

Baubewilligungswesen – FAQ

Häufig gestellte Fragen...

Inhalt:

- Das Baubewilligungsverfahren...
- Kontaktstellen/-personen
- Bezugsquellen Werkleitungspläne
- Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches

Das Bauen ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl an anzuwendenden Vorschriften und den damit verbundenen formellen und materiellen Ansprüchen an die nötigen Gesuchsunterlagen. Die Fülle an Regelungen macht es, nicht nur für Laien, immer schwieriger, sich im komplizierten Baubewilligungsverfahren zurecht zu finden.

Auf den nachfolgenden Seiten haben wir die wichtigsten Aspekte zusammengefasst um Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuches zu helfen. Selbstverständlich stehen Ihnen die Bauverwaltung gerne auch für weitere Auskünfte und Hilfestellungen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit und wünschen Ihnen für die Realisierung Ihres Bauvorhabens alles Gute.

Bannwil, 5. Januar 2026

EINWOHNERGEMEINDE BANNWIL

Ressort Bauwesen und Liegenschaften

eBau: Elektronisches Baubewilligungsverfahren

Mit eBau können Sie Ihr Baugesuch bei der zuständigen Gemeinde einreichen. Folgende Eingaben sind möglich:

- Voranfragen (Einfache Vorabklärung)
- Baugesuche
- Spezialverfahren:
 - Meldung Solaranlagen
 - Meldung Wärmeerzeugersersatz (Heizungswechsel)



Kanton Bern
Canton de Berne

eBau

➔ zu eBau: www.be.ch/ebau

Kommunikation

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewähren, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich. Bei grösseren Vorhaben empfiehlt es sich, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

eBau

Alle Baugesuche müssen mittels dem kantonalen Portal eBau elektronisch eingereicht werden. Das Ausfüllen im eBau funktioniert ähnlich wie das Ausfüllen der Steuerklärung mit TaxMe. Sie erfassen Ihr Baugesuch online und laden sämtliche Unterlagen hoch. Bei Fragen zu den einzelnen Verfahrensschritten unterstützt Sie die Wegleitung des Kantons Bern. Sofern Sie noch kein BE-Login besitzen, müssen Sie sich vorgängig registrieren: www.be.ch/ebau. Bis zur gesetzlichen Anpassung müssen die unterschriebenen Pläne, das Baugesuchformular und die weiteren Formulare zusätzlich in zweifacher unterschriebener Original-Ausführung bei der Bauverwaltung eingereicht werden.

Voranfrage mittels eBau

Mittels einer «Einfachen Vorabklärung» kann von der Baubewilligungsbehörde eine verbindliche Auskunft eingeholt werden, bevor das ordentliche Baugesuch eingereicht wird. Insbesondere bei Ausnahmen kann mit einer Voranfrage geprüft werden, ob eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden kann oder nicht. Sofern Anpassungen erforderlich sind, kann die Baubewilligungsbehörde entsprechende Rückmeldung machen, welche in eine abschliessende Projektplanung einfließen können. Mit diesem Hilfsmittel können kostspielige Investitionen im Bau- und Planungsschritt abgefedert werden.

Hinweis: Ausnahmegewilligungen werden bei Neubauten von der Gemeinde nur sehr zurückhaltend erteilt.

Zonenvorschriften

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften, welche für das Baugrundstück gelten, vertraut. Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung, können Überbauungsordnungen, Strassenpläne, Bauinventar, Gewässerschutzzonen und Altlasten den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen. Zudem empfiehlt es sich auch, sich über allfällige Grundbucheinträge zu informieren. Auch zivilrechtliche Grundbucheinträge können sich auf die Baubewilligungsfähigkeit eines Vorhabens auswirken.

Hinweis: Der Zonenabstand zur Landwirtschaftszone ist reglementarisch nicht festgelegt, dieser wird vom Ressort Bauwesen und Liegenschaften nach gängiger Praxis jedoch wie folgt gehandhabt: Kleiner Grenzabstand = 3.0 Meter, grosser Grenzabstand 6.0 Meter, unbewohnte Nebenbauten 2.0 Meter. Für Sickermulden etc. (Gartengestaltung) beträgt der Zonenabstand mindestens 0.50 Meter.

Bauen ausserhalb Baugebiet (Landwirtschaftszone)

Falls Sie Bauabsichten in der Landwirtschaftszone haben, so nehmen Sie unbedingt frühzeitig mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen, Kontakt auf: 031 636 47 50 oder bauen.agr@be.ch.

Bau-Profile (vgl. auch Art. 16 Baubewilligungsdekret)

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuchs profiliert sein. Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezwecken, dieses zu veranschaulichen und allfällige betroffenen Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen. Die Profilierung muss bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens bestehen bleiben.

Pläne (vgl. auch Art. Art. 12 – 15 BewD)

Der Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 muss ein vom Nachführungsgeometer unterzeichnetes Original Exemplar sein. Er darf maximal 1 Jahre alt sein. Das Bauvorhaben muss auf dem Situationsplan farbig gekennzeichnet sein. Die massgebenden Grenz-, Zonen- und Gebäudeabstände sind darauf einzuzeichnen.

Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein (auch für Aussenstehende), was das Bauvorhaben beinhaltet. Dazu gehören unter anderem die vermassten Grundrisse und die Zweckbestimmung der Räume sowie die Fenster- und Bodenflächen in Quadratmeter. Die Fassadenpläne haben die Gebäudehöhe sowie den Terrainverlauf, und die Schnittpläne die Raumhöhen zu enthalten.

- ➔ Alle Pläne (Projektpläne, Situationspläne et cetera) müssen von der Bauherrschaft sowie dem Grundeigentümer unterzeichnet eingereicht werden! Der Situationsplan muss zusätzlich vom Nachführungsgeometer unterschrieben sein.

Näherbau- und/oder Grenzaurecht

Werden Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund unterschritten, ist die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers erforderlich. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht genügt dazu die einfache Schriftlichkeit, wir empfehlen jedoch eingehend die Eintragung im Grundbuch.

Zustimmung zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes

Bei einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes muss nebst dem entsprechenden Ausnahmegesuch ebenfalls die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer beigelegt werden. Auch hier muss die Bezeichnung "Unterschreiten des Gebäudeabstandes" in der Vereinbarung klar enthalten sein. Gemäss Art. 7 vom Baureglement der Gemeinde Bannwil, muss zudem ein schriftlicher Nachweis erbracht werden, dass die «wohnhygienischen Verhältnisse» durch die Unterschreitung des Gebäudeabstandes tragbar sind. Das heisst, eine Erklärung bzw. Bestätigung, beispielweise dass beim bestehenden Wohnhaus durch die geplante neue Garage, keine Einschränkungen (Licht, Schatten, et cetera.) erfolgt.

Zustimmung der betroffenen Nachbarn

Für kleinere und wenig beeinträchtigende Bauvorhaben, sofern keine Ausnahmen ersucht werden, kann in der Regel auf eine Publikation verzichtet werden (Ausnahme = Landwirtschaftszone; inklusive Publikation im Amtsblatt Kanton Bern). Die Orientierung der betroffenen Nachbarschaft ist jedoch zwingend. Die Zustimmungserklärung kann direkt dem Baugesuch beigelegt werden, das Formular finden Sie auf der Gemeindehomepage unter «Bauen», ganz unten. Alle übrigen Bauvorhaben werden im amtlichen Anzeiger und wenn notwendig im kantonalen Amtsblatt, kostenpflichtig publiziert.

Ausnahmegesuche

Ausnahmebewilligungen werden bei Neubauten von der Gemeinde nur sehr zurückhaltend erteilt.

Besonderheiten (eher die Ausnahme...)

Jedes Bauvorhaben stellt ein Einzelfall dar. Die vorliegende Dokumentation kann nicht jeden Spezialfall abdecken. Es kann zum Beispiel sein, dass ein Vorhaben vorgängig die Änderung oder Erarbeitung einer Überbauungsordnung erfordert, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden muss, oder anderweitige Vorprüfungen notwendig sind. Dies kann zu einer längeren Behandlungsdauer führen. Auch hier empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, damit Sie den Zeitbedarf entsprechend einplanen können.

Kontaktstellen/-personen

- **Bauverwaltung Bannwil:** Markus Friedli, Bauverwalter; 062 963 22 50, markus.friedli@bannwil.ch
- **Baupolizeibehörde:** Gemeinderat Urs Meyer, Ressort Bauwesen und Liegenschaften; 079 544 66 45
- **Amt für Gemeinden und Raumordnung:** Luca Pfeiffer; 031 636 47 50 (Bauen ausserhalb Baugebiet)
- **Regierungsstatthalteramt Oberaargau:** Barbara Lüscher, Bauinspektorin; 031 636 26 34
- **Nachführungsgeometer:** BSB + Partner AG, Langenthal; 034 420 16 70, langenthal@bsb-partner.ch
- **Archäologischer Dienst Kanton Bern:** 031 633 98 00, adb.sab@be.ch
- **Denkmalpflege des Kantons Bern:** 031 633 40 30, denkmalpflege@be.ch
- **Liegenschaftsentwässerung:** Ingenieurbüro Scheidegger AG; 062 916 50 10, info@scheidegger-ing.ch
- **Wasser-/Abwasseranschluss:** Ingenieurbüro Scheidegger AG; 062 916 50 10, info@scheidegger-ing.ch
- **Altlasten + Belasteter Standort:** Amt für Wasser und Abfall; 031 633 38 11
- **Abfall:** Amt für Wasser und Abfall Kanton Bern; 031 633 31 11
- **Gewässerschutz:** Amt für Wasser und Abfall Kanton Bern; 031 633 38 11
- **Brandschutz:** Kaminfeger flückiger hecht ag, Huttwil; 062 962 19 07, flueckiger-hecht-ag@bluewin.ch
- **Energieberatung/Energienachweis:** Region Oberaargau; 062 923 22 21, energie@oberaargau.ch
- **Schutzbauten:** Amt für Bevölkerungsschutz, Bern; 031 636 05 33, schutzbauten@be.ch
- **Oberingenieurkreis IV Emmental-Oberaargau:** Wynastrasse 113, 4912 Aarwangen; 031 636 70 11
- **Kabelfernsehen:** WWZ Energie AG, Chollerstrasse 24, 6301 Zug; 041 748 45 45
- **Fernmeldenetz:** Swisscom AG; 0800 800 800 (kostenlos)
- **Strom/Energie:** BKW Energie AG, Waldhofstrasse 1, Langenthal; 058 477 21 21
- **Gasleitung:** Gasverbund Mittelland AG, Untertalweg 32, Arlesheim; 061 706 33 00, info@gvm-ag.ch
- **Schnurgerüstabnahme:** Infragon Ingenieure AG, Langenthal; 062 916 10 20, info@infragon.ch
- **Eisenbahn:** Aare Seeland mobil AG, Grubenstrasse 12, Langenthal; 058 329 93 00

Bezugsquellen Werkleitungspläne

Wasser-/Abwasser | Ingenieurbüro Scheidegger AG, Langenthal

<https://www.scheidegger-ing.ch/kontakt>

Strom/Elektro | BKW Energie AG, Langenthal

<https://www.bkw.ch/de/energie/stromnetz/planauskunft-leitungsverlauf>

TV/Gemeinschaftsantenne | WWZ, Stans

<https://www.wwz.ch/de/unternehmen/services/werkleitungsauskunft>

Swisscom

<https://www.swisscom.ch/de/about/netz/anschluss/netzauskunft.html>

Gasleitung | Gasverbund Mittelland, Arlesheim

<https://www.gvm-ag.ch/planauskunft.html>

Nachführungsgeometer | BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Langenthal

<https://www.bsb-partner.ch/geodaten-und-plaene/>

Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches:

Vor der Einreichung des Baugesuchs bitten wir Sie, folgende Punkte zu überprüfen:

- Sind die Bauprofile aufgestellt?
- Sind die Baugesuchsunterlagen vollständig?
 - Alle notwendigen Formulare ausgefüllt und unterzeichnet?
 - Sind allfällige Ausnahmegesuche eingehend begründet und unterzeichnet?
 - Liegen allfällige unterzeichnete Zustimmung zu Näher-/Grenzbaurechte vor?
 - Situationsplan vom Nachführungsgeometer bezogen und unterzeichnet?
 - Alle zum Verständnis notwendigen Baupläne beigelegt und unterzeichnet?
 - Ist das aus dem Portal eBau generierte Baugesuch unterzeichnet?

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

- Ist der Plan im Massstab 1:500 oder bei grösseren Projekten 1:1'000?
- Ist ein aktueller (maximal ein Jahr alt), vom Nachführungsgeometer unterzeichneter Plan mit einer Grundeigentümerliste (Grundstückliste) vorhanden?
- Sind die baupolizeilichen Angaben mit Farben eingetragen? (rot = neu, gelb = Abbruch, schwarz = bestehend, blau = Baulinien)
- Sind die Grenzen, Parzellen Nummern eingetragen?
- Sind der Massstab und die Nordrichtung eingetragen?
- Sind die Abstände zu den Strassen, Grenzen, Zonen und Gebäuden eingetragen?
- Sind die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses eingetragen?
- Sind allfällige Waldbaulinien und Waldränder eingetragen?
- Sind allfällige Gewässerräume eingezeichnet?
- Sind die Zufahrten und Abstellplätze eingezeichnet?
- Ist ein Fixpunkt eingetragen?
- Ist der Situationsplan von Gesuchsteller und Projektverfasser unterzeichnet?

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

- Sind alle Projektpläne im Massstab 1:50 oder 1:100?
- Sind alle Projektpläne vom Gesuchsteller und Projektverfasser unterzeichnet?

Liegen sämtliche nötige **Geschossgrundrisse** vor?

- Sind die Angaben der Zweckbestimmung und die Masse der Räume eingetragen?
- Sind die Boden- und Fensterflächen in m² eingetragen?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), alten (schwarz) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.

Liegen sämtliche nötigen **Schnittpläne** vor?

- Sind die Geschosshöhe, die Deckenmasse, die Kniewandhöhe und oberkant Erdgeschoss bezüglich Fixpunkt eingetragen?
- Sind die Hauptdimensionen und die Dachkonstruktion (Wärmedämmung) eingetragen?
- Ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der neuen (rot), alten (schwarz) und abzubrechenden (gelb) Bauteile.

Liegen sämtliche nötigen **Fassadenpläne** vor?

- Ist die Gebäudehöhe in jeder Fassadenmitte eingetragen und die Höhenlagen von oberkant Erdgeschossboden markiert?
- Ist das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie eingetragen und beschriftet?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der **neuen (rot)**, alten (schwarz) und **abzubrechenden (gelb)** Bauteile.

Liegt ein **Umgebungsgestaltungsplan** vor?

- Angabe und Vermessung der Böschung und Stützmauern?
- Angabe der vorgesehenen Materialien
- Ist ersichtlich, welche Flächen wie und wohin entwässert werden (Entwässerungsplan)?
- Neue Bepflanzung eingetragen?
- Liegen die zum Verständnis notwendigen Schnitte vor?
- Bei Umbauten: Kennzeichnung der **neuen (rot)**, alten (schwarz) und **abzubrechenden (gelb)** Bauteile.

Qualität

+

Vollständigkeit

=

kurze Behandlungsfristen

EINWOHNERGEMEINDE BANNWIL

Ressort Bauwesen und Liegenschaften

Markus Friedli, Bauverwalter

Winkelstrasse 2 | 4913 Bannwil

Telefon 062 963 21 51

E-Mail markus.friedli@bannwil.ch

Internet www.bannwil.ch

Öffnungszeiten:

Montag: 08.30 – 11.30 Uhr | 14.30 – 17.00 Uhr

Dienstag: 08.30 – 11.30 Uhr | 14.30 – 16.30 Uhr

Mittwoch: ganzer Tag geschlossen

Donnerstag: 07.15 – 11.30 Uhr | 13.00 – 16.00 Uhr

Freitag: ganzer Tag geschlossen