

Baubewilligung ja oder nein?

Wer bauen will, benötigt grundsätzlich eine Baubewilligung.

Nicht nur Neubauten unterstehen der Baubewilligungspflicht, sondern auch Umbauten, Fassadenveränderungen, Ersatz der Heizung durch eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Errichten einer Stützmauer etc. Mit Ausnahme einiger weniger Bauvorhaben unterliegen alle baulichen Veränderungen der Bewilligungspflicht. Das Baugesetz umschreibt baubewilligungspflichtige Vorhaben in Artikel 1a allgemein:

Abs. 1:

alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

Abs. 2:

- die Zweckänderung
- der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen
- wesentliche Terrainveränderungen

Vorsicht bei Bauvorhaben, welche keine Baubewilligung benötigen. Hier verstecken sich Stolpersteine (Grösse, Lage, Nutzung), die vor Baubeginn ebenfalls berücksichtigt werden müssen und allenfalls zu einer Bewilligungspflicht führen. Baubewilligungsfrei bedeutet nicht «rechtsfrei». Selbst Bauvorhaben, die bewilligungsfrei sind, dürfen unter Umständen erst nach Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erstellt werden, insbesondere dann, wenn sie

- ausserhalb der Bauzone erstellt werden sollen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, weil sie z.B.:
 - den Raum äusserlich erheblich verändern
 - die Erschliessung belasten oder
 - die Umwelt beeinträchtigen
- den geschützten Uferbereich, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt oder ein Baudenkmal oder dessen Umgebung betreffen und das entsprechende Schutzinteresse betreffen ist.

Im Weiteren ist für bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, welche die Brandsicherheit oder schützens- oder erhaltenswerte Gebäude betreffen, ein Baubewilligungsverfahren notwendig.

Wenn ein Bauvorhaben keine Baubewilligung benötigt, so heisst das noch nicht, dass es überhaupt ohne Bewilligung erstellt werden darf. Vorbehalten bleibt die Spezialgesetzgebung, welche für baubewilligungsfreie Bauvorhaben Verfügungen wie Bewilligungen, Zustimmungen, Konzessionen oder Genehmigungen vorsieht. So bedürfen unter anderem sanitärtechnische Anpassungen im Gebäudeinnern, die Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Ob ein Bauvorhaben baubewilligungspflichtig ist oder nicht, ist nicht vom Bauwilligen, sondern von der Baubewilligungs- oder der Baupolizeibehörde zu beurteilen. Vermeiden Sie Ärger mit den Nachbarn und den Behörden und fragen Sie bei der Gemeindeverwaltung besser einmal mehr nach, ob ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist oder nicht. Somit lassen sich nachträgliche unliebsame Konsequenzen wie Bussen und Wiederherstellungen für die Bauherrschaft vermeiden.