|  |  |
| --- | --- |
| {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_ADRESSE\_1}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_ADRESSE\_2}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_TELEFON}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_EMAIL}}  www.be.ch/regierungsstatthalter  {{ZUSTAENDIG\_NAME}}  {{ZUSTAENDIG\_TELEFON}}  {{ZUSTAENDIG\_EMAIL}} |  |
|  |
|  |
| Unsere Referenz: eBau Nummer {{EBAU\_NR}} / {{DOSSIER\_NR}} | {{HEUTE}} |

Gesamtbauentscheid zur Projektänderung

|  |  |
| --- | --- |
| Gemeinde | {{GEMEINDE}} |
| Bauherrschaft | {{ALLE\_GESUCHSTELLER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
|  | {{ALLE\_VERTRETER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
| Projektverfasser | {{ALLE\_PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
| Bauvorhaben | {{BESCHREIBUNG\_BAUVORHABEN}} |
| Projektänderung | {{BESCHREIBUNG\_PROJEKTAENDERUNG}} |
| Standort | {{ADRESSE}}, Parzelle Nr. {{PARZELLE}}, Koordinaten: {{KOORDINATEN}} |
| Nutzungszone | {{UEBERBAUUNGSORDNUNG}}, {{NUTZUNGSZONE}} |
| Schutzzone | {{SCHUTZZONE}} |
| Schutzobjekt | Schutzobjekt |
| Baugesuch vom | {{BAUEINGABE\_DATUM}}, Projektänderung vom |
| Ausnahme |  |
| Öffentliche Auflage | {{PUBLIKATION\_START}} bis {{PUBLIKATION\_ENDE}} |
| Einsprache | * {% for POSITION in EINSPRECHENDE %} * {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %} |
| Rechtsverwahrung- |  |
| Lastenausgleichsansprüche |  |

1. Sachverhalt

## Die Projektänderung ist am bei der Gemeinde {{GEMEINDE}} eingegangen. Diese hat sie am ans {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} weitergeleitet.

## Nach Eingang des Baugesuches beim {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} erfolgte die Publikation im Anzeiger vom {{PUBLIKATION\_1\_ANZEIGER}} und {{PUBLIKATION\_2\_ANZEIGER}} sowie im Amtsblatt des Kantons Bern vom {{PUBLIKATION\_AMTSBLATT}}.

## Mit Verfahrensprogramm vom stellte das {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} seine Zuständigkeit zur Behandlung des vorliegenden Baugesuches fest. Es holte bei den nachstehenden Amts- und Fachstellen die erforderlichen Berichte ein: {% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}

* {{ fachstelle.NAME }}{% endfor %}

## Innert der Auflagefrist ging die eingangs aufgeführte Einsprache, und Lastenausgleichsbegehren ein.

## Die Bauherrschaft und die Gemeinde {{GEMEINDE}} erhielten am Gelegenheit, zu den Einsprachen Stellung zu nehmen.

## Die eingeforderten Amts- und Fachberichte liegen in zustimmendem Sinne vor.

1. Erwägungen

## Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen.[[1]](#footnote-1)

## Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen.[[2]](#footnote-2) Das Bauvorhaben soll in der Gemeinde {{GEMEINDE}} ausgeführt werden, womit angerufene Regierungsstatthalter auch örtlich zuständig ist.

## Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen.[[3]](#footnote-3) Auf das Gesuch ist ohne weiteres einzutreten.

## Ein Bauvorhaben ist zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung[[4]](#footnote-4) entgegenstehen.[[5]](#footnote-5) Diese Voraussetzungen prüft die Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingegangen sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.[[6]](#footnote-6)

## Die mit der Leitverfügung eingeforderten und in den Gesamtbauentscheid zu integrierenden Amtsberichte[[7]](#footnote-7) liegen vor.

## Das Bauvorhaben liegt in der {{UEBERBAUUNGSORDNUNG}}, Zone {{NUTZUNGSZONE}}. Gemäss Gemeindebaureglement (GBR) ist dort die vorgesehene Nutzung zulässig. Das Bauvorhaben ist zonenkonform.

## Das Vorhaben liegt ausserhalb der Bauzone. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung entscheidet hier über die Zonenkonformität und über Ausnahmegesuche.[[8]](#footnote-8) Mit Verfügung vom hat dieses die Ausnahmebewilligung erteilt oder festgestellt, dass das Vorhaben zonenkonform ist.

## Zur Einsprache ist befugt, wer durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist, d.h. wer persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als die Allgemeinheit berührt wird.[[9]](#footnote-9)

## Private Organisationen sind ausserdem zur „ideellen Verbandsbeschwerde“ berechtigt, wenn sie juristische Personen sind, die rein ideelle Zwecke verfolgen.[[10]](#footnote-10) Sie können nur Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes – in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren zu diesem gehören – geltend machen.[[11]](#footnote-11)

## In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbarsgrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind. In der Regel wird auch die Einsprachebefugnis der Mieter und Pächter von Nachbarliegenschaften anerkannt. Nachbargrundstücke sind anstossende Grundstücke sowie solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt sind. Die Nachbarschaft reicht überdies soweit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen eines Bauvorhabens.

## als eigene schützenswerte Interessen geltend machen, weshalb zur Einsprache legitimiert .

## diese Kriterien . Deshalb zur Einsprache legitimiert.

## Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, sowie über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.[[12]](#footnote-12) Über die Rechtsverwahrung ist im Bauentscheid nicht zu urteilen. Sie ist lediglich zur Orientierung der Gesuchstellenden festzuhalten. Die Bauherrschaft soll mit der Rechtsverwahrung erfahren, welche Forderungen in einem späteren Zeitpunkt noch auf sie zukommen könnten. Die Rechtsverwahrungen werden deshalb im Bauentscheid angemerkt.

## Soweit Lastenausgleichsbegehren angemeldet wurden, ist darüber nicht im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden.[[13]](#footnote-13) Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

## Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung durchführen.[[14]](#footnote-14) Diese fand am statt. oder Da die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen zu prüfen ist und im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die entscheidrelevanten Fakten bekannt sind, wurde auf eine solche Verhandlung verzichtet.

## Beurteilung der Einspracherügen:

## Die Bauherrschaft hat die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.[[15]](#footnote-15)

1. Entscheid

## Der **Gesamtbauentscheid zur Projektänderung** umfasst:

Die Baubewilligung für das eingangs umschriebene Bauvorhaben mit folgenden gültigen Bauplänen

* Übersichtsplan 1:1’000 vom
* Situationsplan 1:500 vom
* Grundriss EG mit Umgebung 1:100

### Die Nebenbestimmungen sowie die aufgeführten Amts- und Fachberichte im Gesamtbauentscheid vom {{BAUENTSCHEID\_DATUM}} behalten, sofern diese mit dem Projektänderungsentscheid nicht ersetzt werden, weiterhin Gültigkeit.

### Die nachfolgenden Amts- und Fachbericht bilden integrierender Bestandteil der Bewilligung:

## Kosten

Die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gebühr für den Entscheid | CHF |  |
| Publikationskosten | CHF |  |
| {%tr for GEBUEHR in GEBUEHREN %} |  |  |
| {{GEBUEHR.POSITION}} | CHF | {{GEBUEHR.BETRAG}} |
| {%tr endfor %} |  |  |
| Total | CHF | {{GEBUEHREN\_TOTAL}} |

Die Rechnung folgt mit separater Post. Vorbehalten bleibt die Rechnungsstellung der Gemeinde {{GEMEINDE}} für Baukontrollen.

## Rechtsverwahrung

Die eingangs erwähnten Rechtsverwahrungen und, soweit sie zivilrechtliche Ansprüche betreffen, Einsprachen, werden als Rechtsverwahrung angemerkt.

## Lastenausgleichsansprüche

Die Baupolizeibehörde der Gemeinde {{GEMEINDE}} wird angewiesen, den eingangs erwähnten Personen und/oder Körperschaften welche eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben, den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.[[16]](#footnote-16)

## Eröffnung

### Der Gesamtbauentscheid geht eingeschrieben an:

* {{ALLE\_GESUCHSTELLER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} (inkl. abgestempelte Pläne; Kopie der Amts- und Fachberichte; Merkblätter sowie Selbstdeklaration 1 und 2)
* Oder Vertreter {{ALLE\_VERTRETER\_NAME\_ADRESSE | multiline}}
* {{GEMEINDE\_NAME\_ADRESSE}} (inkl. abgestempelte Pläne und Kopie der Amts- und Fachberichte) {% for POSITION in EINSPRECHENDE %}
* {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %}
* bei Art. 61 NSchG WWF Regionalgruppe Bern, Bollwerk 35, 3011 Bern (inkl. Amtsbericht Naturschutz)
* bei Art. 61 NSchG Pro Natura Bern, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern (inkl. Amtsbericht Naturschutz)
* bei Waldrodung/Eingriffe in Ufervegetation/Moorlandschaften BAFU, Abteilung Wald, 3003 Bern (inkl. Amtsbericht Wald)

### Der Gesamtbauentscheid geht mit B-Post bzw. per E-Mail an:

* {{ALLE\_PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADRESSE | multiline}}
* Bei Zustimmung nach Eisenbahngesetz: BAV, Abteilung Infrastruktur, 3003 Bern (per Mail)
* bei Grundbucheintrag {{GRUNDEIGENTUEMER\_NAME\_ADRESSE}}
* Grundbuchamt
* Nachführungsgeometer Name, Adresse (inkl. Kopie des Situationsplanes) (per Mail)

### Der Gesamtbauentscheid wird elektronisch via eBau eröffnet: {% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}

* {{fachstelle.NAME}}{% endfor %}
* intern

|  |
| --- |
| Regierungsstatthalteramt  {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME\_KURZ}}  Regierungsstatthalter |

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten. Sie ist dreifach mit der angefochtenen Verfügung einzureichen. Greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

die Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist oder

alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder

die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

Wichtige Hinweise zum Bauentscheid und zur Bauausführung

Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf wichtige gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

Baubeschwerde / Art. 11 KoG und Art. 40 BauG

Der Bauentscheid und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden können unabhängig von den geltend gemachten Einwänden einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden. Zur Beschwerde befugt sind die Bauherrschaft, die Einsprechenden im Rahmen ihrer Eisprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die im Beschwerdeverfahren unterliegende Partei hat in der Regel die oberinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteikosten zu bezahlen.[[17]](#footnote-17)

Baupolizeiliche Selbstdeklaration (SB) / Art. 47a BewD

Die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person muss vor Baubeginn die erforderliche Meldung SB1 vollständig und wahrheitsgetreu eingeben. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Nach Vollendung der Bauarbeiten hat die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person die erforderliche Meldung SB2 vollständig und wahrheitsgetreu einzugeben. Sie meldet der Gemeindebaupolizeibehörde den Zeitpunkt für die durchzuführenden Pflichtkontrollen und sorgt dafür, dass der Baufortschritt die ordnungsgemässe Abwicklung dieser Kontrollen nicht verhindert oder erschwert.[[18]](#footnote-18)

Baubeginn / Art. 2 BewD

Ein Bauvorhaben gilt als begonnen mit der Schnurgerüstabnahme und, wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften.

Sicherheit und Schutzvorrichtungen / Art. 57 und 58 BauV[[19]](#footnote-19)

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden. Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.

Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen sind, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen. Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie auf Autoabstellplätze verhindern.

Für die Sicherung von Retentionsbecken wird auf die bfu[[20]](#footnote-20)-Fachdokumentation 2.026 verwiesen.

Bodenschutz

Erdarbeiten sind gemäss den SIA Normen Garten- und Landschaftsbau SN 568 318 und dem BAFU-Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ (Hrsg. BUWAL, 2001) durchzuführen.

Geltung und Fristenlauf der Baubewilligung / Art. 42 Abs. 1 und 2 BauG, Art. 38 BewD und

Art. 40 BewD

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Vorhabens, sobald sie und die weiteren erforderlichen Bewilligungen unanfechtbar geworden sind. Die Baubewilligung gilt für die Gesuchstellenden und die Eigentümerinnen und Eigentümer des Baugrundstücks. Für deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war. Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Der Fristenlauf der Baubewilligung beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und die Bauherrschaft die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Hinderung unternimmt.

Verlängerung der Geltungsdauer / Art. 42 Abs. 3 BauG, Art. 41 BewD

Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben. Das Gesuch um Verlängerung einer Baubewilligung ist zu veröffentlichen, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn und den von der Verlängerung betroffenen ehemaligen Einsprechenden schriftlich mitzuteilen. Einsprachen können sich nur gegen die Verlängerung richten. Die Baubewilligungsbehörde setzt sich in ihrem Verlängerungsentscheid mit den Einsprachen auseinander. Eine Einigungsverhandlung findet nicht statt. Der Verlängerungsentscheid ist wie ein Bauentscheid anfechtbar.

Merkblätter

Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die Merkblätter hingewiesen, die dieser Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegen.

Obligatorische Bauversicherung

Bauvorhaben über 25’000 Franken sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (Tel. 031 925 11 11) erhältlich.

Archäologische Funde

Bei archäologischen Funden ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern, Brünnen-strasse 66, Postfach, 3001 Bern, zu verständigen (Telefon 031 633 98 00, Email: adb.sab@be.ch).

Amtliche Vermessung

Die Baubewilligungsbehörde stellt dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu.[[21]](#footnote-21) Die Gebühr schuldet, wer die Nachführung verursacht, insbesondere die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Inhaberin oder der Inhaber selbständiger dauernder Rechte zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung für die Nachführung der Bauten, Anlagen, Rodungen oder Aufforstungen.[[22]](#footnote-22) Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

1. Art. 9 KoG. [↑](#footnote-ref-1)
2. Art. 8 bzw. 9 BewD. [↑](#footnote-ref-2)
3. Art. 10 ff. BewD. [↑](#footnote-ref-3)
4. Art. 36 und 62 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). [↑](#footnote-ref-4)
5. Art. 2 BauG. [↑](#footnote-ref-5)
6. Art. 38 Abs. 3 BauG. [↑](#footnote-ref-6)
7. Art. 2 und 9 KoG. [↑](#footnote-ref-7)
8. Art. 24- 24e und Art. 37a RPG, vgl. auch Art. 84 Abs. 1 BauG. [↑](#footnote-ref-8)
9. Zaugg†/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Art. 35-35c Rn 16. [↑](#footnote-ref-9)
10. Art. 35a BauG. [↑](#footnote-ref-10)
11. Art. 35a i.V.m. Art. 35c Abs. 3 BauG. [↑](#footnote-ref-11)
12. Art. 32. Abs. 1 BewD. [↑](#footnote-ref-12)
13. Art. 31 BauG. [↑](#footnote-ref-13)
14. Art. 34 BewD. [↑](#footnote-ref-14)
15. Art. 52 BewD. [↑](#footnote-ref-15)
16. Art. 31 Abs. 2 und 3 BauG. [↑](#footnote-ref-16)
17. Art. 108 VRPG. [↑](#footnote-ref-17)
18. Art 47 Abs. 4 BewD und Art. 47a Abs. 1 und 2 BewD. [↑](#footnote-ref-18)
19. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1). [↑](#footnote-ref-19)
20. Beratungsstelle für Unfallverhütung. [↑](#footnote-ref-20)
21. Art. 37 Abs. 3 BewD. [↑](#footnote-ref-21)
22. Art. 60 Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG; BSG 215.341). [↑](#footnote-ref-22)