhebung des Entscheids führen, auch wenn dieser beispielsweise an und für sich begründet ist und anhand der geltenden Gesetze, der Pläne und der Reglemente nicht angefochten werden könnte.

Bei Dossiers zu Vorhaben ausserhalb der Bauzone kümmert sich die **RIMU** über das **BRPA** (und daher zu einem Zeitpunkt, in dem sich das Dossier noch in dessen Händen befindet), um die Aspekte im Zusammenhang mit dem rechtlichen Gehör des Gesuchstellers bzw. der Gesuchstellerin und des allfälligen Einsprechers bzw. der allfälligen Einsprecherin (Mitteilung der ungünstigen Gutachten oder der Nichteinhaltung der Bestimmungen des Bundesrechts betreffend das Bauen ausserhalb der Bauzone).

> Bemerkung
>
> Auch wenn das rechtliche Gehör im Rahmen einer Sitzung wahrgenommen werden kann, erfolgt die Ausübung des rechtlichen Gehörs grundsätzlich auf dem Schriftweg.
>
> Wenn die Oberamtsperson auf der Grundlage der Gutachten der Amtsstellen zum Schluss kommt, dass das Vorhaben angepasst werden muss, damit eine Bewilligung möglich ist, informiert sie den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin und räumt ihm bzw. ihr eine Frist ein, um dem Folge zu leisten. Die Oberamtsperson kann, wenn nötig, eine zusätzliche Konsultation der von der geforderten Änderung betroffenen Amtsstellen vornehmen, welche sie allenfalls im Vorfeld der öffentlichen Auflage gefordert hat.

> art. 97 al.2 RPBR

Die an einem Vorhaben während des Verfahrens vorgenommenen Änderungen müssen nicht öffentlich aufgelegt werden, wenn sie belanglos sind und die Rechte Dritter nicht berühren.

6.3 Entscheid

> art. 96 al.2 RPBR

Über das Baugesuch muss in der Regel innert 60 Tagen seit Eingang des Dossiers beim **BRPA** entschieden werden, sofern:

- Gegen das Projekt keine Einsprache erhoben wurde und es in allen Punkten den Gesetzen und Reglementen entspricht;
- Das Dossier vollständig ist und keine besondere Komplexität aufweist.

Wenn das Dossier bereit für einen Entscheid ist, entscheidet die Oberamtsperson über das Baugesuch, einschliesslich über allfällige Abweichungsgesuche sowie über die Einsprachen.

Bei Erteilung der Baubewilligung kann die Oberamtsperson verschiedene Bedingungen festlegen, insbesondere jene, welche die Amtsstellen in ihren Gutachten formuliert haben.

7 Wirkung der Baubewilligung

> art 145 al.1 RPBG
> art. 100 RPBR

Mit den Arbeiten muss innerhalb von zwei Jahren nach der Erteilung der Baubewilligung begonnen werden. Ansonsten wird die Bewilligung hinfällig. Der Beginn der Arbeiten ist wesentlich für die Bestimmung der Gültigkeit der Baubewilligung.

> art 145 al.2 RPBG

Die Bewilligung kann auf begründetes Gesuch hin, das vor Ablauf der Baubewilligung einzureichen ist, von der Entscheidbehörde höchstens zweimal (um je zwei Jahre) verlängert werden.

Dem ist Folgendes anzufügen: Sind mehrere unterschiedliche Bauten, die ein Ganzes bilden, Gegenstand der Baubewilligung (beispielsweise eine Villa mit freistehender Garage), schliesst der Baubeginn für die eine Baute aus, dass die Baubewilligung für die übrigen Objekte ihre Gültigkeit verliert, unter der Voraussetzung, dass mit den Bauarbeiten tatsächlich begonnen worden ist.

> art. 170 RPBG

Wird das Bauwerk nicht fertig gebaut, kann die Gemeinde die Eigentümerschaft allenfalls dazu auffordern, die notwendigen Massnahmen zu treffen, die für die Sicherstellung der Hygiene, der Personensicherheit oder des Kulturgüter- oder Naturschutzes nötig sind.

7.1 Mitteilung

> art. 98 al.1 RPBR

Die Oberamtsperson teilt den Entscheid dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin, dem Verfasser bzw. der Verfasserin der Pläne, der Gemeinde wie auch allfälligen Einsprechern bzw. Einsprecherinnen mit.

Wenn Vorentscheide gefällt wurden (z.B. Sonderbewilligung der **RIMU** für Bauten ausserhalb der Bauzone, Rodungsbewilligung oder Fischereibewilligung usw.), teilt die Oberamtsperson diese gleichzeitig mit ihrem eigenen Entscheid über das Baugesuch mit.

> AfU
> art. 20 UVPV

Für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, gibt die Oberamtsperson im Amtsblatt bekannt, wo der Umweltverträglichkeitsbericht, die Beurteilung des **AfU**, die Ergebnisse einer allfälligen Anhörung des Bundesamtes für Umwelt sowie der Text des Entscheids, soweit er die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung betrifft, eingesehen werden können. Die Dauer der Konsultation beträgt 30 Tage.

7.2 Gebühren

Eine Gebühr ist die finanzielle Gegenleistung die der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin entrichten muss für Leistungen der Gemeinde und/oder des Staats im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Baubewilligungsdossiers.

Der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin muss die Gebühren zugunsten des Staats für das Baubewilligungsverfahren auch dann bezahlen, wenn die Bewilligung nicht erteilt wird oder das Gesuch zurückgezogen wird.

Die Gemeindegebühren wie auch die verschiedenen Gemeindeabgaben (Ersatzabgaben für Parkplätze oder Abgaben für Trinkwasser, Abwasserbeseitigung usw.) müssen in einer separaten Verfügung der Gemeinde eingefordert werden, die sich explizit auf die entsprechenden Gemeindevorschriften stützt.

8 Beschwerde

8.1 Allgemein

> art. 141 RPBG

Die Wirkung von Beschwerden gegen behördliche Verfügungen ist auf kantonaler Ebene hauptsächlich durch das **VRG** geregelt. Die Spezialgesetzgebung kann besondere Vorschriften vorsehen.

Grundsätzlich hat jede Beschwerde aufschiebende Wirkung. Dies führt dazu, dass Personen, welche durch den Erlass einer Verfügung berechtigt werden, diese Rechte erst ausüben können, wenn die fragliche Verfügung nicht mehr angefochten werden kann.

Beschwerden gegen Baubewilligungen haben jedoch grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung. Der Inhaber einer Baubewilligung, die Gegenstand einer Beschwerde bildet, kann demnach mit den Arbeiten beginnen, ohne dass dies das geltende Recht verletzt. Wünscht ein Beschwerdeführer bzw. eine Beschwerdeführerin, dass der Beschwerde eine aufschiebende Wirkung zukommt, muss er bzw. sie dies bei der Beschwerdeinstanz beantragen, welche die aufschiebende Wirkung erteilt, falls öffentliche oder private Interessen dies erfordern.

Der Inhaber einer Abbruchbewilligung muss hingegen den Ablauf der Beschwerdefrist abwarten, bevor er mit den Abbrucharbeiten beginnen darf.

> art. 136 RPBG

Bemerkung

Beschwerden gegen einen Entscheid der **RIMU** über eine Sonderbewilligung für Arbeiten ausserhalb der Bauzone bilden eine Ausnahme

8.2 Beschwerdebefugnis

Wenn der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin eine von der Oberamtsperson in ihrem Entscheid festgelegte Bedingung bestreitet oder wenn die Baubewilligung nicht erteilt worden ist, kann er bzw. sie den Entscheid innert einer Frist von 30 Tagen ab Mitteilung des Entscheids beim Kantonsgericht anfechten.

Der Einsprecher bzw. die Einsprecherin, dessen bzw. deren Einsprache für unzulässig erklärt oder abgewiesen worden ist, kann den Entscheid der Oberamtsperson über die Baubewilligung und die Einsprache ebenfalls innert derselben Frist beim Kantonsgericht anfechten.

Bemerkung

Die folgenden Instanzen sind ebenfalls zur Beschwerde gegen den Entscheid der Oberamtsperson berechtigt:

- Die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (**ILFD**) zu Fragen betreffend den Schutz des Waldes und den Schutz vor Naturkatastrophen sowie im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes
- Die Direktion für Bildung und kulturelle Angelegenheiten (**BKAD**) zu Fragen des Kulturgüterschutzes

9 Standortbewilligung

> art. 152 ss RPBG

In manchen Fällen, entweder freiwillig oder wenn dies in den Gemeindevorschriften vorgesehen ist, kann der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin vor Einreichung des Baubewilligungsgesuchs für Projekte, die bedeutend sind oder besondere Probleme aufweisen, ein Standortbewilligungsgesuch unterbreiten.

Ein Gesuchsteller bzw. eine Gesuchstellerin, der bzw. die eine solche Standortbewilligung erhalten hat, muss innerhalb von zwölf Monaten ein Baubewilligungsgesuch für das entsprechende Projekt einreichen, ansonsten verliert er bzw. sie die mit der Standortbewilligung erworbenen Rechte.

10 Änderung der Bewilligung nach dem Entscheid der Behörde (anwendbares Verfahren)

> art. 97 RPBR

Wird ein Bauvorhaben nach Erteilung der Baubewilligung geändert, so zieht dies in allen Fällen eine neue Veröffentlichung nach sich. Zuständig für den Entscheid über die Projektänderung ist je nach vorliegender Situation die folgende Behörde:

- Handelt es sich um eine Änderung eines Bauvorhabens, das im ordentlichen Verfahren bewilligt worden ist, kommt für die Änderung ebenfalls das ordentliche Verfahren zur Anwendung. Damit ist die Oberamtsperson für die Beurteilung zuständig, selbst wenn die Änderungen als solche von geringfügiger Bedeutung sind und für sich genommen im vereinfachten Verfahren hätten behandelt werden können.
- Handelt es sich um eine Änderung eines Bauvorhabens, das im vereinfachten Verfahren bewilligt worden ist, werden die Änderungen ebenfalls im vereinfachten Verfahren behandelt. Zuständig ist der Gemeinderat, unter der Voraussetzung, dass das Projekt als Ganzes noch ein geringfügiges Bauvorhaben darstellt. Sollte dies auf Grund der Änderung nicht mehr der Fall sein, findet das ordentliche Verfahren Anwendung.

Wenn ein Bauvorhaben nach Erteilung der Baubewilligung durch ein zusätzliches Element ergänzt wird (z.B. ein Gesuch für einen Fahrradunterstand, das nach der Erteilung der Baubewilligung für ein Wohnhaus eingereicht wird), hat der Bauherr folgende Wahl:

- entweder wird das zusätzliche Element als Änderung in das ursprüngliche Gesuch integriert, sodass diese Änderung dem ordentlichen Verfahren unterstellt ist, wenn das ursprüngliche Gesuch diesem Verfahren unterstellt gewesen ist;
- oder ein neues Gesuch wird für das zusätzliche Element eingereicht, das nicht als Änderung des Projekts behandelt wird, sondern, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, nach dem vereinfachten Verfahren behandelt werden kann, auch wenn das ursprüngliche Projekt das ordentliche Verfahren durchlaufen hat.

> art. 166 RPBR

Wenn die Baute realisiert und der Übereinstimmungsnachweis eingereicht worden ist und das Projekt in der Folge geändert werden muss, kann das entsprechende Dossier nicht mehr als eine Änderung des ursprünglichen Projekts betrachtet werden. Es ist daher als neues Baubewilligungsgesuch zu behandeln. In diesem Fall richtet sich das anwendbare Verfahren nach dem Gegenstand dieses neuen Gesuchs und ist unabhängig vom Verfahren, welches das ursprüngliche (bereits realisierte) Projekt durchlaufen hat.

11 Beispiele von Plänen

11.1 Beispiel 1 : Projekt für ein freistehendes Einzelwohnhaus

- Umgebung
- Kanalisation
- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- Dach
- Schnitt A-A
- Südfassade
- Nordfassade
- Ostfassade
- Westfassade

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

UMGEBUNGSPLAN

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:200
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	01

BAUEINGABE

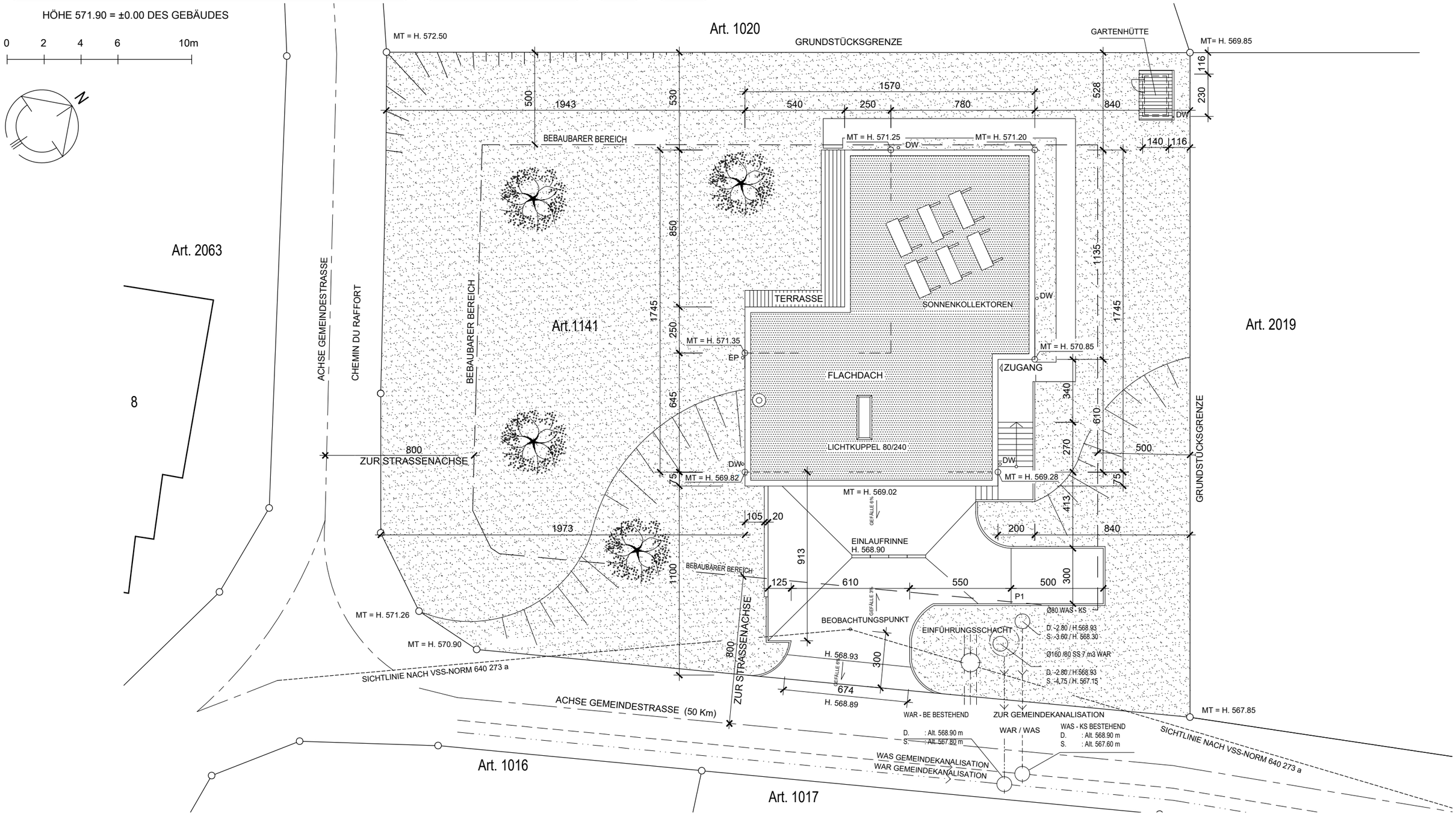
G & G architecture

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

KANALISATIONSPLAN

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	02

BAUEINGABE

G & G architecture

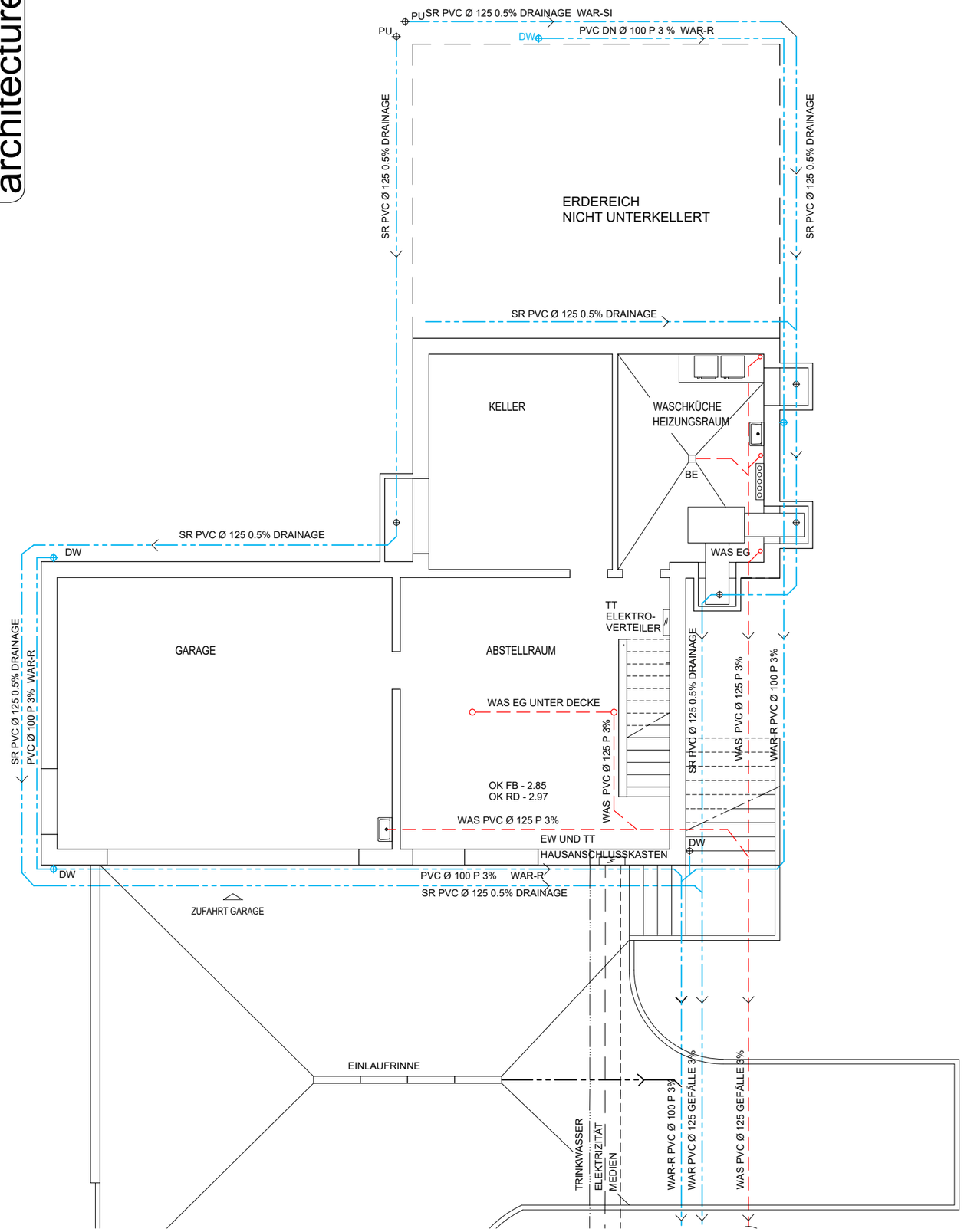
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

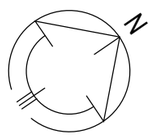
DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



LEGENDE

- WAR-R : REGENABWASSER
- WAR-SI : SICKERABWASSER
- DW : DACHWASSERLEITUNG
- WAR : REINABWASSER
- WAS : SCHMUTZABWASSER
- BE : BODENWASSEREINLAUF
- TRINKWASSER
- ELEKTRIZITÄT
- MEDIEN



0 1 2 3 5m

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	03

BAUEINGABE

G & G architecture

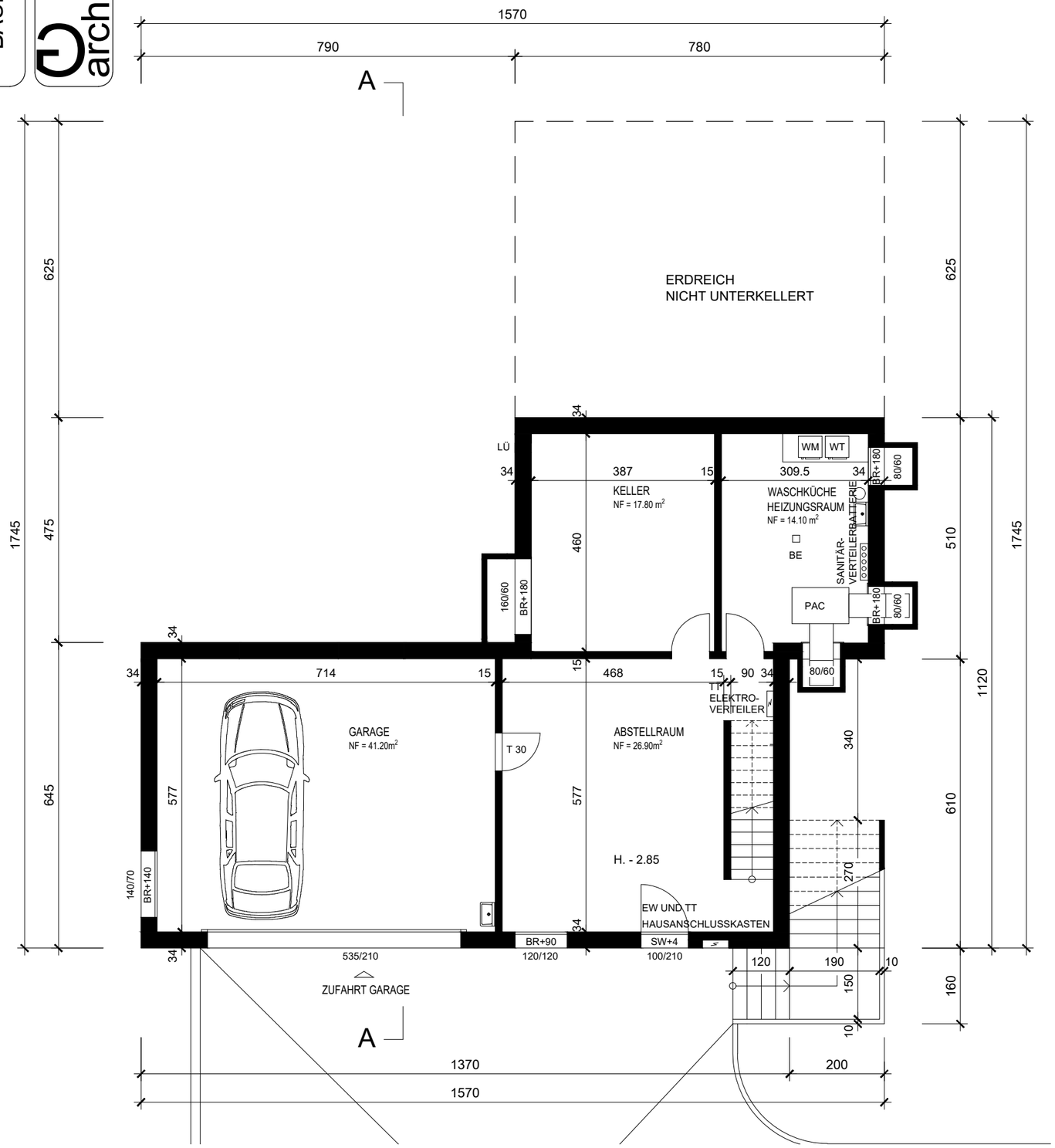
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

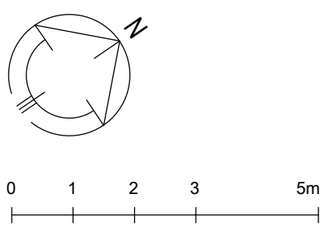
UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



NF = NETTOFLÄCHE



FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	04

BAUEINGABE

G & G architecture

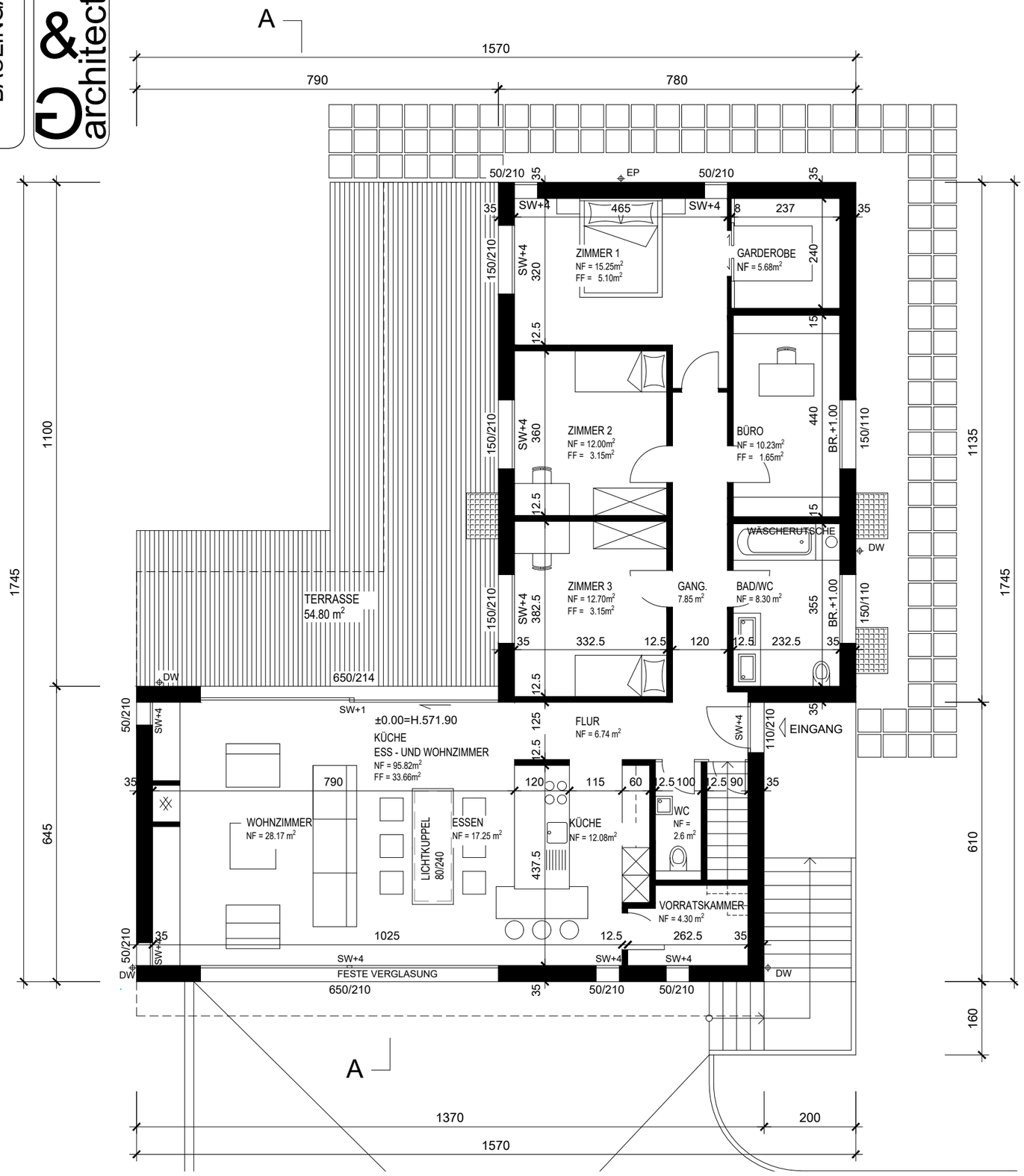
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

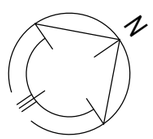
DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:

UNTERSCHRIFT:



NF = NETTOFLÄCHE
FF = BELICHTUNGSFLÄCHE



0 1 2 3 5m

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

SICHT AUF DACH

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	05

BAUEINGABE

G & G architecture

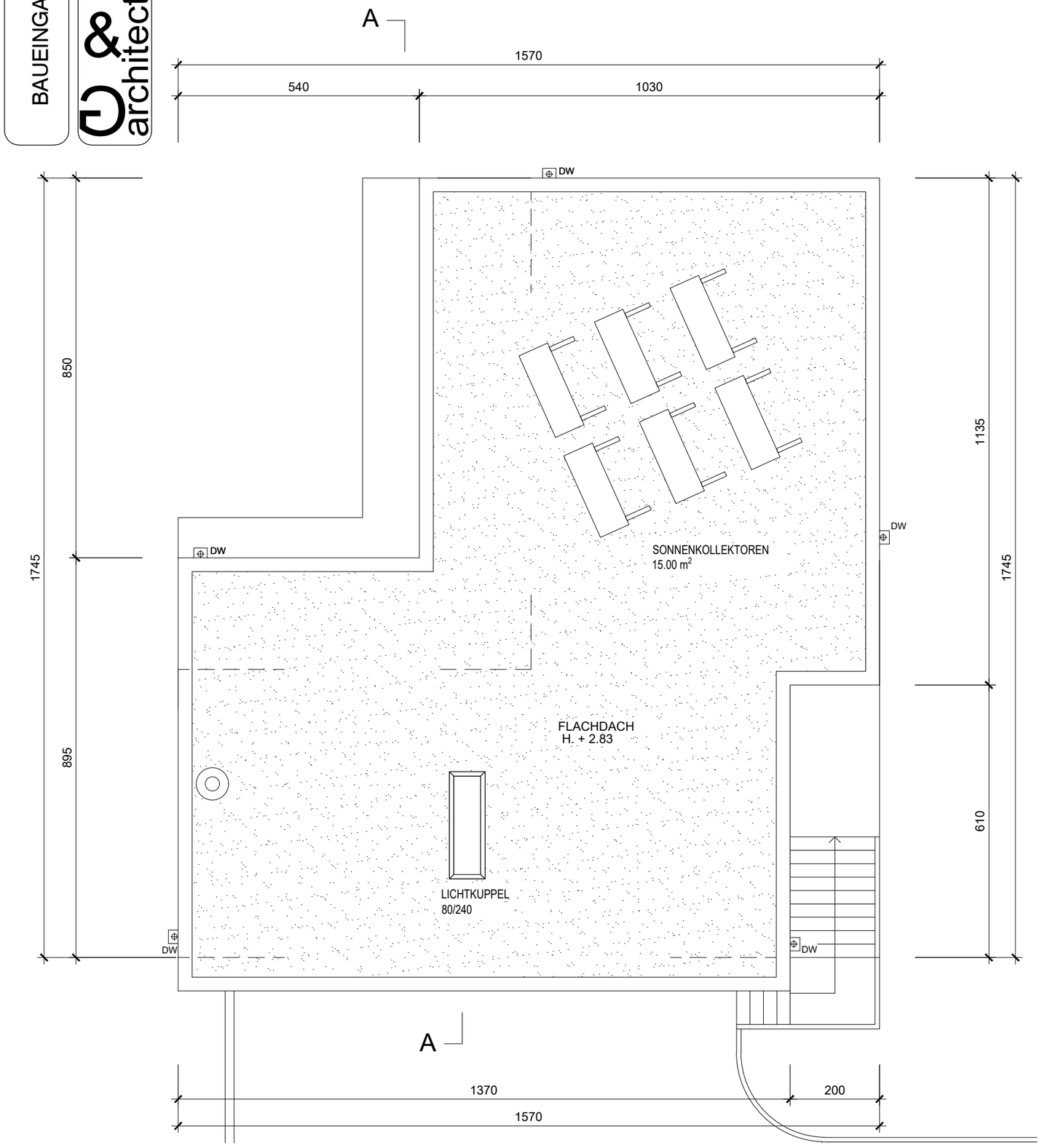
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

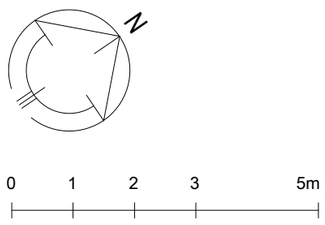
DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:





FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

SCHNITT A-A

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	06

BAUEINGABE

G & G architecture

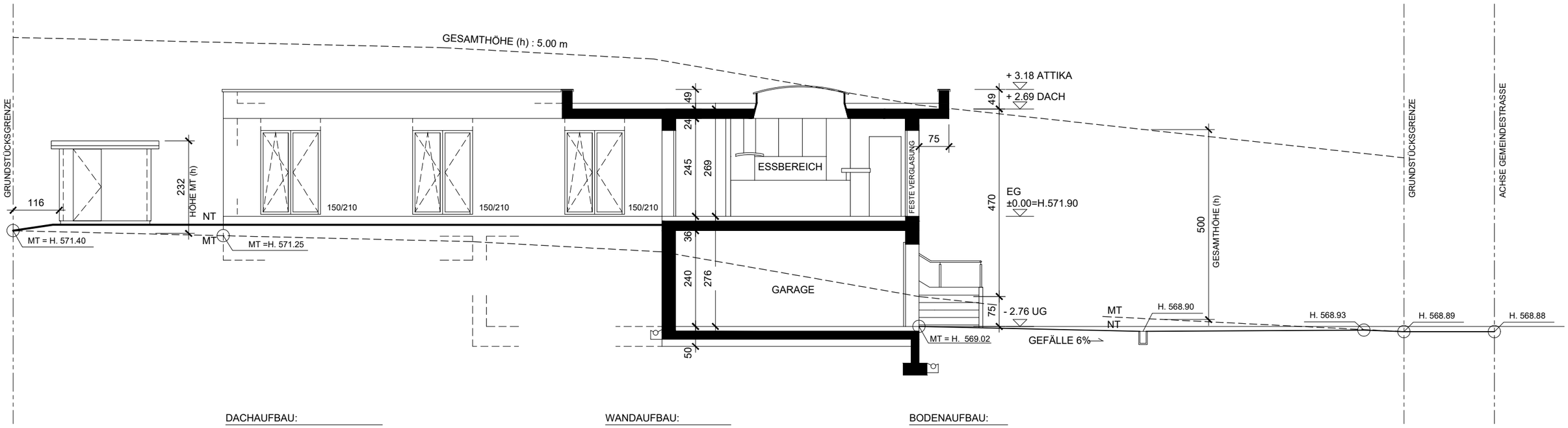
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



DACHAUFBAU:

- KIESSCHÜTTUNG
- FILTERMATTE
- WÄRMEDÄMMUNG
- ABDICHTUNG: POLYMER GEKLEBT
- BETONDECKE
- PUTZ

WANDAUFBAU:

- AUSSENPUTZ
- FASSADENDÄMMUNG
- BACKSTEIN MAUERWERK
- INNENPUTZ

BODENAUFBAU:

- BODENFLIESEN
- ESTRICH PC400
- ABDICHTUNG
- BODENPLATTE, BETON
- TRENNSCHICHT
- DÄMMUNG
- MAGERBETON

0 1 2 3 5m

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

SÜDANSICHT

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	FS
GEZEICHNET:	ES
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	07

BAUEINGABE

G & G architecture

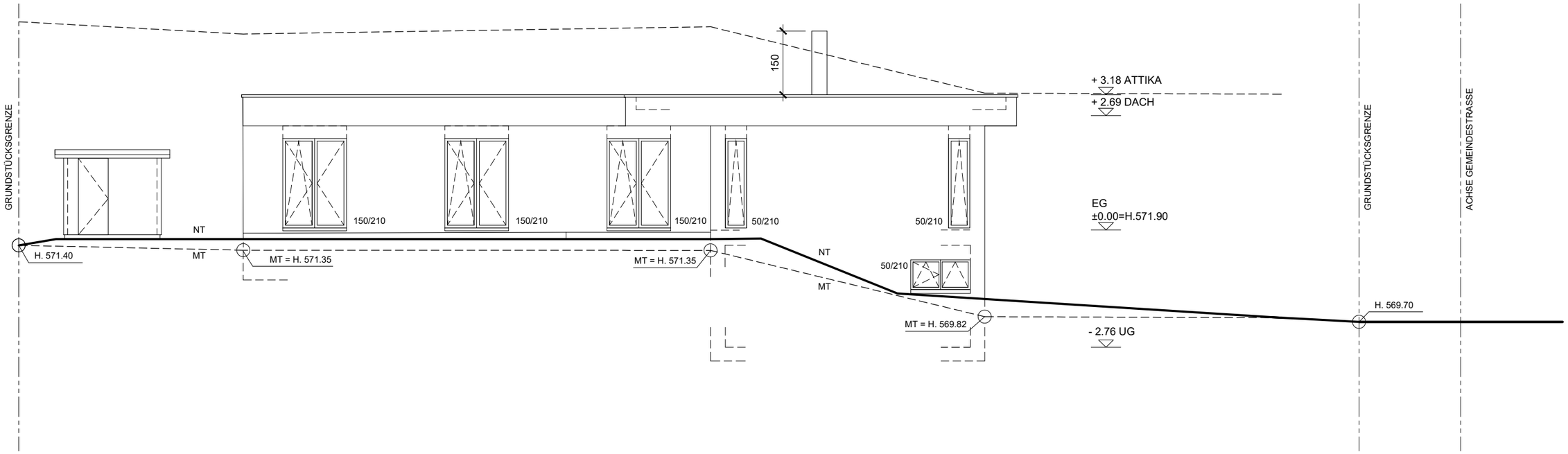
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



0 1 2 3 5m

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

NORDANSICHT

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	08

BAUEINGABE

G & G architecture

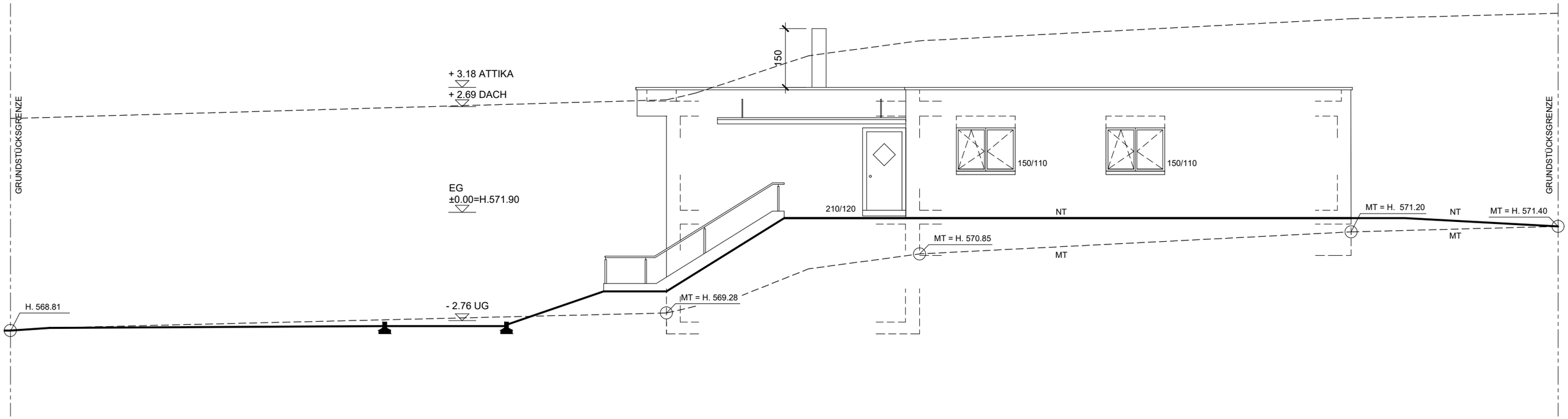
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



0 1 2 3 5m

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

OSTANSICHT

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	09

BAUEINGABE

G & G architecture

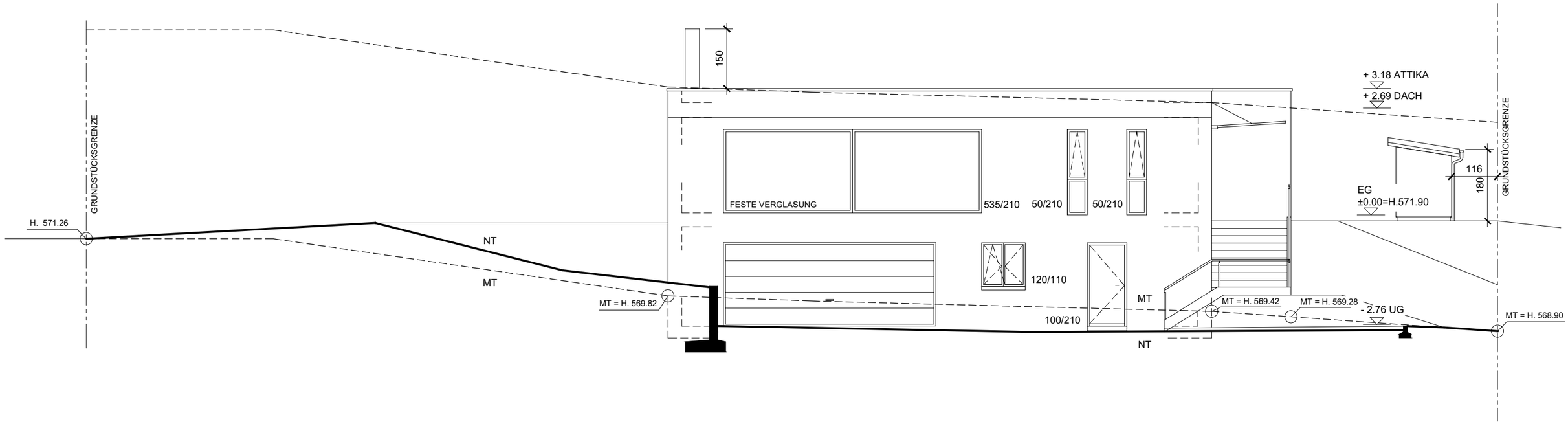
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



0 1 2 3 5m

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU EINES EINFAMILIENHAUSES

WESTANSICHT

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FC
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	10

BAUEINGABE

G & architecture

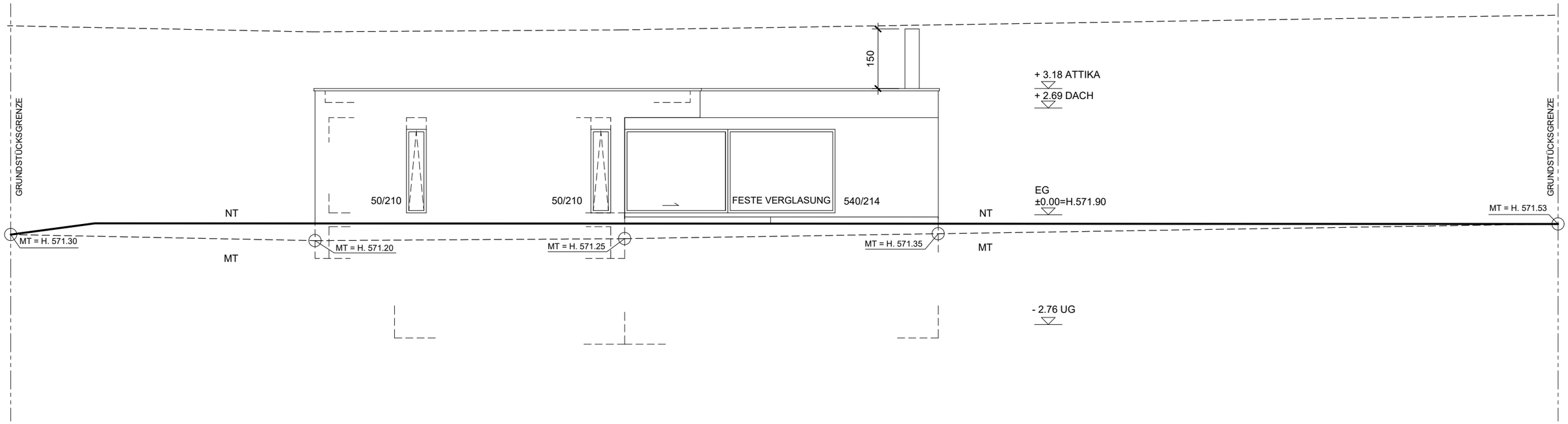
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



0 1 2 3 5m

11.2 Beispiel 2 : Umnutzung eines Lokals im Untergeschoss zur Einrichtung eines Studios

- Umgebung
- Untergeschoss
- Schnitt B-B
- Ostfassade

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

NUTZUNGSÄNDERUNG DES UNTERGESCHOSSES ZU WOHNRÄUMEN
UND ÄNDERUNG DES PARKPLATZES

UMGEBUNGSPLAN

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:200
DATUM:	17.01.19
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	01

BAUEINGABE

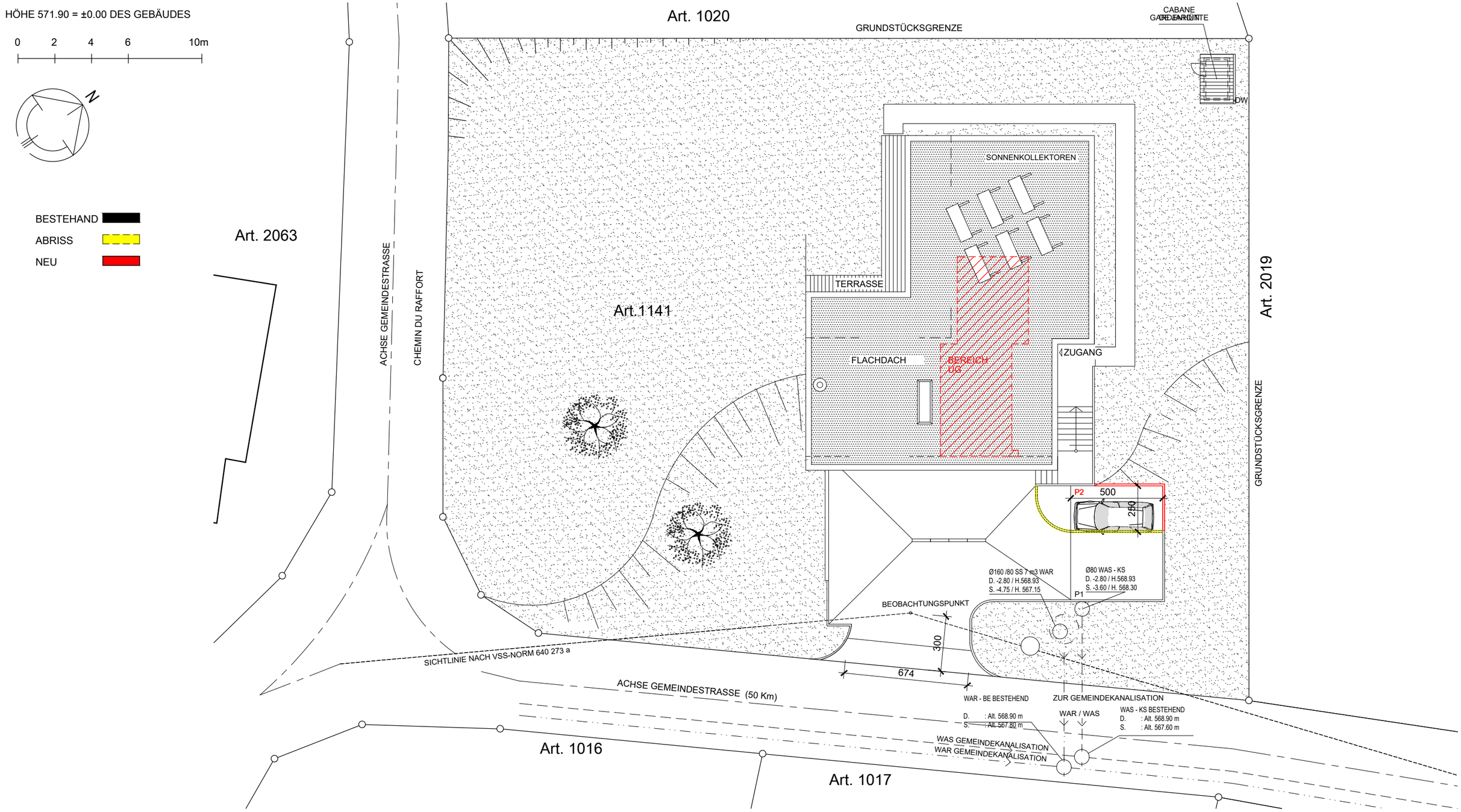
G&G architecture

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:



FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

NUTZUNGSÄNDERUNG DES UNTERGESCHOSSES ZU WOHNRÄUMEN

UND ÄNDERUNG DES PARKPLATZES

GRUNDRISS UG

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	20.03.2018
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS

ÄNDERUNGEN

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	02

BAUEINGABE

G & architecture

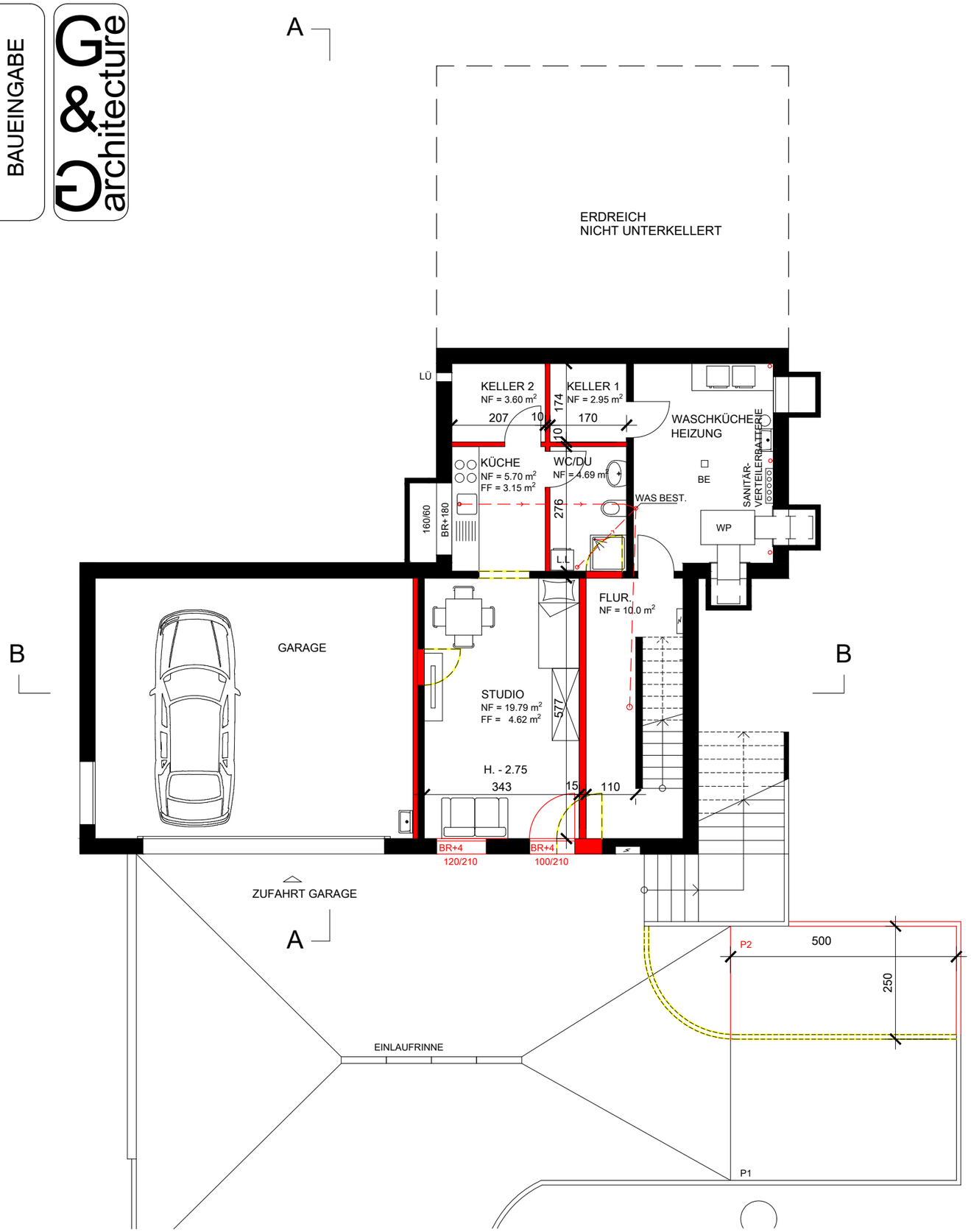
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:

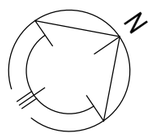


BESTEHEND

ABRISS

NEU

NF = NETTOFLÄCHE
FF = BELICHTUNGSFLÄCHE



0 1 2 3 5m

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

NUTZUNGSÄNDERUNG DES UNTERGESCHOSSES ZU WOHNRÄUMEN

UND ÄNDERUNG DES PARKPLATZES

SCHNITT B-B

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	17.01.19
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS

ÄNDERUNGEN

a		e	
b		f	
c		g	
d		h	

OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	03

BAUEINGABE

G & architecture

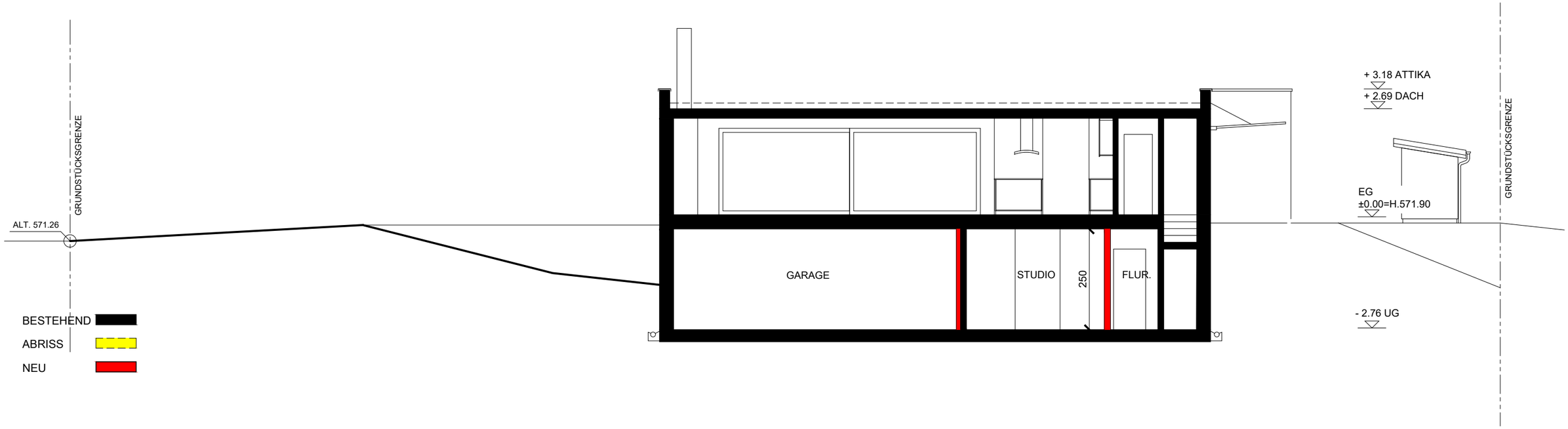
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

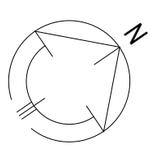
DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

UNTERSCHRIFT:





0 1 2 3 5m

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

NUTZUNGSÄNDERUNG DES UNTERGESCHOSSES ZU WOHNRÄUMEN

UND ÄNDERUNG DES PARKPLATZES

OSTANSICHT

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:100
DATUM:	17.01.19
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	04

BAUEINGABE

G & G architecture

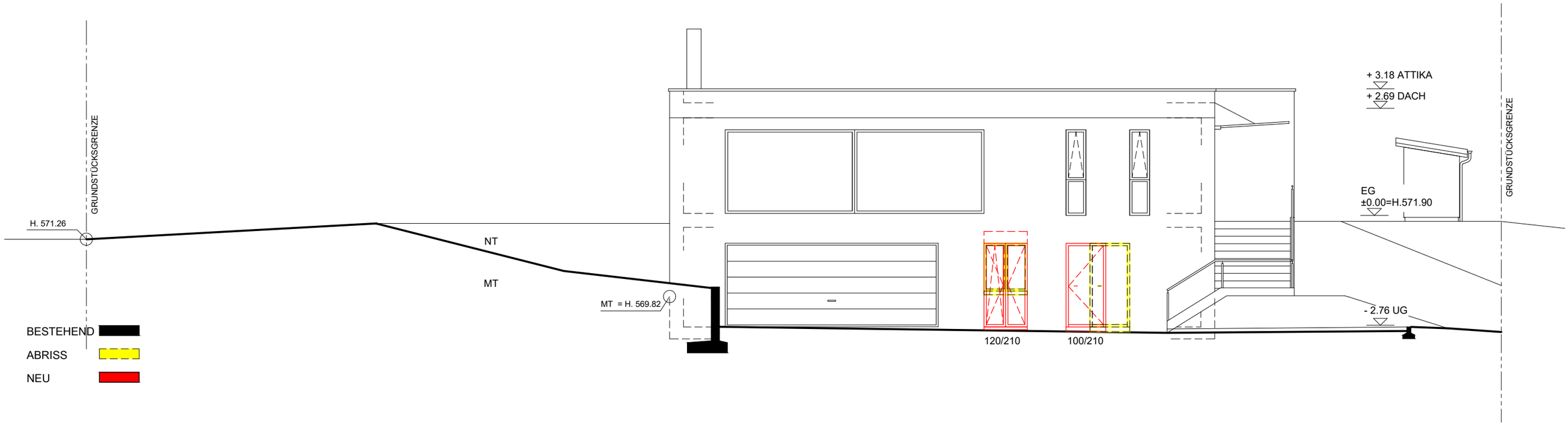
HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES

DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

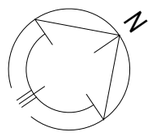
UNTERSCHRIFT:



BESTEHEND

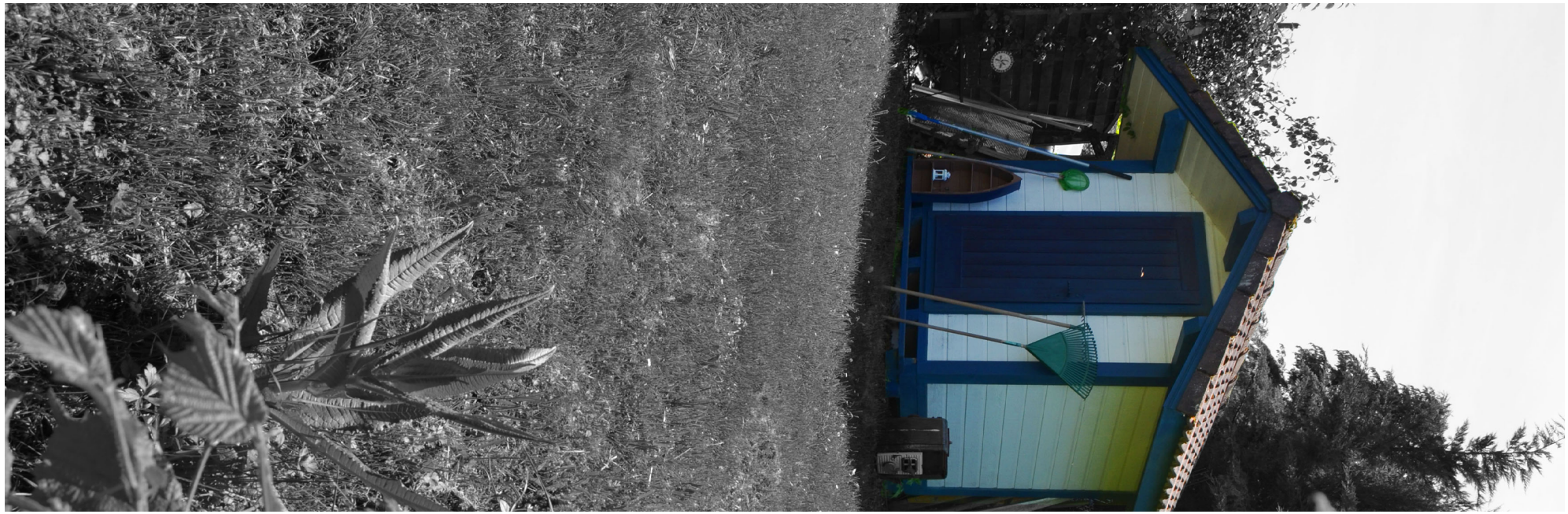
ABRISS

NEU



0 1 2 3 5m

Vereinfachtes Verfahren



VI. Vereinfachtes Verfahren

1 Allgemeine Eigenschaften

> art. 85, 89 RPBR

Im vereinfachten Verfahren müssen nicht alle formellen Vorgaben des ordentlichen Verfahrens eingehalten werden.

So kann die Gemeinde davon absehen, bestimmte Dokumente zu verlangen (z.B. bestimmte Projektpläne) oder das Projekt einem eingeschränkten Veröffentlichungsverfahren unterstellen, ohne Veröffentlichung im Amtsblatt, indem die betroffenen Nachbarn mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt werden. Im Vergleich zum ordentlichen Verfahren steht dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin ein schnelleres und kostengünstigeres Verfahren zur Verfügung, das auf die geringere Bedeutung des bewilligungspflichtigen Vorhabens zugeschnitten ist.

> art. 135a RPBG

Die dem vereinfachten Verfahren unterstellten Baubewilligungsgesuche müssen vom Gesuchsteller bzw. von der Gesuchstellerin mit der Anwendung **FRIAC** eingereicht und von der Gemeinde mit dieser Anwendung behandelt werden.

Entscheidbehörde ist die Gemeinde. Bei aller Vereinfachung muss das Verfahren dennoch einige Punkte erfüllen:

- die Nachbarn müssen informiert werden (öffentliche Auflage oder eingeschränkte Veröffentlichung), damit sie ihre Rechte geltend machen können;
- die staatlichen Amtsstellen und Organe müssen konsultiert werden, wenn die Situation oder die Natur des Projekts dies erfordert, unabhängig davon, ob das Projekt in oder ausserhalb der Bauzone gelegen ist;

> art. 136 RPBG

- bei Projekten ausserhalb der Bauzone muss systematisch eine Sonderbewilligung der **RIMU** eingeholt werden;
- der Entscheid über allfällige Einsprachen muss begründet werden, indem, wenn auch nur summarisch, auf die wichtigsten vorgebrachten Einwände eingegangen wird.

> art. 92 RPBR

Bei baubewilligungspflichtigen Objekten, die dem vereinfachten Verfahren unterliegen, kann von der Veröffentlichung im Amtsblatt abgesehen werden. In diesem Fall werden die betroffenen Personen mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Kann der Kreis der Betroffenen nicht genau definiert werden, namentlich wegen der Art und den Auswirkungen der geplanten Baute oder Anlage (Bienenhaus, Hühnerstall, Hundezwinger usw.), ist eine öffentliche Auflage vorzuziehen.

Befähigung

> art. 7 al.2 RPBR

Bei den meisten dem vereinfachten Verfahren unterstellten Arbeiten handelt es sich um äussere Veränderungen, kleinere Eingriffe am Gebäude oder Anlagen (Wechsel von Heizsystemen, Sanitär- oder Solaranlagen, private Schwimmbecken, Automaten, Unterstände für Tiere, Parkplätze, Reklameträger, usw.). Bei diesen Arbeiten muss das Dossier nicht zwingend durch einen in einem anerkannten Register des REG oder im Geometerregister des Bundes eingetragenen Auftragnehmer eingereicht werden.

2 Richtlinien zum Mindestinhalt der Baubewilligungsgesuche

2.1 Erläuterungen

> art. 89 al.4 RPBR

Die Richtlinien sollen auf strukturierte und detaillierte Weise aufzeigen, welche Elemente ein vollständiges Dossier enthalten muss, wobei den Eigenheiten von spezifischen Gesuchen Rechnung getragen wird.

Diese Richtlinien sollen dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin und dem Projektverfasser bzw. der Projektverfasserin dabei helfen, ein Dossier zusammenzustellen, das alle für das Verständnis und die Behandlung des Gesuchs notwendigen Angaben enthält (Prüfung des Dossiers durch die Amtsstellen und zuständigen Behörden auf dessen Rechtmässigkeit hin sowie Abwägung der betroffenen Interessen). Die Ausarbeitung eines vollständigen und den vorliegenden Richtlinien entsprechenden Dossiers ist wesentlich für den guten Ablauf des Verfahrens und eine zügige Behandlung des Gesuchs.

2.2 Diese Richtlinien sind zwingender Natur

> art. 89 al.4 RPBR

Die Dokumente, aus denen ein Baubewilligungsdossier besteht, haben jeweils eine eigene Funktion. Sie sind dementsprechend verschiedener Natur. Die Richtlinien geben mit Bezug auf das angewandte Verfahren Angaben zu jeder für die Prüfung des Dossiers erforderlichen Dokumentenkategorie.

Je nach geplanter Baute oder Anlage kann es sein, dass die Einreichung gewisser Dokumente nicht verlangt oder nicht notwendig ist.

> Bemerkung
>
> Die vorliegenden Richtlinien geben einzig Auskunft über diejenigen Dokumente, die ein Dossier enthalten muss, damit es als vollständig gilt. Sie geben dem Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin keinerlei Gewähr, wie der Ausgang des Bewilligungsverfahrens sein wird: Die Tatsache, dass ein Dossier den Richtlinien entspricht, bedeutet nicht, dass die zuständige Behörde zwingend eine Bewilligung ausstellen wird.
>
> Die Bauwerke, welche dem vereinfachten Verfahren unterstellt sind, werden in Art. 85 **RPBR** aufgelistet.

Der Ausgang des Baubewilligungsverfahrens (in Zusammenhang mit allfälligen Einsprachen, den Gutachten der Amtsstellen, den Vor- und Endentscheiden) bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Die Richtlinien decken nicht alle Einzelfälle ab. In Abhängigkeit vom geplanten Bauvorhaben und den konkreten Umständen (z.B. Umbau eines Gebäudes, das nach der Umweltschutzgesetzgebung saniert werden muss) ist es möglich, dass von der Gemeinde und/oder den staatlichen Amtsstellen zusätzliche Unterlagen – welche nicht in den Richtlinien genannt werden – vom Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin und seines/ihres Auftragnehmers bzw. seiner/ihrer Auftragnehmerin eingefordert werden.

3 Einreichung und Zusammenstellung des Dossiers

> art. 135a RPBR

Alle dem vereinfachten Verfahren unterliegenden Bewilligungsgesuche müssen zwingend mit der Informatikanwendung **FRIAC** bei der betroffenen Gemeinde eingereicht werden.

Um die Wiedererkennung der Unterschriften sicherzustellen, ist in einer ersten Phase nur die Papierversion rechtsverbindlich. Es sind dieselben Versionen, die bei der Veröffentlichung des Dossiers zur Verfügung gestellt werden.

Die Veröffentlichungen des Dossiers durch die Gemeinde sind erst möglich, wenn sie die Papierversion der Gesuche erhalten hat.

Neben dem elektronischen Gesuch müssen ein vollständiges, unterzeichnetes Papierdossier und zwei summarische Papierdossiers ohne Unterschrift eingereicht werden. Das unterzeichnete Exemplar wird bei der Gemeinde archiviert, die beiden nicht unterzeichneten Exemplare werden zusammen mit dem Entscheid der Gemeinde an den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin (oder gegebenenfalls an den Auftragnehmer bzw. die Auftragnehmerin) übermittelt.

Die summarischen Dossiers enthalten nur den Katastersituationsplan, die Projektpläne und das Baugesuchsformular.

> art. 138 RPBG

Ausnahme: Für Vorhaben, die ausserhalb der Bauzone gelegen sind und der Sonderbewilligung der **RIMU** unterliegen, muss der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin den Gemeinden zwei vollständige mit allen Unterschriften versehene Papierdossiers sowie zwei summarische Dossiers ohne Unterschrift einreichen.

Das Dossier umfasst zusätzlich die folgenden von **FRIAC** generierten Dokumente:

- Baugesuchsformular: Allgemeine Informationen;
- Baugesuchsformular: Informationen zum Bauwerk;
- Baugesuchsformular: Informationen betreffend Grundstück(e);
- spezifische Formulare;
- Energieformulare.

> Bemerkung
>
> Ein Teil der spezifischen Formulare wird automatisch durch die Anwendung **FRIAC** erzeugt, insbesondere aufgrund des Standorts des Vorhabens. Es ist daher notwendig, das Vorhaben korrekt auf der Karte zu orten.
>
> Wenn in **FRIAC** gewisse Elemente oder spezifische Formulare unsorgfältig ausgefüllt oder absichtlich nicht angewählt werden, während sie Bestandteil des Dossiers sein sollten, trägt der Gesuchsteller das Risiko, von den betroffenen Ämtern ein negatives Gutachten zu erhalten

3.1 Pläne

In der Liste der Pläne sind die Pläne aufgeführt, die im Rahmen eines Baubewilligungsgesuchs im vereinfachten Verfahren verlangt werden können. Es müssen nicht zwangsläufig bei jedem Gesuch alle Pläne eingereicht werden. Welche Pläne genau erforderlich sind, ist von der Art des Bauwerks abhängig (Garagen, Überdachung, Gartenhäuser, Schwimmbäder, usw.). Die erforderlichen Pläne müssen jedoch die Zweckbestimmung / Nutzung des Bauwerks, die Abmessungen, die Grenzabstände und die andere Abstände (Wald, Fliessgewässer usw.) enthalten. Für gewisse Anlagen kann dem Dossier ein technischer Berich oder eine Fotomontage beigefügt werden. Auf jeden Fall muss der Katastersituationsplan bei allen Baubewilligungsgesuchen im vereinfachten Verfahren eingereicht werden.

Folgende Pläne können verlangt werden:

- Katastersituationsplan
- Pläne zum Vorhaben
  - Umgebungsplan (einschliesslich Aussenanlagen)
  - Grundrissplan
  - Schnittpläne
  - Fassadenpläne
  - Erfassung des bestehenden Zustands

3.1.1 Katastersituationsplan

Es ist zwischen zwei Situationen zu unterscheiden:

> Online-Karten des Kantons Freiburg

- Besteht das Vorhaben in einem Eingriff an bestehenden Bauten, ohne neue Einwirkung auf den Boden, ist nur ein aktueller Katastersituationsplan erforderlich;
- Beinhaltet das Vorhaben der Genehmigungspflicht nach Artikel 85 Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR) eine neue Einwirkung auf den Boden der betreffenden Parzelle – unwesentlich von welcher Natur, muss der Katastersituationsplan von einem patentierten Ingenieur-Geometer in Übereinstimmung mit dem geltenden Plan des Grundbuchs erstellt werden.

> **Bemerkung**
> Diesem Plan sind zwingend die Dokumente zur Geometrie des Gebäudes (.dwg) beizulegen und seine Adresse mit den Koordinaten (.xls).

Massstab

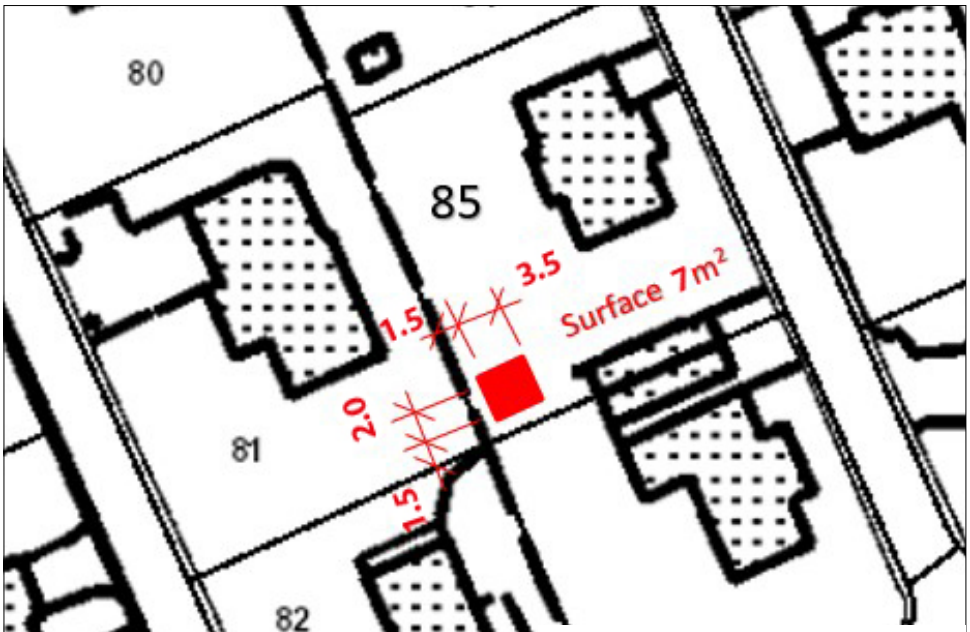
Der Katastersituationsplan ist idealerweise im Massstab 1:500, ein anderer Massstab ist möglich.

Darstellung

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens muss der Katastersituationsplan nicht zwingend von einem patentierten Ingenieur-Geometer erstellt werden. Ein einfacher Auszug aus dem Online-Kartenportal des Kantons Freiburg reicht aus.

Allerdings ist es in gewissen Fällen (siehe die unter «Bemerkungen» aufgeführten Fälle) sehr zu empfehlen, den Katastersituationsplan durch einen patentierten Ingenieur-Geometer erstellen zu lassen.

Die folgende Abbildung zeigt ein Beispiel eines Auszuges aus dem Online-Kartenportal des Kantons Freiburg, in dem die Darstellungsvorgaben gemäss der untenstehenden Tabelle eingehalten werden.



Eigentümer: Herr und Frau Help
Adresse: Gemeinde Tentlingen - Parzelle 41
Fläche der Parzelle: 832 m²
Koordinaten: Ost (E) 2588831 und Nord (N) 178249
Massstab: Plan nicht massstäblich

Die Reihenfolge der Farbtöne ist anhand der Sichtbarkeit der Objekte von oben aus zu priorisieren

Geplantes Objekt	Farbe/Farbton	Empfohlene RGB-Farbe
Neubau	Rot	255, 0, 0
Neuer Unterstand oder Überdachung	Mittelrot	255, 130, 130
Solaranlage Photovoltaikanlage	Umriss der Panels schwarze Linie mit Schraffur Hellrot und mit Text oder Legende	255, 200, 200
Stützmauer oder Einfriedungsmauer	Rot	255, 0, 0
Aussentreppe	Rot markiert	255, 0, 0
Sitzplatz	Rot markiert	255, 0, 0
Diverse Aussenanlagen	Rot markiert	255, 0, 0
Parkplatz	Orange Füllung	255, 190, 0
Strasse, Zufahrt, Platz	Hellorange Füllung	255, 245, 190
Wärmepumpe im Freien	Umriss der Wärmepumpe mit roter Linie und mit Text oder Legende	255, 0, 0
Sonde	Lage der Sonde in rot mit Kreuz in schwarz und mit Text oder Legende	255, 0, 0
Schwimmbad	Hellblau (Füllung)	125, 230, 255
Abgebrochenes Gebäude	Gelb	255, 255, 0
Abgebrochenes Gebäude unter neuem Gebäude	Gelb (schraffiert)	255, 255, 0
Baugrenzen	Schwarz (strichpunktiert)	255, 255, 255
Kanalisation Sauberwasser	Blau	0, 63, 255
Kanalisation Schmutzwasser	Braun (hell)	200, 100, 0
Bestehendes Gebäude	Grau oder schwarz	203, 203, 203 oder 255, 255, 255

Verfasser/in und Unterschrift

Falls der Katastersituationsplan ein Auszug aus dem Online-Kartenportal des Kantons Freiburg ist, muss er die aktuelle Situation wiedergeben und datiert sein. Hingegen braucht der Plan nicht unterzeichnet zu werden.

Falls der Katastersituationsplan durch einen patentierten Ingenieur-Geometer erstellt wird, muss er in Übereinstimmung mit dem geltenden Grundbuch erstellt werden und die Vorgaben in der Rubrik «Geometer» des ordentlichen Verfahrens des Handbuchs einhalten.

Angaben

Unabhängig davon, ob der Katastersituationsplan in Form eines Auszugs aus dem Online-Kartenportal des Kantons Freiburg eingereicht oder durch einen patentierten Ingenieur-Geometer erstellt wird, muss er alle nötigen Informationen und Daten enthalten, um den Standort und den Umfang des Projekts situieren zu können.

Aus dem Plan muss namentlich Folgendes ersichtlich sein:

- die Katastersituation des betroffenen Grundstücks und der Nachbargrundstücke inklusive der Strassen, Wege, dem öffentlichen Grund und den neuen projektierten Parzellen;
- Der Massstab und die geografischen Koordinaten aus der Landeskarte für den Standort des Objekts des Bewilligungsgesuchs (Zentrum der Parzelle);
- Die Dimensionen / Vermassungen des geplanten Objekts;
- Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen und wenn nötig zu den bestehenden Bauten und Anlagen;
- Die Aussenkanalisationen sowie der Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz falls nötig;
- Die Strassenachsen, wobei nur die Fahrbahnen (ohne Trottoir) zu berücksichtigen sind (Strich - Punkt in schwarz);
- Soweit möglich der Verlauf der Dienstbarkeiten, wie der Zufahrten, der Erschliessungen, der Wege usw.

> Bemerkungen
> Für Bauten mit signifikantem Einfluss auf die Bodenbedeckung wird empfohlen, dass der im Dossier enthaltene Katastersituationsplan von einem patentierten Ingenieur-Geometer erstellt wird, in Übereinstimmung mit dem geltenden Grundbuch, da am Ende der Arbeiten die Aktualisierung der amtlichen Vermessung obligatorisch ist und ein Auszug der neuen Situation dem Amt für Vermessung und Geomatik des Kantons Freiburg eingereicht werden muss.

Bei folgenden Bauten wird ein von einem patentierten Ingenieur-Geometer erstellter Katastersituationsplan empfohlen:

- Mauern mit einer durchschnittlichen Höhe von über 1,00 Meter auf einer Seite, die entlang von Strassen, Wegen, Plätzen, öffentlichen Wasserläufen oder Grenzen verlaufen (Zäune fallen nicht darunter);
- Die Installation einer Wärmepumpe oder von Kühlzellen;
- Grosse Werbetafeln oder -säulen;
- Standplätze für mobile Küchen (Food Trucks);
- Kleinbauten und Anbauten wie Schuppen, Gartenhäuser oder Abstellräume, deren Grundfläche grösser ist als 6 m².
- Garagen, Autounterstände, durch Fundamente im Boden verankerte Velounterstände, Bus-Wartehäuschen, Wintergärten;
- Permanente Schwimmbäder;
- Transformatorenstationen;

> CH.V titel 3.1.1

Der einzureichende Situationsplan ist derselbe wie für das ordentliche Verfahren.

3.1.2 Pläne des Vorhabens

Sämtliche Koten und Informationen, die für das Verständnis des Projekts und die Beurteilung der Rechtskonformität nötig sind, sind auf den Plänen anzugeben.

Ausserdem sind Detailpläne im Zusammenhang mit Bestandteilen des Vorhabens einzureichen, die wesentliche Auswirkungen auf ein geschütztes Gebiet oder ein geschütztes Gebäude haben.

Weitere Dokumente

Im Rahmen eines Baubewilligungsgesuchs im vereinfachten Verfahren können weitere Dokumente verlangt werden. Welche Dokumente genau erforderlich sind, ist von der Art des Bauwerks (Garagen, Überdachung, Gartenhäuser, Schwimmbäder, usw.) abhängig.

- Berechnung der Nutzungsziffern;
- Berechnungen zu den Parkplätzen;
- Berechnung der Volumen (im Rahmen eines Gesuchs für den Erhalt einer Abbruchprämie);
- Begründung eines Abweichungsgesuchs;

> art. 133 RPBR

- Abweichungsvereinbarung hinsichtlich der Grenzabstandsvorschriften ;

> art. 131 RPBR

- Vereinbarung für eine Nutzungsübertragung ;
- Fotodokumentation;
- Privatrechtliche Dokumente;

> AfU-FRIAC

- Berechnungsblatt erstellt durch den Simulator von Immissionen «Voraussicht der Lärmimmissionen» (Lärm der Luft-Wasser-Wärmepumpen);
- Weitere Dokumente;
- Prospekte, Kataloge usw.

> Bemerkung
> Bei Vorhaben, die ausserhalb der Bauzone gelegen sind, wird empfohlen, dass das Dossier, soweit als möglich, mit der Rechtfertigung der Standortwahl der Baute, mit Fotoaufnahmen und mit Kopien der Bewilligungen, die für die betroffene Parzelle bereits erteilt worden sind, ergänzt wird.

3.1.3 Unterschriften

Das Bewilligungsgesuch und die Pläne müssen vom Gesuchsteller bzw. von der Gesuchstellerin und vom Projektverfasser bzw. von der Projektverfasserin unterzeichnet werden.

Falls der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin eine Drittperson ist, so hat er bzw. sie das Bewilligungsgesuch ebenfalls zu unterzeichnen.

Wird die Gültigkeit einer Unterschrift angefochten, so ist dafür ausschliesslich das Privatrecht anwendbar, beziehungsweise (wenn ein Gemeinwesen das Gesuch eingereicht hat) die Gesetzgebung im Bereich der Vertretung der Gemeinwesen.

4 Behandlung des Dossiers durch die Gemeinde

4.1 Erstprüfung

> art. 90 RPBR

Die Gemeinde prüft das Gesuch formell und materiell; nötigenfalls beantragt sie erforderliche Ergänzungen.

> Bemerkung
> Sie kann sich dazu auf die Checkliste für die Kontrolle der Baubewilligungsgesuche stützen

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin auf gewisse Aspekte aufmerksam zu machen, welche Auswirkungen auf die Behandlung des Dossiers haben könnten. Vor der Veröffentlichung des Dossiers muss die Gemeinde den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin auffordern, allfällige Fehler im Dossier zu korrigieren oder notwendige Ergänzungen vorzunehmen; unter gewissen Umständen hat sie ihm bzw. ihr auch mitzuteilen, das sie das Gesuch als zurückgezogen betrachtet .

> art. 90 al.3 RPBR

Bestimmung der Abweichungen

Widerspricht die strikte Rechtsanwendung in einem Einzelfall dem öffentlichen Interesse oder werden dadurch die Interessen der Grundeigentümerschaft übermässig beeinträchtigt, erlaubt das Gesetz eine Lockerung der kantonalen und kommunalen Vorschriften. Voraussetzung ist, dass dadurch keine Interessen der Allgemeinheit verletzt werden und Nachbarn nicht unzumutbar benachteiligt werden.

> art. 101 RPBR

Stimmt ein Projekt materiell nicht mit einer gesetzlichen oder reglementarischen Vorschrift überein, ist dafür ein Ausnahmegesuch notwendig, das zusammen mit der entsprechenden Begründung dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist. Eine Ausnahmebewilligung darf nur erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse und objektive Gesichtspunkte vorliegen.

Wirtschaftliche Überlegungen des Bauwilligen können eine Rolle spielen, rechtfertigen jedoch nicht automatisch die Erteilung einer Ausnahmebewilligung. Diese soll dem Gesuchsteller auch nicht lediglich dazu dienen eine für ihn möglichst ideale Lösung zu erlangen oder eine intensive und optimale Nutzung der Gebäude und der Grundstücke zu ermöglichen.

Bei der Erstprüfung durch die Gemeinde verlangt diese im Fall einer Abweichung die erforderlichen Ergänzungen. Die häufigsten Abweichungen sind für die Gemeinde das Gesuch um eine Abweichung vom Mindestabstand zu einer Gemeindestrasse sowie das Gesuch um eine Abweichung von einer Bestimmung des Gemeindebaureglements.

Ist die Gemeinde der Ansicht, das Dossier entspreche den formellen Mindestvorschriften, sorgt sie für seine Veröffentlichung.

4.2 Veröffentlichung des Dossiers

> art. 92 RPBR

Die Gemeinde kann die Veröffentlichung eines bei ihr eingereichten Projekts nicht verweigern, ausser das Dossier ist offensichtlich unvollständig und es ist unmöglich, sich ein genaues Bild über das Vorhaben zu machen. Jeder Gesuchsteller bzw. jede Gesuchstellerin kann verlangen, dass ein Vorhaben zwecks Entscheids veröffentlicht wird, auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Bewilligung nicht erteilt wird. Falls sich die Gemeinde weigert, ein Baubewilligungsdossier zu veröffentlichen, muss sie einen begründeten Entscheid hierüber fällen, der vor der Oberamtsperson angefochten werden kann.

> art.141 al.3 RPBG

Die Gemeinde bestimmt die Art der Veröffentlichung: entweder durch die öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt oder durch die eingeschränkte Veröffentlichung, welche durch die Benachrichtigung der Nachbarn (direkt oder in der Nähe) mittels eingeschriebenem Brief erfolgt.

Im letzteren Fall muss die eingeschränkte Veröffentlichung oder zumindest die Bestätigung, dass diese Veröffentlichung stattgefunden hat, im Dossier enthalten sein.

> art. 92 al.3 RPBR

Allfällige Abweichungsgesuche müssen in der eingeschränkten Veröffentlichung oder der öffentlichen Auflage ausdrücklich genannt werden.

Während der Dauer der Auflage muss das vollständige Dossier zum Gesuch durch jede Person eingesehen werden können, welche dies wünscht. Wer das Dossier konsultiert, kann Kopien der Unterlagen des Dossiers erhalten.

> art. 140 al.1 RPBR
> art. 3 al.2 RPBR

In der Regel dauert die Veröffentlichung vierzehn Tage. Das kantonale Recht sieht Fälle vor, in denen die Veröffentlichung dreissig Tage dauert. Wer gegen ein Projekt Einsprache erheben will, muss diese während der Veröffentlichung des Dossiers einreichen, sonst tritt die Behörde nicht darauf ein. Die Einsprache muss in schriftlicher Form, mit Begründung und Unterschrift eingereicht werden. Ist ein Nachbar der Meinung, dass sich ein Abweichungsgesuch nachteilig für sein Grundeigentum auswirkt, kann er einen Entschädigungsanspruch geltend machen und gegebenenfalls den Enteignungsrichter anrufen.

4.3 Aufstellen von Baugespannen

> art. 91 RPBR

Das Aufstellen von Baugespannen, welche den Umriss des geplanten Bauvorhabens zeigen, ist eine wesentliche Bedingung, damit die Veröffentlichung eines Baubewilligungsgesuchs gültig ist. Sie ist grundsätzlich obligatorisch und hat spätestens am Tag der Veröffentlichung zu erfolgen. Die Baugespanne müssen jeder Person ermöglichen, deren Interessen und Rechte durch die geplante Baute verletzt werden könnten, sich über das Ausmass des Projekts und dessen mögliche Auswirkungen zu informieren und allfällige Einwände vorbringen zu können.

Die Baugespanne müssen nicht sämtliche Gebäudeteile darstellen: Eine betroffene Person, die Einzelheiten des Vorhabens in Erfahrung bringen will, muss die aufgelegten Pläne konsultieren. Die Elemente, welche die Rechte Dritter betreffen könnten, müssen jedoch hinreichend angezeigt werden. Die betroffene Person muss sich auf diese Angaben verlassen können; Erfolgt das Aufstellen der Baugespanne in ungenügender Weise, kann ihr nicht vorgeworfen werden, die aufgelegten Pläne nicht konsultiert zu haben.

> art. 91 al.1 RPBR

Je nach Art und Bedeutung des Baus kann die Gemeinde den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin von der Pflicht, Baugespanne aufzustellen, befreien.

Die Aufstellung der Baugespanne muss spätestens bei Beginn der Veröffentlichung kontrolliert werden. Vor Erteilung der Baubewilligung dürfen die Baugespanne nicht ohne Bewilligung der Gemeinde entfernt werden.

> Bemerkung
> Der Begriff « Baugespann » bezeichnet hier die Elemente (Stangen, Ballone usw.), welche die Umrisse einer geplanten Baute, die Gegenstand eines Baugesuchs ist, anzeigen.

4.4 Behandlung der Einsprachen

> art. 140 al.3 RPBG
> art. 93 RPBR

Die Gemeinde hat den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin darüber zu informieren, dass gegen das Vorhaben Einsprachen eingereicht wurden und sie ihm zu übermitteln.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, jedoch nicht die Pflicht, eine Einigungsversammlung zwischen dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin und den Einsprechern zu organisieren.

4.5 Vorwirkung der Pläne

> art. 91 al.2 RPBG

Die Gemeinde muss sich für jedes Baubewilligungsgesuch im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ausdrücklich zur Vorwirkung der Pläne äussern, wenn ein Plan und/oder ein Reglement öffentlich aufgelegt worden ist. In diesem Rahmen muss sie die Zustimmung des Bau- und Raumplanungsamts (**BRPA**) über diese Frage einholen, um die Baubewilligung erteilen zu können.

4.6 Konsultation der betroffenen Amtsstellen

> art. 95 RPBR

Im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde selbst die Gutachten der betroffenen Amtsstellen und Organe, seien diese auf Gemeinde- oder Kantonsebene, einzuholen, bevor sie über das Baubewilligungsgesuch entscheiden kann. Sie muss zudem sicherstellen, sämtliche Vorentscheide zu erhalten (Sonderbewilligung, Rodungsbewilligung, Fischereibewilligung, Bewilligung zur Nutzung des öffentlichen Grundes und Gewässer usw.).

Bei Bauvorhaben, welche das vereinfachte Verfahren durchlaufen, kann die Zahl der anzuhörenden kantonalen Ämter beschränkt sein. Ausschlaggebend dafür, welche Ämter anzuhören sind, ist weniger die Bedeutung des Bauvorhabens, sondern vielmehr die Sachbereiche, für welche die Einhaltung der speziellen Vorschriften eine Prüfung durch die zuständige Amtsstelle erfordert. Unter gewissen Umständen müssen bei Bauvorhaben mit geringfügiger Bedeutung sogar mehr Amtsstellen angehört werden als bei grösseren Bauvorhaben, welche dem ordentlichen Verfahren unterstellt sind.

> art. 136 RPBG

Unabhängig davon, ob es sich um ein Baugesuch über ein Vorhaben innerhalb oder ausserhalb der Bauzone (Sonderbewilligung der **RIMU**) handelt, stellt die Gemeinde das Dossier nicht dem **BRPA** zu, damit dieses die betroffenen Amtsstellen selber anhört. In einem solchen Fall retourniert das **BRPA** das Dossier direkt an die Gemeinde, wobei es diese dazu auffordert, zuerst die Konsultation der betroffenen Amtsstellen und Organe vorzunehmen.

Das Gesuch muss systematisch dem **BRPA** zugestellt werden, welches es an die **RIMU** weiterleitet, wenn es ein Objekt ausserhalb der Bauzone betrifft, damit diese die für die Gültigkeit der Baubewilligung erforderliche Sonderbewilligung erteilen kann.

Bei Zweifeln an der Notwendigkeit der Konsultation einer Amtsstelle oder an der Einreichung des Dossiers an eine Behörde zwecks Vorentscheid (z.B. Sonderbewilligung der **RIMU**) holt die Gemeinde vorgängig die Meinung der betroffenen Amtsstelle ein.

Stellt das **BRPA** fest, dass die Gemeinde eine Amtsstelle nicht konsultiert hat, deren Gutachten für die Erteilung der Sonderbewilligung erforderlich ist, fordert es die Gemeinde auf, diese Amtsstelle selbst zu konsultieren.

> art. 94 al. 2-3 RPBR

Die konsultierten Amtsstellen und Organe verfügen über eine Ordnungsfrist von 30 Tagen für die Abgabe ihres Gutachtens zum Bewilligungsgesuch. Bei einem Widerspruch zu den Vorschriften oder bei besonderer Komplexität des Dossiers haben sie die Möglichkeit, eine Verlängerung von 15 Tagen zu beantragen. Diese Frist gilt nicht für die Erarbeitung der Vorentscheide (z.B. Rodungsbewilligung durch die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft, Sonderbewilligung der **RIMU** usw.).

In ihren Gutachten müssen sich die konsultierten Amtsstellen und Organe zur Übereinstimmung des Projekts mit den rechtlichen Bestimmungen in ihrem Zuständigkeitsbereich äussern und die entsprechenden Rechtsgrundlagen angeben.

- Das Gutachten der Amtsstellen und Organe kann günstig, günstig mit Bedingung(en) oder ungünstig sein.
- Die Amtsstellen und Organe haben sich zu den Argumenten der Einsprachen und zu den Ausnahmegesuchen in ihren Zuständigkeitsbereichen zu äussern.
- Ist eine Amtsstelle oder ein Organ der Meinung, dass die Projektpläne geändert werden müssten, um die rechtlichen Anforderungen in ihrem / seinem Zuständigkeitsbereich einzuhalten, muss das Gutachten ungünstig sein.
- In einem Gutachten enthaltene eventuelle Bedingungen müssen ausreichend klar formuliert sein.

Im Übrigen hat die konsultierte Amtsstelle die Möglichkeit, in ihrem Gutachten Bemerkungen anzubringen.

5 Bewilligung der Gemeinde

5.1 Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns

> art. 99 RPBR

Unter den vom kantonalen Recht festgelegten Voraussetzungen kann die Gemeinde Bewilligungen für den vorzeitigen Baubeginn erteilen.

5.2 Rechtliches Gehör

> art. 96 al.1 RPBR

Sobald das Dossier bereit ist für den Entscheid, kann die Gemeinde über das Bewilligungsgesuch befinden. Sie befindet in einem gesonderten Entscheid über die unerledigten Einsprachen.

> art. 147-149 RPBG
art. 101-104 RPBR

Die Gemeinde befindet ausserdem über ein allfälliges Ausnahmegesuch. Das vom kantonalen Recht vorgeschriebene Verfahren bleibt vorbehalten.

Nach der Einholung der amtlichen Gutachten stellt die Gemeinde allfällige von den Amtsstellen festgelegte Bedingungen fest. Diese sind in die Bewilligung aufzunehmen. Entscheidet sie, eine dieser Bedingungen nicht aufzunehmen, begründet sie diesen Entscheid.

Sind Vorentscheide gefällt worden, wie beispielsweise eine Sonderbewilligung der **RIMU**, so hat die Gemeinde diese den Empfängern gleichzeitig mit der eigenen Entscheidung über die Bewilligung mitzuteilen.

Bei Dossiers zu Vorhaben ausserhalb der Bauzone kümmert sich die **RIMU** über das **BRPA** (zum Zeitpunkt, wo sich das Dossier noch in dessen Händen befindet) um die Aspekte im Zusammenhang mit dem Anhörungsrecht des Gesuchstellers und der eventuellen Einsprecher (Mitteilung der negativen Stellungnahmen oder eines Widerspruchs des Vorhabens zum Bundesrecht betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone).

> Bemerkung
> Auch wenn das rechtliche Gehör im Rahmen einer Sitzung wahrgenommen werden kann, erfolgt die Ausübung des rechtlichen Gehörs grundsätzlich auf dem Schriftweg.

5.3 Mitteilung

> art. 98 al.2 RPBR

Die Gemeinde teilt der Oberamtsperson, den konsultierten Amtsstellen und, für Vorhaben ausserhalb der Bauzone, dem **BRPA** ihren Entscheid über **FRIAC** mit.

5.4 Wirkung der Baubewilligung

> art. 145 al.1 RPBG

Die Arbeiten müssen innerhalb von zwei Jahren nach der Erteilung der Baubewilligung begonnen werden. Ansonsten wird die Bewilligung hinfällig.

> art. 100 RPBR

> Bemerkung
> Der Beginn der Arbeiten ist wesentlich für die Bestimmung der Gültigkeit der Baubewilligung.

> art. 145 al.2 RPBG

Die Baubewilligung kann auf begründetes Gesuch hin, das vor Ablauf der Baubewilligung einzureichen ist, von der Entscheidbehörde höchstens zweimal (um je zwei Jahre) verlängert werden.

5.5 Gebühren

Eine Gebühr ist die finanzielle Gegenleistung die der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin entrichten muss für Leistungen der Gemeinde oder des Staats im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Baubewilligungsdossiers.

Der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin muss die Gebühren zugunsten des Staats für das Baubewilligungsverfahren auch dann bezahlen, wenn die Bewilligung nicht erteilt wird oder das Gesuch zurückgezogen wird.

Die Gemeindegebühren wie auch die verschiedenen Gemeindeabgaben (Ersatzabgaben für Parkplätze oder Abgaben für Trinkwasser, Abwasserbeseitigung usw.) müssen Gegenstand einer Verfügung der Gemeinde bilden, die sich auf die entsprechenden Gemeindevorschriften stützt.

5.6 Beschwerde

> art. 141 al.2 RPBG

Sollte gegen das Baubewilligungsgesuch Einsprache erhoben worden sein, teilt die Gemeinde ihren Entscheid über diese Einsprache unter Angabe der Rechtsmittelbelehrung den folgenden Amtsstellen mit:

- der Oberamtsperson, wenn es sich um eine Baute/Anlage innerhalb der Bauzone handelt oder wenn diese ausserhalb der Bauzone gelegen ist, aber die Erwägungen betreffend die Anwendung der Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (z.B. Zonenkonformität, Berechnung der für Vergrösserungen zulässigen Flächen usw.) nicht angefochten werden,

> art. 141 al.3 RPBG

- dem Kantonsgericht, wenn es sich um eine Baute/Anlage ausserhalb der Bauzone handelt und der Entscheid der **RIMU** über die Sonderbewilligung ebenfalls angefochten wird.

Der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin kann ebenfalls Beschwerde erheben, wenn ihm die Baubewilligung verweigert wird oder wenn er die damit verbundenen Bedingungen anficht.

Die Beschwerdefrist beträgt in allen Fällen 30 Tage.

> Bemerkung
> Für die Berechnung der Frist wird auf das entsprechende Dokument des **BRPA** verwiesen.

Die folgenden Instanzen sind ebenfalls zur Beschwerde gegen den Entscheid der Gemeinde berechtigt:

- die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (**ILFD**) zu Fragen betreffend den Schutz des Waldes und den Schutz vor Naturkatastrophen sowie im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes;
- die Direktion für Bildung und kulturelle Angelegenheiten (**BKAD**) zu Fragen des Kulturgüterschutzes.

6 Beispiel eines Plans

Beispiel 1 : Unterstand und Schwimmbad

- Umgebung

FRAU UND HR. DU BOIS CHEMIN DU RAFFORT 4 1762 GIVISIEZ

BAU VON EINEM AUTOUNTERSTAND UND EINEM SCHWIMMBAD

UMGEBUNGSPLAN
SCHNITTE UND ANSICHTEN

G&G ARCHITECTURE - Route du Pâqui 4 Corminboeuf
Tél. 026 401 15 72 - Fax 026 401 15 73 - E-mail : info@g-g-architecte.ch

MST:	1:200
DATUM:	30.10.19
PLANFORMAT :	A3
GEZEICHNET:	FS
ÄNDERUNGEN	
a	e
b	f
c	g
d	h
OBJEKT-N°	PLAN NR.
18-01	01

BAUEINGABE

G & G architecture

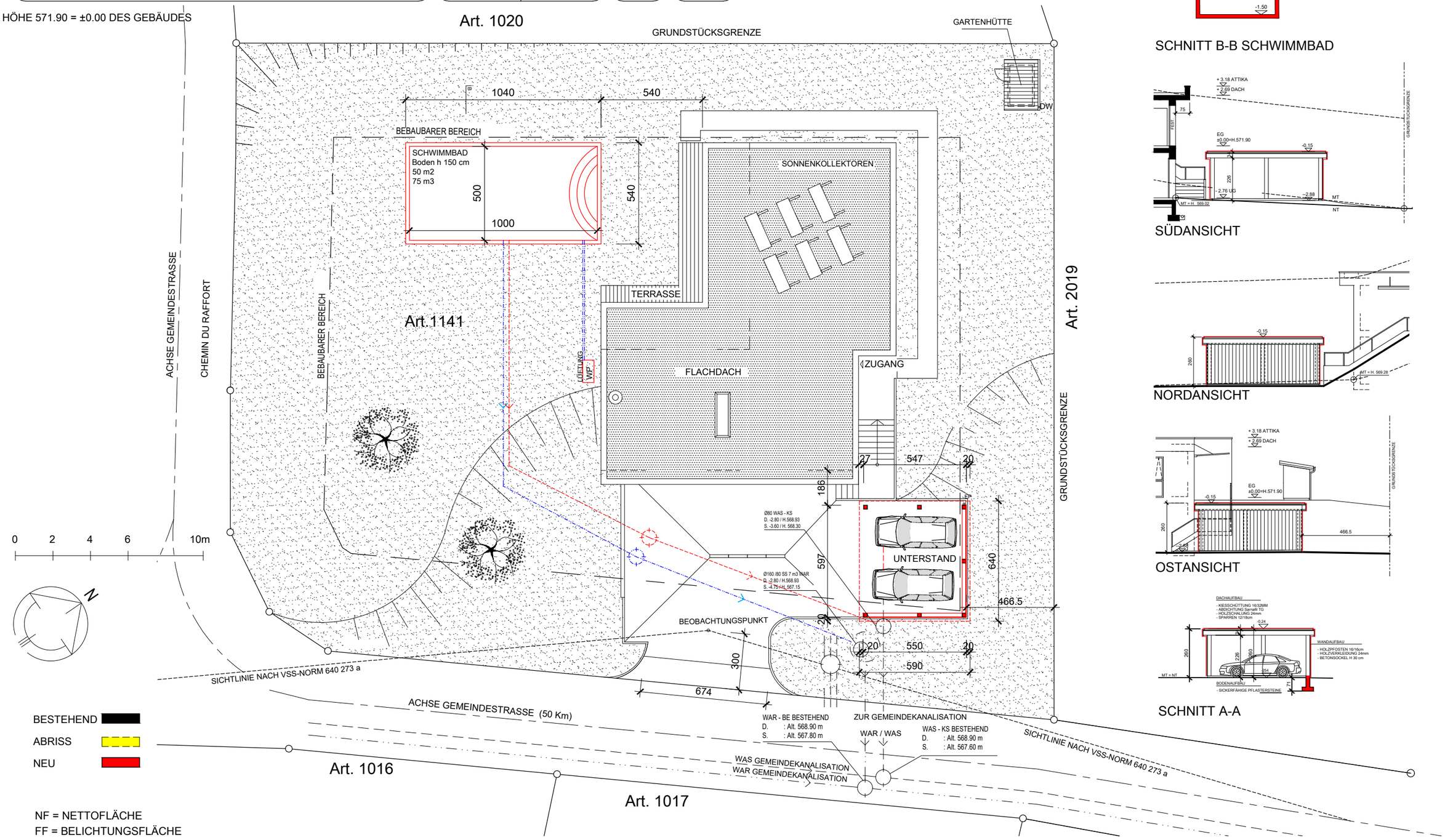
DIE EIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFT:

DER PLANVERFASSER:

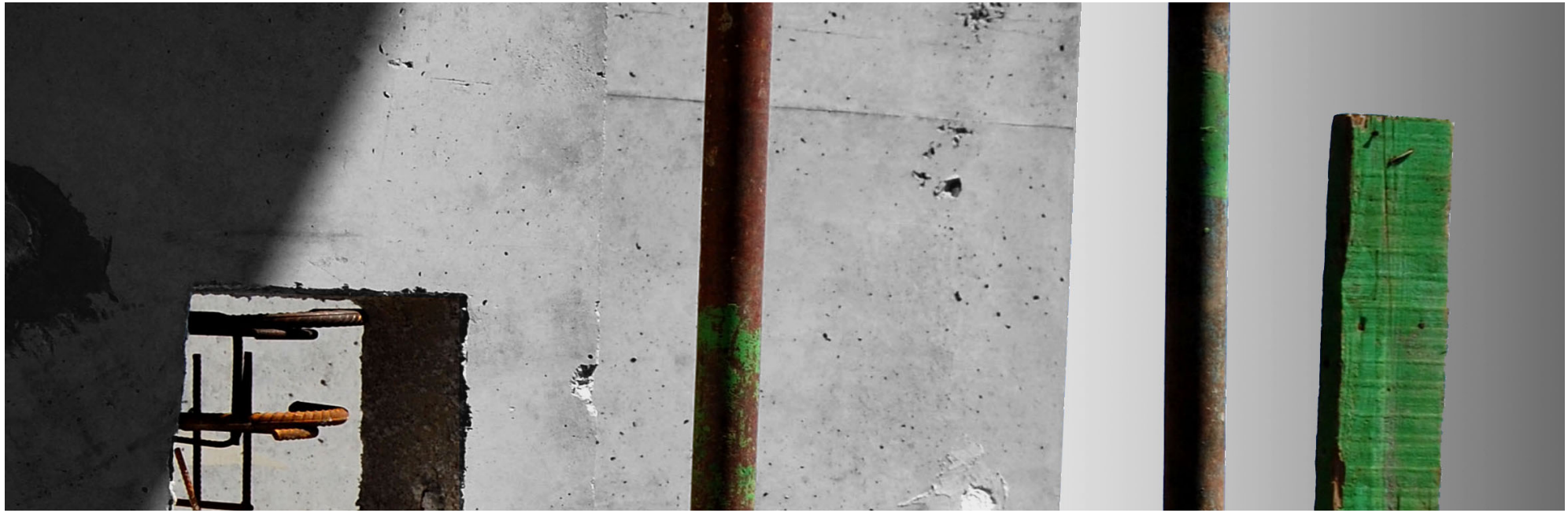
UNTERSCHRIFT:

HÖHE 571.90 = ±0.00 DES GEBÄUDES



NF = NETTOFLÄCHE
FF = BELICHTUNGSFLÄCHE

Kontrolle der Arbeiten – Übereinstimmungsnachweis – Bezugsbewilligung



VII. Kontrolle der Arbeiten – Übereinstimmungsnachweis – Bezugsbewilligung

1 Allgemein

> art. 165 RPBG

Der Begriff «Baupolizei» kann auf verschiedene Weise verstanden werden. Im weiten Sinne umfasst er sämtliche Regeln des öffentlichen Rechts, die beim Bauen anwendbar sind. Im kantonalen Recht wird der Begriff der Baupolizei enger ausgelegt, bezeichnet er doch die Kontrollen und Eingriffe der Behörden im Bereich des Bauens. Das Baubewilligungsverfahren (ordentlich und vereinfacht) fällt hingegen nicht darunter. Man spricht von verschiedenen Polizeimassnahmen.

Es handelt sich insbesondere um:

- die behördliche Kontrolle der ausgeführten Arbeiten für die Gewährleistung, dass sie dem geltenden Recht entsprechen und gegebenenfalls die offizielle Bestätigung, dass dies der Fall ist;
- das behördliche Einschreiten bei illegalen Bauten, um die Situation abzuklären und die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen;
- übrige Massnahmen, welche die Behörden treffen können, um den Schutz des öffentlichen Interesses (öffentliche Ordnung, Sicherheit, Gesundheit, Reduktion von Immissionen usw.) sicherzustellen.

Die Einhaltung des geltenden Rechts kann nicht alleine durch das Baubewilligungsverfahren gewährleistet werden. Vielmehr müssen auch offizielle Kontrollen durchgeführt werden, um einerseits sicherzustellen, dass einzig bewilligte Projekte verwirklicht werden und andererseits, dass die Umsetzung des Vorhabens der Baubewilligung und den darin formulierten Bedingungen entspricht.

> art. 139 RPBG

Die baupolizeichen Behöden sind die Gemeinden und die Oberamtspersonen, die auch für die Erteilung der Baubewilligungen zuständig sind.

Auch die staatlichen Amtsstellen haben eine Kontrollaufgabe: Wenn sie eine Rechtsverletzung feststellen (z.B. Nichteinhaltung der in einer Baubewilligung gestellten Bedingungen), müssen sie die Gemeinde oder die Oberamtsperson davon in Kenntnis setzen, damit die erforderlichen Massnahmen getroffen werden können und die Situation bereinigt werden kann.

> art. 165 ss RPBG
art. 110 ss RPBR

Für die Kontrolle und Ausführung der baupolizeilichen Massnahmen ist zwingend die über das Internet zugängliche Freiburger Informatikplattform für die Verwaltung der Baubewilligungsgesuche (**FRIAC**) zu verwenden.

2 Baubeginn

Sowohl bei Vorhaben, die das ordentliche Verfahren durchlaufen, als auch bei jenen, die im vereinfachten Verfahren behandelt werden, können die Arbeiten grundsätzlich nicht begonnen werden, bevor die Baubewilligung erteilt worden ist.

Die Bauherrschaft oder die für die Bauführung verantwortliche Person hat die Gemeinde über die Informatikplattform **FRIAC** über den Beginn und den Fortschritt der Arbeiten zu informieren, damit diese die erforderlichen Kontrollen durchführen kann.

> Bemerkung
> Auch muss der Verantwortliche für die Qualitätssicherung mit Bezug auf den Brandschutz für die Überwachung des Vorhabens genannt werden.

> art.25 KGVR

Brandschutz

Die **KGV** bietet dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin die Möglichkeit, die Ausführungspläne vor Beginn der Arbeiten zu genehmigen (Freigabe der Arbeiten).

Bei Gebäuden mit hohem Risiko hinsichtlich des Brandschutzes muss die Gemeinde die Mitwirkung des Experten der **KGV** bei der Durchführung der Kontrolle in Anspruch nehmen. Bei Gebäuden mit niedrigem Risiko führt der Brandschutzspezialist bzw. die Brandschutzspezialistin der Gemeinde die Kontrollen durch.

3 Kontrolle der Arbeiten

Bei der Kontrolle der Arbeiten werden die tatsächlich ausgeführten Arbeiten mit denjenigen Arbeiten verglichen, die Gegenstand der Baubewilligung waren, dies insbesondere auf der Grundlage der bewilligten Pläne. Damit soll hauptsächlich geprüft werden, ob die Bedingungen der Baubewilligung eingehalten worden sind. Darüber hinaus wird das Voranschreiten der Arbeiten kontrolliert und es wird sichergestellt, dass die erforderlichen Einrichtungen dem Umweltschutzrecht und den technischen Normen entsprechen.

Meldung

Das kantonale Recht verlangt von der Bauherrschaft oder von der für die Bauführung verantwortlichen Person, dass sie die Gemeinde über den Beginn und die Beendigung der Arbeiten sowie über die verschiedenen Realisierungsetappen informiert, damit die Gemeinde die erforderlichen Kontrollen durchführen kann.

Verantwortlichkeit

Die Kontrolle der Arbeiten liegt in erster Linie in der Verantwortung der Bauherrschaft.

Daher haften diese und/oder allenfalls der Auftragnehmer primär für allfällige Schäden oder Mängel, die aus der Nichteinhaltung der bewilligten Pläne, der Bedingungen der Baubewilligung und der anwendbaren technischen Normen resultieren.

> art.110 al.2 RPBR

Als Polizeibehörde hat die Gemeinde die Arbeiten während den im kantonalen Recht beschriebenen Phasen zu kontrollieren, d.h.:

- Schnurgerüst (Standort und Höhen);
- Verlegen der äusseren Kanalisationen;
- Rohbau;
- Beendigung der Arbeiten;
- Umgebungsarbeiten.

Zudem muss die Gemeinde auch für die Kontrolle der Elemente des Bauwerks sorgen, für die sie laut Spezialgesetzgebung ausdrücklich zuständig ist.

> Beispiel
> - Die Gemeinden prüfen, ob die Baute in Übereinstimmung mit dem generellen Entwässerungsplan (**GEP**) verwirklicht worden ist.

> art.18 GewR

Die Kontrolle durch die Gemeinde soll nur die Einhaltung der Pläne und der Vorgaben der Baubewilligung sicherstellen (Schutz des öffentlichen Interesses). Sie bezweckt hingegen nicht, privaten Interessen zu dienen.

> art. 166 RPBR

Die von der Gemeinde ausgeführten Kontrollen der Arbeiten (vgl. oben) wie auch jene, die von den staatlichen Amtsstellen ausgeführt worden sind, befreien die Bauherrschaft oder deren Beauftragte in keiner Weise von ihrer Verantwortlichkeit. Hierbei wird daran erinnert, dass der Übereinstimmungsnachweis (vgl. V.3) von der Bauherrschaft zusammen mit einer Fachperson erstellt wird und für die Gemeinde in keiner Weise verbindlich ist.

Für sämtliche Aspekte, welche die Gemeinde zu kontrollieren hat, kann sie die Mitarbeit der Organe und Amtsstellen des Staats und/oder gegebenenfalls jene eines qualifizierten Dritten in Anspruch nehmen. Für die Leistungen der Gemeinde und für jene eines hierfür beauftragten Dritten können Gebühren anfallen, falls das Gemeindereglement über die Gebühren dies vorsieht.

> Bemerkung
>
> Je nach Typologie des Gebäudes (nach Risiko) führt die **KGV** die Konformitätskontrolle durch und übermittelt ihre Berichte der Gemeinde.
>
> Für Gebäude mit einer geringeren Risikotypologie führt die Gemeinde die Kontrolle durch und kann sich bei der Ausübung ihrer Arbeit auf die Experten der **KGV** stützen.

Die Kontrollen durch die **KGV** in Anwendung der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

4 Einstellung der Arbeiten

> art.167 al.1 RPBG

Falls die Gemeinde bei einer ihrer Kontrollen feststellt, dass Arbeiten ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne oder der Bedingungen einer erteilten Bewilligung durchgeführt worden sind, hat sie unverzüglich das Oberamt zu benachrichtigen und gleichzeitig die Bauführung und die Bauherrschaft über ihre Feststellung und ihr Vorgehen zu informieren.

Nur die Oberamtsperson ist befugt, eine vollständige oder teilweise Einstellung der Arbeiten anzuordnen.

> Das Vorgehen und die Massnahmen im Hinblick auf vorsorgliche Massnahmen, eine allfällige Legalisierung illegaler Arbeiten sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bleiben vorbehalten.

5 Übereinstimmungsnachweis

> art.166 RPBG

Nach Abschluss der Arbeiten trägt die Eigentümerschaft umgehend das Datum der Beendigung der Arbeiten in FRIAC ein und bestätigt, dass das Bauwerk den Plänen und Bedingungen der erteilten Baubewilligung entspricht.

Innert einer Frist von zwei Monaten nach Beendigung der Arbeiten muss der Übereinstimmungsnachweis durch die Bauherrschaft unter Mitwirkung des Projektverfassers bzw. der Projektverfasserin oder einer anderen qualifizierten Person erstellt werden. Bei Bauwerken, die das vereinfachte Verfahren durchlaufen haben, kann der Übereinstimmungsnachweis auch von der Bauherrschaft allein erstellt werden.

> art.166 al 2 RPBG

In beiden Fällen ist dem Übereinstimmungsnachweis eine Erklärung des Geometers bzw. der Geometerin beizufügen, die bestätigt, dass das Bauwerk gemäss Situationsplan erstellt sowie, allenfalls, die Vermarkung und die Vermessungsfixpunkte wiederhergestellt worden sind. Ausserdem sind weitere in Anwendung der Spezialgesetzgebung erforderliche Dokumente oder Anzeigen einzureichen.

Bemerkung

Gestützt auf Art. 23 **VAV** sowie Art. 66 Abs. 2 **KVAV** ist das Mutationsdossier von Bauten innerhalb von sechs Monaten (vgl. Ziff. **VIII 1.9**) nach Abschluss der Bauarbeiten zu erstellen. Als Abschluss der Bauarbeiten gilt der Zeitpunkt, ab dem die Mutation konkret ausgeführt werden kann, um die Aktualisierung des Plans für das Grundbuch zu ermöglichen. Dieser Zeitpunkt liegt klar vor der Ausführung der Fertigstellungs- und Umgebungsarbeiten, jedoch nach Abschluss der Rohbauarbeiten.

Folgende Dokumente sind der Gemeinde und der **KGV** zwingend zu übermitteln:

- die Bescheinigungen und die Konformitätserklärung betreffend Brandschutz
- die im Gutachten der **KGV** erwähnten Bescheinigungen der technischen Installationen
- die Erklärung zur Erdbebensicherheit für Gebäude der Klassen II und III

Die konformen Pläne der gebauten Anlagen für die Entwässerung, Abwasserreinigung und Trinkwasserversorgung sollten Teil dieser Dokumente sein (in einer durch die Gemeinde festzulegenden Form, damit die Kataster der Gemeindeanlagen ergänzt werden können).

6 Bezugsbewilligung

> art.168 RPBG

Bei gewissen Gebäuden ist die Baubewilligung nicht ausreichend, um das Gebäude nach dessen Fertigstellung benutzen zu dürfen. So dürfen etwa zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken vorgesehene Räume eines neuen, umgebauten oder renovierten Gebäudes nur bezogen werden, nachdem die Gemeinde die spezifische Bezugsbewilligung ausgestellt hat. Damit soll durch eine Endabnahme sichergestellt werden, dass die fraglichen Räume die Sicherheit und Gesundheit der Allgemeinheit und der Bewohner des fertiggestellten Gebäudes gewährleisten.

Die komplett fertiggestellten Arbeiten müssen den Vorgaben des Rechts und den Bedingungen der erteilten Baubewilligung entsprechen.

Die Bezugsbewilligung kann nur erteilt werden, wenn der Übereinstimmungsnachweis erstellt worden ist.

> art.168 al.2 RPBG

Die Bezugsbewilligung kann provisorisch erteilt werden, wenn gewisse gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind.

> art.168 al.3 RPBG

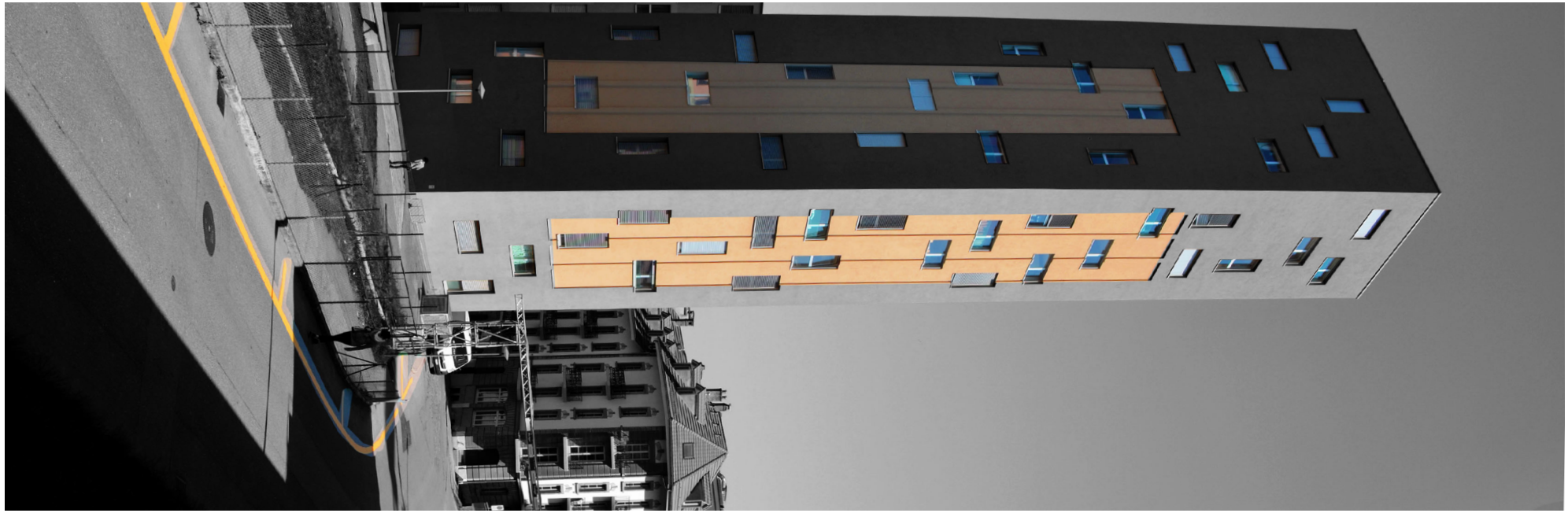
Die Oberamtsperson oder die Gemeinde kann diese Bewilligung entziehen, wenn die Räume nicht mehr den Sicherheits- und Hygienevorschriften entsprechen (z.B. bei mangelhaftem Brandschutz in einer öffentlichen Gaststätte usw.)

Bemerkung

Der Verantwortliche für die Qualitätssicherung muss der **KGV** bei Gebäuden mit hohem Risiko bzw. der Gemeinde bei den anderen Gebäuden spätestens drei Monate nach Werkabnahme alle erforderlichen Dokumente betreffend die Brandschutzkontrolle übergeben.

Die Einsatzpläne sind der Feuerwehr zu übermitteln.

Materielle Bauvorschriften



VIII. Materielle Bauvorschriften

> RPBG
> RPBR
> IVHB

Vorschriften gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz, seinem Ausführungsreglement und der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.

1 Spezialgesetzgebung

Um bauen zu können genügt es nicht, die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baurechts einzuhalten. Die Errichtung eines Gebäudes oder die Einrichtung einer Anlage ist Teil eines Rechtssystems, das eine ganze Reihe von öffentlich-rechtlichen Vorschriften umfasst. Diese Vorschriften ergeben sich aus verschiedenen Bestimmungen zum Schutz des öffentlichen Interesses und müssen im Rahmen der Bearbeitung des Baubewilligungsgesuchs berücksichtigt und geprüft werden.

Um zwischen dem Raumplanungs- und Baurecht und den übrigen Gesetzen und Verordnungen zu unterscheiden, deren Anwendung vorbehalten bleibt, bezeichnet man Letztere als Spezialgesetzgebung.

Die Anwendung einer Bestimmung, die in einem Spezialgesetz enthalten ist, kann sich der Verwirklichung eines Bauvorhabens entgegensetzen, selbst wenn dieses die Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (**RPG**), des **RPBG**, der **RPBR** sowie der Pläne und Reglemente der Gemeinde vollständig erfüllt. Die Anwendung eines Spezialgesetzes kann den Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin auch dazu verpflichten, das Projekt anzupassen, um gewissen Anforderungen zu entsprechen oder das Vorhaben auf eine ganz bestimmte Weise zu verwirklichen (Arbeitsablauf, Kontrollen, technische Vorgaben, Material, usw.). Die verschiedenen anwendbaren technischen Normen sind zu berücksichtigen.

Die Bestimmungen der Spezialgesetzgebung sind zusätzlich zu den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baurechts anwendbar, ausser ein Gesetz sieht ausdrücklich etwas anderes vor.

Nachfolgend werden einige Gesetze aufgelistet, die bei der Behandlung und Einschätzung von Baubewilligungsgesuchen regelmässig eine Rolle spielen. Die Liste ist nicht abschliessend.

1.1 Umweltschutzgesetzgebung

Diese Gesetzgebung deckt insbesondere die Bereiche Lärmschutz, Schutz vor nichtionisierender Strahlung, Luftreinhaltung, Bodenschutz, Abfallbewirtschaftung, Handhabung belasteter Standorte, Gewässerschutz und Vorsorge vor Störfällen ab.

Beispiel:

> VVEA

- Jede Deponie bedarf einer Errichtungs- und Betriebsbewilligung gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen usw.

1.2 Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung

Beispiele

- Die Anforderungen für die gemäss dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung geschützten Objekte oder jene des Bundesinventars der Auengebiete von nationaler Bedeutung sind zu berücksichtigen; die Mindestdistanz von Bauten zu geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals ist einzuhalten usw.

1.3 Waldgesetzgebung

Beispiele

- Eine Rodungsbewilligung oder eine Bewilligung für die nachteilige Nutzung des Waldes ist erforderlich; Waldabstände sind einzuhalten usw.

1.4 Kulturgüterschutzgesetzgebung

Beispiele

- Schutzmassnahmen für das Gebäude, das Gegenstand des Baubewilligungsgesuchs ist; Vorhandensein eines geschützten Ortsbildes, in dem sich ein Gebäude befindet, was besondere architektonische Vorschriften zur Folge hat usw.

1.5 Strassengesetzgebung

Beispiele

- Der Mindestabstand zu einer öffentlichen Strasse muss für die Errichtung einer Mauer oder eines Zauns entlang dieser Strasse eingehalten werden usw.

1.6 Energiegesetzgebung

Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung ist es heute unerlässlich, dass Gebäude so geplant, betrieben und instand gehalten werden, dass eine wirtschaftliche und rationelle Energienutzung gewährleistet ist. Es handelt sich dabei um ein Prinzip, das sowohl in der Energie- wie auch in der Raumplanungsgesetzgebung verankert ist, welches ein wichtiges Ziel der kantonalen Politik konkretisiert und nicht nur auf neue Bauten und Anlagen anwendbar ist, sondern auch auf bestehende Bauten und Anlagen, die baubewilligungspflichtig umgebaut, renoviert oder umgenutzt werden.

Neben der allgemeinen Planung des Gebäudes können erforderliche Massnahmen in den Bereichen Wärmedämmung, Heizungsanlagen, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Klimatisierung sowie Wärmerückgewinnung getroffen werden, wobei Letztere insbesondere bei Industrie- und Gewerbeanlagen anfallen.

> art.166 al.6
art.83a al.1 RPBR

Der Staat fördert die sparsame und rationelle Energienutzung sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien: Bei Gebäuden gewährt er Finanzhilfen, indem er beispielsweise unter gewissen Bedingungen thermische Solaranlagen subventioniert oder Gebäuden mit kantonalem Gebäudeenergieausweis einen Bonus auf die Bruttogeschossflächenziffer oder Ausnahmen gewährt, die eine Überschreitung der anwendbaren Abstände erlauben.

> VKF
> KGV

1.7 Gesetzgebung zum Brandschutz und zum Schutz vor Elementarschäden

Beispiel

- Gebäudeabstand usw

1.8 Gesetzgebung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen oder eingeschränkter Mobilität

Gestützt auf den in der Bundesverfassung verankerten Grundsatz der Gleichbehandlung dürfen Menschen mit Behinderungen keine Ungleichbehandlung erfahren, die sie ohne sachliche Rechtfertigung schlechter stellt. Sie sollen aber unterschiedlich behandelt werden, wenn dies zur Gleichstellung zwischen ihnen und Personen ohne Behinderung notwendig ist.

Im Bereich des Bauens besteht eine Ungleichheit beim Zugang zu einem Gebäude, einer Anlage oder einem Wohnraum, wenn dieser Zugang für Menschen mit Behinderungen aus architektonischen Gründen oder aufgrund des Fehlens der erforderlichen technischen Einrichtungen unmöglich oder erschwert ist.

> BehiG
> BehiV

> art.129 RPBG
art.74 RPBR

Die aktuelle Tendenz geht dahin, die gesamte gebaute/entwickelte Umgebung für alle zugänglich zu machen. Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» setzt diesen Grundsatz im Bereich des Bauens um. Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen und seine Verordnung sind auf kantonaler und kommunaler Ebene anzuwenden. Die Gesetzgebung bestimmt, wann (in welchen Fällen), wie (für welche Bedürfnisse) und durch wen (durch welche Akteure) die Norm SIA 500 angewandt werden muss .

Der hindernisfreie Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität wird oft vernachlässigt: Es geht dabei nicht nur um den Zugang mit dem Rollstuhl, sondern auch um den Zutritt mit Gehhilfen sowie die Zugangsmöglichkeiten für Personen mit einer Seh- oder Hörbehinderung. Ziel ist mit anderen Worten nicht bloss, dass der physische Zugang zu einem Gebäude und die freie Bewegung darin gewährleistet ist, sondern auch, dass der Zugang zu den Dienstleistungen gewährleistet ist, die in öffentlich zugänglichen Gebäuden angeboten werden (z.B. Universitätsaula, Restaurants, Theater, Kinos usw.).

> CH. V.3

Vorzusehen sind sichere, einfache und effiziente Einrichtungen, damit bauliche Hindernisse vermieden werden (Vermeiden von unnötigen Schwierigkeiten wie Stufen oder Absätze, Lifte sind korrekt zu bemessen, Parkfelder sind für Menschen mit Behinderungen bereitzustellen usw.). Für Personen mit einer Seh- oder Hörbehinderung müssen akustische oder visuelle Signale vorgesehen werden. Entsprechende Massnahmen müssen am Gebäude sowie in seiner näheren und weiteren Umgebung getroffen werden. Technische Komponenten, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht kontrolliert werden können, müssen in jedem Fall nach Abschluss der Arbeiten, vor Erteilung der Bezugsbewilligung, durchgesehen werden. Fehlen die notwendigen Einrichtungen, ist die Baute als nicht gesetzeskonform zu erachten.

Wenn im Rahmen eines Umbaus oder einer Renovierung bauliche Massnahmen getroffen werden sollen, die einen hindernisfreien Zugang zum Gebäude für Menschen mit Behinderungen gewährleisten, können diese äusserst kostspielig sein. Das Gesetz erlaubt in solchen Fällen die Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips, um einen akzeptablen Kompromiss zu finden zwischen den legitimen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen und den ebenfalls legitimen Interessen des Bauherrn, sein Vorhaben so verwirklichen zu können, dass die Kosten in einem erträglichen Rahmen bleiben.

Die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen sollen möglichst in einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept auf verschiedenen Stufen berücksichtigt werden (Gebäude, Quartier, Dorf/Stadt).

1.9 Gesetzgebung über die amtliche Vermessung

Die FRIAC-Anwendung ist das einzige Meldesystem, über das die Arbeiten zur Nachführung der AV in Auftrag gegeben werden können. Damit die patentierten Ingenieur-Geometer die in den Artikeln 23 VAV und 66 KVAV vorgeschriebene Frist von sechs Monaten einhalten können, ist es wichtig, sie rechtzeitig zu benachrichtigen. In der Praxis setzt diese Anforderung voraus, dass die in FRIAC als solche benannte Person, die für die Überwachung der Arbeiten zuständig ist (vgl. § VII S. 69 ff.), die verschiedenen in FRIAC enthaltenen Attribute, insbesondere den Baufortschritt, ab Erteilung der Baubewilligung bis zum Abschluss des Dossiers angemessen und sorgfältig ausfüllt.

> art.8 al.1 TVAV
> art.25b al.3 AVG

Die Geometrie(n) des/der geplanten Gebäudes/Gebäude und die geplante(n) Adresse(n) müssen bei der Einreichung der Unterlagen bei der Gemeinde zwingend im Format .dwg bzw. .xls vorgelegt werden.

> art.86, 86a AVG

Die Erklärung des patentierten Ingenieur-Geometers, die demr Übereinstimmungsnachweis beigefügt ist, muss von den Gemeinden verlangt werden.

2 Andere Normen in Bezug auf die Sicherheit der Personen und den Schutz der Gesundheit

Die Gewährleistung der Personensicherheit und Sicherstellung des Schutzes der öffentlichen Gesundheit sind die öffentlichen Interessen, welche zur Einführung von Bauvorschriften geführt haben.

Es ist ein allgemeiner Grundsatz des Baurechts, dass Bauten und Anlagen, Anpassungen der Umgebung und verwendete Materialien die für ihren Zweck notwendigen Erfordernisse der Festigkeit und Sicherheit erfüllen müssen, sodass Personen, Tiere oder Sachen nicht gefährdet werden. Ebenso müssen sämtliche Bauten und Anlagen so erstellt werden, dass der Schutz der Gesundheit der Personen und Tiere gewährleistet ist.

Dies bedeutet auch, dass die Gestaltung der Gebäude ebenfalls gewährleisten muss, dass deren Nutzung unter Einhaltung der Regeln im Bereich der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes erfolgen kann.

Die dort ausgeführten Projekte, Einrichtungen und Tätigkeiten müssen diese Anforderungen beständig erfüllen können.

Was den Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz anbelangt, hat die **SUVA**, als wichtigster Versicherer der Arbeitnehmenden, verschiedene Richtlinien veröffentlicht: «Beleuchtung des Arbeitsplatzes», «Belüftung im Arbeitsbereich», «Lärm am Arbeitsplatz».

Im Rahmen eines Baubewilligungsgesuchs wird unter Bezugnahme des Standorts des Projekts (und seiner Lage zur Umgebung und dem öffentlichen Raum), der Pläne und der verfügbaren technischen Daten geprüft, ob das Vorhaben gesamthaft den Anforderungen im Bereich der Sicherheit und des Schutzes der Gesundheit genügt. Bauvorhaben werden besonders auf die feuerpolizeilich vorgeschriebenen Schutzvorrichtungen, den Schutz vor Naturgefahren sowie, je nach dem Zweck des Vorhabens, die Arbeitssicherheit, den Tierschutz, den Lärmschutz, den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, die Erdbebensicherheit und/oder den Schutz vor Störfällen geprüft.

Beispiel: Schutz der Gesundheit

- ein Raum, der für das Wohnen bestimmt ist, muss ein bestimmtes Fassungsvermögen haben, natürlich belichtet sein, seinem Zweck entsprechend ausgerichtet werden und entweder natürlich oder durch ein mechanisches Ventilationssystem belüftet werden;
- eine Baute, die der Pferdehaltung dienen soll, muss die Vorgaben des Tierschutzes erfüllen;
- die Bezugsbewilligung für ein Restaurant kann entzogen werden, wenn die Hygienevorschriften nicht mehr eingehalten werden;
- usw.

> Naturgefahren

Beispiel: Sicherheit

- ein neues Wohngebäude wird keinesfalls in einem Bereich mit erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren (z.B. Erdrutsche, Hochwasser usw.) errichtet werden können;
- eine Baute, die grossen Menschenansammlungen dienen soll, muss spezifischen technischen Vorschriften zur Erdbebensicherheit genügen;
- die Bezugsbewilligung für eine Diskothek kann verweigert werden, wenn die Vorschriften im Bereich des Brandschutzes und der Evakuierung von Personen nicht eingehalten sind;
- andere Vorschriften.

Mit Blick auf den Koordinationsgrundsatz müssen auch Normen berücksichtigt werden, die zusätzliche Anforderungen festlegen, deren Nichterfüllung zwar kein Hinderungsgrund für die Erteilung der Baubewilligung ist, ohne die jedoch die geplante Tätigkeit nicht ausgeübt werden kann.

Beispiele:

- Gewerbepolizeiliche Vorschriften (Erhalt eines Patents), Vorgaben für Reklamen, Voraussetzungen für die Benützung des öffentlichen Raumes (Konzession) usw.

Bauvorschriften - IVHB

IX. Bauvorschriften - IVHB

Diese Schemata spiegeln die Praxis des BRPA wider.
Sie können daher durch die Rechtsprechung in Frage gestellt werden.
In einem solchen Fall werden die Schemata entsprechend angepasst..

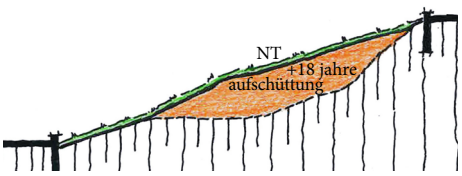
1 Massgebendes Terrain

- Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.
- Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs-3 oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

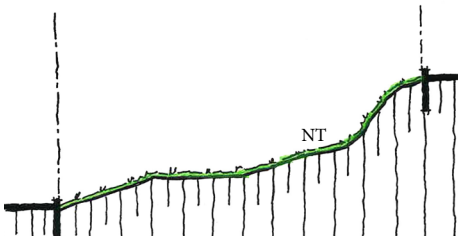
Wenn die Gage nicht klar ist, muss eine amtliche Feststellung gorgenommen werden. Die zuständige Behörde für den Erlass einer Feststellungsverfügung ist das Oberamt im Fall eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens und die Gemeinde im Fall eines vereinfachten Verfahrens.

> BGE 1C_331/2012
> consid. 5.2 p. 5

Falls keine Feststellung möglich ist, wird ein vor mindestens 18 Jahren angepasstes Terrain» (AT) «grundsätzlich als natürlich gewachsenes Terrain (NT) betrachtet.



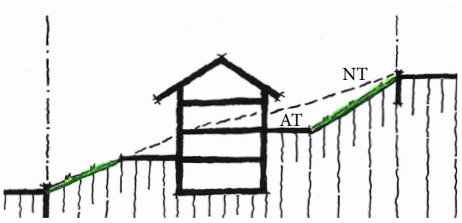
Figur 1-1



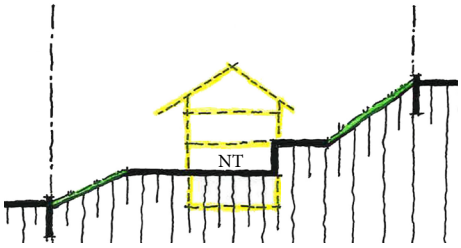
Figur 1-2

Dieselbe Auslegung wird analog im Fall des Abbruchs eines Gebäudes 18 Jahre nach dessen Bau angewandt.

Unter Planungsverfahren ist ein Verfahren für die Ortsplanung (OP) oder einen Detailbebauungsplan (DBP) zu verstehen.



Figur 1-3



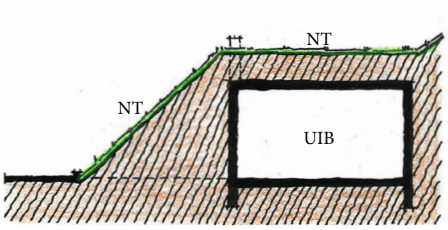
Figur 1-4

2 Gebäude

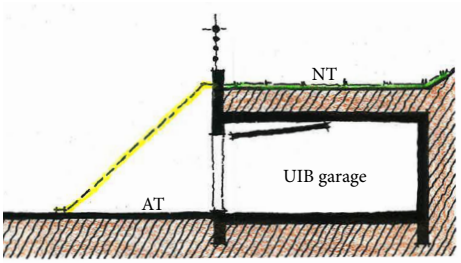
2.1 Unterirdische Bauten (UIB)

> Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Die Breite der Abgrabung für den Zugang zu einer unterirdischen Baute kann frei gewählt werden, sie darf aber ausschliesslich dem Zugang dienen.



Figur 2-1



Figur 2-2

> art.132 al 3 RPBG

Unterirdische Bauten unterliegen nicht den Grenzabstandsvorschriften.

Sie werden bei der Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ) nicht angerechnet

2.2 Unterniveaubauten (UNB)

> Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

> art.75 RPBR

Die zulässige Höhe über dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain beträgt 1,00 m.

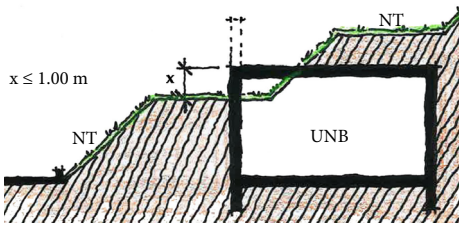
Diese Höhe wird in allen Punkten gemessen und nicht ein Mittel verwendet.

Eine Abgrabung ist möglich, um den Zugang zu einer Unterniveaubaute zu ermöglichen. Die Breite dieser Abgrabung kann frei gewählt werden, sie darf aber ausschliesslich dem Zugang dienen.

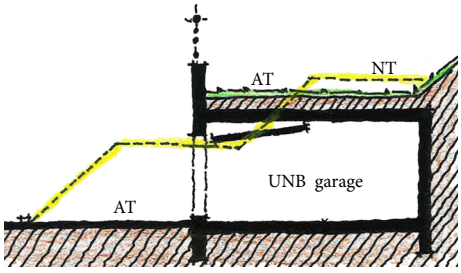
> art.132 al 3 RPBG

Unterniveaubauten unterliegen nicht den Grenzabstandsvorschriften.

Nur der über das massgebende Terrain hinausragende Teil wird bei der Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ) angerechnet.



Figur 2-3



Figur 2-4

3 Gebäudeteile

3.1 Vorspringende Gebäudeteile

> Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), bzw. den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

> art.76 RPBR

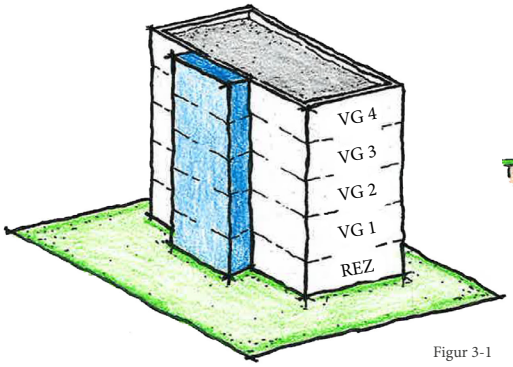
Als vorspringende Gebäudeteile gelten Gebäudeteile:

- deren Tiefe 3 m oder 1,50 m für Dachvorsprünge bis zur Projektion der Fassadenlinie nicht überschreitet und
- deren Länge, mit Ausnahme derjenigen der Dachvorsprünge, ein Drittel der entsprechenden Fassade nicht überschreitet.

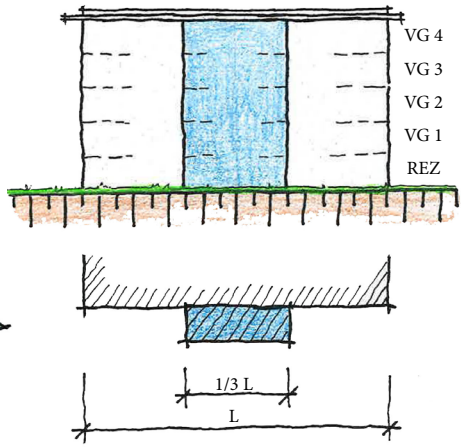
Ein vorspringender Gebäudeteil darf den Abstand zur Grenze nicht um mehr als 1 m überschreiten.

Wenn vorspringende Gebäudeteile die zulässigen Dimensionen oder den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten, werden sie Gebäudeteilen gleichgesetzt und müssen die Grenzabstände der betreffenden Zone einhalten.

Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ) nicht angerechnet.



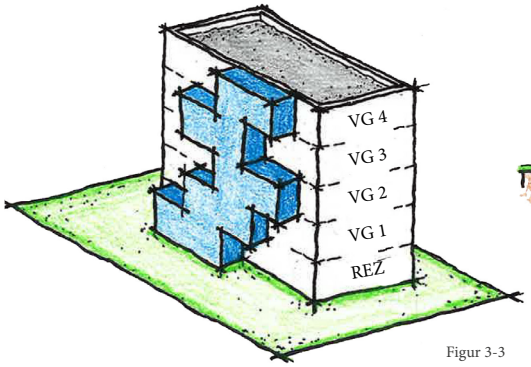
Figur 3-1



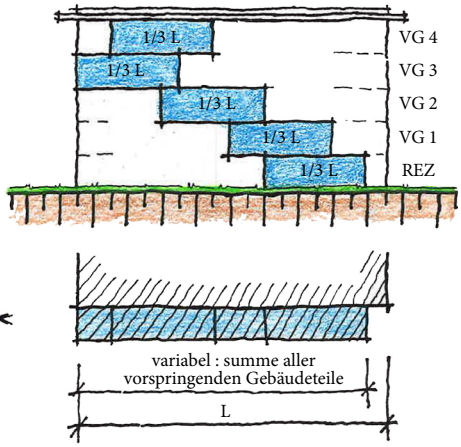
Figur 3-2

Die Breite der vorspringenden Gebäudeteile muss für jede Etage berechnet werden.

Bestehen mehrere vorspringende Gebäudeteile pro Etage, sind die Breiten dieser Gebäudeteile zu addieren.



Figur 3-3



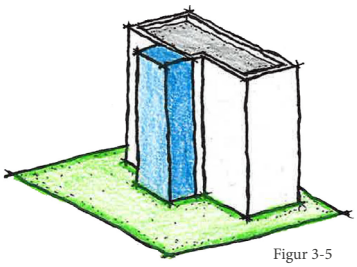
Figur 3-4

Der Begriff der Höchstbreite der vorspringenden Gebäudeteile erfordert eine Definition des zugehörigen Fassadenabschnitts:

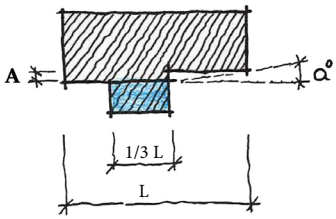
Falls der Winkel (α) kleiner oder gleich 15° ist oder der rückspringende Gebäudeteil (A) einen Winkel (α) schafft, der kleiner oder gleich 15° ist, handelt es sich um eine einzige Fassade.

> art.76 RPBR
> art.83 RPBR

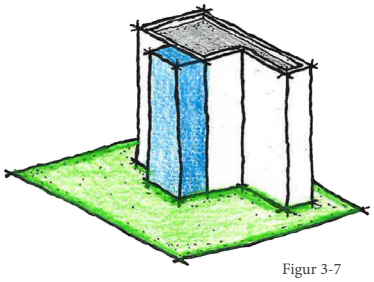
Diese Messgrösse dient nur der Definition des zugehörigen Fassadenabschnitts für die Berechnung der vorspringenden Gebäudeteile und des erhöhten Abstandes und nicht für die Bestimmung der Anzahl Gebäude.



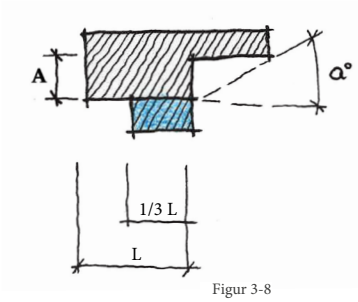
Figur 3-5



Figur 3-6



Figur 3-7



Figur 3-8

4 Höhenmasse

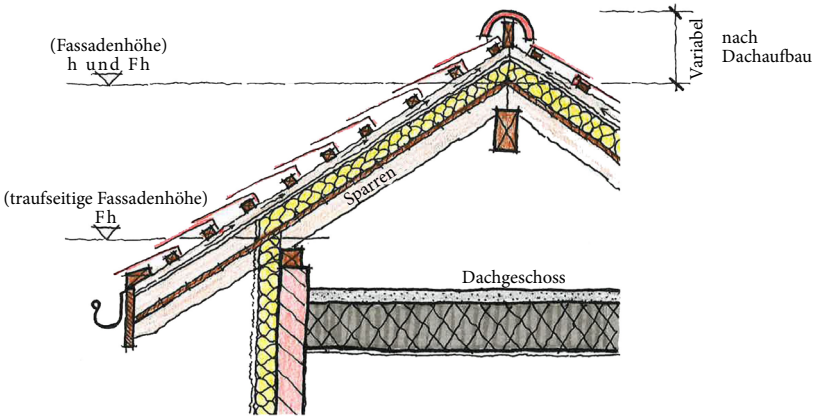
4.1 Gesamthöhe

> Grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

4.1.1 Schrägdächer

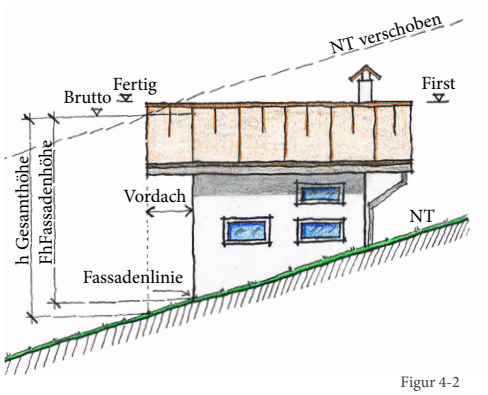
> BGE 602 2009-52 p.3

Ein Dach wird als «Schrägdach» betrachtet, wenn seine Neigung grösser als 5% ist.
Der höchste Punkt der Dachkonstruktion entspricht der Oberkante der Dachsparren.

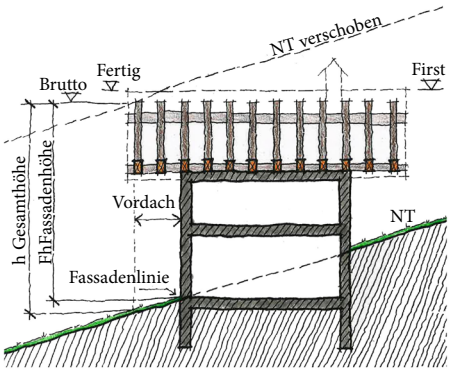


Figur 4-1

Der Unterschied zwischen der Gesamthöhe (h) und der Fassadenhöhe (Fh) ist spürbar, wenn die Bauten mit Dachvorsprüngen realisiert werden und auf Grundstücken mit einer starken Neigung liegen.



Figur 4-2

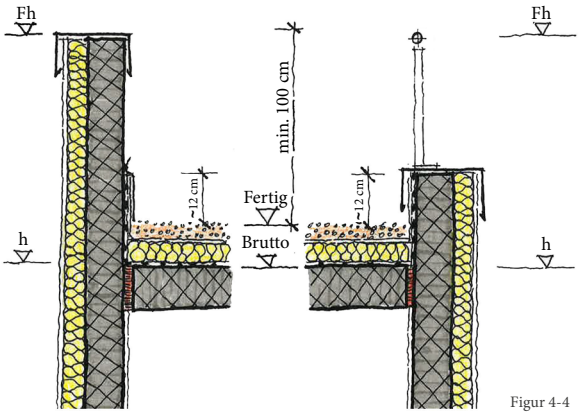


Figur 4-3

4.1.2 Flachdächer

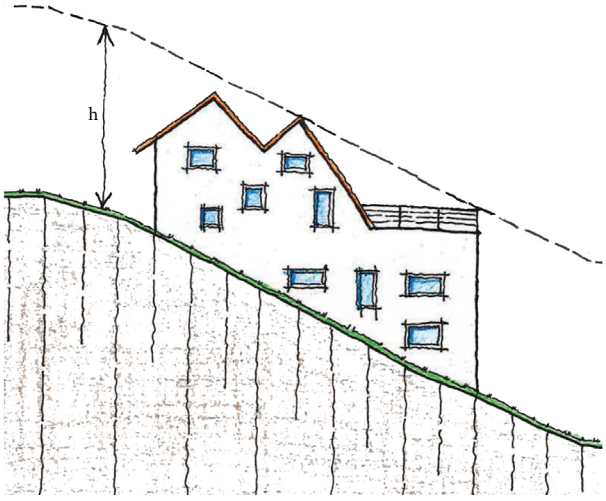
> BGE 602 2009-52 p.3

Ein Dach wird als «Flachdach» betrachtet, wenn seine Neigung kleiner oder gleich 5% ist. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion entspricht der Oberkante der Rohdecke.



Figur 4-4

Bei einem geneigten Gelände ist eine Parallele mit dem natürlich gewachsenen Terrain (NT) zu ziehen, gemäss der im Reglement definierten Gesamthöhe, unter der das ganze Gebäude liegen muss.



Figur 4-5

4.2 Fassadenhöhe

> Grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

4.2.1 Schrägdächer

Es gibt verschiedene Arten von Fassadenhöhen:

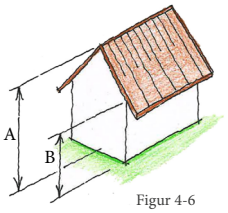
- Gesamthöhe (h)
- giebelseitige Fassadenhöhe (Fh-giebelseitig)
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh-traufseitig)
- giebelseitige Fassadenhöhe für Talfassade (Fh-giebelseitig Tal)
- giebelseitige Fassadenhöhe für Bergfassade (Fh-giebelseitig Berg)

> BGE 602 2018-4
> BGE 602 2018-5

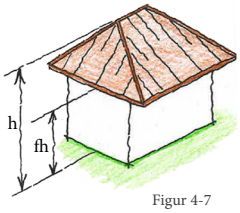
Falls die Gemeindevorschriften eine Gesamthöhe und eine Fassadenhöhe erwähnen (ohne anzugeben, um welche Art von Fassadenhöhe es sich handelt), entspricht die Fassadenhöhe im Fall eines Daches mit zwei Dachschrägen auf einem ebenen Terrain der Gesamthöhe.

Im Fall eines Daches mit 4 Dachschrägen oder bei einem Walmdach ist es dagegen möglich, dass die zwei Höhen anwendbar sind (Gesamthöhe und Fassadenhöhe).

A = Gesamthöhe oder giebelseitige Fassadenhöhe
B = traufseitige Fassadenhöhe.



Figur 4-6



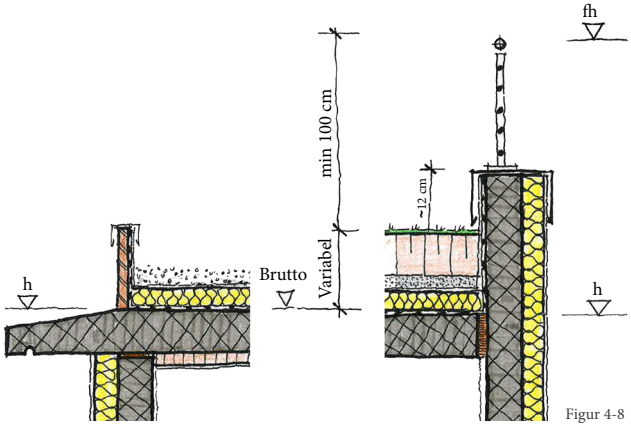
Figur 4-7

4.2.2 Flachdächer

Es gibt verschiedene Arten von Fassadenhöhen:

- Gesamthöhe (h)
- Fassadenhöhe (Fh)
- Fassadenhöhe für Talfassade (Fh Tal)
- Fassadenhöhe für Bergfassade (Fh Berg)
- Fassadenhöhe für Seitenfassade (Fh Seite)

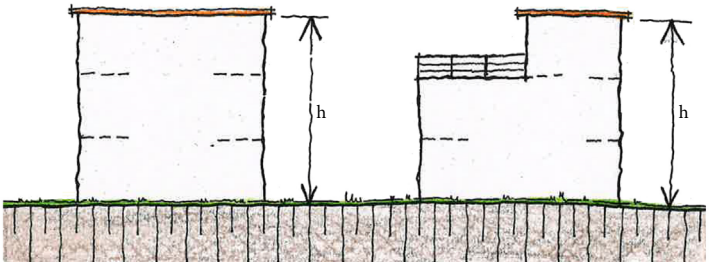
Bei Bauten mit Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante des Geländers gemessen, unabhängig davon, ob dieses durchbrochen ist oder nicht.



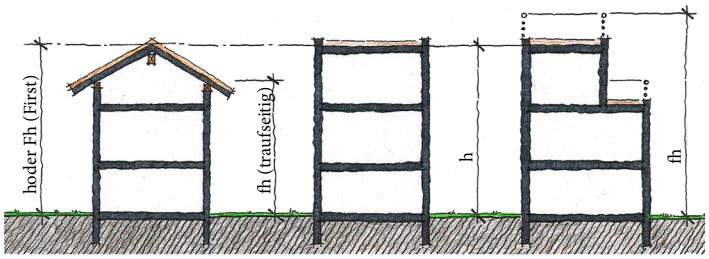
Figur 4-8

> BGE 602 2018-4
> BGE 602 2018-5

Wenn die Gemeindevorschriften eine Gesamthöhe sowie eine Fassadenhöhe erwähnt (ohne anzugeben, um welche Art von Fassadenhöhe es sich handelt), gilt bei einem Flachdach die Gesamthöhe und nicht die Fassadenhöhe.



Figur 4-9



Figur 4-10

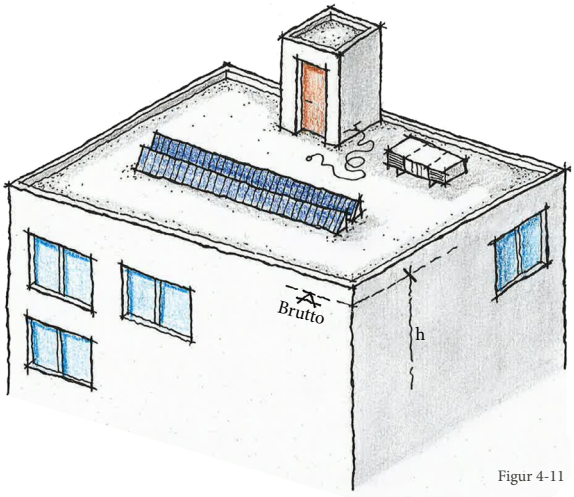
Eine Fassadenhöhe ist festzulegen, um Geländer anbringen zu können, es sei denn, diese werden mit einem bestimmten Abstand (x) zur Fassadenflucht montiert.

Falls die Gemeindevorschriften also weder einen Abstand für die Zurückversetzung eines Geländers gegenüber der Fassadenflucht erwähnen, noch eine Fassadenhöhe vorsehen, können selbst aus Sicherheitsgründen keine festen Geländer angebracht werden. Es gibt andere Möglichkeiten, um die Arbeiter zu sichern, die Tätigkeiten auf einem Flachdach vornehmen müssen, wie zum Beispiel mobile oder versenkbare Geländer, Seilsicherungen usw.

4.2.3 Dachaufbauten

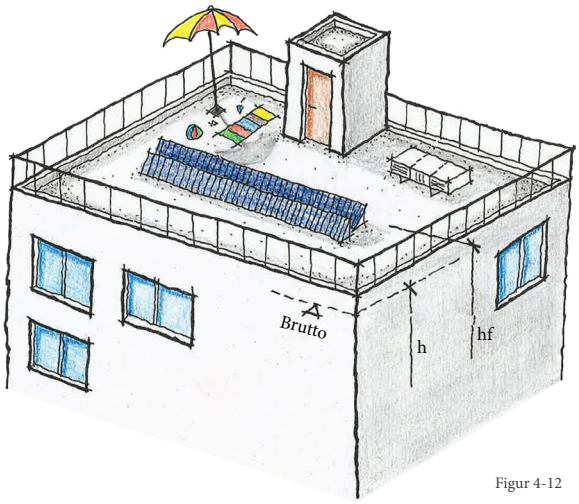
Dachaufbauten sind vorspringende Gebäudeteile auf dem Dach, wie zum Beispiel Kamine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen usw.

Die Zugänge zu einem Flachdach werden nur als technisch bedingte Dachaufbauten betrachtet, wenn sie für den Unterhalt genutzt werden. Sie werden bei der Berechnung der zulässigen Gesamthöhe oder Fassadenhöhe nicht angerechnet.



Figur 4-11

Im Allgemeinen wird der Zugang zu einer Dachterrasse auf einem Flachdach nicht als Dachaufbaute betrachtet. Die Gemeinden können jedoch in ihren Vorschriften eine Fassadenhöhe vorsehen, bei der präzisiert wird, dass die Dachaufbaute als Zugang verwendet werden kann.



Figur 4-12

5 Geschosse

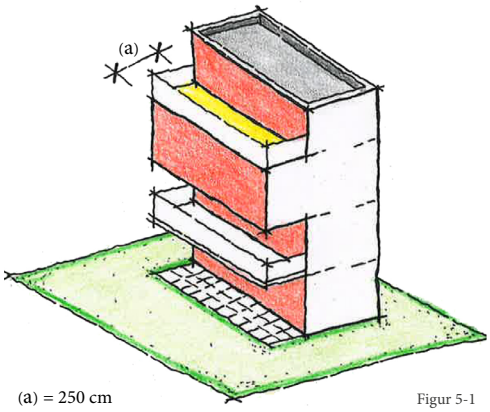
5.1 Attikageschosse

> Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

> art. 79 RPBR

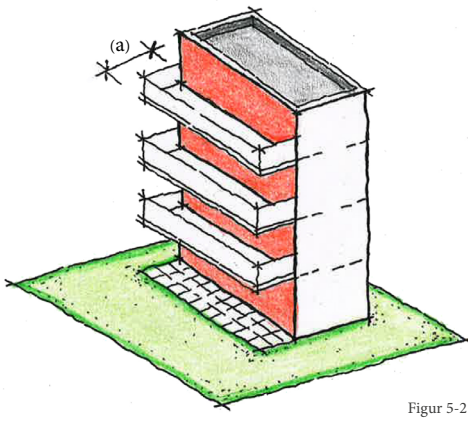
Als Attikageschosse gelten Geschosse, bei denen mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem bewohnbaren Teil des darunter liegenden Geschosses um 2,50 m **(a)** zurückversetzt ist.

Das darunter liegende Geschoss darf ausschliesslich aus Hauptnutzflächen (HNF) und allenfalls aus beheizten Nebennutzflächen (NNF) bestehen (z.B. Waschküche).

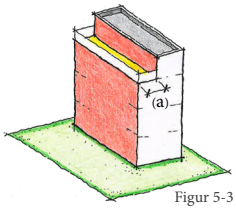


(a) = 250 cm

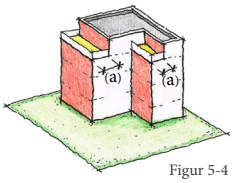
Figur 5-1



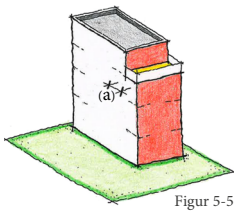
Figur 5-2



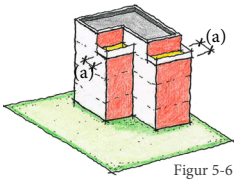
Figur 5-3



Figur 5-4



Figur 5-5



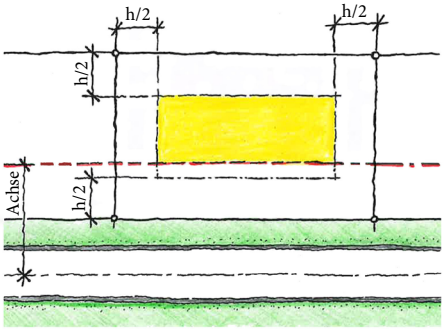
Figur 5-6

6 Abstände

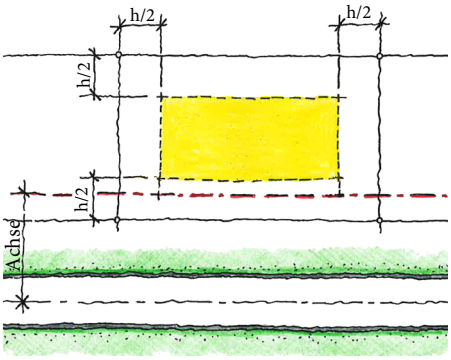
6.1 Grenzabstand

> Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Bei einer an eine öffentliche Strasse angrenzenden Parzelle sind sowohl der Grenzabstand wie auch der Abstand zur Fahrbahnachse gemäss dem Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (StrG) einzuhalten. Der weniger günstige Abstand ist anzuwenden.



Figur 6-1

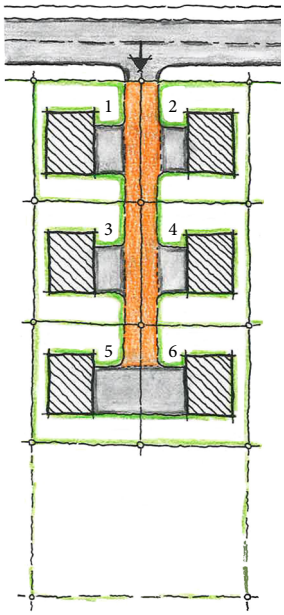


Figur 6-2

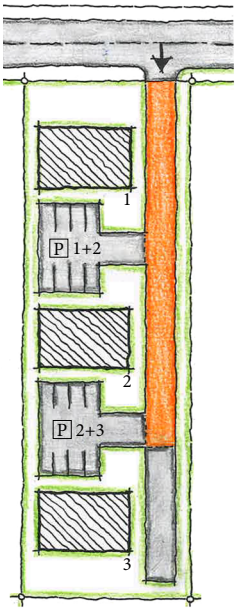
7 Nutzungsziffern

7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

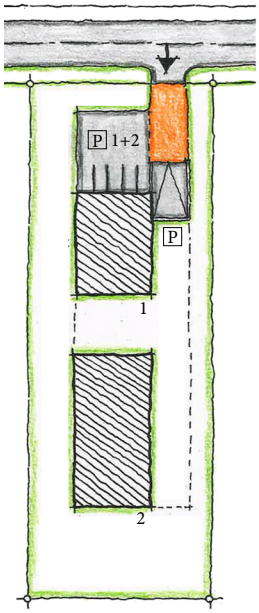
> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen, welche das Strassennetz betreffen (Haupt-, Sammel- und Erschliessungsstrassen).



Figur 7-1



Figur 7-2



Figur 7-3

abzuziehende Erschliessungsfläche

7.1.1 Geschossflächenziffer (GFZ)

Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (**GF**) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (**aGSF**).
Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen (**HNF**)
- Nebennutzflächen (**NNF**)
- Verkehrsflächen (**VF**)
- Konstruktionsflächen (**KF**)
- Funktionsflächen (**FF**)

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

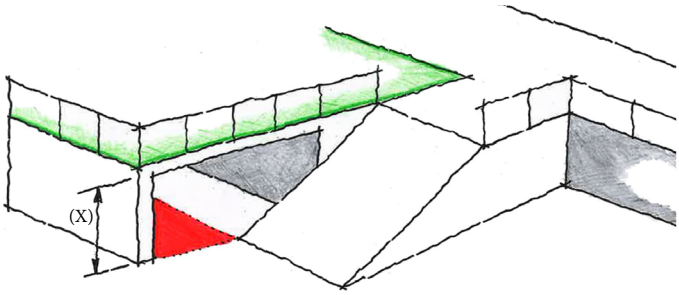
Die Geschossfläche (**GF**) (SIA-Norm 416) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse.

> art. 80 al 5 RPBR

Flächen mit einer Stockwerkhöhe unter 1,50 m werden bei der Berechnung der Geschossflächenziffer nicht berücksichtigt.

Wenn eine Seite einer Baute auf ihrer ganzen Höhe offen ist (ohne Brüstung) wird ihre Fläche bei der Berechnung der Geschossflächenziffer nicht angerechnet.

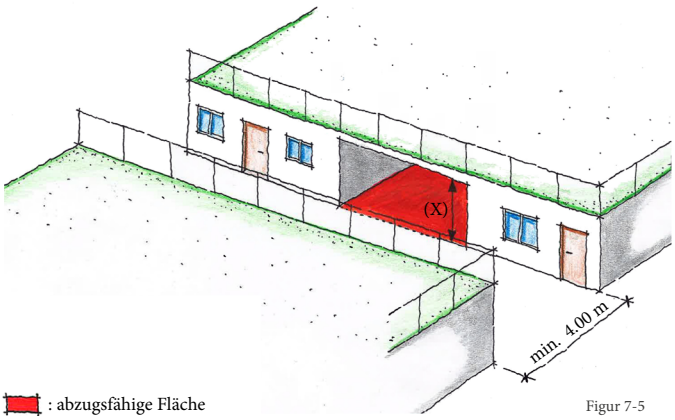
Die abzugsfähige Fläche besteht in einer Verlängerung der Breite der Öffnung, bis sie auf ein Hindernis (Mauer, Gitter usw.) trifft.



: abzugsfähige Fläche
(X) : Höhe ohne Brüstung

Figur 7-4

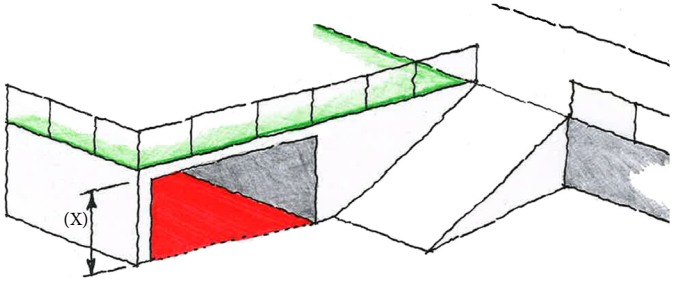
Um die Geschossfläche einer Baute oder eines Teils einer Baute, die auf der ganzen Höhe offen ist, abziehen zu können, muss die freie Fläche vor der Öffnung mindestens 4,00 m betragen.



: abzugsfähige Fläche
(X) : Höhe ohne Brüstung

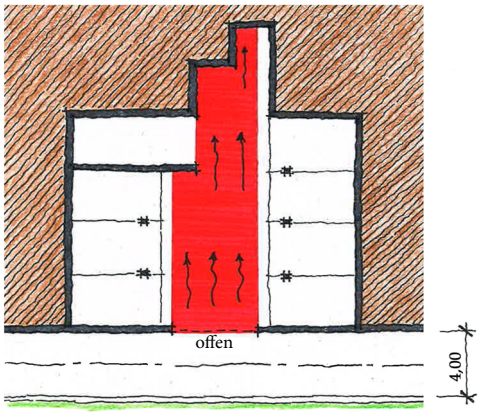
Figur 7-5

Ist eine Öffnung teilweise versperrt, zum Beispiel durch eine Zugangsrampe, kann nur die Fläche abgezogen werden, die der Verlängerung des auf der ganzen Höhe offenen Teils entspricht.



: abzugsfähige Fläche
(X) : Höhe ohne Brüstung

Figur 7-6



: abzugsfähige Fläche

Figur 7-7

8 Definition der Wohnhausarten

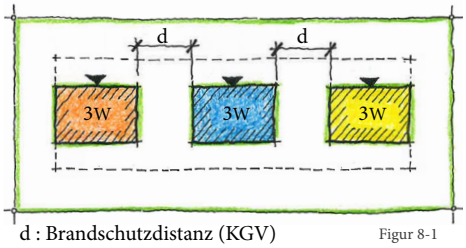
> art. 55 RPBR

8.1 Freistehende Einzelwohnhäuser

Als freistehende Einzelwohnhäuser gelten Bauten mit höchstens drei Wohnungen. Diese Wohnungen können übereinander oder nebeneinander in zwei (Doppelhäuser) oder drei Einheiten stehen. Die Nebenräume können gemeinsam angeordnet sein.

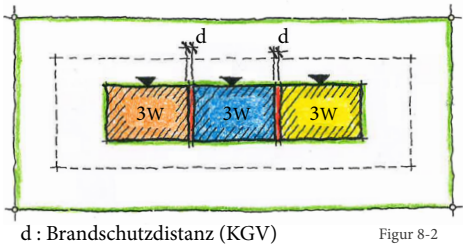
Wenn mehrere Einzelwohnhäuser nebeneinander stehen, muss jede Wohneinheit (höchstens drei Wohnungen) einen getrennten Eingang haben, der nach aussen offen ist. Diese Einheiten müssen auch klar durch eine Brandschutzmauer voneinander getrennt sein. Ist dies nicht der Fall, liegt ein Mehrfamilienhaus vor.

> art. 57 RPBR



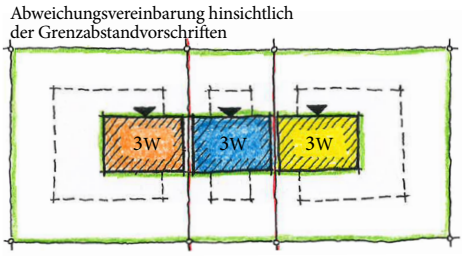
d : Brandschutzdistanz (KGV)

Figur 8-1

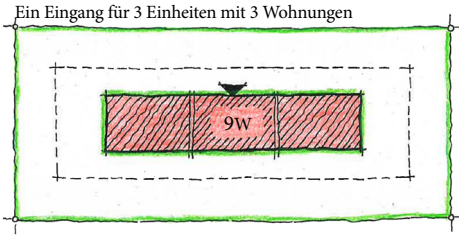


d : Brandschutzdistanz (KGV)

Figur 8-2

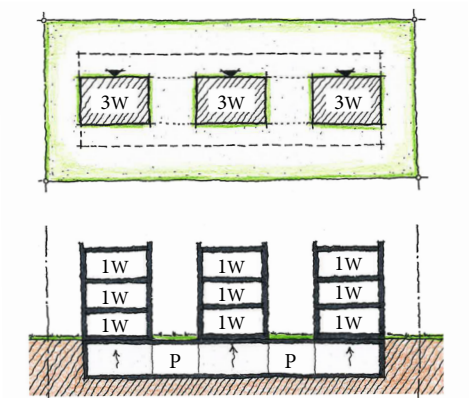


Figur 8-3



Figur 8-4

Mehrere Einzelwohnhäuser können untereinander durch einen gleichen «Sockel» verbunden sein, der aus Nebennutzungsflächen (Parkplatz, gemeinsame Nebenräume usw.) besteht



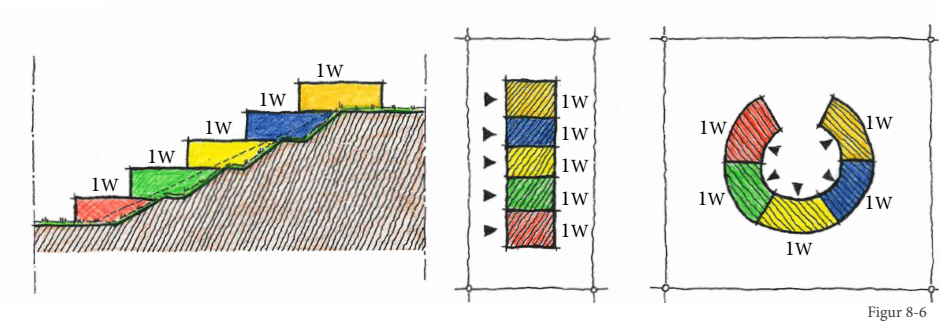
Figur 8-5

8.2 Zusammengebaute Einzelwohnhäuser

Als zusammengebaute Einzelwohnhäuser gelten nebeneinander oder übereinander stehende Bauten mit mindestens vier Wohnungen. Mindestens ein wesentliches Wohnungselement jeder Wohnung muss direkt und ebenerdig auf der Ebene des natürlichen oder des gestalteten Geländes mit einem privaten äusseren Raum für den Freizeitgebrauch verbunden sein.
Als wesentliche Wohnungselemente gelten:

- ein Wohnzimmer;
- ein Esszimmer;
- eine Küche;
- ein Zimmer.

Für jede Wohnung kann eine zusätzliche Wohnung auf einem anderen Geschoss vorgesehen werden; die Nutzfläche der zusätzlichen Wohnung darf die Hälfte der Nutzfläche der Hauptwohnung nicht übersteigen.



Figur 8-6

Bauten ausserhalb der Bauzone

X. Bauten ausserhalb der Bauzone

1 Einleitung

1.1 Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets

> GSchG

> GSchG

Ursprünglich stand es den Eigentümern frei, Gebäude zu bauen, wo es ihre finanziellen Möglichkeiten erlaubten, oder auf dem Land, das sie bereits besassen. Mit Inkrafttreten des ersten Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer im Jahr 1972 wurden diese Baufreiheit und die daraus resultierende Zersiedelung eingeschränkt. Mit dem Erlass dieses Gesetzes und später des Bundesgesetzes über die Raumplanung wurde das in der Bundesverfassung verankerte Prinzip der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens sowie der geordneten Besiedlung des Landes, einem Prinzip, aus dem die strikte Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets folgt, auf Gesetzesebene umgesetzt. Indem Bautätigkeiten grundsätzlich auf die Bauzonen beschränkt werden sollen, wollte der Gesetzgeber verhindern, dass verstreut gebaut wird underreichen, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen, Landschaften und Ortsbilder erhalten bleiben.

1.2 Ein restriktiver rechtlicher Rahmen

> art. 16a et 22ss RPG
art. 34 ss RPV

Heute ist das Bauen ausserhalb der Bauzone weitgehend durch die Bundesgesetzgebung geregelt und mit strengen Auflagen verbunden. Der kantonale Gesetzgeber hat in diesem Bereich einen äusserst geringen Spielraum.

Zahlreiche Grundeigentümer von Gebäuden, die ausserhalb der Bauzone gelegen sind, möchten die Wohnfläche erhöhen, eine Nebenbaute erstellen (z.B. Garagen) oder bereits bestehende Bauten umnutzen. Das Hauptziel der restriktiven Regelung ist, dass das unbebaute Gebiet – so weit als möglich – von Gebäuden frei gehalten wird, die mit der Nutzung der Zone nicht konform sind. Zumindest soll der Zustand nicht dadurch verschlimmert werden, dass neue Bauten, für die keine Notwendigkeit besteht, erstellt werden. Bewilligungsfähig sind demnach einzig Neubauten, die aufgrund ihrer Funktion am vorgesehenen Standort unentbehrlich sind. Aus demselben Grund schränkt das Bundesrecht auch die Möglichkeiten einer Vergrösserung oder Zweckänderung bereits bestehender Bauten stark ein. Der Bund hat eine Rechtsordnung geschaffen, die auf dem gesamten Gebiet der Schweiz angewendet werden muss. Selbst wenn die Umsetzung in den Kantonen teilweise unterschiedlich ausfallen kann (weil es eine Vielzahl an möglichen Einzelfällen gibt), wird dank der landesweit geltenden Rechtsordnung und der Kontrolle der getroffenen Entscheide durch die übergeordneten Instanzen (Kantons- und Bundesbehörden, Gerichte) eine gewisse Einheitlichkeit sichergestellt.

Das Bundesrecht sieht zudem ein Prinzip der Stabilisierung der Anzahl Gebäude und der versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzone vor, dies auf der Grundlage eines vom Bund am 29. September 2023 (Datum des Inkrafttretens der entsprechenden Revision des **RPG**) festgelegten Referenzzustands, wobei gemäss der RPV eine zulässige Überschreitungsmarge von 2 % gilt. Die Kantone müssen bis spätestens den 1. Juli 2031 ein Stabilisierungskonzept ausarbeiten – welches im kantonalen Richtplan und im kantonalen Recht festgelegt wird – das sicherstellt, dass die vom Bundesrecht vorgegebenen Werte nicht über die vorgenannte Marge hinaus überschritten werden. Dieses Konzept wird die erforderlichen Ausgleichsmassnahmen für den Bau jedes neuen Gebäudes und jeder neuen versiegelten Fläche ausserhalb der Bauzone festlegen. Unmittelbar berechtigt jeder Abbruch einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone unter den Bedingungen, die im kantonalen Recht festgelegt sind, zum Bezug einer Abbruchprämie in der Höhe eines Pauschalbetrags.

1.3 Begriff der Zonenkonformität

Allgemein kann festgehalten werden, dass das Bundesrecht zwischen «zonenkonformen» und «nicht zonenkonformen» Bauten unterscheidet. Die zonenkonformen Bauten unterliegen der ordentlichen Regelung, sie sind grundsätzlich zu bewilligen, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Die nicht zonenkonformen Bauten unterliegen der Ausnahmeregelung: Grundsätzlich dürfen nicht zonenkonforme Bauten nicht bewilligt werden, aber das Gesetzt lässt gewisse Möglichkeiten offen, um spezifischen Einzelfällen Rechnung zu tragen (Neubauten aus objektiven und technischen Gründen, Besitzstandsgarantie für eine Baute, die über eine altrechtliche gültige Bewilligung verfügt usw.).

Dabei sind strenge Anforderungen zu erfüllen. Bei der überwiegenden Mehrheit der Fälle steht in der Landwirtschaftszone die Zonenkonformität des Vorhabens in Frage.

Die Begriffe zonenkonform/nicht zonenkonform bedeuten nicht dasselbe wie das Begriffspaar legal/illegal. Eine nicht zonenkonforme Baute kann durchaus Gegenstand einer gültigen Baubewilligung sein.

1.4 Abbruchprämie

Gemäss Art. 5a Abs. 1 RPG erhalten Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzone liegen, bei der Vornahme eines Abbruchs eines Bauwerks eine Prämie. Bei Abbruch von Bauten und Anlagen, die nicht für landwirtschaftliche oder touristische Zwecke genutzt werden, wird die Prämie nur ausbezahlt, wenn kein Ersatzbau errichtet wird.

Die Berechnung der Prämie erfolgt auf der Grundlage von Beträgen, die anhand eines Pauschalbetrags pro m^3 berechnet werden, der je nach Art des abgebrochenen Bauwerks festgelegt wird. Die Kriterien für die Berechnung der Prämie sowie die Bedingungen für die Ausrichtung der Prämie werden vom Staatsrat im Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz festgelegt.

Das Gesuch für den Erhalt einer solchen Prämie ist dem Gesuch um Abbruchbewilligung für das betreffende Objekt beizulegen.

Zusätzlich zum Gesuchsformular für die Abbruchprämie muss dem Gesuch für die Erteilung einer Abbruchbewilligung im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren eine Berechnung der Volumetrie (m^3) mit einer Skizze des oder der abzubrechenden Gebäude beigelegt werden.

> **Bemerkung**
>
> Ein Formular und weitere Informationen stehen auf der Website des **BRPA** zur Verfügung.

2 Landwirtschaftszone

2.1 Zonenkonforme Bauten

2.1.1 Allgemeiner Teil

Die Landwirtschaftszone dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums und dem ökologischen Ausgleich. Diese Zone ist Bauten vorbehalten, die der Ausübung der Landwirtschaft und dem produzierenden Gartenbau dienen. Nur diese Bauten, sogenannt landwirtschaftliche, gelten als zonenkonform in der Landwirtschaftszone.

> art. 34 al.4 RPV

Die Tatsache, dass eine erwähnte Baute zonenkonform ist, genügt für sich nicht, dass sie bewilligt werden. Es müssen darüber hinaus bestimmte bundesrechtliche Anforderungen erfüllt sein. Zonenkonforme Bauten können zudem nur bewilligt werden, wenn sie für die Bewirtschaftung nötig sind, der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann und dem Vorhaben am vorgesehenen Standort kein überwiegendes Interesse (öffentlich oder privat) entgegensteht. Öffentliche Interessen, die entgegenstehen können, sind etwa der Umweltschutz, der Natur- und Landschaftsschutz oder die Anforderungen im Bereich der Raumplanung. Auf jeden Fall verlangt der Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens, dass in erster Linie bestehende Bauvolumen genutzt werden, bevor neue Bauten errichtet werden. Für Neubauten ist die Einpassung landwirtschaftlicher Bauten in die Landschaft eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Jedes Bauprojekt wird in dieser Hinsicht somit einer qualitativen Analyse durch die zuständige Behörde unterzogen .

Im Bundesrecht sind für die zonenkonformen Bauten weitere spezifische Anforderungen festgelegt, die je nach infrage stehendem Bauvorhaben Anwendung finden (z.B. spezifische Voraussetzungen für Bauten zum Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, zur Gewinnung von Energie aus Biomasse, zur inneren Aufstockung eines Betriebs, zur gemeinschaftlichen Nutztierhaltung, zur Pferdehaltung usw.).

2.1.2 Landwirtschaftliche Bauten

> SAK

Das **RPG** unterscheidet zwischen professionellen und Hobbylandwirtschaften. Für letztere ist die Landwirtschaft eine Freizeitaktivität, weshalb die Betroffenen als Nicht-Landwirte betrachtet werden. Neben dem Kriterium der Ausbildung stützt sich die Unterscheidung auf das Vorhandensein eines überwiegend landwirtschaftlichen Erwerbseinkommens. Falls das Vorhandensein des Einkommens nicht eindeutig ermittelt werden kann, hängt die Feststellung einer professionellen Landwirtschaft von zwei Voraussetzungen ab: der Vertrieb von Landwirtschaftsprodukten oder das Entgelt von landwirtschaftlichen Leistungen des Betriebs sowie die Einhaltung der auf die Direktzahlungen anwendbaren Kriterien hinsichtlich Fläche und Standardarbeitskräfte.

> art. 16 Abs.4 RPG

Das RPG hält ausdrücklich fest, dass in der Landwirtschaftszone die Landwirtschaft mit ihren Bedürfnissen Vorrang gegenüber nicht landwirtschaftlichen Nutzungen hat.

Die zonenkonformen Bauten in der Landwirtschaftszone lassen sich in die folgenden Kategorien einteilen:

Bauten, die für die bodenabhängige Landwirtschaft nötig sind

Es sind dies Bauten, die für die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen und für die Produktion von verwertbaren Erzeugnissen nötig sind, die dem Gebrauch und der Nutzbarmachung dienen und aus dem Pflanzenbau und der Nutztierhaltung stammen. Es handelt sich um Bauten, für die der Boden den überwiegenden Produktionsfaktor darstellt.

Beispiele

- Scheunen, Ställe, Schober, Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen, Gewächshäuser für den Aussenanbau usw.

Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen.

Diese Bauten dienen der Verwertung von Produkten im Rahmen eines Landwirtschaftsbetriebs. Die erzeugten oder zum Verkauf angebotenen Produkte müssen zu einem überwiegenden Teil aus dem eigenen Betrieb stammen. Die Aufbereitung und der Vertrieb von Landwirtschaftsprodukten, die aus dem Betrieb selbst stammen, sind nur bis zu einem gewissen Verarbeitungsgrad zonenkonform.

Diese Tätigkeiten dürfen keinen industriellen Charakter aufweisen und die damit verbundenen Bauten müssen ihren landwirtschaftlichen Charakter bewahren. Für die Entscheidung, ob der industrielle Charakter überwiegt, ist insbesondere zu prüfen, ob die Aufbereitung der Landwirtschaftsprodukte wesentliche Investitionen in Maschinen oder viele Arbeitskräfte erfordert.

Beispiele
- Raum für den Direktverkauf, Raum für die Verpackung, Kühlraum, Hofverarbeitung usw.

Bauten für den Wohnbedarf

Es sind dies Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs für die abtretende Generation (umgangssprachlich «Stöckli» genannt). Der Wohnbedarf wird aufgrund der Grösse des Betriebs berechnet (Fläche des Guts, Anzahl Tiere usw.). Dieser muss für den betreffenden Betrieb objektiv notwendig sein und der Bedarf einer ständigen Anwesenheit vor Ort ist nachzuweisen.

> Kompostieranleitung am Feldrand (ARE)

Bauten zur Energiegewinnung aus Biomasse .

Als zonenkonform erachtet werden gemäss **RPG**:

- Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse;
- Bauten und Anlagen zur Erzeugung von Brenn- oder Treibstoffen (Veredelung);
- Bauten und Anlagen zur Vorbehandlung der zugeführten Biomasse (z.B. Sortieren und Schreddern von Grüngut);
- Bauten und Anlagen, die diese Verarbeitungsprozesse fördern (Leitungen usw.);
- Kompostanlagen, die mit den Energieerzeugungsanlagen im Zusammenhang stehen oder den notwendigen Kompost für die Düngung eines Landwirtschaftsbetriebs liefern sollen;
- Bauten und Anlagen für Holzheizungen oder für mit Holz betriebene Kleinwärmeverbünde zur Deckung des Wärmebedarfs eines Landwirtschaftsbetriebs oder einer Gruppe von Gebäuden;
- Feldrandkompostierungen und die dafür notwendigen Anlagen, sofern sie dazu dienen, die auf dem Landwirtschaftsbetrieb anfallende Biomasse stofflich zu verwerten oder der erzeugte Kompost für den betreffenden Landwirtschaftsbetrieb benötigt wird.

Beispiele
- Biogasanlage, damit verbundene Kompostanlage usw.

Bauten, die der inneren Aufstockung des Betriebs dienen.

Unter dem Begriff der inneren Aufstockung ist ein bodenunabhängiger landwirtschaftlicher Produktionssektor zu verstehen, der mit einem Betrieb verbunden ist, welcher überwiegend bodenabhängig bleibt. Ein Landwirtschaftsbetrieb oder ein produzierender Gartenbaubetrieb hat das Recht, einen bodenunabhängigen Tätigkeitssektor zu entwickeln.

> art. 36 RPV

Bei der Tierhaltung muss der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion kleiner als jener der bodenabhängigen Produktion sein oder das Trockensubstanzpotenzial des Pflanzenbaus muss einem Anteil von mindestens 70 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entsprechen.

> art. 37 RPV

Im Bereich des produzierenden Gemüse- und Gartenbaus darf die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35% der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigen und nicht mehr als 5000 m² betragen.

> Bemerkung
> Die Trockensubstanz ist der Teil eines Pflanzenprodukts, der übrig bleibt, nachdem das Wasser vollständig entfernt worden ist. Es handelt sich um eine Referenzgrösse, die sowohl für Feldfrüchte als auch für Futtermittel wichtig ist. (**ARE**)

Beispiele

- Geflügelmastställe, Schweineställe, Hors-sol-Gewächshäuser usw.

> art. 16a al.3 RPG

Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können nur bewilligt werden, wenn sie in einem speziellen Perimeter – dem Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft – vorgesehen sind. Ein solcher Perimeter muss von der Gemeinde in ihrer **OP** bestimmt werden. Innerhalb dieser «speziellen» landwirtschaftlichen Gebiete ist nicht ausschlaggebend, ob die Produktion bodenabhängig erfolgt.

Beispiele

- Hors-sol-Gewächshäuser, industrielle Aufzuchtställe usw..

Bauten für die Haltung und Nutzung von Pferden

Bei den Bauten für die zonenkonforme Pferdehaltung ist zu unterscheiden zwischen landwirtschaftlichen Gewerben und Landwirtschaftsbetrieben, welche die Mindestgrösse nicht erreichen, um als landwirtschaftliches Gewerbe zu gelten. In jedem Fall ist die gewerbliche Pferdehaltung, zum Beispiel für Reitunterricht oder Hippotherapie, nicht zonenkonform und Reitbahnen oder andere Pferdesportanlagen gehören in die Bauzone.

Landwirtschaftliche Gewerbe können neue Bauten für die Haltung von Pferden errichten, sofern sie über Weiden und eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage verfügen. Zugelassen sind insbesondere Bauten für die Haltung von Pferden, wie Ställe, Auslaufplätze, Plätze für die Pferdepflege, aber auch Bauten für die Nutzung der Pferde, wie Reitplätze, Longierzirkel, Führanlagen usw.

> BLV
> Richtlinie 800.106.06

Landwirtschaftsbetriebe, welche die Kriterien für ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht erfüllen, können keine neuen Bauten für die Haltung von Pferden errichten. Bauliche Massnahmen in bestehenden Bauten und die für eine tiergerechte Haltung notwendigen Aussenanlagen (Allwetterausläufe, Mistlager, Zäune usw.) können bewilligt werden, sofern der Landwirtschaftsbetrieb über Weiden und eine ausreichende Futtergrundlage für die Haltung von Pferden verfügt.

2.2 Nicht zonenkonforme Bauten

2.2.1 Allgemeiner Teil

Als nicht zonenkonform gelten Bauten, die ausserhalb der Bauzone gelegen sind und nicht unter die Kategorie der «landwirtschaftlichen» Bauten fallen. Neubauten, Umbauten oder Erweiterungen eines bestehenden Gebäudes sind nur in ganz bestimmten Fällen und gemäss dem bundesrechtlich vorgegebenen Rahmen möglich.

2.2.2 Standortgebundene Bauten

> art. 24 RPG

Ein nicht zonenkonformer Neubau oder eine nicht zonenkonforme Nutzungsänderung ist nur gestattet, wenn die Baute standortgebunden ist und dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Nur objektive Gründe (technischer oder topografischer Art usw.) vermögen die Standortgebundenheit zu begründen. Persönliche, praktische oder finanzielle Gründe kommen nicht in Betracht.

Es lassen sich zwei Arten der Standortgebundenheit unterscheiden:

- Die Baute kann nur am vorgesehenen Standort errichtet werden, weil ihr Zweck und ihre Funktion genau diesen Standort erfordern. Es handelt sich um die positive Standortgebundenheit (Beispiele: Wasserreservoir, bauliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren – Flächenschutzmassnahmen, öffentliche Picknickplätze im Wald, Bergrestaurant, Mobilfunkantenne, Anlage zur Elektrizitätsversorgung usw.).
- Die geplante Baute kann nicht in der Bauzone errichtet werden, weil die von ihr ausgehenden Auswirkungen übermässig sind oder die Baute dort nicht angemessen betrieben werden kann. In diesem Fall spricht man von negativer Standortgebundenheit (Beispiele: Schiessstand, Hundezucht usw.). Hierbei muss vorgängig analysiert werden, ob die Baute nicht in einer Bauzone der Region errichtet werden könnte (gemeindeübergreifende Prüfung).

Nicht zonenkonforme Projekte, die erhebliche Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt haben, unterliegen der Planungspflicht. Angesichts des Umfangs dieser Art von Projekten reicht eine Sonderbewilligung nicht aus und eine Interessenabwägung im Rahmen eines Planungsverfahrens (Einzonung) mit Beteiligung der Bevölkerung ist erforderlich (z.B. Golfplätze, Kiesgruben, Deponien, Reitsport, Häfen usw.).

> art. 24bis-24quinquies RPG

Zur Förderung erneuerbarer Energien gelten verschiedene Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie unter bestimmten Voraussetzungen von Gesetzes wegen als standortgebunden ausserhalb der Bauzone.

2.2.3 Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen

Der Zweck eines nicht mehr benutzten Gebäudes kann vollständig geändert werden, sofern dafür keine baulichen Massnahmen notwendig sind und die Zweckänderung keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung oder Umwelt hat. Jede Zweckänderung ist aber bewilligungspflichtig, selbst wenn für sie keine baulichen Massnahmen notwendig sind.

In der Praxis kommen diese Fälle nur selten vor, weil eine Zweckänderung oft ein Mindestmass an Eingriffen am Gebäude erfordert. Die Bestimmung kommt beispielsweise nicht zur Anwendung, wenn der Bau einer Feuerschutzwand oder die Vergrösserung der Eingangstür mit der Zweckänderung einhergeht.

Beispiele

- Verwendung einer alten Scheune als Lagerplatz für Oldtimer oder Antiquitäten, Nutzung eines Raums in einer Landwirtschaftswohnung für ein Versicherungsbüro usw

2.2.4 Nicht landwirtschaftlicher Nebenbetrieb

> BGBB

Um neue Einkommensquellen zu schaffen, haben landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht grundsätzlich die Möglichkeit, einem nicht landwirtschaftlichen Nebenerwerb nachzugehen.

Es wird unterschieden zwischen Nebenbetrieben mit einem engen sachlichen Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb (z.B. Besenwirtschaften, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Schlafen im Stroh, Hippotherapie usw.) und Nebenbetrieben ohne diesen Bezug (z.B. Schreinerei in einem alten Pferdestall, Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Maschinen usw.). Die erstgenannte Kategorie ist privilegiert im Vergleich zur zweitgenannten. So können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens bewilligt werden; massvolle Erweiterungen können zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht; es darf Personal, das ausschliesslich für den fraglichen Nebenbetrieb tätig ist, angestellt werden.

2.2.5 Umbau von nicht zonenkonformen Bauten

Hier müssen drei Fälle unterschieden werden:

> GSchG

- 1. Das Gebäude hat seine Zonenkonformität aufgrund einer Rechtsänderung verloren (Inkrafttreten des ersten Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 1. Juli 1972, Klassierung einer bebauten Parzelle in das Nichtbaugebiet)
- 2. Das landwirtschaftliche Wohngebäude hat seine Zonenkonformität aufgrund einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse verloren (Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit).
- 3. Das Gebäude, welches seine Zonenkonformität verloren hat, ist eine Baute, die im Sinne der Gesetzgebung über den Kulturgüterschutz unter Schutz gestellt ist (A oder B).

Je nach Fall lässt die einschlägige Gesetzgebung beim Umbau mehr oder weniger weitgehende Änderungen zu. Auf jeden Fall stehen diese Möglichkeiten nur offen, wenn die Gebäude rechtmässig errichtet oder umgebaut worden sind.

In den ersten beiden Fällen sind nur teilweise Nutzungsänderungen zulässig. So ist es etwa nicht möglich, eine Wohnung in einem Gebäude ohne Wohnnutzung einzurichten oder ein ehemaliges Ökonomiegebäude für eine andere kommerzielle Tätigkeit zu nutzen (Nutzungsänderungen ohne bauliche Massnahmen sind vorbehalten).

Im ersten Fall sind die Möglichkeiten für Erweiterungen eingeschränkt:

> BGF
> NNF

- Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche höchstens um 60% erweitert werden; Flächen, die weder fürs Wohnen noch fürs Arbeiten genutzt werden können (Nebennutzfläche nach SIA-Norm 416), werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Dieser Wert darf überschritten werden, soweit dies nötig ist, um in Bauten mit altrechtlicher Erstwohnung insgesamt eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 100 m2 zu erreichen, und sofern die Baute voll erschlossen ist und sichergestellt wird, dass der Wohnraum als Erstwohnung genutzt wird.

> art. 4c al.4 RPG

- Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, kann sie ausserhalb erfolgen. Die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30% der genutzten Fläche noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes können nur bewilligt werden, wenn sie eine der im Gesetz erwähnten Bedingungen erfüllen. Sie müssen also für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung nötig sein oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Der Begriff der zeitgemässen Wohnnutzung soll eine Wohnsituation erlauben, die dem gegenwärtigen Standard entspricht, indem beispielsweise mangelhafte Sanitäranlagen, zu niedrige Decken oder die Raumknappheit einer bestehenden Wohnung ausgebessert werden. Der Kanton Freiburg hat eine Richtlinie erstellt, die in nicht abschliessender Weise die für die ersten beiden Fälle zulässigen Arten von Arbeiten festlegt .

> Richtlinie RUBD (02.07.2018)

- Eine für eine energetische Sanierung notwendige Aussenisolation oder eine für die Isolierung notwendige Anhebung des Daches darf samt allfälliger Solaranlage bewilligt werden, auch wenn damit die vorgenannten Grenzen überschritten werden.
- Der absichtliche Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau oder der Wiederaufbau eines Gebäudes, das durch höhere Gewalt zerstört worden ist (z.B. Brand usw.), kann bewilligt werden, sofern das Gebäude zum Zeitpunkt des Abbruchs oder der Zerstörung bestimmungsgemäss nutzbar war: Ein Gebäude beispielsweise, das während 30 Jahren nicht bewohnt war, kann somit nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Auch kann in diesem Sinne ein Gebäude, das eine Ruine ist, nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden.

Im zweiten Fall sind die Erweiterungen auf das Volumen beschränkt, das für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig ist (z.B. mangelhafte Sanitäranlagen, zu niedrige Decken, Raumknappheit einer bestehenden Wohnung usw.). Eine Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens ist zudem nur möglich, wenn innerhalb des Gebäudes keine Möglichkeit dazu besteht. Ein Wiederaufbau kann nur nach einer Zerstörung durch höhere Gewalt (Brand usw.) bewilligt werden.

In den ersten beiden Fällen muss die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Damit will der Gesetzgeber den architektonischen Charakter eines bestehenden Gebäudes (in Verbindung mit dessen ursprünglicher Funktion) bewahren, der Teil der Identität des ländlichen Gebiets bildet. So ist es beispielsweise nicht möglich, ein altes traditionelles Bauernhaus abzubrechen, um eine Villa mit modernen architektonischen Zügen zu errichten, die überhaupt keinen Bezug mehr zum ursprünglichen Gebäude hat.

Im dritten Fall ist eine vollständige Nutzungsänderung innerhalb der Grenzen des Schutzziels möglich. Erweiterungen sind ebenfalls denkbar, solange sie das äussere Erscheinungsbild oder die architektonische Struktur des Gebäudes nicht massgebend verändern. Allerdings ist nur eine minimale Erweiterung der bestehenden Erschliessung zulässig und die Vorgaben des Kulturgüterschutzes bleiben vorbehalten. Ein Wiederaufbau nach einem absichtlichen durchgeführten Abbruch ist ausgeschlossen.

Subsidiäre Definition der BGF

Die **BGF** resultiert aus der Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können. Auch die zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Flächen zählen dazu, wie Flure, Korridore, Eingangshallen, Treppen, Rampen, Aufzugsschächte usw.

> UF

Nicht angerechnet werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sowie die Nebenflächen.

Auch die **NNF** gemäss SIA-Norm 416 werden nicht an die **BGF** angerechnet, d.h. insbesondere:

- Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Garagen, Kehrichträume;
- Technikräume;
- offene Erdgeschosshallen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- Ställe und Futterlagerflächen für die Hobbytierhaltung;
- Usw.

2.2.6 Hobbymässige Tierhaltung

Unter gewissen Bedingungen ist es möglich, ein unbewohntes Gebäude oder einen unbewohnten Gebäudeteil für eine hobbymässige Tierhaltung, insbesondere von Pferden, zu benutzen und hierfür bauliche Massnahmen zu treffen, wie beispielweise den Umbau in einen Stall oder in eine Sattlerei. Neue weder überdachte noch umwandete Aussenanlagen, wie Allwetterausläufe, Mistlager oder Zäune können bewilligt werden, wenn sie für die tiergerechte Haltung notwendig sind. Anlagen, die ausschliesslich der hobbymässigen Beschäftigung mit den Tieren dienen, wie Reit- und Übungsplätze, sind nicht zulässig. Für die Haltung von Pferden hat der Bund eine Wegleitung erstellt, welche die Aktivitäten mit Pferden im Zusammenhang mit der Raumplanung behandelt .

> BLV Richtlinie

Die hobbymässige Tierhaltung muss durch die Bewohner einer nahe gelegenen Wohnbaute erfolgen. Der Hobbytierhalter muss sich selbst um die Tiere kümmern können, was die zulässige Anzahl der Tiere beschränkt. Die Erweiterung in dem für die Tierhaltung vorgesehenen Gebäude wird der allfälligen Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnbaute angerechnet.

Tierhütten für Kleintiere (Hühner, Kaninchen usw.) können grundsätzlich bewilligt werden, sofern die Zahl der Tiere vernünftig ist und die Bauten - hinsichtlich ihrer Grösse und der verwendeten Materialien - für ihre Haltung zwingend nötig sind und leicht wieder abgebaut werden können. Kleintierställe, die rechtmässig bestanden haben und durch höhere Gewalt zerstört worden sind, dürfen wiederaufgebaut werden.

2.2.6.1 Umbau von gewerblich genutzten Gebäuden

Für zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen gelten ebenfalls privilegierte Bestimmungen. Damit will das Bundesrecht einerseits den Unternehmen, die nach dem alten Recht gebaut wurden, die notwendige Flexibilität bieten, die sie für die Bewahrung der Wettbewerbsfähigkeit brauchen und andererseits die Schaffung von Kleinstbauzonen begrenzen. Für Bauten und Anlagen, die vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes (1. Januar 1980) errichtet worden sind, können vollständige Zweckänderungen und Erweiterungen um maximal 30% bewilligt werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet. Eine Erweiterung von über 100 m² ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist möglich, sofern die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Zu beachten ist, dass die Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt sowie die notwendige Erschliessung gänzlich anders ausfallen können, je nach Art des Betriebs. Eine allfällige Zweckänderung darf keine neuen wesentlichen Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt haben und höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig machen.

2.3 Verfahren und Koordination

2.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bauten, die zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt führen könnten, so dass die Einhaltung der Umweltbestimmungen allenfalls nur durch projekt- oder standortspezifische Massnahmen gewährleistet werden kann, müssen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden. Die der **UVP** unterstellten Anlagen sind in der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung festgelegt. Die **UVP** kann sowohl neue Einrichtungen wie auch Veränderungen von bestehenden Anlagen betreffen. Für Projekte, die ausserhalb der Bauzone gelegen sind, wird die **UVP** durch die **RIMU** im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchgeführt. Das Amt für Umwelt ist die kantonale Umweltschutzfachstelle im Sinne der **UVPV**.

> UVP
> UVPV
> AfU

Der Bau oder die Veränderung von nicht **UVP**-pflichtigen Anlagen müssen die Umweltschutzvorschriften gleichermassen einhalten, z.B. den Mindestabstand zur Wohnzone (Geruchsemissionen). Wenn das Projekt erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat , kann das **AfU** die Erstellung eines Kurzberichts zur Umweltverträglichkeit verlangen.

> UN
> art. 13 UVPV

Die Umweltverträglichkeitsberichte und die **UVN** sind gemäss Modul 5 des **UVP**-Handbuchs des Bundesamt für Umwelt (Richtlinie des Bundes für die **UVP**, **BAFU** 2009) zu erstellen.

> UVB

2.3.2 Bäuerliches Bodenrecht

Ausserhalb der Bauzone gelegene Gebäude, die nicht oder nicht mehr im Rahmen eines landwirtschaftlichen Gewerbes genutzt werden, können Gegenstand eines Gesuchs um Zerstückelung/Nicht-Unterstellung unter das bäuerliche Bodenrecht sein. Das Gesuch muss bei der Behörde für Grundstückverkehr eingereicht werden, die für die Entscheide betreffend Zerstückelung/Nicht-Unterstellung zuständig ist.

> ESTV

Die **BGV** konsultiert die **RIMU** im Rahmen der Untersuchung zur Rechtmässigkeit der Nutzung des betroffenen Gebäudes. Falls festgestellt wird, dass das Gebäude aus rechtlicher Sicht eine landwirtschaftliche Nutzung aufweist, wird vom Gesuchsteller bzw. von der Gesuchstellerin die Einreichung eines Baubewilligungsgesuchs für die Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Baute verlangt. Wenn das Baubewilligungsgesuch tatsächlich nur eine einfache Nutzungsänderung ohne bauliche Massnahmen betrifft, ist das vereinfachte Verfahren anwendbar. In allen anderen Fällen ist das ordentliche Verfahren anwendbar.

Wenn ein Gebäude von der Unterstellung unter das bäuerliche Bodenrecht befreit ist, bleiben die Bestimmungen des Bundesrechts zu den zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone weiterhin anwendbar.

3 Andere Zonen

3.1 Waldareal

Das Waldareal dient dem Schutz und dem Erhalt des Waldes (im Zusammenhang mit seinen Funktionen, namentlich der Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion). Forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen im Wald werden nur bewilligt, wenn sie für die Waldnutzung erforderlich sind. Sämtliche nicht forstwirtschaftlichen Bauvorhaben, mit Ausnahme von geringfügigen Bauten und Anlagen, benötigen, neben der Baubewilligung und der erforderlichen Sonderbewilligung, wie für alle ausserhalb der Bauzone gelegenen Bauten, zusätzlich eine Rodungsbewilligung. Die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft ist für die Erteilung der Rodungsbewilligung zuständig; ein entsprechendes Gesuch ist an das Amt für Wald und Natur zu richten. Das Gesuch für die Rodungsbewilligung muss während dreissig Tagen veröffentlicht werden.

> ILFD

> WNA

3.2 Schutzzone

Schutzzonen werden festgelegt, um einem überwiegenden öffentlichen Interesse im Bereich des Umwelt-, Landschafts- oder Kulturgüterschutzes oder des Schutzes der natürlichen Ressourcen zu entsprechen. Nur Aktivitäten, Bauten und Anlagen, die sich mit dem Schutzziel der betroffenen Flächen und Objekte vereinbaren lassen, sind zulässig. Für sämtliche Projekte in einer Schutzzone ausserhalb der Bauzone sind eine Baubewilligung und eine Sonderbewilligung erforderlich. Die Bauprojekte müssen in enger Zusammenarbeit mit den Amtsstellen erarbeitet werden, die für den betroffenen Schutzbereich spezialisiert sind (**KGA**, **WNA**, **AfU**).

3.3 Spezialzone

Manche Vorhaben, die mit der Nutzung in der Nichtbauzone nicht konform sind, können wesentliche Auswirkungen auf die Raumplanung und den Umweltschutz haben. In einem solchen Fall verlangt die Planungspflicht, dass die Interessenabwägung im Rahmen des Planungsverfahrens unter Beteiligung der Bevölkerung erfolgt und nicht im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens. Dies gilt insbesondere für Anlagen, die einer **UVP** unterstehen, Bauten, die grossräumig sind oder zwar einen geringeren Umfang aufweisen, aber wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Das Bundesrecht sieht die Möglichkeit vor, Spezialzonen zu schaffen, welche die grundlegenden Nutzungszonen (Bauzone, Landwirtschaftszone, Schutzzone) ergänzen. Solche Spezialzonen können im Zusammenhang mit standortgebundenen Bauvorhaben entwickelt werden. Die Tätigkeiten in der Spezialzone müssen auf das Vorhaben beschränkt werden, das den Grund ihrer Festlegung bildet, und die Planungsmassnahme muss aufgehoben werden, falls die betreffende Tätigkeit aufgegeben wird.

> art. 24 RPG

Im Nichtbaugebiet können Zonen im Zusammenhang mit spezifischen Vorhaben, wie dem Erhalt von verzeichneten Siedlungseinheiten, dem Materialabbau, der Stromerzeugung, Sport- und Freizeitaktivitäten und andere Zwecke dieser Art nur bewilligt werden, wenn zuvor eine umfassende Interessenabwägung erfolgt ist, die dem Grundsatz der Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiets und dem Konzentrationsgrundsatz entspricht.

Illegale Bauten

XI. Illegale Bauten

1 Begriff der widerrechtlichen Arbeiten

> OV : Ch V 4.8
> VV : Ch VI 4.5

Falls keine Bewilligung für den vorzeitigen Baubeginn ausgestellt worden ist, dürfen keine baubewilligungspflichtigen Bauten, Umbauten oder Abbrüche verwirklicht werden, bevor die Bewilligung formell erteilt worden ist. Dasselbe gilt für jede baubewilligungspflichtige Tätigkeit (Nutzungsänderung). Wird diese Regel nicht eingehalten, sind die Arbeiten illegal.

Verschiedene Fälle sind denkbar:

- die Bauarbeiten sind ausgeführt worden, ohne dass ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden ist;
- die Bauarbeiten sind ausgeführt worden, obwohl keine Baubewilligung erteilt worden ist;
- die ausgeführten Arbeiten entsprechen nicht der erteilten Baubewilligung.

2 Funktion und Zuständigkeiten der Behörden

In erster Linie muss die Gemeinde als Baupolizei- und Aufsichtsorgan sicherstellen, dass die auf ihrem Gebiet ausgeführten Arbeiten und errichteten Bauten rechtskonform sind. Falls sie widerrechtliche Arbeiten feststellt, muss die Gemeinde die Oberamtsperson informieren.

Die staatlichen Amtsstellen, die ein Gutachten ausgestellt haben, haben ebenfalls die Möglichkeit, diese Aufsichtsfunktion wahrzunehmen. Gegebenenfalls beantragen sie das Eingreifen der Gemeinde oder der Oberamtsperson.

Die Oberamtsperson als Kontrollbehörde kann auch von Amtes wegen einschreiten, wenn die Gemeinde ihrer Informationspflicht nicht nachkommt.

Nachdem die Oberamtsperson Kenntnis genommen hat, ist sie allein für die Durchführung des Verfahrens bis zu seinem Abschluss zuständig. Die Ersatzvornahme im Zusammenhang mit widerrechtlich ausgeführten Arbeiten in der Bauzone kann die Oberamtsperson jedoch an die Gemeinde delegieren.

Wurden widerrechtlich ausgeführte Arbeiten ausserhalb der Bauzone verwirklicht, ist die **RIMU** allein zuständig für die Durchführung des Verfahrens und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

3 Einstellung der Arbeiten und Legalisierungsbestrebungen

> art. 167 al.1 et art. 2 RPBG

Wenn die Oberamtsperson Kenntnis von laufenden widerrechtlichen Arbeiten erhält, ordnet sie deren vollständige oder teilweise Einstellung an.

Aus Gründen der Verhältnismässigkeit muss die Oberamtsperson der Eigentümerschaft die Möglichkeit gewähren, die ausgeführten illegalen Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen. Mittels Zwischenentscheid ordnet sie die Einreichung eines Baubewilligungsgesuchs an, wenn die Arbeiten ohne Baubewilligung ausgeführt worden sind, oder die Einreichung eines Gesuchs um Änderung der Baubewilligung, wenn das Bauwerk von den bewilligten Plänen abweicht.

Die Behörde kann auf die Anordnung der nachträglichen Einreichung eines Gesuchs verzichten, wenn eine entsprechende Legalisierung von vornherein ausgeschlossen erscheint.

> art. 167 al.3 et art. 4 RPBG

4 Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Befolgt die Eigentümerschaft die Anordnung zur Einreichung eines Baubewilligungsgesuchs nicht oder können die Arbeiten nicht nachträglich bewilligt werden (Verweigerung der Baubewilligung oder die Legalisierung erscheint von vornherein ausgeschlossen), muss die zuständige Behörde das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einleiten (es handelt sich um die Oberamtsperson, wenn die Arbeiten innerhalb der Bauzone ausgeführt worden sind, und die **RIMU**, wenn die Arbeiten ausserhalb der Bauzone erfolgt sind).

In diesem Verfahren hat die zuständige Behörde mittels einer Untersuchung zu bestimmen, ob der Eigentümer bzw. die Eigentümerin den Zustand wiederherstellen muss, der vor den illegalen Arbeiten bestanden hat, oder ob diese Arbeiten toleriert und somit beibehalten werden können. Auch eine teilweise Wiederherstellung ist denkbar, wie auch das Anordnen von anderen Massnahmen, wie ein Bezugs- oder Nutzungsverbot.

> Bemerkung
>
> In gewissen Fällen ist es möglich, dass das Verfahren auch gegen den Verantwortlichen der illegalen Situation geführt wird, auch wenn dieser bzw. diese nicht Eigentümer bzw. Eigentümerin des Grundstücks ist.

Die Frage, welche Massnahme angeordnet werden muss, ist sehr heikel. Sie muss auf der Grundlage aller Umstände des jeweiligen Einzelfalles beurteilt werden. Die Tatsache, dass die Arbeiten illegal sind, rechtfertigt für sich alleine genommen weder den Abbruch der errichteten Baute noch die Anordnung von Anpassungen. Die öffentlichen Interessen, namentlich das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Gesetzes, und die privaten Interessen, insbesondere das Interesse des Eigentümers bzw. der Eigentümerin, die Baute bzw. die ausgeführten Arbeiten beizubehalten, müssen gegeneinander abgewogen werden. Der gute Glaube des Eigentümers bzw. der Eigentümerin wie auch der finanzielle Schaden, der durch die von der Behörde in Betracht gezogenen Massnahmen hervorgerufen würde, müssen ebenfalls in Betracht gezogen werden. Die verhängte Massnahme darf in keinem Fall das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzen: sie muss geeignet und erforderlich sein, das angestrebte Ziel zu erreichen.

Falls die Behörde nach Abwägung aller Interessen entscheidet, dass die Baute oder die ausgeführten Arbeiten (teilweise) bestehen bleiben können, bedeutet dies nicht, dass diese als rechtmässig erachtet werden. Sie gelten nach wie vor als illegal und werden lediglich toleriert. Die Eigentümerschaft kann somit nicht ein erworbenes Recht geltend machen. Dies verhindert insbesondere den Wiederaufbau des Bauwerks nach seiner Zerstörung oder die Ausführung von Umbauarbeiten.

Der Entscheid der zuständigen Behörde wird dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin mittels beschwerdefähiger Verfügung eröffnet. Dabei muss, falls der Eigentümer bzw. die Eigentümerin Arbeiten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auszuführen hat, eine angemessene Frist gewährt werden.

Nachdem der Eigentümer bzw. die Eigentümerin diese Arbeiten ausgeführt hat, beschliesst die zuständige Behörde mittels Verfügung die Einstellung des Verfahrens.

> art. 171 RPBG

5 Ersatzvornahme

Wenn der Eigentümer bzw. die Eigentümerin der erhaltenen Aufforderung nicht Folge leistet, lässt die zuständige Behörde, ohne weitere vorgängige Verfügung, die Arbeiten anstelle und auf Kosten des Eigentümers bzw. der Eigentümerin ausführen. Gegen die im Zusammenhang mit der Ersatzvornahme getroffenen Massnahmen kann keine Beschwerde eingereicht werden, es sei denn, sie ändern die durch die umzusetzende

Verfügung festgelegte Rechtslage. Die zuständige Behörde muss dementsprechend keinen speziellen Vollzugsentscheid treffen, wenn der Eigentümer bzw. die Eigentümerin der erhaltenen Aufforderung nicht Folge leistet.

Da es sich um eine Ersatzvornahme handelt, muss die Behörde die Angelegenheit nicht behandeln, wie wenn sie vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin hierzu beauftragt worden wäre. Entsprechend muss sie auch nicht nach der sinnvollsten oder günstigsten Lösung suchen, um den vom Verpflichteten verursachten illegalen Zustand zu beenden.

Die Behörde muss lediglich ein Unternehmen beauftragen, das über das notwendige Wissen verfügt, in groben Zügen die auszuführende Leistung definieren und sicherstellen, dass der Kostenvoranschlag und die Rechnung des Unternehmens dem Auftrag entsprechen und nicht offensichtlich zu hoch bemessen sind.

Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin wird über das Datum des Beginns der Arbeiten informiert und muss zu diesem Zeitpunkt zwingend vor Ort anwesend sein.

Die Kosten für die Ersatzvornahme müssen vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin getragen werden. Sie bilden Gegenstand einer Schlussabrechnung, die in einen separaten beschwerdefähigen Entscheid aufgenommen wird.

> art. 173 RPBG

6 Strafrechtliche Sanktionen

Bei Ausführung illegaler Arbeiten muss der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, selbst wenn eine Legalisierung erfolgt oder die Arbeiten toleriert werden, mit strafrechtlichen Sanktionen rechnen, insoweit das Gesetz übertreten worden ist. Im Allgemeinen kann eine Busse von bis zu 50’000 Franken, in schweren Fällen bis zu 500’000 Franken, durch die Oberamtsperson ausgesprochen werden. Die zuständige Behörde kann die aus dem Verstoss resultierenden Vermögenswerte einziehen oder eine entsprechende Ersatzforderung des Staates beschliessen.

Die Strafverfolgung verjährt fünf Jahre vom Tag an, an dem die Rechtsverletzung begangen wurde.

Richtlinien für die Einpassung der landwirtschaftlichen Bauten in die Landschaft

XII. Richtlinien für die Einpassung der landwirtschaftlichen Bauten in die Landschaft

Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone müssen mehrere Voraussetzungen erfüllen, um bewilligt werden zu können; insbesondere müssen sie eine gute Einpassung in die Landschaft und die Umgebung aufweisen. Ist dies nicht der Fall, kann dies zu einer Verweigerung der Sonderbewilligung der **RIMU** und zu einer Verweigerung der Baubewilligung führen.

Da die Bauten in der Landwirtschaftszone durch das Bundesrecht geregelt sind, gelten für sie hinsichtlich der Harmonisierung und der architektonischen Qualität nicht dieselben Anforderungen wie für die Bauten in der Bauzone. Um eine gute Einpassung der landwirtschaftlichen Bauten in das landschaftliche Umfeld zu gewährleisten und ein Landschaftsbild von hoher Qualität zu bewahren, hat die **RIMU** die vorliegenden Empfehlungen zuhanden der Gesuchsteller bzw. Gesuchstellerinnen erstellt, die eine neue Baute, eine Renovation oder eine Vergrösserung verwirklichen wollen. Diese Empfehlungen dienen als Hilfe bei der Erarbeitung von Vorhaben und klären zudem die Kriterien für die Beurteilung dieser Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Einpassung in die Landschaft.

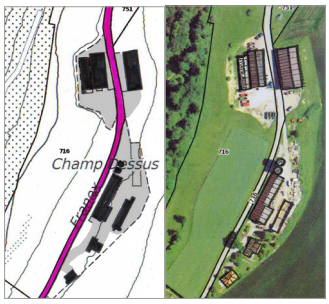
Aufgrund der Erfordernisse im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb kann die Anwendung gewisser weiter unten erwähnter Kriterien schwierig sein. So geht es mehr darum, die Qualität des Vorhabens als Ganzes zu analysieren, als alle Kriterien ohne weiteres kumulativ anzuwenden. Wird ein wesentliches Kriterium nicht eingehalten, ist es auch möglich, Kompensationsmassnahmen vorzusehen, die das Vorhaben ergänzen und insgesamt eine gelungene Einpassung in die Landschaft ermöglichen. Die Wahl der geplanten Massnahmen muss im Baubewilligungsgesuch begründet werden. Es ist nämlich Sache des Gesuchstellers bzw. der Gesuchstellerin, das Vorhaben anhand der nachfolgenden Kriterien zu entwickeln und gegebenenfalls verschiedene Varianten zu vergleichen.

1 Standort

Zunächst und vor jedem Neubauprojekt ist die Möglichkeit zu prüfen, genutzte oder ungenutzte bestehende Gebäude aufzuwerten (Abbruch/Wiederaufbau, Vergrösserung).

Nach dem Konzentrationsgrundsatz, der eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sicherstellen soll, müssen die landwirtschaftlichen Böden erhalten bleiben. Daher ist ein Standort in der Nähe bestehender Gebäude zu bevorzugen. Damit kann auch die Kohärenz und Effizienz bei der Realisierung der nötigen Infrastrukturen sichergestellt werden. In diesem Sinne sind neue Zugangsstrassen nur vorzusehen, wenn sie sich für den Landwirtschaftsbetrieb als unabdingbar erweisen.

2 Umgebung



Bei der Erarbeitung des Projekts muss die natürliche Topografie des Grundstücks die Wahl des Standorts der Baute leiten. Massenbewegungen und Erosionsrisiken sind möglichst einzuschränken. Aufschüttungen sind zu vermeiden. Bedeutende Volumen (gross oder lang) werden bevorzugt auf einem flachen Grundstück angesiedelt. Die Firstlinien sind zu vermeiden und eine Einpassung der neuen Bauten in die bestehende Geländeform ist zu bevorzugen. Wird das Vorhaben in eine bestehende Siedlung eingefügt, müssen sämtliche Bauten eine kohärente Einheit bilden, welche den Gesamtcharakter bestätigt oder verstärkt und zukünftige Entwicklungen nicht beeinträchtigt.

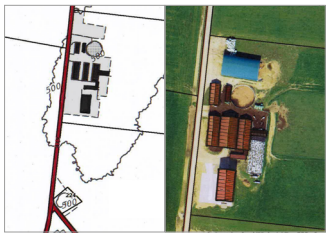
3 Ausrichtung

Ein neues Volumen wird möglichst parallel zu den Höhenkurven ausgerichtet. Dabei ist den massgebenden Elementen wie Strassen, Fliessgewässern, bestehenden Bepflanzungen oder Aussichtspunkten Rechnung zu tragen. Die Ausrichtung eines Vorhabens kann auch von Aspekten wie dem Wind, der Sonneneinstrahlung oder auch der Nähe zu einem geschützten Gebäude beeinflusst werden. Schliesslich soll, wenn möglich, eine Harmonisierung mit der bestehenden Siedlung angestrebt werden, sodass ein kompaktes und kohärentes Gesamtbild entsteht.

4 Grösse / Volumen

Im Rahmen einer bestehenden Siedlung sind angemessene Proportionen zwischen den alten Gebäuden und dem Vorhaben zu finden, damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Volumen gewährleistet wird. Bei Vergrösserungen sind die ursprünglichen Volumen zu respektieren und das Vorhaben muss daran angepasst werden. Auf jeden Fall sind im Sinne der Harmonisierung mit der Topografie und dem bebauten und landschaftlichen Umfeld einfache Volumen (Geometrie) zu bevorzugen, um einem allgemeinen Qualitätsaspekt zu genügen.

5 Dächer und Fassaden



Im Kanton Freiburg weisen die landwirtschaftlichen Bauten üblicherweise Schrägdächer auf, mit einer markanten Neigung und ohne Dachfenster. Die Einhaltung dieses Prinzips sorgt für eine gute Einpassung in die Landschaft. Für die Lichtöffnungen in der Fassade wird empfohlen, einfache und regelmässige Öffnungen zu schaffen, die sich unter die Vordächer oder in die Holzflächen der Baute einfügen. Auch die Architektur der Dachvorsprünge ist zu pflegen und Dachaufbauten wie auch vorspringende Lichtöffnungen im Dach sind zu vermeiden.

6 Materialien und Farben

Natürliches, unbehandeltes Holz ist als Baumaterial, aber auch für die Verkleidung jeder landwirtschaftlichen Baute zu bevorzugen, insbesondere für Alphütten. Generell müssen die Materialien und Farben mit den charakteristischen Elementen des Standorts harmonieren und besondere Aufmerksamkeit ist den Farben der Dächer zu schenken, die besonders gut sichtbar sind. Für die Dachabdeckungen werden bevorzugt Tonziegel verwendet. Neutrale, dunkle und matte Farben, die den traditionellen Farben und Texturen entsprechen, bilden die beste Grundlage für eine gute Einpassung in die bäuerliche Landschaft. Helle und grelle Farben sind unbedingt zu untersagen.

7 Aussenanlagen und Erschliessung

Die Umgebung der landwirtschaftlichen Bauten und die Aussenanlagen müssen so gestaltet werden, dass die landschaftlichen und natürlichen Elemente erhalten und geschont werden. Bei der Erschliessung müssen die Zufahrtswege und Parkplätze auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Zugleich sind die Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie der Durchgang für das Vieh zu gewährleisten.

Bei Aussenanlagen sind Terrainbewegungen auf ein striktes Minimum zu beschränken. Bepflanzte Böschungen sind gegenüber Stützmauern zu bevorzugen.

Die Bepflanzung muss strukturgebend sein und zu den Eigenschaften der Umgebung passen. Eine Gruppierung oder Ausrichtung der Bäume entsprechend der Anordnung der bestehenden natürlichen Strukturen (Wäldchen, Hecken usw.) ist zu bevorzugen. Die Bepflanzung muss auch ein angemessenes Verhältnis zum Gebäudevolumen aufweisen. Die Anforderungen zur Artenwahl sind im **GBR** enthalten.

8 Solaranlagen

Solaranlagen müssen auf dem Dach gemäss der von der **RIMU** herausgegebenen Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen genügend angepasst sein.

9 Geschützte Gebäude

Für die geschützten Ortschaften und Gebäude sowie für die in der Nähe der letzteren gelegenen Bauten sind die Kriterien der Einpassung mit besonderer Aufmerksamkeit anwendbar. Umbauten, Vergrösserungen oder Neubauten müssen die durch die eidgenössische oder kantonale Gesetzgebung wie auch die im **ZNP** oder **GBR** festgelegten Schutzmassnahmen einhalten.

XIII. Glossar

Wegbeschreibung

RIMU	(ehemals RUBD) Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt
BKAD	(ehemals EKSD) Direktion für Bildung und kulturelle Angelegenheiten
ILFD	Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft
GSD	Direktion für Gesundheit und Soziales
VWBD	(ehemals VWD) Volkswirtschafts- und Berufsbildungsdirektion
SJSD	(ehemals SJD) Sicherheits-, Justiz- und Sportdirektion
FIND	Finanzdirektion
SK	Staatskanzlei des Kantons Freiburg

Glossar

Staatliche Dienste

BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
AfU	Amt für Umwelt Bodenschutz
MobA	Amt für Mobilität
TBA	Tiefbauamt
HBA	Hochbauamt
JA	Jugendamt
AfE	Amt für Energie
ABSM	Amt für Bevölkerungsschutz und Militär
AMA	Amt für den Arbeitsmarkt
AAFR	Amt für Archäologie
KGA	Amt für Kulturgüter
GePoA	Amt für Gewerbepolizei
LSVW	Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen
WNA	Amt für Wald und Natur
Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft	(ehemals LwA)
KGV	Kantonale Gebäudeversicherung, Freiburg

Bundesdienst

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung Notice Compostage en bord de champ
BAZL	Bundesamt für Zivilluftfahrt
BGV	Behörde für Grundstückverkehr
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung

Kommissionen

KAS	Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung
NGK	Naturgefahrenkommission
KBJB	Abteilung Bauwesen, Behindertengerechtes Bauen
SBK	Schulbaukommission

Glossar

Präfekturen

Saanebezirk	Oberamt des Saanebezirks
Sensebezirk	Oberamt des Sensebezirks
Greyerzbezirk	Oberamt des Greyerzbezirks
Seebezirk	Oberamt des Seebezirks
Glanebezirk	Oberamt des Glanebezirks
Broyebezirk	Oberamt des Broyebezirks
Vivisbachbezirk	Oberamt des Vivisbachbezirks

Externe Dienste

ESO	Neuer eidgenössischer Schiessoffizier
SBB	SBB Immobilienrechte - Region Mitte
TPF + Mobu	Freiburgische Verkehrsbetriebe
MOB	Rail Center MOB – Montreux
MOBUL	MOBUL – Agglomeration Bulle
ASS (OCN)	Amt für Strassenverkehr und Schifffahrt
LNM	Schifffahrtsgesellschaft Neuenburg und Murten
FTV	Freiburger Tourismusverband
BAZL	Bundesamt für Zivilluftfahrt
Swisscom	Swisscom Telekommunikation
Swisscom Broadcast	Swisscom Projets Windkraft
Sunrise	Fernsehsender, Internet, Telefon (ehemals UPC-Cablecom)
Swissgrid	Swissgrid – Manager des Stromübertragungsnetzes
IBM	Industriedienstleistungen der Stadt Murten
EWJ	EW Jaun Energie - Elektrizität
GESA	Gruyère Energie SA
Groupe E	Groupe E - Elektrizität
Groupe E Celsius	Fernwärme

Vereinbarungen

Vereinbarung zur Übertragung der Ausnützung
Abweichungsvereinbarung hinsichtlich der Grenzabstandsvorschriften

Glossar

Eidgenössische und kantonale Gesetzgebung

VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
KVAV	Verordnung über die amtliche Vermessung
BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz
BehiV	Behindertengleichstellungsverordnung
AltlV	Altlasten-Verordnung
StAV	Stauanlagenverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
GschG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
VVEA	Abfallverordnung
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
LSV	Lärmschutz-Verordnung
LRV	Luftreinhalte-Verordnung
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPVV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfungen und die massgeblichen Verfahren
StrG	Strassengesetz
KantRP	Kantonaler Richtplan
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
WSG	Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

Richtlinie RUBD	Richtlinie betreffend die teilweise Änderung von Gebäuden, die ausserhalb der Bauzone liegen

Glossar

Verbände

VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VKG	Vereinigung Kantonaler Gebäudeversicherungen
VSA	Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute
SVGW	Fachverband für Wasser-, Gas- und Fernwärmeversorger
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
REG	Stiftung der Schweizerischen Register der Fachleute in den Bereichen des Ingenieurwesens, der Architektur und der Umwelt
FVBB	Freiburger Verband der Beauftragten des Baugewerbes
FGV	Freiburger Gemeindeverband
VKF	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen

Städtebauliche Definition

OP	Ortsplanung
DEP	Detailerschliessungsplan
KNP	Kantonaler Nutzungsplan
GEP	Genereller Entwässerungsplan
ZNP	Zonennutzungsplan
DBP	Detailbebauungsplan
GBR	Gemeindebaureglement
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVN	Umweltverträglichkeitsnotiz
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
GZ	Güterzusammenlegungen in der Bauzone
AV	Amtliche Vermessung
ÖREB-Kataster	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen
NG	Naturgefahren

Glossar

Konstruktionsdefinition

EA	erworbene Ausnützung (Art. 131 RPBG)
AA	abgetretene Ausnützung (Art. 131 RPBG)
BWK I	Bauwerklasse I (Bedeutungsfaktor « γf = 1.0 » nach SIA 261)
BWK III	Bauwerklasse III (Bedeutungsfaktor « γf = 1.4 » nach SIA 261)
BV	Bodenverbesserung
ARA	Abwasserreinigungsanlage
FRIAC	Fribourg autorisation de construire
BFU	Beratungsstelle für Unfallverhütung
GFZ	Geschossflächenziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
BMZ	Baumassenziffer
GZ	Grünflächenziffer
VF	Verkehrsfläche
KF	Konstruktionsflächen
GF	Geschossflächen
aGSF	Anrechenbare Grundstückfläche
FF	Funktionsfläche
BGF	Bruttogeschossfläche
UF	Umgebungsfläche
HNF	Hauptnutzfläche
NNF	Nebennutzfläche
AT	Abgeändertes Terrain
NT	Natürliches Terrain
MT	Massgebendes Terrain

Andre

Karten	Online-Karten des Kantons Freiburg
BGE	Bundesgerichtsentscheide
KGE	Kantonsgerichtsentscheid
SUVA	Schweizerische Unfallversicherungsanstalt
SAK	Standardarbeitskraft
BLV	Bundesamt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen
AO	Arbeitshilfe für die Ortsplanung