

Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung ¹⁾ (ABPV)

Vom 15. Januar 2009 (Stand 22. November 2015)

Das Bauinspektorat ²⁾,

gestützt auf § 67 der Bau- und Planungsverordnung (BPV) vom 19. Dezember 2000 ³⁾, erlässt folgende Ausführungsbestimmungen:

§ 1. Zweck

¹⁾ Diese Ausführungsbestimmungen regeln:

- a) die formellen Einzelheiten des Baubewilligungsverfahrens und der Überwachung der Bauausführung;
- b) die Kontrolle von bestehenden Bauten und Anlagen;
- c) die Definition von Begriffen und Normen des Bau- und Planungsgesetzes und der Bau- und Planungsverordnung;
- d) die Kompetenzverteilung zwischen dem Departement und dem Bauinspektorat ⁴⁾, bezüglich der Ausnahmbewilligungserteilung (Anhang 1).

1. Kapitel: Bauinspektorat

I. Baubewilligungen

§ 2.

¹⁾ Das Bauinspektorat ⁵⁾ koordiniert und leitet das Baubewilligungsverfahren sowie die Überwachung der Bauausführung bis zur Freigabe.

²⁾ Das Bauinspektorat ⁶⁾ nimmt dabei insbesondere die folgenden Aufgaben wahr:

- a) Es berät die Bauherrschaft und die Baufachleute mündlich;
- b) es nimmt die Baubehreihen entgegen und prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit
- c) es entscheidet über die Art des Bewilligungsverfahrens und über eine Publikation sowie die Art der Bekanntmachung der Baubehreihen;
- d) es bestimmt für jedes Baubehreihen die mitwirkenden Behörden, leitet diesen die Begehren zu und überwacht die Termine;
- e) es fällt den Bauentscheid und beantwortet die Einsprachen;

¹⁾ Vom Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt am 15. 1. 2009.

²⁾ Ingress: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

³⁾ SG [730.110](#).

⁴⁾ § 1 lit. d: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat

⁵⁾ § 2 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁶⁾ § 2 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

- f) es kontrolliert stichprobenweise die Ausführung auf Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen und Einhaltung der Auflagen;
- g) es nimmt die Bauten und Anlagen zusammen mit den mitwirkenden Behörden ab, veranlasst die Behebung festgestellter und gemeldeter Mängel und entscheidet über die Freigabe.

³ Das Bauinspektorat ⁷⁾ verfügt, soweit es nach der Bau- und Planungsverordnung oder anderer Vorschriften dazu ermächtigt ist. Darüber hinaus hat das Bau- und Verkehrsdepartement dem Bauinspektorat die Entscheidbefugnis in allen Fällen gemäss der Aufstellung in Anhang 1 delegiert (§ 25 Abs. 2 BPV).

II. Bauaufsicht

§ 3.

¹ Das Bauinspektorat ⁸⁾ überwacht die bestehenden Bauten und Anlagen mit Bezug auf deren Sicherheit und auf die Einhaltung der Bau-gesetzgebung. Es geht dabei Reklamationen Dritter im Zusammen-hang mit dem baulichen Zustand von Bauten und Anlagen nach oder wird aufgrund eigener Kenntnisse und Feststellungen tätig.

§ 4.

¹ Das Bauinspektorat ⁹⁾ kontrolliert bei Veränderungen von Parzellen, ob die baurechtlichen Vorschriften eingehalten sind (§ 152 BPG).

III. Delegation der Zuständigkeit

§ 5.

¹ Das Bauinspektorat ¹⁰⁾ leitet das Verfahren für alle Vorhaben, welche auf Privatparzellen ausgeführt werden sollen oder welche bei Bean-spruchung der Allmend der Nutzung der Privatparzellen dienen.

² Das Tiefbauamt leitet das Verfahren für alle Vorhaben, welche die Allmend beanspruchen oder welche bei Beanspruchung von Privat-parzellen der Nutzung der Allmend dienen (§ 34 BPV).

³ Das Tiefbauamt leitet zudem das Verfahren für alle Vorhaben, bei welchen im Zusammenhang mit Veranstaltungen temporäre Bauten und Anlagen sowohl Allmend wie auch Privatparzellen beanspru-chen. ¹¹⁾

⁷⁾ § 2 Abs. 3; Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁸⁾ § 3; Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁹⁾ § 4; Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

¹⁰⁾ § 5 Abs. 1; Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

¹¹⁾ § 5 Abs. 3 eingefügt durch Beschluss des Bau- und Gastgewerbeinspektors vom 9. 9. 2013 (wirksam seit 26. 9. 2013).

2. Kapitel: Arten der Bewilligungsverfahren

§ 6.

¹ Das Bauinspektorat ¹²⁾ führt folgende Bewilligungsverfahren durch:

- a) Meldeverfahren (§ 27 BPV);
- b) ordentliches Bewilligungsverfahren (§ 30 BPV);
- c) vereinfachtes Bewilligungsverfahren (§ 31 BPV);
- d) generelles Baubegehren (§ 32 BPV).

(2.)I. Generelles Baubegehren (§ 32 BPV) ¹³⁾

§ 7.

¹ Zur Abklärung von Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen für die Projektierung eines Vorhabens, dessen Realisierung eine Baubewilligung voraussetzt, kann ein generelles Baubegehren durchgeführt werden.

² Das generelle Baubegehren führt zu einem Vorentscheid, in dem die gestellten Fragen verbindlich beantwortet werden. Der Vorentscheid erlaubt noch keine Bauausführung, sondern dient nur als Grundlage für die weitere Projektierung des Vorhabens.

(2.)II. Ordentliches Bewilligungsverfahren (§ 30 BPV)

§ 8.

¹ Das ordentliche Bewilligungsverfahren besteht aus dem Prüfungsverfahren und dem Einspracheverfahren. Auf Anordnung des Bauinspektorates ¹⁴⁾ wird vorgängig ein Zulassungsverfahren durchgeführt.

² Im ordentlichen Bewilligungsverfahren werden Bauten, Anlagen und Veränderungen, die wesentliche Aussenwirkungen entfalten, somit insbesondere folgende Vorhaben geprüft:

- a) Neu-, Auf- und Anbauten;
- b) Bauvorhaben, die einer Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone oder für die Beseitigung geschützter Vegetation bedürfen;
- c) der Abbruch von Häusern, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, oder auf die das Denkmalschutzrecht Anwendung findet.

¹²⁾ § 6: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

¹³⁾ Softwarebedingte, redaktionelle Einfügung von Gliederungsbuchstaben oder -ziffern.

¹⁴⁾ § 8 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

(2.II.)1. Zulassungsverfahren

§ 9.

¹ Das Zulassungsverfahren dient der Abklärung von Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen, die für die Erteilung einer Bewilligung entscheidend sind.

² Das Bauinspektorat ¹⁵⁾ entscheidet über die Durchführung eines Zulassungsverfahrens.

³ Die Publikation des Bauvorhabens erfolgt nach positiv abgeschlossener Vorprüfung. ¹⁶⁾

(2.II.)2. Einspracheverfahren

§ 10.

¹ Im ordentlichen Bewilligungsverfahren wird zusammen mit dem Prüfverfahren ein Einspracheverfahren durchgeführt. Das Einspracheverfahren wird durch die Publikation des Bauvorhabens im Kantonsblatt sowie im Internet eingeleitet. Massgeblich für den Fristenlauf ist die Publikation im Kantonsblatt.

(2.)III. Vereinfachtes Bewilligungsverfahren (§ 31 BPV)

(2.III.)1. Verfahren

§ 11.

¹ Im vereinfachten Bewilligungsverfahren wird ein Prüfverfahren durchgeführt. Muss ein Vorhaben publiziert werden, so kann das Bauinspektorat ¹⁷⁾ ein Zulassungsverfahren durchführen.

² Das Bauinspektorat ¹⁸⁾ verzichtet auf eine Publikation und auf ein Einspracheverfahren im vereinfachten Verfahren, wenn keine öffentlichen Interessen und keine Rechte Dritter berührt werden oder das schriftliche Einverständnis der zur Einsprache berechtigten Dritten vorliegt.

³ Eine Abnahme wird nur dann vorgenommen, wenn das Bauinspektorat ¹⁹⁾ dies im Bauentscheid ausdrücklich anordnet.

¹⁵⁾ § 9 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

¹⁶⁾ § 9 Abs. 3 in der Fassung des Beschlusses des Bauinspektorates vom 11. 8. 2010 (wirksam seit 15. 8. 2010).

¹⁷⁾ § 11 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

¹⁸⁾ § 11 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

¹⁹⁾ § 11 Abs. 3: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

(2.III).2. Bauvorhaben im vereinfachten Bewilligungsverfahren

§ 12.

¹ Im vereinfachten Bewilligungsverfahren werden Vorhaben ohne wesentliche Aussenwirkungen, somit insbesondere die folgenden Vorhaben geprüft:

- a) Bauten, Anlagen und Veränderungen innerhalb bestehender oder bewilligter Baukuben, wie Dachausbauten oder Änderung der Raumaufteilung;
- b) Veränderungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus durch vereinzelt Vordächer, Balkone, Nischen, Vor- und Rücksprünge, Aussenkamme, Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte und kleine technische Dachaufbauten;
- c) ²⁰⁾ Veränderung oder Erstellung einzelner Fenster und Türen in der Fassade;
- d) wärmetechnische Gebäudesanierungen;
- e) Zweckentfremdung einzelner Wohnungen;
- f) freistehende Reklamen bis zu 1 m² und an Gebäuden angebrachte Reklamen bis zu 12 m²;
- g) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;
- h) Stützmauern und Einfriedungsmauern über 1,20 m Höhe;
- i) ²¹⁾ Velounterstände und Kleinbauten in Vorgärten und innerhalb des Baugebiets oder innerhalb bewilligter Familiengarteneare, soweit sie nicht gemäss § 14 dieser Bestimmungen bewilligungsfrei erstellt werden können;
- k) Aushub und Terrainveränderungen bis 100 m² und 1,00 m Höhe in Bereichen ohne geschützte Bäume.

(2.IV).Meldeverfahren (§ 27 BPV)

§ 13.

¹ Für folgende Vorhaben genügt eine Meldung an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat: ²²⁾

- a) Beseitigung von Bauten und Anlagen, die nicht Gebäude oder Gebäudeteile sind;
- b) geringfügige bauliche Änderungen im Gebäudeinneren, welche nicht zu einer Gefährdung der Brandsicherung führen;
- c) Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern, Türen und Dächern in der Stadt- und Dorfbild-Schutz- und Schonzone sowie an im Denkmalverzeichnis eingetragenen Bauten;

²⁰⁾ § 12 lit. c in der Fassung des Beschlusses des Bauinspektorates vom 30. 11. 2010 (wirksam seit 16. 12. 2010).

²¹⁾ § 12 lit. i in der Fassung des Beschlusses des Bauinspektorates vom 23. 4. 2009 (wirksam seit 1. 5. 2009).

²²⁾ Fassung vom 13. November 2015, wirksam seit 22. November 2015 (KB 21.11.2015)

- d) Stützmauern und Einfriedungsmauern bis 1,20 m Höhe, die innerhalb des Baugebiets, jedoch nicht an Strassen und Wegen und nicht in Baumschutzgebieten liegen;
- e) Einfriedungen und Zäune innerhalb des Baugebiets, sofern nicht mehr als 40 cm hohe Mauern erstellt werden;
- f) ²³⁾ Gartenhäuser und Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von 10 m² innerhalb des Baugebiets oder innerhalb bewilligter Familiengartenareale;
- g) ²⁴⁾ die einmalige Errichtung von Provisorien ²⁴⁾ von insgesamt mehr als zwei Wochen und weniger als 6 Monaten Dauer innerhalb des Baugebiets oder innerhalb bewilligter Familiengartenareale;
- h) das einmalige Erstellen von freistehenden Reklamen bis zu 1 m² und an Gebäuden angebrachten Reklamen bis zu 12 m² für die maximale Dauer von 6 Monaten;
- i) ²⁵⁾ liegende Dachflächenfenster (max. 10% der entsprechenden Dachfläche) in den mit Ziffern bezeichneten Zonen und in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse;
- j) ²⁶⁾ Solaranlagen auf Dächern in der Nummernzone, in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse, der Schonzone sowie von inventarisierten Objekten, wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen, von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen, reflexionsarm ausgeführt werden und als kompakte Fläche zusammenhängen.

² Bei Vorhaben, die der Meldepflicht unterstehen, prüft das Bauinspektorat ²⁷⁾, ob die Voraussetzungen für ein Meldeverfahren vorliegen. Das Meldeverfahren wird abgeschlossen mit:

- a) der schriftlichen Mitteilung, dass dem Vorhaben nichts entgegenstehe;
- b) einer gleichlautenden Verfügung, in der Bedingungen und Auflagen festgesetzt werden;
- c) der Verfügung, dass die Voraussetzungen für das Meldeverfahren nicht erfüllt seien und für das Vorhaben ein Baubegleiten einzureichen sei;
- d) der Verfügung, dass die Ausführung des Vorhabens verboten wird.

²³⁾ § 13 Abs. 1 lit. f in der Fassung des Beschlusses des Bauinspektorates vom 23. 4. 2009 (wirksam seit 1. 5. 2009).

²⁴⁾ Fassung vom 13. November 2015, wirksam seit 22. November 2015 (KB 21.11.2015)

²⁵⁾ § 13 Abs. 1 lit. i eingefügt durch Beschluss des Bauinspektorates vom 30. 11. 2010 (wirksam seit 16. 12. 2010).

²⁶⁾ § 13 Abs. 1 lit. j beigegefügt durch Beschluss des Bau- und Gastgewerbeinspektorates vom 14. 5. 2014 (wirksam seit 1. 5. 2014, publiziert am 21. 5. 2014).

²⁷⁾ § 13 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

³ Die Meldeformulare sind dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat einschliesslich der notwendigen Planunterlagen einzureichen. Sind die Voraussetzungen des Meldeverfahrens erfüllt, werden Vorhaben in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sowie an Objekten im Denkmalverzeichnis der Basler Denkmalpflege, solche in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone der zuständigen Stadt- oder Ortsbildkommission zur direkten Erledigung zugewiesen. Davon ausgenommen sind Meldungen für Solaranlagen in der Schonzone gemäss Abs. 1 lit. j. ²⁸⁾

(2.) V. Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

§ 14.

¹ Die nachfolgenden Vorhaben sind ohne Baubewilligung und Meldung an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zulässig: ²⁹⁾

- a) Firmenaufschriften und Eigenreklamen bis zu einer Fläche von 0,50 m² je Betrieb in den mit Ziffern bezeichneten Zonen und in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse;
- b) ³⁰⁾ ...
- c) Von den IWB auszuführende oder genehmigte Hausinstallationen sowie der Einbau von Haushaltapparaten und Inneneinrichtungen nicht gewerblicher Art;
- d) Aufzüge und Hebezeuge im Innern von Gebäuden;
- e) Empfangsantennen;
- f) Baubaracken, Bauplatzinstallationen, Baureklametafeln und Reklamen an Baulagerstätten für die Dauer der Bauausführung;
- g) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Leitungen für Wasser und Energie und zur fernmeldetechnischen Übertragung von Information und von Radio- und Fernsehprogrammen;
- h) Beläge, Entwässerungen und Beleuchtungsanlagen von Strassen, Wegen und Plätzen;
- i) kleinere Einbauten auf Strassen wie Schutzinseln und Verkehrsteiler, die den Strassenverkehr und den Zugang zu angrenzenden Liegenschaften nicht wesentlich erschweren;
- k) Trottoirabsenkungen und Trottoirüberfahrten;
- l) Bojen und Erdanker;
- m) Aushub und Terrainveränderungen bis 100 m² und 1,00 m Höhe in Bereichen ohne geschützte Bäume;
- n) ortsübliche Gartengestaltungen mit geringfügigen Terrainveränderungen, Wegen, Treppen, Brunnen, Sitzplätzen, Pergolen, Gartencheminées, Kinderspielgeräten, Sandkästen, Planschbecken, Plastiken und Kunstwerken;
- o) Kleinstbauten bis 1,00 m³ Rauminhalt;

²⁸⁾ § 13 Abs. 3 in der Fassung des Beschlusses des Bau- und Gastgewerbeinspektorates vom 14. 5. 2014 (wirksam seit 1. 5. 2014, publiziert am 21. 5. 2014).

²⁹⁾ Fassung vom 13. November 2015, wirksam seit 22. November 2015 (KB 21.11.2015)

³⁰⁾ § 14 lit. b aufgehoben durch Beschluss des Bau- und Gastgewerbeinspektorates vom 14. 5. 2014 (wirksam seit 1. 5. 2014, publiziert am 21. 5. 2014).

- p) Fahnenmasten und Fahnen;
- q) Sonnenstoren an Gebäuden in Nummernzonen, sofern sie nicht mehr als 1,50 m über Allmend ragen;
- r) ³¹⁾ gemäss den Vorschriften von § 55 Bau- und Planungsgesetz in Vorgärten erstellte Velounterstände mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Höhe von 2 m, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Vorgartens bedecken und die betroffene Liegenschaft sich weder in der Stadt- oder Dorfbild-Schutzzone befindet noch im Denkmalverzeichnis aufgeführt ist;
- s) ³²⁾ Velounterstände mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Höhe von 2 m innerhalb des Baugebiets oder innerhalb bewilligter Familiengartenareale, soweit die betroffene Liegenschaft sich weder in der Stadt- oder Dorfbild-Schutzzone befindet noch im Denkmalverzeichnis aufgeführt ist;
- t) ³³⁾ Bagatelländerungen und Lageänderungen von Sendeantennen innerhalb des Toleranzbereiches gemäss der Vollzugshilfe des Bau- und Gastgewerbeinspektorates;
- u) ³⁴⁾ ein Provisorium pro Parzelle und Jahr für die maximale Dauer von insgesamt 2 Wochen.

3. Kapitel: Baubewilligungsverfahren

(3.)1. Abschnitt: Verfahrensbeteiligte

(3.1.)I. Bauherrschaft

§ 15.

¹ Die Bauherrschaft stellt das Baubegehren. Wo die Bauherrschaft selbst nicht fachkundig ist, hat sie für das Verfassen des Bauprojektes und die Baueingabe eine Fachperson beizuziehen (§ 37 BPV).

² Ein Wechsel der Bauherrschaft während des Baubewilligungsverfahrens ist dem Bauinspektorat sofort schriftlich mitzuteilen. Für das Bauinspektorat ³⁵⁾ gilt der Wechsel mit dem Eingang der Mitteilung als erfolgt. Die neue Bauherrschaft tritt in das Verfahren in dem Stadium ein, in dem es sich befindet.

³¹⁾ § 14 lit. r eingefügt durch den Beschluss des Bauinspektorates vom 23. 4. 2009 (wirksam seit 1. 5. 2009).

³²⁾ § 14 lit. s eingefügt durch den Beschluss des Bauinspektorates vom 23. 4. 2009 (wirksam seit 1. 5. 2009).

³³⁾ Fassung vom 13. November 2015, wirksam seit 22. November 2015 (KB 21.11.2015)

³⁴⁾ Eingefügt am 13. November 2015, wirksam seit 22. November 2015 (KB 21.11.2015)

³⁵⁾ § 15 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

³ Die Bauherrschaft wird für die Dauer des Baubewilligungsverfahrens bis zum Entscheid von der oder dem im Baubehrensformular genannten Projektverfasserin oder Projektverfasser vertreten. Bei der Bauausführung wird die Bauherrschaft durch die verantwortliche Fachperson vertreten. Die Bauherrschaft hat einen Wechsel der sie vertretenden Personen dem Bauinspektorat sofort schriftlich mitzuteilen. Für das Bauinspektorat ³⁶⁾ gilt der Wechsel mit dem Eingang der Mitteilung als erfolgt.

(3.1.)II. Projektverfasserin und Projektverfasser

§ 16.

¹ Für ein Baubegehren, die Pläne, Nachweise und Berechnungen hat eine einzige Person als Projektverfasserin oder Projektverfasser zu unterzeichnen. Diese Person ist für die Projektierung des Vorhabens gemäss den gesetzlichen Vorschriften und den Regeln der Baukunde verantwortlich.

² Auf Verlangen des Bauinspektorates ³⁷⁾ hat sich die Projektverfasserin oder der Projektverfasser über die notwendigen Fachkenntnisse auszuweisen (§ 37 BPV). Die Eignung in fachtechnischer Hinsicht wird jenen Personen zuerkannt, die ihr Fachwissen durch eine ausreichende Fachausbildung oder Berufspraxis nachweisen können.

³ Bei einem Wechsel während des Bewilligungsverfahrens hat die neue Projektverfasserin oder der neue Projektverfasser das Baubehrensformular sowie die Eingabepläne zu unterzeichnen. Ab dem Zeitpunkt der Unterschrift geht die damit verbundene Verantwortung auf die unterzeichnete Person über.

(3.1.)III. Verantwortliche Fachpersonen

§ 17.

¹ Die Bauarbeiten sind durch eine einzige verantwortliche Fachperson zu leiten (§ 57 BPV). Die verantwortliche Fachperson trägt die Verantwortung für die Ausführung des bewilligten Vorhabens gemäss den Regeln der Baukunde.

² Die Projektverfasserin oder der Projektverfasser übernimmt als verantwortliche Fachperson mit der Einreichung des Baubehrens auch die Verantwortung für die Bauausführung, sofern dem Bauinspektorat ³⁸⁾ nicht ausdrücklich etwas anderes mitgeteilt wird.

³ Bei einem Wechsel der verantwortlichen Fachperson gelten die Vorschriften wie bei einem Wechsel der Projektverfasserin oder des Projektverfassers (§ 16 Abs. 3 ABPV).

³⁶⁾ § 15 Abs. 3; Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

³⁷⁾ § 16 Abs. 2; Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

³⁸⁾ § 17 Abs. 2; Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

(3.1.)IV. Grundeigentümerschaft

§ 18.

¹ Die Grundeigentümerschaft bestätigt mit ihrer Unterschrift im Baubehrensformular, dass sie mit der Einreichung des Baubehrens einverstanden ist und von dessen Inhalt Kenntnis genommen hat.

² Die Grundeigentümerschaft bleibt auch dann für den Zustand ihrer Liegenschaft verantwortlich, wenn sie nicht die Bauherrschaft ist.

2. Abschnitt: Verfahren der Baubewilligung

(2.I.)1. Arten der Formulare

§ 19.

¹ Für Baubehrens sowie die Meldeverfahren sind die nachfolgenden Formulare zu verwenden:

- a) Formular generelles Baubehrens;
- b) Formular ordentliches Baubehrens;
- c) Formular vereinfachtes Baubehrens;
- d) Formular Baubehrens für technische Anlagen;
- e) Formular Reklamebegehren;
- f) Meldeformular.

(2.II.)3. Anzahl Gesuchsunterlagen

§ 20.

¹ Mit jedem Baubehrens ist mindestens die in den Formularen angegebene Anzahl Gesuchsexemplare inklusive sämtlicher Unterlagen einzureichen.

² Zum Beschleunigen des Baubewilligungsverfahrens können in Absprache mit dem Bauinspektorat ³⁹⁾ zusätzliche Gesuchsexemplare eingereicht werden.

³ Bei generellen Baubehrens sowie bei komplizierten Bauvorhaben, insbesondere solche mit Umweltverträglichkeitsprüfung, ist die Anzahl Gesuchsexemplare sowie der weiteren Unterlagen mit dem Bauinspektorat abzusprechen.

³⁹⁾ § 20 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

(2.III.)3. Notwendige Angaben und Unterlagen

(2.III.3.)1. Formular und Unterschriften

§ 21. a) *Formular: Originale und Kopien*

¹ Das jeweilige amtliche Formular sowie die Pläne und Beilagen in allen Gesuchsdossiers müssen vollständig ausgefüllt und unterzeichnet sein.

² Ein Gesuchsdossier muss das Originalformular, einen Grundbuchplanauszug sowie die Pläne und Beilagen mit Originalunterschriften enthalten. Für die weiteren Gesuchsdossiers können Kopien verwendet werden.

§ 22. b) *Notwendige Unterschriften*

¹ Das amtliche Formular ist von der Grundeigentümerschaft, der Bauherrschaft und der Projektverfasserin oder dem Projektverfasser, sämtliche weiteren Unterlagen müssen von der Projektverfasserin oder dem Projektverfasser unterzeichnet sein. Auf schriftliches Gesuch hin kann das Bauinspektorat ⁴⁰⁾ Ausnahmen, namentlich für generelle Baubegehren, gewähren. Das Meldeformular ist nur von der Bauherrschaft zu unterzeichnen.

² Besitzt die Bauherrschaft ein Baurecht an einem Grundstück, so ist die Unterschrift der Grundeigentümerschaft nicht erforderlich.

³ Besteht am Grundstück Stockwerkeigentum, so muss ein Baubegehren, das sich auf gemeinschaftliche Bauteile oder Einrichtungen bezieht, von einer von der Verwaltung der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ernannten bevollmächtigten Person unterzeichnet werden. Ein Baubegehren, das sich ausschliesslich auf das Sonderrecht bezieht, ist von der entsprechenden Stockwerkeigentümerschaft zu unterzeichnen.

(2.III.3.)2. Situationsgrundlagen für Baubegehren

§ 23. a) *Situationsgrundlagen*

¹ Dem Baubegehren ist das Dokument «Situationsgrundlagen für Baubegehren» des Grundbuch- und Vermessungsamtes im Original, Ausdruck maximal 3 Monate alt, beizulegen. Auf diesem Dokument dürfen keine Eintragungen vorgenommen werden.

² Neue Hausnummern sind im Grundbuchplan durch das Tiefbauamt, Abteilung Verkehrsbauten/Baulinien und Landerwerb, eintragen zu lassen.

⁴⁰⁾ § 22 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

§ 24. *b) Kopie des Situationsplans aus den Situationsgrundlagen*

¹ Jedes Gesuchsdossier muss eine Kopie des Situationsplanes aus den Situationsgrundlagen enthalten, auf welchem das projektierte Bauvorhaben eingezeichnet ist und vermasst sein muss. Dabei bedeutet:

- a) rot: zwei- und mehrgeschossige Bauten;
- b) orange: erdgeschossige Bauten und Terrassen;
- c) rot schraffiert: Bauten unter Terrain;
- d) rot umrandet: Umbauten und Nutzungsänderungen;
- e) gelb: Abbruch;
- f) in blau markiertem Bereich mit Farben wie vorgenannt: Änderungen gegenüber Eingabeplänen.

² Grenz- und Servitutlinien müssen sichtbar bleiben.

³ Auf der Kopie des Situationsplanes aus den Situationsgrundlagen sind insbesondere Gebäude, Anbauten und Grenzabstände zu vermessen (Fertigmasse). Antennen sind mit den Achsen auf dem Gebäude sowie gegenüber den Baulinien und Parzellengrenzen, resp. Gebäudehauptfassaden zu definieren und zu vermessen.

(2.III.3.)3. Pläne und Beilagen

§ 25. *a) Inhalt der Pläne und Beilagen*

¹ Aus den Plänen und Beilagen müssen die Lage der Gebäude, die Raumaufteilung, die vorgesehenen Baustoffe, die Nutzungen und allfällige Zweckänderungen, die Umgebungsgestaltung, Baumfällungen und Neubepflanzungen, Energie- und Schallisolation und alle zur Beurteilung erforderliche Masse ersichtlich sein.

§ 26. *b) Massstab der Pläne*

¹ Wenn nichts anderes bestimmt ist, sind alle Pläne im Massstab 1:100 oder 1:50 einzureichen. Für alle Pläne ist der gleiche Massstab zu verwenden. Das Bauinspektorat kann bei besonders grossen oder kleinen Objekten ausnahmsweise andere Massstäbe zulassen oder vorschreiben.

(2.III.3.)4. Weitere Unterlagen

§ 27.

¹ Je nach Bauvorhaben sind weitere Unterlagen erforderlich, welche für die Prüfung notwendig sind. Diese Unterlagen sind aus den Bau-begehrensformularen ersichtlich.

§ 28. *a) Berechnung der Bruttogeschossflächen (§§ 5ff. BPG)*

¹ Bei Bauvorhaben, welche eine Volumenvergrößerung vorsehen, ist eine Berechnung der bestehenden, der geplanten und der gesetzlich zulässigen Bruttogeschossflächen einzureichen.

§ 29. *b) Kanalisationsbegehren*

¹ Soweit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über Anlagen der Haus- und Grundstücksentwässerung und Anlagen zur Versickerung, zur Abwasservorbehandlung sowie über die Einleitung von Abwasser in die Kanalisation bzw. in ein Gewässer entschieden werden muss, ist dem Bauinspektorat ⁴¹⁾ zusammen mit dem Baubegehren ein Kanalisationsbegehren gemäss kantonaler Gewässerschutzverordnung einzureichen.

§ 30. *c) Grundbuchauszüge und Zustimmung Berechtigter*

¹ Wenn sich ein Bauvorhaben im Bereich einer Servitut oder einer anderen Eigentumsbeschränkung befindet, ist ein Grundbuchauszug einzureichen, aus dem der Wortlaut der Servitut oder Eigentumsbeschränkung sowie der eventuelle Plan dazu hervor geht.

² Wenn für Bauvorhaben Nachbargrundstücke benutzt werden sollen, insbesondere bei Anbauten bei Gebäudegruppen in der Zone 2a (§ 31 Abs. 2 BPG), Erdankern und Aussenisolationen ist das schriftliche Einverständnis der Betroffenen einzuholen.

§ 31. *d) Ausführungspläne*

¹ Das Bauinspektorat ⁴²⁾ kann im Bauentscheid für ein Bauvorhaben die Eingabe von Ausführungsplänen verlangen.

² Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn das Bauinspektorat die Ausführungspläne genehmigt hat.

§ 32. *e) Erdbebentüchtigkeit*

¹ Bei Neubauten sind die Bestimmungen der SIA-Norm 261 einzuhalten.

² Die Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben richtet sich nach dem SIA-Merkblatt 2018.

³ Bei Umbauten (Anbau, Aufbau oder Aufstockung, Eingriff in die Tragstruktur) sind Gebäude entsprechend dem SIA-Merkblatt 2018 zu ertüchtigen.

⁴ Bei Sanierungen ohne Umbauten darf die Tragstruktur durch Schlitz- und Aussparungen im Mauerwerk nicht geschwächt werden, andernfalls gelten dieselben Forderungen wie bei Umbauten.

⁴¹⁾ § 29: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁴²⁾ § 31 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

§ 33. f) *Anträge auf Ausnahmegewilligung (§ 80 BPG und § 25 BPV)*

¹ Wenn das Bauvorhaben Abweichungen von Bauvorschriften vorsieht, sind die Anträge auf Ausnahmegewilligungen und die entsprechende Begründung mit dem Baubegleiten einzureichen.

(2.IV.)3. Formvorschriften für Pläne

(2.IV.3.)1. Format und Beschriftung der Pläne

§ 34.

¹ Sämtliche Pläne müssen auf dauerhaftem Papier angefertigt, im A4-Format (21 cm auf 29,7 cm) gefaltet und aussen deutlich angeschrieben sein. Elektronisch eingereichte Pläne werden nicht akzeptiert.

² Jeder Plan muss mit der Strasse und der Hausnummer, der genauen Objektbeschreibung sowie der Art des Planes bezeichnet werden, sowie den Massstab und das Plandatum nennen.

³ Austauschpläne sind zusätzlich als solche zu bezeichnen. Sie müssen im gleichen Massstab erstellt werden wie die Pläne, die sie ersetzen.

⁴ Ausführungspläne und andere Pläne, die nach der Bewilligung eines Bauvorhabens eingereicht werden, sind zusätzlich mit der Nummer und dem Datum des Bauentscheides zu bezeichnen.

(2.IV.3.)2. Darstellung der Bauteile und Pläne

§ 35.

¹ Die Eingabepläne sind gemäss der SIA-Norm 400 darzustellen.

² Auf allen Plänen sind die nachfolgenden Bauteile und Beschriftungen wie folgt hervorzuheben:

- a) Bestehendes, das erhalten werden soll: mit grauer Farbe oder schwarz;
- b) Bestehendes, das entfernt werden soll: mit gelber Farbe;
- c) neue Bauteile oder Nutzungen: mit roter Farbe.

³ Bei Nutzungsänderungen ist die frühere Nutzung anzugeben.

⁴ In Austauschplänen sind zudem die Abweichungen gegenüber den Eingabeplänen mit blauer Farbe hervorzuheben.

(2.IV.3.)3. Notwendige Angaben in Plänen

§ 36.

¹ Auf allen Plänen sind die Räume zu vermessen und ihre bestehende und neue Nutzung zu bezeichnen. Aus den Plänen müssen die Abmessungen namentlich von Aussenwänden und Trennbauteilen, Decken, Treppen, Korridoren, Dächern, Kaminen, Antennen sowie das lichte Mass der Türen mit Öffnungsrichtung ersichtlich sein.

² Für alle Räume, die gesetzliches Licht benötigen, ist zusätzlich die Grundfläche und die Fläche der anrechenbaren Fenster anzugeben.

§ 37.

¹ In den Schnittplänen sind die Höhenkoten und das Profil der entsprechenden Zone sowie die Lichteinfallswinkel einzutragen.

² In den Schnitt- und Fassadenplänen ist das gewachsene Terrain gestrichelt und das neue Terrain mit ausgezogenen Linien anzugeben. Beide Terrains sind mit Höhenkoten zu versehen. Die Terrainkoten müssen sich auf einen Höhenfixpunkt beziehen.

³ In den Fassadenplänen sind die Anschlussfassaden der Nachbargebäude mindestens über die erste Fensterachse hinaus einzuzeichnen. Auf Antrag mitwirkender Behörden kann das Bauinspektorat die vollständigen Nachbarfassaden verlangen.

⁴ In den Grundrissen des Erdgeschosses (1. Geschoss über Terrain) sind die Nordrichtung, die Schnittbezeichnungen, die geltenden Bau- und Strassenlinien, die Meereshöhe, die Projektkoten (Höhenkoten) an Bau- und Strassenlinien und an allen Parzellengrenzen sowie die Umgebungsgestaltung (Wege, Parkplätze, Grünflächen) einzutragen.

⁵ Für die Umgebungsgestaltung (Wege, Parkplätze, Grünflächen) kann auch ein separater Plan eingereicht werden.

(2.V.)3 Einspracheverfahren und Publikation

(2.V.3.)1. Publikation

§ 38.

¹ Das Bauinspektorat ⁴³⁾ publiziert die Baubehörden im Kantonsblatt und im Internet.

² Massgeblich für die Dauer der Einsprachefrist ist die Publikation im Kantonsblatt.

⁴³⁾ § 38 Abs. 1 : Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

(2.V.3.)2. Inhalt der Publikation

§ 39.

¹ Der Text der Publikation enthält folgende Bestandteile:

- a) Strasse und Hausnummer sowie Sektion und Parzellennummer;
- b) Name der Bauherrschaft und des Projektverfassers;
- c) kurze Bezeichnung und Nutzung der Baute oder Anlage;
- d) Zeit und Ort der Planaufgabe;
- e) Einsprachefrist.

§ 40.

¹ Einen besonderen Hinweis in der Publikation erfordern:

- a) Baumfällbegehren;
- b) Umweltverträglichkeitsprüfung;
- c) Ausnahmebegehren für Bauvorhaben ausserhalb des Bauzonen;
- d) Änderung des ursprünglich publizierten Projektes (wesentliche Änderungen der Pläne);
- e) Entscheidungspublikation bei grosser Anzahl Einsprachen.

(2.V.3.)3. Hinweisschild

§ 41.

¹ Auf alle publizierten Baubehgehren wird durch ein Hinweisschild im Gelände, das durch das Bauinspektorat ⁴⁴⁾ veranlasst wird, hingewiesen. Bei Reklamen wird auf ein Hinweisschild verzichtet.

² Das Hinweisschild enthält den Text der Publikation im Kantonsblatt.

³ Das Hinweisschild wird an geeigneter Stelle auf der vom Vorhaben betroffenen Parzelle angebracht.

(2.VI.)3. Akteneinsicht

(2.VI.3.)1. Während der Einsprachefrist

§ 42.

¹ Während der Einsprachefrist liegen die Akten beim Bauinspektorat ⁴⁵⁾ für Interessierte zur Einsichtnahme auf.

⁴⁴⁾ § 41 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁴⁵⁾ § 42 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

² Während der Einsprachefrist können von allen aufliegenden Unterlagen und Plänen auf dem vom Bauinspektorat ⁴⁶⁾ bezeichneten Gerät in Selbstbedienung unentgeltlich Kopie in den Formaten A4 oder A3 erstellt werden. Kopien in grösseren Formaten sind nicht möglich.

(2.VI.3.)2. Nach Ablauf der Einsprachefrist

§ 43.

¹ Nach Ablauf der Einsprachefrist haben die Verfahrensbeteiligten sowie die Einsprecherinnen und Einsprecher Anspruch auf Akteneinsicht. In die Stellungnahmen der mitwirkenden Behörden ist vor dem Entscheid nur den Verfahrensbeteiligten Einsicht zu geben. Kopien sind wie während der Auflagefrist möglich.

² Bis zur Baufreigabe haben die Verfahrensbeteiligten sowie die Einsprecherinnen und Einsprecher Anspruch auf Akteneinsicht in das gesamte Dossier. Kopien sind wie während der Auflagefrist möglich.

³ Besondere Geheimhaltungsinteressen sind von den Verfahrensbeteiligten darzulegen. In solchen Fällen ist nach Möglichkeit eine Trennung der Unterlagen in ein publiziertes und ein nicht publiziertes Baubegehren vorzunehmen.

(2.VI.3.)3. Akteneinsicht bei nicht publizierten Baubegehren

§ 44.

¹ Die Unterlagen von nicht publizierten Baubegehren sind nicht öffentlich. Akteneinsicht ist grundsätzlich nur den Verfahrensbeteiligten zu gewähren.

² Andere Personen haben anhand eines Gesuches ihr Interesse an der Akteneinsicht detailliert darzulegen. Über die Gesuche entscheidet das Bauinspektorat ⁴⁷⁾ im Einzelfall.

(2.VI.3.)4. Akteneinsicht in archivierte Bauakten

§ 45.

¹ Die beim Bauinspektorat ⁴⁸⁾ aufbewahrten Baupläne können von den Eigentümerinnen oder Eigentümern der Bauten und ihren Bevollmächtigten, Fassadenpläne auch von bauwilligen Nachbarinnen oder Nachbarn und ihren Architektinnen oder Architekten ausgeliehen oder eingesehen werden.

² Die Ausleihe von Originalakten kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden. In diesem Fall werden Kopien abgegeben.

⁴⁶⁾ § 42 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁴⁷⁾ § 44 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁴⁸⁾ § 45 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

³ Die Ausleihfrist beträgt in der Regel sechs Monate. Bei Bedarf sind die Akten vor Ablauf der Ausleihfrist innerhalb von fünf Tagen zurückzugeben, auf Verlangen Privater jedoch frühestens einen Monat nach der Ausleihe. Die Ausleihfrist kann auf Antrag verlängert werden.

⁴ Für verlorene und beschädigte Akten ist Schadenersatz zu leisten.

(2.VII.)3. Prüfung der Baubegehren

(2.VII.3.)1. Zwischenberichte

§ 46.

¹ Wird bei der Prüfung des Baubegehrens festgestellt, dass aufgrund von Anträgen mitwirkender Behörden zusätzliche Unterlagen erforderlich sind oder das Baubegehren überarbeitet werden muss, so kann das Bauinspektorat ⁴⁹⁾ der Projektverfasserin oder dem Projektverfasser in einem Zwischenbericht die Mängel bekannt geben. Die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen sind von den mitwirkenden Behörden anzugeben.

² Die Projektverfasserin oder der Projektverfasser hat das Baubegehren innerhalb von drei Monaten zu ergänzen resp. zu überarbeiten. Geht innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme ein, entscheidet das Bauinspektorat ⁵⁰⁾ über das Baubegehren.

(2.VII.3.)2. Modell oder Aussteckung

§ 47.

¹ Das Bauinspektorat ⁵¹⁾ kann von sich aus oder auf Antrag einer mitwirkenden Behörde verlangen, dass ein Modell eingereicht und je nach Bedeutung des Bauvorhabens eine Profilierung erstellt wird.

(2.VIII.)3. Bauentscheid und Einspracheentscheid

(2.VIII.3.)1. Inhalt des Bauentscheids

§ 48.

¹ Durch Bedingungen und Auflagen im Bauentscheid können Detailänderungen vorgeschrieben werden.

⁴⁹⁾ § 46 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁵⁰⁾ § 46 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁵¹⁾ § 47: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

² In den im Baubegehren enthaltenen Plänen, Beilagen und Nachweisen bezeichnen das Bauinspektorat ⁵²⁾ und die mitwirkenden Behörden Beanstandungen und präzisierende Anforderungen mit grüner Farbe. Solche Plankorrekturen sind Auflagen des Entscheides gleichgestellt und bilden Bestandteil des Bauentscheides.

³ Soll die Festsetzung einer allfälligen Mehrwertabgabe erst nach Erteilung der Baubewilligung erfolgen, so wird ein diesbezüglicher Vorbehalt in den Bauentscheid aufgenommen.

(2.VIII.3.)2. Einspracheentscheid

§ 49.

¹ Die Einsprachen werden gleichzeitig mit dem Bauentscheid beantwortet.

² Liegen Einsprachen vor, so ist der Bauentscheid des Bauinspektorates ⁵³⁾ erst vollstreckbar, wenn die Rekursfrist unbenützt abgelaufen ist.

³ Erfolgt während des Baubewilligungsverfahrens ein Planaustausch (Projektänderung), welche eine zweite Publikation erfordert, so werden Einsprachen, welche auf die erste Publikation eingetroffen sind, vorgängig beantwortet.

(2.VIII.3.)3. Zustellung der Entscheide

§ 50. a) Bauentscheid

¹ Der Bauentscheid wird der Projektverfasserin oder dem Projektverfasser mit einem vollständigen Gesuchsdossier und den Anzeigeformularen zugestellt, wenn die Bauherrschaft im Baubegehren nicht ausdrücklich anderes bestimmt.

² Der Einzahlungsschein für die Gebührenrechnung wird der Bauherrschaft mit einer Kopie des Bauentscheides zugestellt, wenn die Bauherrschaft im Baubegehren nicht ausdrücklich anderes bestimmt.

³ Ein vollständiges Gesuchsdossier mit Originalplänen und Unterlagen bleibt bei den Akten des Bauinspektorates ⁵⁴⁾.

⁴ Wird mit dem Bauentscheid auch ein Entscheid über die Mehrwertabgabe getroffen, so ist der Bauentscheid zusätzlich der Grundeigentümerschaft sowie allen Berechtigten von selbständigen und dauernden Baurechten am Grundstück zu eröffnen.

⁵²⁾ § 48 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁵³⁾ § 49 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁵⁴⁾ § 50 Abs. 3: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

§ 51. *b) Einspracheentscheid*

¹ Der Einspracheentscheid und eine Ausfertigung des Bauentscheides werden den Einsprecherinnen und Einsprechern grundsätzlich persönlich zugestellt. Der Versand erfolgt gleichzeitig mit dem Bauentscheid.

§ 52.

¹ Gehen gegen ein Bauvorhaben mehr als zwanzig Einsprachen ein, so wird das Dispositiv des Entscheides über die Einsprache publiziert. Es gelten hierfür die für die Publikation von Bauvorhaben aufgestellten Bestimmungen. Ein Hinweis im Gelände erfolgt jedoch nicht.

² Für den Fristenlauf massgeblich ist das Datum der Publikation. ⁵⁵⁾

§ 53.

¹ Einsprachen, die mehrere Unterschriften aufweisen, gelten als eine Einsprache. Die Einsprachebeantwortung erfolgt nur an die Erstunterzeichnerin oder den Erstunterzeichner.

(2.VIII.3.)4. Wirkung des Bauentscheides

§ 54.

¹ Die Baubewilligung ermächtigt die Bauherrschaft, die im Baubegehren bezeichneten Bauten und Anlagen nach Massgabe des Bauentscheides ausführen zu lassen.

² Die Bewilligung gilt auch für spätere Berechtigte, wenn nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

(2.VIII.3.)5. Dauer der Gültigkeit des Bauentscheides

§ 55.

¹ Die Baubewilligung gilt für die Dauer von drei Jahren. Die Gültigkeitsdauer wird vom Datum des Bauentscheides an gerechnet. Wird gegen den Bauentscheid rekuriert, so beginnt die Gültigkeitsdauer mit Eröffnung des Entscheides der Rekursinstanz, die das Verfahren abschliesst.

⁵⁵⁾ § 52 Abs. 2 in der Fassung des Beschlusses des Bauinspektorats vom 11. 8. 2010 (wirksam seit 15. 8. 2010).

(2.IX.)3. Verlängerung von Provisorien

§ 56.

¹ Sollen Bauten und Anlagen, die nur als Provisorien bewilligt wurden, über die bewilligte Dauer hinaus bestehen bleiben, so muss die Bauherrschaft beim Bauinspektorat ⁵⁶⁾ ein neues Baubegehren einreichen. Für dieses Baubegehren gelten die gleichen Verfahrensvorschriften, wie für das ursprüngliche.

⁵⁶⁾ § 56: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

3. Abschnitt: Verfahren der Bauausführung

(3.)I. Ausführung der Bauten und Anlagen

(3.I.)1. Baubeginn und Abbrucharbeiten

§ 57.

¹ Als Abbruchbeginn gilt der Zeitpunkt, in welchem die öffentlichen Werkleitungen abgetrennt und das Gebäude durch Abbrucharbeiten unbewohnbar oder unbenutzbar wird.

(3.I.)2. Vorzeitiger Baubeginn oder Gebäudeabbruch

§ 58.

¹ Das Bauinspektorat ⁵⁷⁾ kann auf schriftliches Gesuch hin aus wichtigen Gründen einen vorzeitigen Baubeginn oder Abbruch bewilligen.

(3.I.)3. Projektänderungen während der Bauausführung

§ 59.

¹ Soll während der Ausführung von den bewilligten Plänen abgewichen werden, so sind hierüber rechtzeitig abgeänderte Pläne zur Genehmigung einzureichen.

² Sind wesentliche Abweichungen vorgesehen, so kann das Bauinspektorat ein neues Baubeglehen verlangen und dessen Publikation verfügen. In diesem Fall sind die Bauarbeiten einzustellen. Das Bauinspektorat ⁵⁸⁾ kann jedoch zulassen, dass die Bauarbeiten fortgeführt werden, sofern sich die Änderung nicht auf die begonnenen Arbeiten auswirkt.

(3.I.)4. Anzeigen

§ 60. a) *Baubeginn*

¹ Als Baubeginn gilt der Beginn von Abbruch-, Aushub-, Umbau- oder Montagearbeiten auf der Baustelle.

² Als Baubeginn ist dem Bauinspektorat ⁵⁹⁾ schriftlich anzuzeigen:

- a) bei überbauten Grundstücken: der Beginn der Abbrucharbeiten;

⁵⁷⁾ § 58: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁵⁸⁾ § 59 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁵⁹⁾ § 60 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

- b) bei nicht überbauten Grundstücken: der Beginn des Aushubes;
- c) bei Umbauten: der Beginn der Aushub-, Abbruch- oder Umbauarbeiten;
- d) bei Anlagen: der Beginn der Montagearbeiten.

§ 61. *b) Vollendung des Rohbaues*

¹ Die Vollendung des Rohbaues ist dem Bauinspektorat ⁶⁰⁾ zu melden, sobald das bewilligte Gebäudevolumen errichtet ist.

² Wird bereits vor Vollendung des Rohbaues mit dem Innenausbau begonnen, ist die Meldung gemäss Abs. 1 zu diesem Zeitpunkt einzureichen.

§ 62. *c) Vollendung der Baute oder Anlage*

¹ Die Vollendung der Baute oder Anlage ist dem Bauinspektorat ⁶¹⁾ anzuzeigen, wenn die Baute oder Anlage keine wesentlichen Sicherheitsmängel aufweist und den Anforderungen des Umwelt- und Gesundheitsschutzes entspricht.

(3.I).5. Absteckungen, Schnurgerüstkontrollen und Grenzangaben

§ 63. *a) Grenzangaben des Grundbuch- und Vermessungsamtes*

¹ Die verantwortliche Fachperson ordnet die Erstellung des für die Absteckung erforderlichen Schnurgerüsts an und hat das Grundbuch- und Vermessungsamt zu beauftragen, folgende Absteckungen vorzunehmen:

- a) die Nachbargrenzen, wenn Scheidemauern oder Stützmauern sowie Einfriedungen an Strassen und Nachbargrenzen errichtet werden;
- b) die Servitutlinien, sofern diese von Bauten betroffen sind;
- c) die Strassenlinien, Baulinien und Fussweglinien, sofern diese von Bauten betroffen sind;
- d) die gesetzlich zulässigen Gebäudedimensionen, sofern diese von Bauten betroffen sind.

§ 64. *b) Absteckungen*

¹ Die verantwortliche Fachperson beauftragt eine Vermessungsfachperson, folgende Absteckungen vorzunehmen:

- a) die Baufluchten;
- b) den Höhenbezugspunkt, der vom kantonalen Höhenfixpunkt-netz abzuleiten ist.

⁶⁰⁾ § 61 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁶¹⁾ § 62: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

§ 65. c) *Kontrollen des Grundbuch- und Vermessungsamtes*

¹ Vor der Bauabsteckung sind von der Bauherrschaft die Fertigmasse des projektierten Gebäudes auf Übereinstimmung mit den definitiven Grenz- und Gebäudeabständen beim Grundbuch- und Vermessungsamt überprüfen zu lassen.

² Die verantwortliche Fachperson hat das Grundbuch- und Vermessungsamt zu beauftragen, die Schnurgerüste für alle Gebäudeumfassungswände, die einen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von einer Grenze einhalten müssen, zu kontrollieren, sofern die Absteckung nicht durch das Grundbuch- und Vermessungsamt durchgeführt worden ist.

§ 66.

¹ Die Beseitigung von amtlichen Vermessungseinrichtungen wie Grenzsteinen, Grenzzeichen, Vermessungsfixpunkten erfolgt durch das Grundbuch- und Vermessungsamt aufgrund eines Auftrages der betroffenen Eigentümer.

(3.)II Abnahmen**(3.II.)1. Durchführung****§ 67.**

¹ Nach Fertigstellung der Bau- und Einrichtungsarbeiten erfolgen die Abnahmen durch die zuständigen Behörden zusammen mit der verantwortlichen Fachperson.

² Das Bauinspektorat ⁽⁶²⁾ kann jederzeit Teilabnahmen anordnen.

(3.II.)2. Freigabe**§ 68.**

¹ Das Bauinspektorat ⁽⁶³⁾ fordert die mitwirkenden Behörden auf, ihre Abnahmen durchzuführen. Es setzt den mitwirkenden Behörden Frist zur Meldung festgestellter Mängel.

§ 69.

¹ Werden bei der Abnahme nur untergeordnete Mängel festgestellt, so gibt das Bauinspektorat ⁽⁶⁴⁾ den Bau oder die Anlage provisorisch zur Benützung frei.

⁽⁶²⁾ § 67 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁽⁶³⁾ § 68: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

⁽⁶⁴⁾ § 69 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

² Wenn keine Mängel vorliegen und sämtliche Vorschriften des Entschides des Bauinspektorates ⁶⁵⁾ erfüllt sind, gibt das Bauinspektorat den Bau oder die Anlagen definitiv zur Benützung frei.

³ Mit der definitiven Benützungsfreigabe ist das Baubewilligungsverfahren des betreffenden Baubehrens abgeschlossen.

4. Kapitel: Definition materieller Vorschriften

(4.)1. Abschnitt: Bebauung: Messung der Wandhöhe, natürlicher Boden

§ 70.

¹ Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten im Bereich des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt.

² Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist.

³ Abgrabungen an Gebäuden dürfen maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

(4.)2. Abschnitt: Reklamen: Eigen- und Fremdreklamen (§ 18 BPV)

§ 71.

¹ Eigenreklamen werben für Firmen, Betriebe, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame in einem örtlichen Zusammenhang stehen.

² Fremdreklamen werben für Firmen, Betriebe, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame in keinem örtlichen Zusammenhang stehen. Nicht als örtlicher Zusammenhang gilt die Bewerbung von Produkten an der Liegenschaft.

³ Firmenaufschriften bestehen aus dem Firmennamen, dem oder den Branchenhinweisen (z.B. «Baustoffe», «Metzgerei», «Café», «Restaurant») und gegebenenfalls einem Firmensignet; sie werden am Gebäude der Firma selbst oder in dessen unmittelbarer Nähe angebracht.

⁴ Der örtliche Zusammenhang von Firmen, Betrieben, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen mit dem Standort der Reklame ist gegeben, wenn die Reklame am Gebäude selbst oder in dessen unmittelbarer Nähe angebracht ist (z.B. Vorgarten, Betriebsareal, Garten).

(4.)3. Abschnitt: Bauweise und Ausstattung: Sicherheit

⁶⁵⁾ § 69 Abs. 2: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

§ 72.

¹ Das Bauinspektorat ⁶⁶⁾ führt eine Liste der Normen und Richtlinien, die es als dem Stand der Technik und der Baukunde entsprechend anerkennt. Sämtliche Bauten und Anlagen sind gemäss den vom Bauinspektorat anerkannten Normen und Richtlinien zu planen, auszuführen und zu unterhalten.

² Soweit Normen fehlen, sind die Bauten und Anlagen fachgerecht zu planen, auszuführen und zu unterhalten. Als fachgerecht gilt dabei, was nach dem jeweiligen Stand der Technik möglich ist und aufgrund ausreichender Erfahrungen oder Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird.

Diese Ausführungsbestimmungen sind zu publizieren; sie bedürfen der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement. Sie werden am 31. Januar 2009 wirksam. Auf den gleichen Zeitpunkt werden die Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (ABPV) vom 2. Dezember 2003 aufgehoben.

⁶⁶⁾ § 72 Abs. 1: Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

Anhang 1***Delegation der Kompetenz zur Bewilligung von Ausnahmen und zu weiteren Entscheiden (§ 25 Abs. 2 Bau- und Planungsverordnung)***

Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartementes delegiert die Kompetenz zur Bewilligung von Ausnahmen und zu weiteren Entscheiden gemäss Bau- und Planungsgesetz, Bau- und Planungsverordnung, Bebauungsplänen sowie der Parkplatzverordnung entsprechend der nachfolgenden Liste an das Bauinspektorat¹⁾:

1. Abschnitt: Bau- und Planungsgesetz

- § 37 Abs. 4 Schutzzone: Um-, Aus- und Neubauten, namentlich zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Handel und Gewerbe
- § 37 Abs. 5 Schutzzone: Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften im Interesse der Erhaltung oder Rekonstruktion historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz
- § 38 Abs. 2 Schonzone: Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit
- § 38 Abs. 3 Schonzone: Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellt
- § 43 Abs. 2 Keiner Zone zugewiesene Gebiete: Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG
- § 80 Abs. 1 Überschreitungen von Bau- und Strassenlinien (§§ 17–19 BPG)
- § 80 Abs. 1 Überschreitung der Freifläche durch Balkone (§ 19 Abs. 2 BPG)
- § 80 Abs. 1 Überschreitung der Freifläche durch Überdeckung von Einstellhallenzufahrten (§ 15 Abs. 1 und § 29 Abs. 1 lit. a BPG)
- § 80 Abs. 1 Grössere Wand- und Firsthöhe (§ 22 und 26 BPG)
- § 80 Abs. 1 Parallelität zur Baulinie (§ 31 BPG)
- § 80 Abs. 1 Vorgartenbegrünung (§ 55 BPG)
- § 80 Abs. 1 Höhere Einfriedung (§ 57 BPG i. V. m. § 8 Abs. 3 BPV)
- § 80 Abs. 1 Abweichungen von Vorschriften im 3. Kapitel: Bauweise und Ausstattungen (§§ 59–76 BPG)
- § 81 Abs. 1 lit. a: Grössere unterirdische Flächen
- § 81 Abs. 1 lit. c: Überbauung für Gewerbebetriebe bis zu 70% der Parzellenfläche

¹⁾ Jetzt: Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

2. Abschnitt: Bau- und Planungsverordnung

- §§ 7–11 Abweichung von den Vorschriften über Einfriedungen
- § 18 Fremdreklamen in Vorgärten
- § 21 Abweichung von Vorschriften über die Lüftung
- § 83 Abs. 2 Mehrwertabgabe bis zur Höhe von CHF 50'000.00

3. Abschnitt: Bebauungspläne

- Alle Bebauungspläne
- Ausnahmen von sämtlichen Vorschriften

4. Abschnitt: Parkplatzverordnung

- § 2 Abs. 3 Parkplätze für Dienstfahrzeuge: bis zu 5 zusätzlichen Parkplätzen
- § 4 Abs. 4 Abweichungen vom Flächenbedarf für Gewerbe- und Industriebetriebe: bis zu 10 zusätzlichen Parkplätzen
- § 5 Abs. 5 Kundenparkplätze für Betriebe mit starkem Kundenverkehr: bis zu 10 zusätzlichen Parkplätzen
- § 8 Abs. 2 Ausnahmen für Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern oder mehr als 140 m² BGF: bis zu 10 zusätzlichen Parkplätzen
- § 9 Abs. 1 Ausnahmen im öffentlichen Interesse: bis zu 10 zusätzlichen Parkplätzen
- § 11 Abs. 2 Grössere Entfernung als 300 m bei Parkplatztransfer
- § 11 Abs. 3 Bewilligung von Quartierparkgaragen

Mit Ausnahme der Fälle nach § 81 Abs. 1 BPG dürfen Ausnahmegewilligungen nicht zu Überschreitungen der zulässigen BGF führen.

Im Bewilligungsverfahren sind sämtliche zuständigen Behörden zur Prüfung der Ausnahmebegehren einzuladen. Dies sind insbesondere:

- Gemeindebehörden Riehen und Bettingen:
 - bei allen Fällen in der entsprechenden Gemeinde
- Hochbau- und Planungsamt:
 - Ausnahmen ausserhalb des Baugebietes (Grünzone, keiner Zone zugewiesen, Wald, Bahnareal)
 - Ausnahmen von Bebauungsplänen auf dem Gebiet der Stadt Basel (auf dem Gebiet der Landgemeinden zur Information)
 - Ausnahmen von §§ 9 und 11 PPV
- Stadtgärtnerei und Friedhöfe, Amt für Umwelt und Energie, Stadtbildkommission, Denkmalpflege sowie weitere Behörden:
 - je nach Fall
- Zur Ermittlung eines Bodenmehrerts ist die Rechtsabteilung sowie die Bodenbewertungsstelle des Bau- und Verkehrsdepartements beizuziehen.