

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflicht

Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

- die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke (§ 309 lit. a PBG)
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt (§ 309 lit. b PBG)
- den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen (§ 309 lit. c PBG)
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (§ 309 lit. d PBG)
- die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung (§ 309 lit. e PBG)
- wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen (§ 309 lit. f PBG)
- Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau (§ 309 lit. g PBG)
- Mauern und Einfriedungen. (§ 309 lit. h PBG)
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze. (§ 309 lit. i PBG)
- Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen (§ 309 lit. k PBG)
- Aussenantennen (§ 309 lit. l PBG)
- Reklameanlagen (§ 309 lit. m PBG)
- das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen (§ 309 lit. n PBG).

Anzeigeverfahren

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet. Das Anzeigeverfahren wird angewendet auf:

- Vordächer (§ 14 lit. a BVV)
- Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge (§ 14 lit. b BVV)
- Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten (§ 14 lit. c BVV)
- Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen (§ 14 lit. d BVV)
- unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus (§ 14 lit. e BVV)
- die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern (§ 14 lit. f BVV)
- das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände (§ 14 lit. g BVV)
- Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzungsweise (§ 14 lit. h BVV)
- Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude (§ 14 lit. i BVV)
- Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (§ 14 lit. j BVV)
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig (§ 14 lit. k BVV)
- offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder (§ 14 lit. l BVV)
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (§ 14 lit. m BVV) (Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie überdeckte, seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen.)
- Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig, ausser in Kernzonen (§ 14 lit. n BVV)
- Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1.5 m Höhe ab gewachsenem Boden (§ 14 lit. o BVV)
- die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG (§ 14 lit. p BVV)

Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen

- Bauten und Anlagen, die nach der Allgemeinen Bauverordnung wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (§ 1 lit. a BVV). Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern. (Grenzabstand von 3.5 m ist einzuhalten)
- Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden (§ 1 lit. b BVV)
- Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung (§ 1 lit. c BVV)
- Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1.0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten (§ 1 lit. d BVV)
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedungen (§ 1 lit. e BVV)
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0.5 m² je Betrieb (§ 1 lit. f BVV)
- nach Aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion (§ 1 lit. g BVV)
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen (§ 1 lit. h BVV)
- Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten (§ 1 lit. i BVV)
- Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32 a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum und im Uferstreifen (§ 2 a. lit. a BVV)
- Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen, auch wenn sie nicht nach Art. 32 a RPV genügend angepasst sind (§ 2 a. lit. b BVV) (siehe auch § 2 lit. c + d BVV und § 14 lit. k BVV)
- Meldepflichtige Bauvorhaben müssen nicht ausgesteckt und öffentlich bekannt gemacht werden (§ 2 b. Abs. 1)
- Die Meldung entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten § 2 b. Abs. 2)

Meldepflicht

- Der Meldepflicht unterliegen unter Vorbehalt von Abs. 2:
- Solaranlagen auf Dächern, soweit sie nach Art 32a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) genügend angepasst sind. (§ 2 a lit. BVV) Solaranlagen an Fassaden in Bauzonen, wenn sie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden. kompakt angeordnet sind, parallel zur Fassade verlaufen, nicht über die Fassadenfläche hinausragen und diese im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen. (§ 2 b lit. BVV)
- Freistehende Solaranlagen in Bauzonen bis zu einer Fläche von 20 m². (§ 2 c lit. BVV)
- Solaranlagen in Industrie- und Gewerbebezonen auf Dächern, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind. (§ 2 d lit. BVV)
- Solaranlagen an Fassaden sowie freistehende Solaranlagen in Industrie- und Gewerbebezonen. (§ 2 d lit. BVV)
- Innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen. (§ 2 f lit. BVV)
- Aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen, sofern sie ein Volumen von 2m³ nicht überschreiten. (§ 2 g lit. BVV)
- Erdwärmesonden-Wärmepumpen, wenn alle neu zu erstellenden Erdwärmesonden mindestens 2,5 m²Grenzabstand aufweisen und nicht im Bereich von Bau- und Abstandslinien liegen; vorbehalten bleibt in dem Fall die gewässerschutzrechtliche Bewilligung. (§ 2 h lit. BVV)
- Anschlüsse an ein Fernwärmenetz, wenn dieses die Voraussetzungen gemäss § 47 g der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 erfüllt. (§ 2 i lit. BVV)
- Öffentliche zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen. (§ 2 j lit. BVV)

² Bewilligungspflichtig sind sämtliche Solaranlagen und aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung.

Meldepflichtige Bauvorhaben müssen nicht ausgesteckt und öffentlich bekannt gemacht werden. § 2 b

² Die Meldung entbindet nicht von den Pflichten, die Vorschriften des Materiellen Rechts einzuhalten.

24.07.2025/RG