

Wann benötige ich eine Baubewilligung?



Das Thema Bauen ist sehr komplex und wird oft unterschätzt. Es müssen unzählige Vorschriften und Gesetze beachtet werden. Dies sind beispielsweise Bau- und Zonenordnungen, Brandschutzvorschriften, Grenzabstände, Gebäudehöhen, Denkmal- und Ortsbildschutz. Grundsätzlich sind in der Schweiz alle Bauten, die eine feste Verbindung mit dem Boden aufweisen, **baubewilligungspflichtig**. Denn für praktisch alle Bauten und Umbauten sind Brandschutzvorschriften, Bau-, Umwelt- und Energiegesetze einzuhalten. Das heisst, auch ein Wintergarten oder der Anbau eines Zimmers dürfen nur mit einem bewilligten Baugesuch erstellt werden. Es gibt jedoch auch Bauvorhaben, die keine Bewilligung erfordern. **Bewilligungsfreie Bauten** werden von Kanton zu Kanton unterschiedlich gehandhabt. Im Kanton Bern gelten unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Höhe von 2.50 Metern als baubewilligungsfrei.

Anders dagegen wird die Anbringung von **Parabolantennen** gehandhabt. Einige Kantone verzichten generell auf eine Bewilligungspflicht. Im Kanton Bern dürfen Parabolspiegel nur bis zu einer Gesamtfläche von 0.8 m² und in der gleichen Farbe wie die Fassade bewilligungsfrei montiert werden.

Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden dürfen im Kanton Bern ohne Bewilligung erstellt werden, sofern die kantonalen Vorschriften «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» eingehalten werden. Die Baubewilligungspflicht gilt jedoch für Liegenschaften, die als erhaltenswertes oder schützenswertes Objekt eingestuft werden und Bestandteil einer Baugruppe (K-Objekt) sind. Hierbei wird im Vorfeld eine Abklärung mit der Denkmalpflege der Stadt Bern empfohlen.

Im Gebäudeinnern sind nur Bauvorhaben bewilligungspflichtig, welche mit einer Nutzungsänderung verbunden sind oder Einfluss auf den Brandschutz haben. Ein Badezimmer- oder Küchenumbau ist somit nicht bewilligungspflichtig. Während zum Beispiel der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Wohnraum oder die Umnutzung von einem Gewerberaum zu einer Wohnung eine Baubewilligung erfordert.

Wird die **Aussenhülle** in derselben Art (gleiche Farbe) verändert, ist keine Bewilligung notwendig. Erst wenn die Aussenhülle verändert wird, wie beispielsweise durch den Einbau eines Fensters, den Anbau eines Windfangs oder mittels Anstrich in einer anderen Fassadenfarbe, muss eine Bewilligung eingeholt werden. Ebenfalls einer Bewilligung bedarf der Einbau von Dachfenstern und zwar sofern die Anzahl von zwei mindestens 0.8 m² grossen Dachflächenfenstern je Hauptdachfläche überschritten wird.

Oft stellt sich vor allem bei kleineren Bauvorhaben die Frage, ob eine Baubewilligung erforderlich ist. Dabei lohnt es sich, vorgängig bei der Bauverwaltung Ihrer Gemeinde nachzufragen. Im Kanton Bern ist eine Baubewilligung 2 Jahre gültig und kann bei Bedarf um weitere 3 Jahre verlängert werden.

Sind Sie Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und benötigen Unterstützung bei der Bewirtschaftung Ihres Eigentums oder bei einem Umbau mit anschliessender Wiedervermietung? Dann steht Ihnen unser professionelles Bewirtschaftungsteam jederzeit kompetent zur Seite.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)

Tel. 031 954 12 12