



Adresse Bahnhofstrasse 30
Postfach 162
3713 Reichenbach im Kandertal

Telefon 033 676 80 20
E-Mail gemeinde@reichenbach.ch
Internet reichenbach.ch

Datum November 2021

Information für Hausbesitzer

Bauen ausserhalb der Bauzone und Baupolizei in der Gemeinde

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Anzahl Baupolizeifälle und damit die Anzahl rechtswidriger Bauten in der Gemeinde Reichenbach in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat. Dem Gemeinderat bereitet diese Entwicklung Sorge.

Aus diesem Grund sollen Sie als Liegenschaftsbesitzerin oder Liegenschaftsbesitzer anhand dieses Informationsblattes sensibilisiert werden, was es heisst, wenn ohne oder in Überschreitung der Baubewilligung gebaut wird (illegales Bauen). Es soll auch erklärt werden, was der Gemeinderat, die Bauverwaltung, der Kanton und der Bund für eine Rolle haben und wo der Gemeinderat helfen kann und wo nicht. Auch sollen das Vorgehen für Bauinteressierte und die genauen Anlaufstellen bei der Gemeinde aufgezeigt und erläutert werden.

Bauzone oder Nichtbaugebiet?

Grundsätzliches

Das schweizerische Raumplanungsgesetz (Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG; SR 700, vom 22. Juni 1979) unterscheidet sämtliche Gebiete in der Schweiz als **Bauzone** oder als **Nichtbaugebiet**.

Zonenplan

Zu den **Bauzonen** gehören die von der Gemeinde und vom Kanton eingezonten Flächen gemäss offiziellem **Zonenplan**. Die Einzonung erfolgt in der Regel über eine Ortsplanungsrevision, die alle 15 bis 20 Jahre nachgeführt wird. Den aktuellen Zonenplan der Gemeinde Reichenbach finden Sie auf der Website der Gemeinde www.reichenbach.ch oder auf www.regiogis-beo.ch.

Nichtbaugebiet

Der Boden ausserhalb der Bauzone gilt als **Nichtbaugebiet**. Dazu zählen namentlich die Landwirtschaftszone, das ungezonte Gebiet (bspw. das Hochgebirge), Gewässer, Wald, usw.

In der **Bauzone** gibt die Gemeinde (Baureglement) und der Kanton (Baugesetz) vor, was und wie gebaut werden darf. Die Baubewilligung erteilt entweder die Gemeinde oder das Regierungsstatthalteramt.

Bundesrecht

Im **Nichtbaugebiet** gibt in erster Linie der Bund vor was und wie gebaut werden darf. Den Vollzug hat der Bund den **Kantonen** übertragen. Die Baubewilligung erteilt entweder die Gemeinde oder das Regierungsstatthalteramt.

- Rolle des Kantons** Der **Kanton** (Amt für Gemeinden und Raumordnung **AGR**) muss bei allen Bauvorhaben **ausserhalb der Bauzone** mit einer **Verfügung** entweder die **Zonenkonformität** bestätigen oder eine **Ausnahmebewilligung** erteilen.
- Wichtig** Ohne diese **Verfügung** des **AGR** kann die Gemeinde **keine Baubewilligung erteilen**. Würde die Gemeinde trotzdem eine Baubewilligung erteilen, wäre diese nichtig.

Das Nichtbaugebiet hat eine grosse Bedeutung, da ein wesentlicher Teil des Gemeindegebietes im Nichtbaugebiet liegt. Mit anderen Worten: das Nichtbaugebiet mit seinen Bundesvorschriften ist für alle Einwohnerinnen und Einwohner von Bedeutung, die in der Landwirtschaftszone wohnen oder dort eine Liegenschaft besitzen. Die Landwirtschaftszone ist laut Gesetz für Bauten und Anlagen gedacht, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.

- Fazit**
- Das Bauen im **Nichtbaugebiet** resp. in der **Landwirtschaftszone** ist vom **Bund** stark reglementiert, die Gemeinde hat **keinen Handlungsspielraum**
 - Vor einem Bauvorhaben ist frühzeitig Kontakt mit der Bauverwaltung aufzunehmen
 - Beratungen bei der Bauverwaltung zum korrekten Vorgehen sind kostenlos

Baubewilligung ja oder nein?

- Grundsätzliches** Baubewilligungspflichtig sind alle **künstlich geschaffenen** und auf **Dauer angelegten** Bauvorhaben, die in **fester Beziehung zum Erdboden** stehen und geeignet sind, die **Nutzungsordnung zu beeinflussen**, indem sie zum Beispiel den **Raum äusserlich** erheblich **verändern**, die **Erschliessung belasten** oder die **Umwelt beeinträchtigen**.

Ferner sind auch Zweckänderungen (**Umnutzungen**) und der **Abbruch** von Bauten oder Anlagen sowie **wesentliche Terrainveränderungen** baubewilligungspflichtig.

- Achtung!** Der Gang zur Bauverwaltung geht oft vergessen! In der **Landwirtschaftszone** benötigen auch vermeintlich geringe Veränderungen bereits ein Baugesuch. Zum Beispiel: **Asphaltieren einer Hauszufahrt!**

- Fazit** Lassen Sie sich frühzeitig von der **Bauverwaltung** beraten, ob Ihr Bauvorhaben eine Baubewilligung benötigt und welches Verfahren zum Tragen kommt.

- Verfahrensunterschied** Das Baubewilligungsverfahren im **Nichtbaugebiet** ist in der Regel komplexer und aufwändiger als das Baubewilligungsverfahren in der **Bauzone**. Im **Nichtbaugebiet** muss die Zustimmung (**Verfügung**) des **AGR** eingeholt werden. Das **AGR** entscheidet, ob ein Bauvorhaben **Zonenkonform** ist oder ob es eine **Ausnahmebewilligung** benötigt und ob diese erteilt werden kann oder nicht.

- Fazit** Im Baubewilligungsverfahren im **Nichtbaugebiet** ist mindestens eine kantonale Stelle mehr involviert als bei einem Baugesuch in der **Bauzone**.

Baubewilligungsverfahren – wie Vorgehen?

Um abzuklären, ob ein Bauvorhaben eine **Baubewilligung benötigt** und ob diese **Baubewilligung auch wirklich in Aussicht gestellt werden kann**, ist vorgängig und frühzeitig unbedingt mit der **Bauverwaltung** Kontakt aufzunehmen. Zusammen mit der Bauverwaltung kann das optimale Vorgehen festgelegt werden (**Voranfrage**, informeller Austausch, direktes Baugesuch, etc.).

Ein gutes Instrument bietet die **Voranfrage**. Mittels **Voranfrage** kann eine Rechtsauskunft über die **Bewilligungsfähigkeit** eines Bauvorhabens eingeholt werden, bevor das formelle Baugesuch eingereicht wird. Mit der **Voranfrage** können Zeit, Planungskosten und allenfalls spätere Probleme und unliebsame Überraschungen mit Behörden vermieden werden.

Ablauf **Voranfrage**

(zusammenfassend)

- Kontaktaufnahme mit Bauverwaltung / Austausch
- Eventuell Begehung vor Ort
- Einreichen Unterlagen, die von der Bauverwaltung gefordert werden
- Gemeinde leitet die Unterlagen an AGR zur Stellungnahme und Prüfung
- AGR teilt mit ob ja/nein und/oder unter welchen Voraussetzungen ein Bauvorhaben bewilligt werden kann
- Gemeinde eröffnet die Antwort des AGR dem Gesuchstellenden

Dauer in der Regel ca. 1 bis 3 Monate

Ablauf **Baugesuch**

(zusammenfassend)

- Einreichung der Baugesuchsunterlagen an die Bauverwaltung
- Formelle Prüfung der Unterlagen
- Festlegen der Zuständigkeit (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt)
- Materielle Prüfung des Bauvorhabens
- Einholen AGR Verfügung
- Publikation / Bekanntmachung
- Eventuell Einspracheverhandlungen
- Eröffnung Baumentscheid

Dauer in der Regel ca. 2 bis 5 Monate

Bauen ohne Baubewilligung – ups... und jetzt?

Bauen ohne Baubewilligung oder in Überschreitung der Baubewilligung kann sehr teuer werden und ist kein Kavaliersdelikt. Bauherren können angezeigt und gemäss Baugesetz mit bis zu 40'000 Franken gebüsst werden.

Obwohl die Gemeinde ohne **Verfügung** des **AGR** keine Baubewilligung erteilen kann, ist die **Gemeinde abschliessend und alleine** zuständig für die Durchsetzung der **Baupolizeiaufgaben**, wenn jemand rechtswidrig baut. Diese **Baupolizeiaufgaben** sind **Vollzugsaufgaben** und bieten **keinen politischen Spielraum**.

Baupolizeiverfahren

(zusammenfassend)

- Baupolizeibehörde eröffnet Verfahren
- Bauherr kann Stellung nehmen resp. ein nachträgliches Baugesuch einreichen
- Kann ein Bauvorhaben bewilligt werden, so wird der Mangel behoben und die Baute wird nachträglich rechtmässig bewilligt
- Kann ein Bauvorhaben nicht bewilligt werden oder wird kein Baugesuch eingereicht, muss der rechtmässige Zustand wieder hergestellt werden. Das heisst, dass die illegale Baute zurück gebaut werden muss => Das kann sehr hohe Kosten verursachen

Da im **Nichtbaugelände** ein besonders grosses öffentliches Interesse an der Durchsetzung der Vorschriften besteht, kommt es **fast immer** zu einem **Rückbau**. Dies ist auch dann der Fall, wenn durch den Rückbau sehr hohe Kosten entstehen. Diese Kosten muss immer der Eigentümer übernehmen.

Kein Handlungsspielraum Aufgrund zahlreicher Bundesgerichtsentscheide hat der Gemeinderat bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands keinen Spielraum.

Rechtsgleichheit Aus Gründen der **Rechtsgleichheit** gilt es zu vermeiden, dass eine illegal erstellte Baute bessergestellt wird, als eine rechtmässig bewilligte. Dies würde sonst zu Ungleichheiten führen.

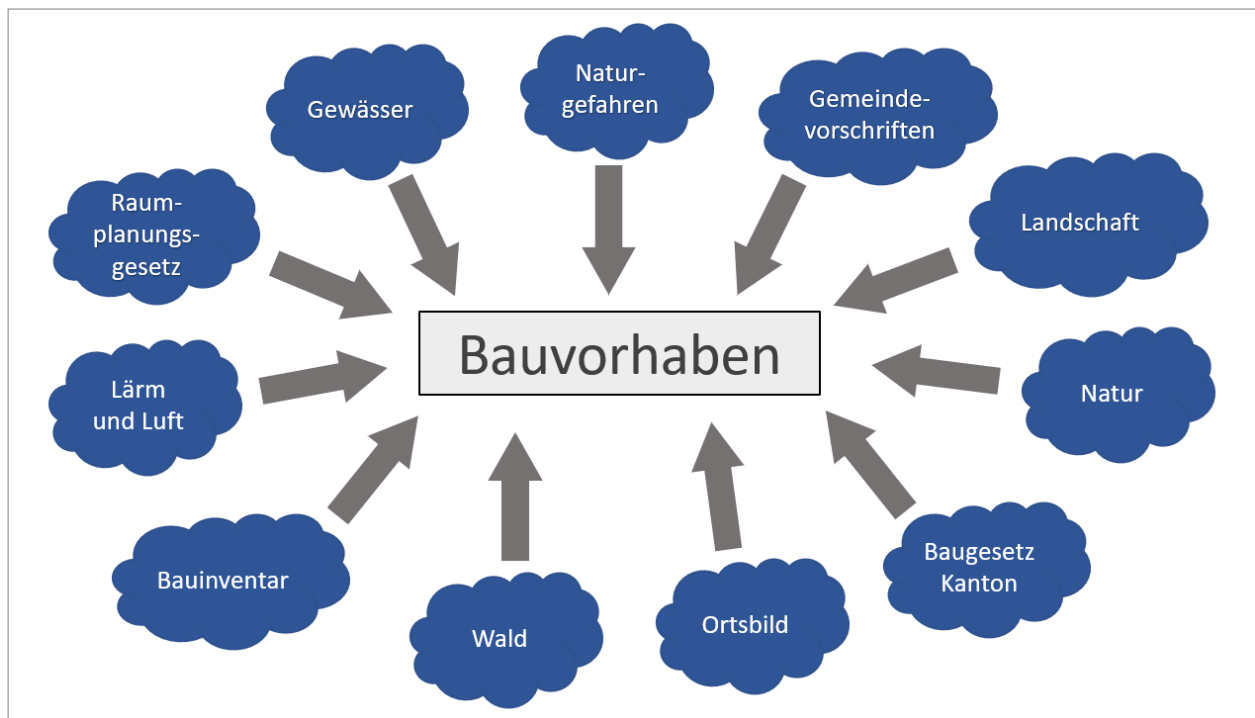
Wer illegal baut, hat die Konsequenzen zu tragen.

Baupolizeifall vermeiden Nehmen Sie frühzeitig **Kontakt** mit der **Bauverwaltung** auf, um abzuklären, ob ihr Bauvorhaben eine Baubewilligung benötigt und falls ja, ob diese in Aussicht gestellt werden kann (siehe weiter oben).

Die Gemeinde steht im Bereich der **Baupolizeiaufgaben** unter der Aufsicht des Kantons (Regierungsstatthalteramt). Nimmt die Gemeinde die Baupolizeiaufgaben nicht oder ungenügend wahr, droht ein aufsichtsrechtliches Verfahren.

Auch müssen alle Verfügungen, bei denen die Gemeinde auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet, dem Bund (Amt für Raumentwicklung ARE) zugestellt werden. Das ARE kann Entscheide der Gemeinde bei der nächsten Instanz anfechten und auf seine Rechtmässigkeit überprüfen lassen. **Das ARE hat von diesem Recht in der Vergangenheit bereits mehrmals Gebrauch gemacht!**

Übersicht Interessenabwägung in der Raumplanung



Disclaimer/Impressum

Die Inhalte dieser kostenlosen Information wurden mit grösster Sorgfalt erstellt. Stand der Angaben: Oktober 2021. Fehler und gesetzliche Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Information bildet lediglich eine Zusammenfassung aus einem vielschichtigen und sehr umfangreichen Rechtsbereich. Eine rechtliche Wirkung ist ausgeschlossen. Die Inhalte von Websites von Dritten unterliegen der Haftung der jeweiligen Anbieter. Herausgeber der Informationsbroschüre ist die Gemeinde Reichenbach im Kandertal. Adresse/Kontakt: Gemeinderat Reichenbach, Bahnhofstrasse 30, 3713 Reichenbach im Kandertal. Auflage: 2000 Stück als Beilage zur Gebührenrechnung 2021.