

Das Baubewilligungsverfahren in Kürze

(Stand Mai 2025)

Ein korrekt und vollständig eingereichtes Baugesuch spart Zeit und Kosten

a. Allgemeine Infos

Im Baubewilligungsverfahren wird Ihr geplantes Bauvorhaben hinsichtlich sämtlicher massgeblicher öffentlich-rechtlicher Bestimmungen auf **kommunaler, kantonaler und nationaler** Ebene geprüft. Wie das Verfahren abläuft, ist für die Berner Gemeinden im kantonalen [Baubewilligungsdekret BewD](#) geregelt.

Das Baubewilligungsverfahren ist komplex und dauert im Durchschnitt mindestens drei Monate. Falls in einem Baubewilligungsverfahren Rechtsbegehren eingereicht werden, verlängert sich die Verfahrensdauer.

Sie können die Bearbeitungszeit sowie die Kosten verkürzen, indem Sie darauf achten, die Baugesuchsunterlagen vollständig und korrekt nach dem BewD einzureichen.

eBau digitale Baugesuchseingabe

Ab dem 1. März 2022 sind sämtliche Baugesuche elektronisch via [eBau](#) einzureichen. Das Ausfüllen im eBau funktioniert ähnlich wie das Ausfüllen der Steuererklärung mit TaxMe. Sie erfassen Ihr Baugesuch online und laden sämtliche Unterlagen hoch. Sofern Sie noch kein BE-Login besitzen, müssen Sie sich vorgängig registrieren.

Bis zur Gesetzesanpassung auf kantonaler Ebene müssen sie trotz eBau die von Planer und Gesuchsteller **unterschiedenen Pläne, Unterlagen und das Baugesuchsformular zusätzlich in zweifacher Ausführung bei der Gemeinde einreichen**. Auch den Bauentscheid eröffnen wir Ihnen bis auf Weiteres per Post. Die abgestempelten Pläne sind Bestandteil des Bauentscheides. **Das Baugesuchverfahren wird erst nach Erhalt der oben genannten unterzeichneten Pläne und Formulare gestartet.**

Beratung und Kommunikation

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Verfahrens zu gewährleisten, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich. Nehmen Sie frühzeitig mit den betroffenen Parteien und uns Kontakt auf, um bereits bei der Projektierung allfällige Unklarheiten aus dem Weg zu räumen. Bei grösseren Vorhaben empfehlen wir ihnen, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können spätere Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen und Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden.

Wir empfehlen zur Klärung offener Punkte, insbesondere bei Bauvorhaben im Nichtbaugelände (Landwirtschaftszone) eine Voranfrage auf eBau einzureichen. Über eine Voranfrage auf eBau ist eine zeitige Abklärung bei den Ämtern am meisten gewährleistet.

Zustimmung der betroffenen Nachbarn bei kleineren Bauvorhaben

Für kleinere und wenig beeinträchtigende Bauvorhaben kann ggf. auf eine amtliche Publikation des Gesuchs verzichtet werden. Die Bauverwaltung beurteilt, ob ein Baugesuch im vereinfachten Baugesuchverfahren behandelt werden kann. **Die Mitteilung der betroffenen Nachbarn ist jedoch zwingend.** Die Zustimmung wird im Formular «[Zustimmungserklärung für kleine Baugesuche](#)» eingeholt und kann direkt dem Baugesuch beigelegt werden. Wenn

das Formular nicht beiliegt, informieren wir die betroffenen Parteien über das Bauvorhaben und müssen ihnen aber dann unseren Aufwand gem. Gebührenreglement verrechnen.

Profile

Die Hauptabmessung des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches 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.

Ausnahmegesuche

Weicht ihr Bauvorhaben von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab, müssen sie zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes [Ausnahmegesuch](#) einreichen. Es gibt keinen Rechtsanspruch, dass ein Ausnahmegesuch bewilligt werden muss.

Damit eine Ausnahme erteilt werden kann, müssen folgende Punkte **kumulativ** erfüllt sein:

- a. Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Besondere Verhältnisse liegen zum Beispiel bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topografischen Gegebenheiten vor. Hingegen können der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben nicht als besondere Verhältnisse gelten.
- b. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen auswirken.
- c. Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Sofern während der Bekanntmachung keine Einsprache eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Ausgenommen davon sind unterschrittene Grenzabstände, in solchen Fällen muss die Zustimmung der Nachbarn explizit gewährt werden.

Checkliste (siehe auch Merkblatt H1.2)

- ☐ Das Baugesuch ist über eBau ausgefüllt und eingereicht
- ☐ Das eBau-Formular ist zweifach in Papierform vorhanden und von allen notwendigen Personen unterschrieben
- ☐ Die Beilagen und Pläne gemäss eBau sind im eBau hochgeladen
- ☐ Die Beilagen und Pläne gemäss eBau sind zweifach in Papierform vorhanden und von allen notwendigen Personen unterschrieben
- ☐ Die Pläne entsprechen den gesetzlichen Anforderungen
- ☐ Die Profile sind aufgestellt

Tipps und Erklärungen zum eBau-Formular und Beilagen

- ☐ Mit «Gesuchsteller» ist die Bauherrschaft gemeint.
- ☐ Sofern das Baugesuch durch eine Drittperson Projektverfasser(in), Architekt (in) in eBau erfasst wurde, müssen sie sich als Bauherrschaft mittels BE-Login registrieren und im eBau Portal mindestens einmal einloggen. Damit ist die digitale Kommunikation gewährleistet und sie wissen auch als Bauherrschaft immer, wo das Projekt steht.
- ☐ Wo keine Rechnungsadresse angegeben wird, wird die Rechnung an den erstgenannten Gesuchsteller ausgestellt.
- ☐ Die Frage «Sind Belange des Gewässerschutzes betroffen?» ist beispielsweise auch für kleine Bauvorhaben wie Velounterstände, bei Dachveränderungen wie Lukarnen, Abstellplätze etc. mit JA zu beantworten, weil die Entwässerung ändert.
- ☐ Das Formular Erdbebensicherheit (EbS) muss zu jedem Baugesuch eingereicht werden.
- ☐ Die Grundwasserschutzzonen/-areale sowie die Gewässerschutzbereiche sind im [Geoportal des Kantons Bern](#) zu entnehmen.

Schwarzenburg, im Mai 2025 / fb