



Baupolizei

Merkblatt für Behördenmitglieder (Gemeinderätinnen und Gemeinderäte; Mitglieder von Baukommissionen)

Herausgeber

Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter (GL RSTH)
c/o Geschäftsstelle der Regierungsstatthalterämter des Kantons Bern
Scheibenstrasse 3
3600 Thun
geschaeftsstelle.rsta@be.ch | www.rsta.dij.be.ch

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), dem Verband Bernischer Gemeinden (VBG) und der KPG Bern – GAC Berne.

Inhaltsübersicht

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | Grundsätzliches..... | 3 |
| 2. | Gemeindebaupolizeibehörde und Baubewilligungsbehörde | 3 |
| 3. | Kontrollaufgaben der Gemeindebaupolizeibehörde..... | 3 |
| 4. | Eröffnung eines Baupolizeiverfahrens | 3 |
| 5. | Baueinstellung..... | 4 |
| 6. | Benützungsverbot | 4 |
| 7. | Wiederherstellung / Androhung Ersatzvornahme | 4 |
| 8. | Nachträgliches Baugesuch | 4 |
| 9. | Ersatzvornahme..... | 5 |
| 10. | Regierungsstatthalteramt als baupolizeiliche Aufsichtsbehörde | 5 |
| 11. | Strafanzeige | 5 |

1. Grundsätzliches

Gestützt auf Art. 45 des Baugesetzes des Kantons Bern¹ ist die Baupolizei eine Gemeindeaufgabe. Die Bestimmungen über die Baupolizei bezwecken, das materielle Baurecht durchzusetzen und die öffentliche Ordnung im Bauwesen zu gewährleisten. Die Gemeindebaupolizeibehörden sind gesetzlich verpflichtet, alle Massnahmen anzuordnen, die dazu erforderlich sind.

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass die baupolizeilichen Vorschriften konsequent und stringent angewendet werden. Es gilt zu verhindern, dass illegal Bauende bessergestellt werden als Bauwillige, die sich gesetzeskonform verhalten und vorgängig ein Baugesuch stellen. Die Baupolizeibehörden sind verpflichtet, die baupolizeilichen Vorschriften durchzusetzen. Tun sie dies nicht, laufen sie Gefahr, ihre Glaubwürdigkeit gegenüber den Gemeindegewählten und -bürgern zu verlieren, die sich korrekt verhalten. Es ist deshalb wichtig, dass die Mitglieder des Gemeinderats und / oder der Baukommission ihre Bauverwaltung bei der Durchsetzung des Baupolizeirechts vorbehaltlos unterstützen und ihr Rückendeckung geben.

2. Gemeindebaupolizeibehörde und Baubewilligungsbehörde

Gemeindebaupolizeibehörde ist in vielen Gemeinden der Gesamtgemeinderat. Die Gemeinden können in einem Reglement die Zuständigkeit für die Baupolizei jedoch auch einer anderen Behörde zuweisen (Baukommission, Ressortvorsteher Bau, Bauverwalter usw.). Es ist zudem möglich, die Zuständigkeit für die Baupolizei und für die Erteilung von Baubewilligungen unterschiedlichen Gemeindebehörden zuzuweisen.

3. Kontrollaufgaben der Gemeindebaupolizeibehörde

Die Baupolizei beinhaltet eine Reihe von Kontrollaufgaben im Zusammenhang mit dem Baubeginn, der Bauausführung, der Einhaltung von Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene, der Unfallverhütung, der Verpflegung auf der Baustelle, der Bauplatzeinrichtung sowie der Einhaltung der Baubewilligung und deren Nebenbestimmungen und Auflagen. Ein Teil der Kontrollen liegt im Ermessen der Gemeindebaupolizeibehörde. Zwingend zu kontrollieren sind das Schnurgerüst, der Abwasseranschluss an das öffentliche Netz sowie die Versickerungsanlagen. Die Gemeindebaupolizeibehörden sind gehalten, ihre Bauverwaltung sowie die von ihr beizugezogenen Fachleute bei ihren Kontrollaufgaben zu unterstützen.

4. Eröffnung eines Baupolizeiverfahrens

Erhält die Gemeindebaupolizeibehörde – aufgrund einer baupolizeilichen Anzeige, aufgrund eigener Wahrnehmung oder aufgrund eines Hinweises einer anderen Behörde – Kenntnis davon, dass ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt wurde oder dass bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet werden etc. ist sie gesetzlich verpflichtet, ein Baupolizeiverfahren zu eröffnen und – je nach dem konkreten Sachverhalt – zu prüfen, ob eine Baueinstellung und / oder ein Benützungsverbot sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen ist.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0).

5. Baueinstellung

Stellt die Gemeindebaupolizeibehörde fest bzw. erhält sie davon Kenntnis, dass ein nicht bewilligter Bau im Gang ist bzw. dass entgegen der Baubewilligung gebaut wird, ist sie gesetzlich verpflichtet, die illegale Bautätigkeit zu stoppen. Sie hat dabei keinen Beurteilungsspielraum und darf auch keine Interessenabwägung vornehmen. Die Baueinstellung darf sich nur auf unbewilligte Bauarbeiten beziehen.

6. Benützungsverbot

Nach Eröffnung eines Baupolizeiverfahrens ist nebst einer allfälligen Baueinstellung zu prüfen, ob ein sofort wirksames Benützungsverbot zu erlassen ist. Ein Benützungsverbot ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder Tieren gefährdet wird, die Umwelt unzulässig belastet wird, erhebliche Sachwerte gefährdet sind, eine bösgläubige Bauherrschaft aus einer nicht bewilligten Nutzung einen unrechtmässigen Vorteil ziehen könnte oder wenn nicht erfüllte Bedingungen der Baubewilligung durchgesetzt werden sollen.

7. Wiederherstellung / Androhung Ersatzvornahme

Die Gemeindebaupolizeibehörde ist in folgenden Fällen gesetzlich verpflichtet, eine Wiederherstellungsverfügung unter Androhung der Ersatzvornahme zu erlassen:

- wenn etwas Baubewilligungspflichtiges ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung gebaut wird oder wenn Auflagen bzw. Bedingungen missachtet werden;
- wenn bei der Ausführung eines bewilligten Baus Vorschriften missachtet werden (z.B. Vorschriften über Sicherheit und Hygiene auf Baustellen);
- wenn die öffentliche Ordnung (z.B. Sicherheit, Gesundheit, Ortsbildschutz, Landschaftsschutz, Umweltschutz, usw.) durch eine unvollendete, mangelhaft unterhaltene oder sonstwie ordnungswidrige Baute oder Anlage gestört wird.

Zusammen mit der Wiederherstellungsverfügung ist die Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft darauf hinzuweisen, dass es ihr offensteht, innert 30 Tagen (oder allenfalls verlängerter Frist) ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Die Verfügung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme setzt voraus, dass daran ein öffentliches Interesse besteht und die angeordneten Massnahmen verhältnismässig sind. Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung ist fast immer gegeben. Bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit darf sich die Gemeindebaupolizeibehörde nicht auf politische Erwägungen oder eigene Wertvorstellungen abstützen. Sie tut vielmehr gut daran, wenn sie auch diesbezüglich der Beurteilung der Fachleute ihrer Bauverwaltung folgt.

8. Nachträgliches Baugesuch

Wird ein nachträgliches Baugesuch eingereicht, wird die Wiederherstellungsverfügung aufgeschoben. Kann das nachträgliche Baugesuch ganz oder teilweise gutgeheissen werden, fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin. Wird es ganz oder teilweise abgewiesen, hat die Baubewilligungsbehörde insoweit zugleich neu über die Wiederherstellung zu entscheiden. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie im Baupolizeiverfahren. Zieht die Bauherrschaft das nachträgliche Baugesuch zurück oder tritt die Behörde nicht auf das nachträgliche Baugesuch ein, erwächst die ursprüngliche Wiederherstellungsverfügung der Gemeindebaupolizeibehörde in Rechtskraft.

9. Ersatzvornahme

Die Gemeindebaupolizeibehörde ist gesetzlich verpflichtet, eine rechtskräftige Wiederherstellungsverfügung durch Ersatzvornahme zu vollstrecken, d.h. sie hat diesbezüglich kein Ermessen. Die Kosten der Ersatzvornahme hat die zur Wiederherstellung verpflichtete Person zu zahlen, soweit sie notwendig und angemessen sind. Neben den Kosten für Aufwendungen Dritter können die administrativen Kosten der Gemeinde zusätzlich hinzugerechnet werden. Für die Forderung der Gemeinde besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht. Dieses hat die Gemeinde innerhalb von 6 Monaten seit Rechtskraft der Kostenverfügung zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

10. Regierungsstatthalteramt als baupolizeiliche Aufsichtsbehörde

Die Gemeindebaupolizeibehörde steht unter der Aufsicht des örtlich zuständigen Regierungsstatthalteramts. Dieses kann – sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 48 BauG erfüllt sind – gegebenenfalls baupolizeiliche Verfügungen anstelle von säumigen Gemeindebaupolizeibehörden erlassen.

11. Strafanzeige

Es liegt im Ermessen der Gemeinde und/oder des Regierungsstatthalteramts, gegen die verantwortlichen Personen und Unternehmen eine Strafanzeige einzureichen; sie sind dazu nicht verpflichtet. Grobe und/ oder wiederholte Verstösse gegen das Bau- und Planungsrecht sollten indessen angezeigt werden. Die anzeigende Behörde setzt damit gegen aussen ein wichtiges Signal, dass sie solche Verstösse konsequent verfolgt. Auf eine Anzeige kann demgegenüber verzichtet werden, wenn die Widerhandlung auf offensichtliche Unkenntnis der betroffenen Person(en) zurückzuführen ist und sich diese einsichtig zeigen.