



Bauverwaltung

Lohngasse 12
2562 Port
Telefon 032 332 29 39
Fax 032 332 29 28
E-Mail bauverwaltung@port.ch
Internet www.port.ch

BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT

Wozu braucht es ein Baubewilligungsverfahren?

Mit der Baubewilligungspflicht erhält die Behörde die Möglichkeit, ein Vorhaben vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Aufgrund der vielfältigen Rechtspraxis ist die Frage, ob etwas bewilligungspflichtig ist oder nicht, selbst für Profis oft schwierig zu beurteilen.

Wann braucht es eine Baubewilligung?

Alle künstlich geschaffenen, auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die fest montiert sind und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sind **baubewilligungspflichtig**.

BauG, Art. 1a Abs. 1

Achtung:

- Auch Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (z.B. Umnutzen einer Wohnung, Wohnen im Keller), Abbrüche und wesentliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. BauG Art. 1a Abs. 2
- Bewilligungsfreie Bauten sind die Ausnahme und gelten nur für die Bauzone. Die Auflistung findet sich im Baubewilligungsdekret Artikel 6 (siehe Rückseite). Auch bei baubewilligungsfreien Vorhaben müssen die Vorschriften (z.B. Zonenkonformität, Grenzabstand, privatrechtliche Normen gem. EG ZGB Art. 79ff) eingehalten werden. BauG Art. 1b
- In der Landwirtschaftszone sowie in Schutzzonen (Ortsbildschutz, Uferschutz etc.) sind auch kleine Bauvorhaben bewilligungspflichtig, welche in der Bauzone bewilligungsfrei sind.

In der Bauzone gilt:

- Vorhaben, welche z.B. den Brandschutz betreffen (z.B. Einbau einer neuen Heizung oder eines Cheminéeofens), die Anschlusswerte von Strom, Wasser und Abwasser verändern oder die Bemessung der erforderlichen/zulässigen Parkplatzzahl beeinflussen, sind bewilligungspflichtig. BauG Art. 1a Abs. 1
- Der Fensterersatz ist nur dann bewilligungsfrei, wenn das bisherige Erscheinungsbild (z.B. Fensterteilung, Sprossen, Farbe etc.) nicht verändert wird.
- Ein neuer Farbanstrich an den Fassaden gilt als bewilligungsfrei, wenn die Farbgebung ähnlich bleibt. Ansonsten - insbesondere für die Verwendung von kräftigen Farbtönen - ist ein Baugesuch einzureichen.
- Nachträgliche Aussenisolationen sind bewilligungsfrei. Die vorgesehenen Massnahmen müssen jedoch vom Energieberater vorgängig geprüft werden. KEnG Art. 63 und 64 Abs. 3

Wer widerrechtlich ohne Baubewilligung baut, muss mit einer Baueinstellungsverfügung rechnen. Dieser Schritt während einer laufenden Baustelle ist für alle Beteiligten sehr unangenehm, da er bestenfalls zu einer mehrmonatigen Verzögerung und schlimmstenfalls zum Rückbau führt. Zudem droht ein strafrechtliches Verfahren.

Die Bauverwaltung steht Ihnen bei Unsicherheiten gerne zu Verfügung

Sollten Sie bezüglich Baubewilligungserfordernis unsicher sein oder grössere bewilligungsfreie Arbeiten vorhaben, orientieren Sie bitte die Bauverwaltung vorgängig, damit

1. eine Überprüfung der Baubewilligungserfordernis vorgenommen werden kann und
2. die Bauverwaltung bei Fragen aus der Nachbarschaft Auskunft geben kann.



Welche Bauvorhaben sind in der Bauzone bewilligungsfrei?

Artikel 6 des Bewilligungsdekrets BewD listet folgende bewilligungsfreien Vorhaben auf:
(Voraussetzung: Bauzone, keine Schutzzonen)

- a unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens zehn Quadratmetern und einer Höhe von höchstens 2,50 Metern, die weder bewohnt sind noch gewerblich genutzt werden und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören;
- b kleine Nebenanlagen wie mobile Einfriedungen, kurze Sichtschutzwände bis zu zwei Metern Höhe, Unterstände bei Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Feuerstellen, auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze, unbeheizte Schwimmbecken bis zu 15 Quadratmeter Fläche, beheizte Schwimmbecken bis zu acht Kubikmeter Inhalt, Pergolen, Gartencheminées, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Sandkästen für Kinder, Gehege oder kleine Ställe für einzelne Kleintiere;
- c das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind;
- d bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen;
- e bis zu 0,8 Quadratmeter grosse Parabolantennen, wenn sie die gleiche Farbe haben wie die Fassade, an der sie angebracht sind;
- f Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen;
- g bis zu zwei höchstens 0,8 Quadratmeter grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche;
- h das Abbrechen von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen;
- i bis zu 1,20 Meter hohe Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 Kubikmeter Inhalt;
- k das Aufstellen mobiler Einrichtungen der bodenabhängig produzierenden Landwirtschaft (unbeheizte Plastiktunnel, Schutzabdeckungen für Kulturen und ähnliche Einrichtungen) während einer Dauer von bis zu neun Monaten pro Kalenderjahr;
- l Automaten sowie kleine Behälter mit bis zu zwei Kubikmeter Inhalt wie Robidogs, Kompostbehälter, Verteilkabinen und Ähnliches;
- m das Aufstellen von Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen sowie das Lagern von Material während einer Dauer von bis zu drei Monaten pro Kalenderjahr;
- n das Aufstellen während der Nichtbetriebszeit von einzelnen Mobilheimen, Wohnwagen oder Booten auf bestehenden Abstellflächen;
- o das Aufstellen einer kleinen Fahrnisbaute wie eine Verpflegungs- und Verkaufsstätte, eine Servicestation für Sport- und Freizeitgeräte oder ein Kleinskilift während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr;
- p das Abstellen von Fahrzeugen von Fahrenden während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr an Standorten, welche die Gemeindebehörde mit Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Verfügung stellt;
- q unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse;
- r Pflanzungen;
- s mobile Lüftungs-, Kühl- und Klimaanlage;
- t mobile Heizungen im Freien für Terrassen, Rampen, Sitzplätze und dergleichen.