



## Merkblatt für Baugesuchsteller

01/23

Seit dem 01. März 2022 ist die Eingabe der Baugesuche über das Portal eBau (Elektronisches Baubewilligungsverfahren) obligatorisch. Die alten Baugesuchsformulare (Formulare für Gesuchsteller) auf der Homepage des Kantons Bern sind nur noch teilweise gültig. Die Eingabe im eBau erfolgt via beLogin (gleich wie bei der Steuererklärung). Sobald man eingeloggt ist, wird die Rubrik «Umwelt und Boden» angewählt, damit man über den angezeigten Link ins eBau kommt. Das Baugesuchsformular wird über «Neues Dossier» erstellt und anhand von diversen Fragen ausgefüllt. Nach jeder ausgefüllten Seite muss ein «» erscheinen. Solange noch irgendwo ein «» oder ein «» angezeigt wird, ist eine Seite entweder nicht vollständig oder falsch ausgefüllt. Zum Schluss entsteht ein Zusammenzug aller ausgefüllten Seiten. Des Weiteren müssen alle Planunterlagen via PDF-Datei hochgeladen werden. Sobald das erledigt ist, können die Unterlagen über die Auswahl «Einreichen» freigeschaltet werden. Die Bauverwaltung Brienz erhält anschliessend eine E-Mail und wird damit über den Eingang des neuen Baugesuchs informiert. Da die Unterschriften in elektronischer Form noch nicht anerkannt sind, muss der Zusammenzug aus dem eBau sowie die Planunterlagen zweimal in Papierform (datiert und unterschrieben) bei der Bauverwaltung Brienz eingereicht werden

### Vor der Baueingabe

Wenn das Gebäude **ausserhalb der Bauzone** liegt und Sie **keinen Landwirtschaftsbetrieb** führen bzw. **das Vorhaben nicht landwirtschaftlich begründet** werden kann, empfehlen wir aufgrund der verschärften Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung bei der Beurteilung von Ausnahmegesuchen dringend, eine Voranfrage einzureichen (via eBau)

Falls das geplante Bauvorhaben bzw. die Liegenschaft in einer **Gefahrenzone** liegen sollte, empfehlen wir, frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen, damit diesbezügliche Abklärungen getätigt und die zuständigen Fachstellen einbezogen werden können.

[www.regiogis-beo.ch](http://www.regiogis-beo.ch) → **Geokatalog** → **Kantonal** → **Naturgefahren** → **Gefahrenkarte**

Bei **komplexen Vorhaben** lohnt es sich, das Projekt im Rahmen einer **Voranfrage** durch die Gemeinde bei den wichtigsten Fach-/Amtsstellen prüfen zu lassen.

Liegt das Bauvorhaben in der **Dorfkernzone**, im **Uferschutzbereich**, betrifft es ein **schützens- oder erhaltenswertes (K-)Objekt** oder stellen sich **generelle Fragen zur Gestaltung**, ist es empfehlenswert, die entsprechenden Stellen frühzeitig einzubeziehen und sich beraten zu lassen. Die Kontakte zum Uferschutzverband Thuner- und Brienzensee, zur kantonalen Denkmalpflege oder zum Heimatschutz können wir gerne herstellen resp. deren Stellungnahmen direkt einholen.

### Kantonales Energiegesetz – diese Änderungen müssen Gebäudebesitzende kennen

Das revidierte Energiegesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. Die Vorgaben zielen darauf ab, den Energieverbrauch zu reduzieren, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu verringern, die Nutzung von erneuerbaren Energien zu erhöhen, die Auslandabhängigkeit zu reduzieren und die Versorgungssicherheit zu stärken.

Für Gebäudebesitzerinnen und -besitzer sind nachfolgende Informationen wichtig:

- **Heizungersatz**

Neu ist der Ersatz der Heizung immer meldepflichtig. Sofern erneut eine mit fossilen Energieträgern betriebene Heizung eingebaut wird, gelten bei über 20-jährigen Wohngebäuden sowie Verwaltungsgebäuden, Schulen, Verkaufsbauwerken und Restaurants zusätzliche Anforderungen. Die Anforderung kann erfüllt werden, wenn im aktuellen Zustand mindestens die GEAK-Gesamtenergieeffizienz D nachgewiesen wird, ein gültiges Minergie-Zertifikat vorliegt oder eine der zwölf Standardlösungen fachgerecht umgesetzt wird.

Die Meldung des Heizungersatzes erfolgt über das eBau-Portal des Kantons Bern.

- **Elektroboiler**

Bestehende, zentrale Elektroboiler in Wohnbauten müssen innert 20 Jahren ab Inkrafttreten des revidierten Energiegesetzes (spätestens bis 31.12.2043) ersetzt werden, sofern sie nicht mit mindestens 50 % erneuerbarem, eigenproduzierten Strom betrieben werden.

- **Neubauten**

Der Grenzwert des gewichteten Energiebedarfs wird aufgehoben und durch die gewichtete Gesamtenergieeffizienz abgelöst. Damit ist der gesamte Energieverbrauch des Gebäudes zu berücksichtigen. Gleichzeitig darf die Eigenenergieerzeugung (Elektrizität und/oder Wärme) in Abzug gebracht werden, sofern diese aus erneuerbaren Energien gewonnen werden. Der Grenzwert des Heizwärmebedarfs bleibt bestehen.

Bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> muss neu eine Solaranlage installiert werden. Ausserdem gilt neu eine Ausrüstungspflicht von Parkplätzen mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Detaillierte Informationen finden Sie unter: [www.be.ch/keng](http://www.be.ch/keng)

Für eine Beratung wenden Sie sich an die [öffentliche regionale Energieberatung](#) des Kantons Bern.

## Baueingabe

Art. 10 ff BewD

- Baugesuchsformulare ausfüllen via eBau
  - Situationsplan 1:500 oder 1:1000, aktuell (Ausschnitt Grundbuchplan), Details siehe Seite 3
  - Projektpläne (Grundriss, Schnitt, Fassaden) Massstab 1:100 ev. 1:50, Details siehe Seite 3
- **Das Hauptdossier** (Baugesuchsformulare, Situationsplan und Projektpläne, ggf. Ausnahmegesuche) ist **im Doppel in Papierform einzureichen** sowie von der Bauherrschaft, dem Projektverfasser und vom Grundeigentümer (Baurecht? → Bürgergemeinde oder anderer Baurechtgeber) zu unterzeichnen.
- **Bei Neubauten müssen die alten Baugesuchsformulare der GBB** (5.1 Strom, 5.4 Wasser, 5.5 alt Wasser, Abwasser) beigelegt und zusätzlich im eBau hochgeladen werden.

**Verfahrensablauf:** Innert 17 Arbeitstagen nach Eingang des Baugesuches nimmt die Bauverwaltung eine **formelle und materielle** Prüfung der Bau- und Ausnahmegesuche vor.

Eine Veröffentlichung (Publikation) kann erst in Auftrag gegeben werden, wenn die Prüfung erfolgt ist und allfällige Mängel durch die Gesuchsteller behoben wurden.

Die **Kosten der Publikation** des Baugesuchs gehen zulasten Bauherrschaft und werden ihr direkt von der Verlag Schläefli & Maurer AG in Rechnung gestellt (ausser, wenn das Regierungsstatthalteramt Interlaken – Oberhasli die Leitbehörde ist; da werden die Kosten meist im Rahmen des Gesamtbauentscheides weiterverrechnet).

## Baugesuchsformular

Art. 10 ff BewD

**Unter keinen Umständen vergessen:**

- Verantwortliche Person für Selbstdeklaration Baukontrolle  
(die Formulare SB1 + SB2 sind nicht mehr gültig. Die Selbstdeklaration muss ebenfalls via eBau im entsprechenden Baugesuch erfolgen)
- Baukosten
- Sämtliche Unterschriften (inkl. Grundeigentümer bei Baurechts-Parzellen)

**Ausnahmen:** Weicht ein Bauvorhaben von Bauvorschriften ab, muss mit dem Baugesuch ein **schriftliches, begründetes Ausnahmegesuch** gestellt werden. Eine Ausnahmegewilligung kann nur erteilt werden, wenn die folgenden Punkte kumulativ erfüllt sind (Art. 26 BauG):

- Besondere Verhältnisse es rechtfertigen (z.B. topografische, bauliche od. betriebliche Verhältnisse)
- Keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (z.B. keine negativen Auswirkungen auf Verkehrssicherheit)
- Keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden

Sofern während der Bekanntmachung (Publikation) keine Rechtsbegehren eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

#### **Situationsplan 1:500 oder 1:1000 (via Nachführungsgeometer)**

Art. 12/13 BewD

- **Beglaubigt (unterzeichnet) vom Nachführungsgeometer** Flotron AG, Gemeindemattenstr. 4, 3860 Meiringen, Tel. 033 972 30 30, **und nicht älter als ein Jahr**
- Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und in Zahlen seine Abstände von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses,
- Baulinien/Strassenlinien, vermasst
- Gewässer/Wasserbaupolizeiliche Abstandslinie, vermasst
- Waldgrenze/Waldabstand, vermasst
- Bei Neubauten/grösseren Erweiterungen: Fixpunkt, Zufahrt, Autoabstellplätze
- **Bauherrschaft, Projektverfasser und Grundeigentümer müssen den Plan unterschreiben**

#### **Projektpläne 1:100 ev. 1:50 (→ Infos zur Planqualität siehe Seite 5)**

Art. 14 BewD

- Alle unterzeichnet von Planungsbüro und Bauherrn (Baurecht: Grundeigentümer auch)
- **Grundriss;** Raummasse mit bezeichneter Zweckbestimmung, Boden- und Fensterflächen
- **Fassaden;** Fassadenhöhen, mit Terrainlinien (gewachsenes – fertiges Terrain)
- **Schnitt;** mit Höhenangaben, Raum- und Kniestockhöhe
- **Umgebungsgestaltungsplan;** bei grösseren Bauprojekten
- **Entwässerungsplan;** Welche Fläche wird wohin entwässert → Plan mit Nutzung der einzelnen Flächen (inkl. Dach- und Vorplatzflächen), Art der Fläche (dicht, durchlässig), Gefälle, Lage der Leitungen inkl. Rohrart und Dimension sowie Schächte; Lage/Schnitt/ Dimensionen Versickerungsmulde).
- Um- und Anbauprojekte sind in folgenden Farben zu visualisieren:
  - **Gelb = Abbruch**
  - **Rot = Neubau / Änderung**
  - **Schwarz = bestehend**

#### **Profile Art. 16 BewD**

- Gleichzeitig mit der Baueingabe müssen die äusseren Umrisse im Gelände abgesteckt und durch Profile kenntlich gemacht werden (Höhen der Fassaden bis oberkant Dachsparren, Neigung der Dachlinie, oberkant Erdgeschossboden).
- Die Bauprofile sind stehen zu lassen, bis das Bauvorhaben bewilligt/der Entscheid rechtskräftig ist.

### **Bauen ausserhalb der Bauzone**

Falls Sie **keinen Landwirtschaftsbetrieb** führen bzw. **das Vorhaben nicht landwirtschaftlich begründet** werden kann, ist ein **begründetes Ausnahmegesuch nach Art. 24ff RPG** einzureichen.

#### **Allgemeine Angaben:**

- Anzahl Wohnungen, Nutzung (Wohnen, Gewerbe etc.) sowie Volumen, Bruttogeschossfläche BGF und Nebennutzfläche NNF je bestehend am 1.7.1972 / Heute / nach Ausbau

#### **Notwendige aktuelle Angaben von Landwirtschaftsbetrieben:**

- Wurde das vorliegende Projekt in Zusammenarbeit mit der Abt. für Strukturverbesserung und Produktion (ALP) des LANAT bereits vorgeprüft?
- Anzahl bewirtschaftete Hektaren
- Anzahl GVE
- Anzahl SAK

## Wichtige Kontakte

### Bauverwaltung Brienz

Hauptstrasse 204, 3855 Brienz

033 952 22 42

bauverwaltung@brienz.ch

---

### Gemeindebetriebe Brienz GBB

Hauptstrasse 204, 3855 Brienz

Strom, Wasser, Abwasser

033 952 22 52

gemeindebetriebe@brienz.ch

Fachmann Grundstücksentwässerung

Michael Baumann

033 951 26 20

---

### Brandschutzbeauftragter

Industrielle Betriebe Interlaken, Fabrikstr. 8, Postfach, 3800 Interlaken

Marcel von Allmen

033 826 30 22

076 557 30 20

marcel.vonallmen@ibi.ch

---

### Energieberatungsstelle Oberland-Ost

Jungfraustrasse 38, 3800 Interlaken

Roland Schneider

033 951 37 77

energieberatung@oberland-ost.ch

---

### Flotron AG

Gemeindemattenstrasse 4, 3860 Meiringen

Nachführungsgeometer

033 972 30 30

info@flotron.ch

---

## Wichtigste Links

### Energieformulare EN1 – EN11

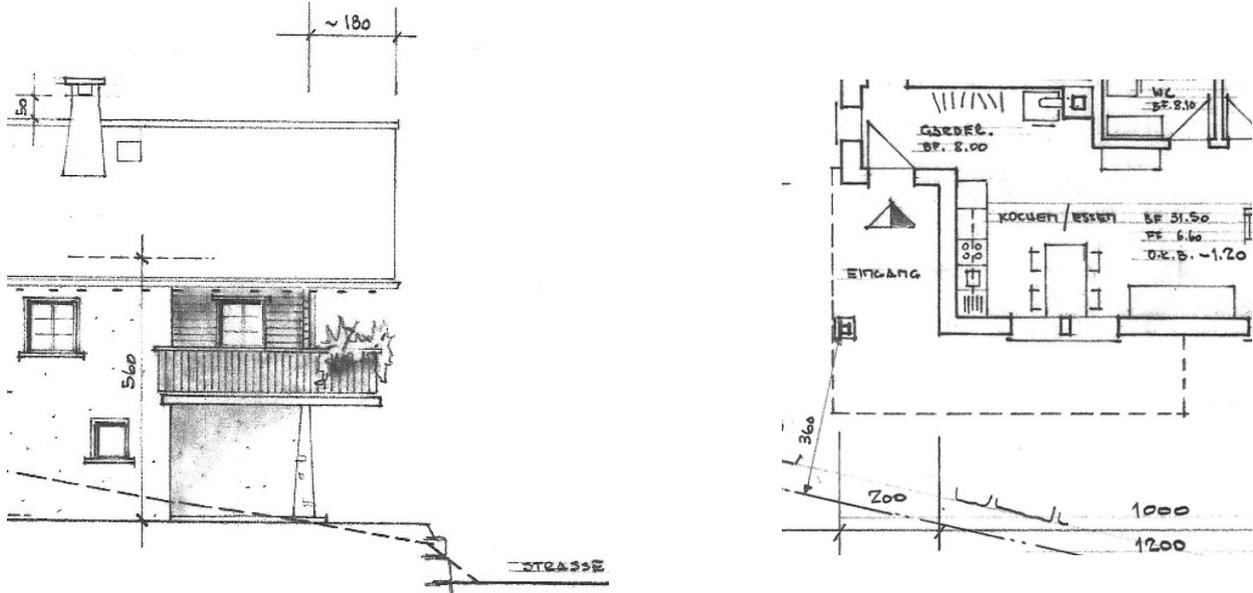
Baugesuchsformulare → Die Energieformulare EN1 – EN11 zum Herunterladen → Formulare EN1 bis EN11

### Gefahrenkarte

[www.regiogis-beo.ch](http://www.regiogis-beo.ch) → Geokatalog → Kantonal → Naturgefahren → Gefahrenkarte

## Details zu Planqualität

Auch ein von Hand gezeichneter Plan kann den Anforderungen genügen, wenn er entsprechend detailliert gezeichnet und vermasst wird, wie die folgenden Beispiele zeigen (Abb. nicht massstabgetreu):



## Muster Plankopf:

BAUHERRSCHAFT:	_____	LEGENDE:	
BAUOBJEKT:	_____	<b>Schwarz</b>	BESTEHEND
PLANBEZEICHNUNG:	_____	<b>Rot</b>	NEU
PLANVERFASSER:	_____	<b>Gelb</b>	ABBRUCH
		M	_____
		GEZ.:	_____
		DAT.:	_____
		REV.:	_____
DIE BAUHERRSCHAFT:	DER PLANVERFASSER:	DER GRUNDSTÜCKBESITZER:	
ORT / DATUM:	_____		

→ **Massstab 1:100**, evtl. 1:50

→ Weitere Details zum Inhalt siehe Seite 3