

## MERKBLATT BAUGESUCHSVERFAHREN

- Grundlagen: Alle einschlägigen Gesetze und Verordnungen insbesondere
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), siehe unter <https://www.bpuk.ch/bpuk/konkordate/ivhb>
  - Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG, RB Nr. 700) und Verordnung (PBV, RB Nr. 700.1), siehe unter <http://www.rechtsbuch.tg.ch/>
  - Aktuelle Fassungen des Zonenplans und Baureglements der Stadt Kreuzlingen, siehe unter [www.kreuzlingen.ch](http://www.kreuzlingen.ch)
  - Einschlägige Fachnormen (z.B. SIA-Normen, VSS-Normen o.ä.) können auf der Bauverwaltung kostenlos eingesehen werden.

### RICHTLINIEN / HINWEISE ZUM BAUGESUCHSVERFAHREN:

Was ist bewilligungspflichtig?

Gesetzliche Vorgaben / generelle Regelungen

§ 98 PBG / Bewilligungspflicht

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Neu- oder Umbauten, An- oder Unterniveaubauten sowie insbesondere

1. provisorische Bauten und Anlagen;
2. Fahrnisbauten;
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen;
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten;
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
6. eingreifende Terrainveränderungen;
7. der Abbau von Bodenschätzen;
8. Aussenantennen;
9. Reklameanlagen;
10. fest installierte Folientunnels.

§ 99 PBG / Ausnahmen in Bauzonen

Sofern die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone keiner Bewilligung gemäss § 98:

1. Mauern und Wände unter 1 m Höhe und mit einer Länge von maximal 25 m;
2. Terrainveränderungen von weniger als 0.70 m Höhe und 200 m<sup>2</sup> Fläche;
3. Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m;
4. fest installierte Spielgeräte im Freien, die nicht zu einem bewilligungspflichtigen Spielplatz gehören;
5. Verteilkabinen mit einer Höhe von maximal 1.50 m und einer Breite von maximal 2.00 m;
6. Farbanstriche ausserhalb von Ortsbild-, Dorf- und Kernzonen sowie von nicht unter Schutz gestellten Objekten;
7. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Fläche von 35 m<sup>2</sup>, ausgenommen an Kultur- und Naturdenkmälern gemäss Art. 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700);
8. Aussenantennen für den Empfang;
9. unbeleuchtete Eigenreklameanlagen mit einer Fläche bis zu 1.00 m<sup>2</sup>;
10. geringfügige Änderungen an Fassaden und im Innern bestehender Gebäude;

11. Fahrnisbauten bis zu einer Standdauer von insgesamt 90 Tagen pro Kalenderjahr und über den Jahreswechsel nicht länger als drei Monate am Stück. Bei einer Standdauer von mehr als 14 Tagen ist das Vorhaben bis spätestens 14 Tage vor Errichtung der Gemeindebehörde anzuzeigen;
12. das Abstellen von einzelnen Wohnwagen und Booten bis zu einer Dauer von 6 Monaten, sofern die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Bestehen Anzeichen dafür, dass keine baubewilligungsfreie Baute gemäss § 99 Abs. 1 PBG erstellt wird, verlangt die Gemeindebehörde die Einreichung eines Baugesuchs.

## Solaranlagen

### § 50a PBV / Baubewilligungspflicht Solaranlagen

Die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen mit einer Fläche von mehr als 35 m<sup>2</sup> richtet sich zusätzlich nach Art. 18a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 32a und 32b der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1).

### § 50b PBV / Meldepflicht bewilligungsfreier Solaranlagen

Baubewilligungsfreie Solaranlagen gemäss Art. 18a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung in Verbindung mit Art. 32a Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) mit einer Fläche von mehr als 35 m<sup>2</sup> sind unter Beilage eines Beschriebs und Art und Einpassung der Anlage 20 Tage vor Baubeginn der Baubewilligungsbehörde zu melden. In Arbeitszonen genügt eine Mitteilung über Fläche und Leistung der zur Installation vorgesehenen Anlage.

## Voraussetzungen für die Bebauung

### § 72 PBG / Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn:

1. es erschlossen ist,
2. es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Bebauung geeignet ist,
3. eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung erfolgt ist und
4. wo nötig, ein Sondernutzungsplan (z.B. Baulinien- oder Gestaltungsplan) vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft, insbesondere für höhere Häuser und Hochhäuser, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

## Anforderungen an Bauten und Anlagen:

### Abstände

#### § 74 PBG / Öffentliche Verkehrsflächen

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG, RB Nr. 725.1).

#### § 43 StrWG / Einfriedungen, Mauern, Terraingestaltung

- <sup>1</sup> Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1.5 m Höhe dürfen an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden. Andere Einfriedungen, Mauern bis 1.5 m Höhe sowie Böschungen müssen einen Abstand von 60 cm zur Strassen- oder Weggrenze einhalten. Sie dürfen das Orts- oder Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist.
- <sup>2</sup> Höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.

#### § 44 StrWG / Abstände für Gebäude

- <sup>1</sup> Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m.
- <sup>2</sup> Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departementes oder der Gemeindebehörde bis auf 50 cm herabgesetzt werden.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

#### § 45 StrWG / Kleinbauten, kleinere Anlagen

- <sup>1</sup> Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben § 40 Absatz 3, § 46 sowie Bestimmungen der Gemeinden über besondere Baulinien.

#### § 46 StrWG / Abstellplätze und Garagen

- <sup>1</sup> Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an öffentlichen Strassen und Wegen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.
- <sup>2</sup> Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen.

#### § 75 PBG / Wald- und Ufergehölze

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

#### § 76 PBG / Gewässer

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

#### § 77 PBG / Näherbaurecht

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

#### Gestaltung

#### § 78 PBG / Schutz des Ortsbildes

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

## § 79 PBG / Terrainveränderung

Enthält die Kommunalplanung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

Verfahrensbestimmungen:

Baugesuch und Verfahren

## § 51 PBV / Baugesuch, Gesuchsunterlagen

- <sup>1</sup> Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten Baugesuchsformular, unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen mindestens 4-fach, bei Gesuchen ausserhalb der Bauzonen 6-fach bei der Gemeinde einzureichen. Ein komplettes Dossier ist zusätzlich für die Energie Kreuzlingen (EnK) einzureichen. Dem kantonalen Baugesuchsformular ist immer der Anhang zum kantonalen Baugesuchsformular beizufügen. Beachten Sie dabei die neuen Bestimmungen des Kantons betreffend Form der Unterlagen (lose Form, Druck auf weisses Papier etc.).
- <sup>2</sup> Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:
  1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen bzw. der projizierten Fassadenlinie oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Baulinien, Zufahrten und Parkfeldern (ein aktueller Situationsplan kann beim Geometer Wälli AG Ingenieure, Hauptstrasse 84, Kreuzlingen (Tel. 058 / 100 90 11), [kreuzlingen@waelli.ch](mailto:kreuzlingen@waelli.ch) bezogen werden);
  2. Grundrisse aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Angabe aller relevanten Ausmassen, der projizierten Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses sowie der Zweckbestimmung der Räume;
  3. Fassadenflucht- und Schnittpläne mit dem Verlauf des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains bis über die Grundstücksgrenzen, mit vollständigen Angaben zur Gesamt-, Fassaden- oder Geschosshöhe, zur Kniestockhöhe und lichten Höhe sowie mit der Höhe der öffentlichen Strassen und des Längenprofils von Garagenzufahrten;
  4. Projektplan der Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkfelder, Wege, Spielplätze und Freizeitflächen sowie Stützmauern usw. mit Höhenkoten des massgebenden Terrains sowie Bepflanzung;
  5. Baubeschrieb mit Angaben über die Zweckbestimmung, Materialisierung und Farbgebung, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
  6. detaillierter Nachweis der Ausnützungs-, Geschossflächen- oder Baumassenziffer (kantonale Formulare);
  7. Formular "Deklaration für Erdarbeiten";
  8. Kanalisationseingabe;
  9. Schutzraumeingabe;
  10. Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung (LRV, SR 814.318.142.1);
  11. die Angaben nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41);
  12. energietechnischer Nachweis gemäss der Verordnung zum Energienutzungsgesetz (EnVo, RB 731.1)
  13. provisorisches Minergiezertifikat oder U-Wert-Nachweis, sofern ein Zuschlag für energieeffizientes Bauen beantragt wird;
  14. Objektschutznachweis nach § 21 PBV

- <sup>3</sup> Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.
- <sup>4</sup> In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.
- <sup>5</sup> Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

#### § 92 PBG (Auszug) / Ausnahmegewilligungen

Bewilligt die Gemeindebehörde Ausnahmen vom kommunalen Recht und ist in der Publikation nicht darauf hingewiesen worden, ist die Baubewilligung auch den Anstössern zu eröffnen.

Hinweis: Die Bauherrschaft hat den Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung schriftlich und begründet dem Baugesuch beizulegen. Bei nachträglicher Eröffnung der Baubewilligung an die Anstösser sind vor Baubeginn die Rechtsmittelfristen abzuwarten (Baubeginn erst nach Rechtskraft der Baubewilligung).

#### § 101 PBG / Visierpflicht

- <sup>1</sup> Vor Einreichung des Baugesuches sind Visiere aufzustellen, die den Standort und die Dimension des Vorhabens bezeichnen.
- <sup>2</sup> Die Visiere sind bis zur rechtskräftigen Entscheidung über das Baugesuch zu belassen.

#### § 102 PBG / Auflage

- <sup>1</sup> Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
- <sup>2</sup> Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu publizieren.
- <sup>3</sup> Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

#### § 107 PBG / Vereinfachtes Verfahren

- <sup>1</sup> Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.
- <sup>2</sup> Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

Hinweis: Damit das vereinfachte Verfahren ohne Rechtsmittelfrist durchgeführt werden kann, müssen sämtliche Unterschriften der betroffenen Anstösser bei Einreichung des Baugesuches vorliegen. Die Unterschriften sind sowohl auf dem Baugesuchsformular oder einer entsprechenden Beilage, als auch auf den Planunterlagen zu erbringen.

#### § 108 PBG / Vorentscheid

- <sup>1</sup> Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.
- <sup>2</sup> Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.
- <sup>3</sup> Der Vorentscheid ist während 2 Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

Begriffe und Messweisen:

Die für die jeweiligen Bauparzellen gültigen Bauvorschriften sind auf Grund des jeweils rechtskräftigen Zonenplanes und des Baureglementes der Stadt Kreuzlingen zu bestimmen.

Gemäss § 56 PBV bleiben die Begriffe und Messweisen gemäss den §§ 4 bis 12a der PBV vom 26. März 1996 bis zur Anpassung des kommunalen Rechts, längstens aber bis zum Ablauf der Frist gemäss § 122 PBG vom 1. Januar 2013, anwendbar.

#### § 4 PBV vom 26. März 1996 / Grenzabstand

Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

#### § 5 PBV vom 26. März 1996 / Vorbauten

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

#### § 6 PBV vom 26. März 1996 / Abstände, Ausnahmen

- <sup>1</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.
- <sup>2</sup> Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

#### § 7 PBV vom 26. März 1996 / Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

- <sup>2</sup> Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

#### § 8 PBV vom 26. März 1996 (Auszug) / Gebäudehöhe

- <sup>1</sup> Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.
- <sup>2</sup> (für Kreuzlingen nicht massgebend)
- <sup>3</sup> Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.
- <sup>4</sup> Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

#### Art. 32 BauR / Firsthöhe

Die Firsthöhe ist die maximale Höhendifferenz zwischen dem höchstgelegenen Punkt des Daches und in der Regel dem gewachsenen Terrain.

#### § 9 PBV vom 26. März 1996 / Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) und der anrechenbaren Landfläche.

#### § 10 PBV vom 26. März 1996 / Anrechenbare Bruttogeschossfläche

- <sup>1</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- <sup>2</sup> Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.
- <sup>3</sup> Nicht zur anrechenbaren BGF werden gerechnet:
  1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
  2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
  3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
  4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
  5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
  6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;
  7. offene ein- und vorspringende Balkone;
  8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
  9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

#### Art. 36 BauR / Ausnützung älterer Bauten

- <sup>1</sup> Bestehende Dachvolumen dürfen ohne Anrechnung zur Ausnützung ausgebaut werden, wenn die Baute vor dem Inkrafttreten des Baureglementes vom 27.10.1959 errichtet wurde.
- <sup>2</sup> Die Ausnahmeregelung gilt nicht, wenn die Baute erheblich vergrössert wird oder Neubauten auf der selben Parzelle errichtet werden.
- <sup>3</sup> Diese zusätzliche Bruttogeschossfläche ist gebührenpflichtig.

#### § 11 PBV vom 26. März 1996 / Anrechenbare Landfläche

- <sup>1</sup> Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:
  1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
  2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnützung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
  3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.
- <sup>3</sup> Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

#### § 12 PBV vom 26. März 1996 / Baumassenziffer

- <sup>1</sup> Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Landfläche.
- <sup>2</sup> Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von § 69 des Gesetzes gestaltete Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.

## Einsprachen / Rechtsmittel:

### § 103 PBG / Einspracheverfahren

- <sup>1</sup> Wer vom Bauvorhaben berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde (Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen) schriftlich und begründet Einsprache erheben.
- <sup>2</sup> Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten.
- <sup>3</sup> Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.
- <sup>4</sup> Im Einspracheverfahren können den Einsprechern bei querulatorischen oder trölerischen Einsprachen amtliche Kosten auferlegt werden.

## Baubewilligung:

### § 106 PBG / Baubewilligung, Nebenbestimmungen

- <sup>1</sup> Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.
- <sup>2</sup> Die Baubewilligung kann mit Auflagen, Bedingungen oder Befristungen verbunden werden. Diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.

### § 109 PBG / Erlöschen

- <sup>1</sup> Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert 2 Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.
- <sup>2</sup> Die Gemeindebehörde kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

## Bauausführung:

### § 110 PBG / Beginn, Fortsetzung

- <sup>1</sup> Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerungen zu Ende zu führen.
- <sup>2</sup> Die Gemeindebehörde kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit in Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz.

### § 54 PBV (Auszug) / Baukontrolle

- <sup>1</sup> Der Gemeindebehörde sind folgende Vorgänge rechtzeitig zur Baukontrolle zu melden, sofern in der Baubewilligung nicht weniger Kontrollen verlangt werden:
  1. der Baubeginn;
  2. die Erstellung des Schnurgerüsts;
  3. die Fertigstellung der Fundamente;
  4. die Vollendung des Rohbaues;
  5. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
  6. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere gesetzliche Kontrollpflichten bestehen;
  7. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

Verwaltungszwang / Strafbestimmungen:

§ 114 PBG / Grundsatz

Wird ein Zustand geschaffen, der dieses Gesetz oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft die Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen.

§ 115 PBG / Baueinstellung, Beseitigung

- <sup>1</sup> Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet die Gemeindebehörde deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.
- <sup>2</sup> Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat die Gemeindebehörde dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von § 86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, RB Nr. 170.1) anzudrohen.

§ 117 PBG / Strafen: Arten, Verfolgungsverjährung

- <sup>1</sup> Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieses Gesetzes oder den gestützt darauf erlassenen Plänen, Vorschriften oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit Busse bis zu 20'000 Franken bestraft.
- <sup>2</sup> In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Busse bis zu 100'000 Franken erkannt werden. Wird die Widerhandlung aus Gewinnsucht begangen, ist die Höhe der Busse unbeschränkt.
- <sup>3</sup> Die Verfolgungsverjährung beträgt drei Jahre.

Hinweis:

Trotz den umfangreichen Informationen auf der Website und dem Online-Schalter ist ein persönliches Gespräch meist der schnellste und sicherste Weg, Baufragen abzuklären oder die nötigen Details bezüglich einem Baugesuch zu erhalten. Die Bauverwaltung berät nach telefonischer Voranmeldung gerne am Schalter über die oft recht unterschiedlichen Anliegen im Zusammenhang mit Bauvorhaben.