

# Koordiniertes Verfahren Überbauungsordnung mit Baugesuch

## Merkblatt für Gemeinden

---

### 1. Ziele des Koordinationsgesetzes (KoG)<sup>1</sup>

Mit dem KoG verfolgt der Kanton Bern die folgenden zwei Ziele:

- Verfügungen und Entscheide verschiedener Behörden für ein und dasselbe Vorhaben sollen inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt werden.
- Die Verfahren können dadurch, unter Berücksichtigung der Ordnungsfristen und der Qualitätssicherung, beschleunigt werden.

### 2. Anwendungsbereich des KoG

Das KoG kommt zur Anwendung, wenn Bauten, Anlagen und Vorkehren von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen erfordern. Vorkehren sind beispielsweise Nutzungsänderungen ohne bauliche Massnahmen.

Das KoG ist nur auf Vorhaben anwendbar, die kantonaler Hoheit unterstehen. Der Kanton kann für den Bund keine Verfahrensvorschriften erlassen. So findet das KoG beispielsweise keine Anwendung für eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfahren, Bauten und Anlagen der Landesverteidigung, Seilbahnen mit Bundeskonzession, Nationalstrassen, Flugplätze und für Rohrleitungsanlagen unter Bundesaufsicht. Die Leitbehörde kann jedoch bundesrechtliche Bewilligungen zeitlich koordinieren und zusammen mit dem Gesamtentscheid eröffnen.

Wenn die besondere kantonale Gesetzgebung es vorsieht, kann die Anwendung des KoG ausdrücklich ausgeschlossen werden. Ein solcher Ausschluss gilt für das Baubewilligungsverfahren, welches die kleine Gemeinde durchführt (Art. 2a Abs. 2 BauG<sup>2</sup>).

### 3. Nutzungsplanverfahren als Leitverfahren

Gemäss Art. 5 KoG können zwei Fälle unterschieden werden, in denen das Nutzungsplanverfahren das Leitverfahren ist:

- Wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig und der Erlass der Überbauungsordnung das massgebende Verfahren ist (Art. 7 Abs. 2 KUVPV<sup>3</sup>), oder
- wenn weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Konzession erforderlich ist und der Plan das Vorhaben konkret genug regelt (Art. 88 Abs. 6 BauG).

### 4. Koordinierbare Geschäfte

Eine Verfahrenskoordination mit dem Nutzungsplanverfahren als Leitverfahren ist dann möglich, wenn die UeO und der Gegenstand des Baugesuches von gleicher Bedeutung sind.

Koordinierbar sind demnach folgende Geschäfte:

- *Neue Überbauungsordnung mit Baugesuch*  
Gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG muss die UeO das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegen.

---

<sup>1</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994, KoG (BSG 724.1)

<sup>2</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985, BauG (BSG 721.0)

<sup>3</sup> Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009, KUVPV (BSG 820.111)

- *Ordentliche Änderung einer bestehenden Überbauungsordnung mit Baugesuch*  
In diesem Fall ist es nicht relevant, ob beim Erlass der UeO bereits eine Baubewilligung erteilt wurde. Bei diesem Verfahren muss jedoch die Planbeständigkeit beachtet werden.
- *Geringfügige Änderung einer bestehenden Überbauungsordnung mit Baugesuch*  
In diesem Fall ist es nicht relevant, ob beim Erlass der UeO bereits eine Baubewilligung erteilt wurde. Bei diesem Verfahren muss die Planbeständigkeit nicht beachtet werden. Das Verhältnis Plan- und Projektänderung ist gleich und es muss ein sachlicher Zusammenhang bestehen. Dieses Verfahren kann insbesondere bei Skipisten mit Beschneiungsanlagen angewendet werden.

## **5. Nicht koordinierbare Geschäfte**

Nicht koordinierbar sind reine Zonenplanänderungen mit Baugesuch (ohne UeO). Dies aufgrund der Tatsache, dass der Zonenplan das Vorhaben zuwenig konkret regeln kann. Gestützt darauf sieht das Baugesetz das koordinierte Verfahren nur bei Überbauungsordnungen vor (Art. 88 Abs. 6 BauG).

## **6. Einholen Amtsberichte mittels Leitverfügung**

Die Leitbehörde holt mittels Leitverfügung die nötigen Amtsberichte mit Anträgen ein.

Zudem sind in der Leitverfügung die weiteren Verfahren, die nach Bundesrecht nicht in den Gesamtentscheid einbezogen werden können, zu bestimmen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Rodungsbewilligungen des Bundes. Die Leitbehörde muss jedoch sowohl die zeitliche wie auch die inhaltliche Koordination zwischen dem Leitverfahren und dem besonderen Verfahren vornehmen.

## **7. Der Gesamtentscheid**

Die Leitbehörde entscheidet mittels Gesamtentscheid über alle Teilaspekte des Gesuches. Der Gesamtentscheid umfasst die Genehmigung der UeO und die Baubewilligung. Sind Bewilligungen erforderlich, welche die Leitbehörde nicht in den Gesamtentscheid integrieren darf, so hat sie dies im Dispositiv festzuhalten. Falls diese Bewilligungen bereits vorliegen, werden sie zusammen mit dem Gesamtentscheid eröffnet.

## **8. Gebühren**

Die Gebühr des AGR für die Behandlung von Baugesuchen in koordinierten Verfahren wird, gemäss Gebührenverordnung des Kantons Bern, für ordentliche und generelle Baugesuche nach Zeitaufwand (mindestens jedoch Fr. 1'000.-) berechnet. Für die Behandlung unerledigter Einsprachen zum Baugesuch wird zusätzlich eine Gebühr nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt. Zudem werden die Gebühren der betroffenen Amts- und Fachstellen im Gesamtentscheid verfügt.

Das KoG sieht vor, dass die beteiligten Amts- und Fachstellen ihre Gebührenrechnungen der Leitbehörde zustellen müssen. Die Leitbehörde legt sämtliche vom Gesuchsteller zu leistenden Gebühren im Gesamtentscheid fest. So stellt auch die Standortgemeinde ihren reglementarischen Gebührenanspruch dem AGR und nicht direkt den Gesuchstellenden zu.

## **9. Geltungsdauer der Baubewilligung**

Die vom AGR in einem Gesamtentscheid gemäss KoG erteilten Baubewilligungen gelten grundsätzlich so lange wie die UeO in Kraft ist. Wird jedoch während fünf Jahren nach Inkrafttreten der UeO das bewilligte Bauprojekt nicht ausgeführt oder angefangen, so kann die Bauherrschaft danach nur noch bauen, wenn sie die Absicht mit dem Bau zu beginnen der Gemeinde schriftlich

mitteilt. Erlässt die Gemeinde innert dreier Monate keine Planungszone, gilt die Baubewilligung für weitere fünf Jahre (Art. 46 BewD<sup>4</sup>).

## 10. Etappierung

Wurde eine UeO erlassen und gleichzeitig für die erste Etappe im Verfahren nach KoG die Baubewilligung erteilt, kann für die nächsten Etappen kein KoG-Verfahren durchgeführt werden. Ein KoG-Verfahren bei vorgesehener Etappierung ist, ohne Planänderung, somit nur einmal möglich.

## 11. Projektänderung

### *Projektänderung während des Verfahrens*

Die Leitbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung betroffenen Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Ansonsten ist die Projektänderung zu publizieren und öffentlich aufzulegen. Dies gilt auch für Projektänderungen, die aufgrund von Einspracheverhandlungen vorgenommen wurden.

### *Projektänderung nach rechtskräftigem Gesamtentscheid*

Erfolgt die Projektänderung (ohne Änderung der Überbauungsordnung) erst nachdem der Gesamtentscheid in Rechtskraft erwachsen ist, kann das KoG-Verfahren nicht mehr angewendet werden. Die Änderung ist in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren vorzunehmen.

## 12. Fragen zum Verfahren nach KoG

### *Wann muss das Baugesuch eingereicht werden?*

Die Baugesuchsakten müssen vollständig (inkl. sämtlicher notwendiger Formulare) und unterzeichnet zusammen mit der UeO zur Vorprüfung eingereicht werden. Dies bedeutet, dass Baugesuchsgegenstände, die zum Zeitpunkt des Vorprüfungsverfahrens nicht konkret vorliegen, im weiteren Verfahren nicht mehr geprüft und allenfalls bewilligt werden können.

### *Wann ist das Bauvorhaben im Plan konkret genug geregelt?*

Nach Art. 88 Abs. 6 BauG kann die UeO als Baubewilligung gelten, soweit sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt. Dies gilt insbesondere bei Erschliessungsstrassen, Deponie- und Abbauplanungen sowie bei Skipisten mit Beschneigung. Wenn das Bauvorhaben komplex ist, müssen nach Art. 122 b Bst. a BauV<sup>5</sup> die Gegenstände, die baubewilligt werden sollen, separat wie für ein Baugesuch dargestellt werden (Baugesuchsdossier). Die Prüfung, ob das Baugesuch mit der Überbauungsordnung übereinstimmt, erfolgt durch die Gemeinde.

### *Wann muss profiliert werden?*

Gemäss Art. 16 Abs. 1 BewD haben die Gestaltungsstellen zugleich mit der Baueingabe, d.h. bei der Einreichung der Vorprüfungsunterlagen an die Standortgemeinde, die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen. Die Gemeindeverwaltung veranlasst die sofortige Berichtigung fehlerhafter oder ungenügender Profile. Die Profile sind stehen zu lassen, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist.

---

<sup>4</sup> Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994, BewD (BSG 725.1)

<sup>5</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985, BauV (BSG 721.1)

### *Wer kann für die Profilierung besondere Anordnungen treffen?*

Die Leitbehörde kann für die Profilierung besondere Anordnungen treffen oder Erleichterungen gestatten, wenn wichtige Gründe dies erfordern. Die Leitbehörde kann in der Leitverfügung die diesbezüglich nötigen Anordnungen treffen.

### *Wer macht die formelle und materielle Prüfung des Baugesuches?*

Die vorläufige formelle Prüfung nach Art. 17 BewD erfolgt immer durch die Standortgemeinde vor der Einreichung zur Vorprüfung. Die materielle Prüfung des Gesuches nach Art. 18 BewD obliegt grundsätzlich dem AGR.

Das AGR holt die nötigen Amtsberichte mit Anträgen der Amts- und Fachstellen sowie den Amtsbericht der Standortgemeinde ein. Die Leitbehörde hat die Möglichkeit, die Standortgemeinde mit der Durchführung einzelner Schritte des Baubewilligungsverfahrens zu beauftragen. Dies kann so weit führen, dass die Durchführung der formellen und materiellen Prüfung des Bauvorhabens und die Einholung der kommunalen Amts- und Fachberichte (beispielsweise Werkleitungen) durch die Gemeinde zu erfolgen hat. Der Auftrag an die Gemeinde wird durch das AGR mittels Leitverfügung zu Beginn des Vorprüfungsverfahrens erteilt.

### *Wann ist ein Bereinigungsgespräch zu führen?*

Teilt das AGR die Beurteilung der Behörden und Fachstellen bzw. der Standortgemeinde aufgrund der Interessenabwägung oder aus anderen rechtlichen Gründen nicht, oder stellt es Widersprüche unter den Amtsberichten fest, führt es mit den betroffenen Stellen das Bereinigungsgespräch.

Bei grösseren Geschäften kann das Vorprüfungsverfahren in zwei Phasen unterteilt werden. In einer ersten Phase erstellt das AGR eine Themenliste mit Problempunkten und führt mit der Gemeinde und der Bauherrschaft ein Bereinigungsgespräch durch. Gestützt darauf erstellt das AGR in der zweiten Phase den abschliessenden Vorprüfungsbericht.

### *Wer führt die Publikation und die Einspracheverhandlungen durch?*

Das Nutzungsplanverfahren ist Leitverfahren. Die Gemeinde publiziert somit das Baugesuch gemeinsam mit der Überbauungsordnung und legt die Akten öffentlich auf. Zudem führt sie die Einspracheverhandlungen durch. Diese sind, entgegen dem Baubewilligungsverfahren, obligatorisch, soweit nicht darauf von Seiten der Einsprechenden verzichtet wird.

### *Wer führt die Baukontrollen durch?*

Die Baukontrolle erfolgt mittels der Selbstdeklaration. Die für die Selbstdeklaration verantwortliche Person muss im Baugesuchsformular 1.0 bezeichnet sein. Die Formulare Selbstdeklaration Baukontrolle 1 und 2 (SB1 und SB2) werden durch die Leitbehörde mit dem Gesamtentscheid der Baubewilligungsnehmerin oder dem Baubewilligungsnehmer zugestellt. Die für die Selbstdeklaration verantwortliche Person muss nach erfolgter Baukontrolle die unterzeichneten Formulare bei der Gemeindebaupolizeibehörde einreichen.

### *Wer ist für die Archivierung der Baugesuchsunterlagen zuständig?*

Mittels Gesamtentscheid wird je ein Original exemplar der Baugesuchsunterlagen der Standortgemeinde und den Gesuchstellenden zugestellt. Nach erfolgter Schlussabnahme (Selbstdeklaration SB2) sind die Baugesuchsakten durch die Gemeinde zu archivieren.

### *Welche Unterlagen muss die Gemeinde dem AGR zur Vorprüfung / Genehmigung einreichen?*

Die Unterlagen, die für das Vorprüfungs- bzw. Genehmigungsverfahren erforderlich sind, können unter der folgenden Internetseite abgerufen werden:

[http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/muster\\_und\\_checklisten.html](http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/muster_und_checklisten.html)

### **Abkürzungsverzeichnis**

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
KoG	Koordinationsgesetz
KUVPV	Kantonale Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung
UeO	Überbauungsordnung

Stand: 20. März 2013