

Bauverwaltung
Länggasse 1
3326 Krauchthal

T 034 411 80 80
D 034 411 80 86
christoph.scholl@krauchthal.ch
www.krauchthal.ch

Merkblatt Baugesuch Einwohnergemeinde Krauchthal



«Krauchthal - Stadnah, Vernetzt, Zuhause»

Zwischen Bern und Burgdorf gelegen, seinen ländlichen Charakter bewahrt, liegt unsere Gemeinde eingebettet im Naherholungsgebiet.

Verlässliche Rechtsgrundlagen, zukunftsgerichtete Rahmenbedingungen, rasches Baubewilligungsverfahren sowie kompetente und freundliche Mitarbeitende in der Bauverwaltung sind der Stoff, aus dem Träume jedes Bauherrn sind. Es ist unser Ziel, für Unternehmen und Private, die in Krauchthal bauen wollen, ideale Voraussetzungen zu schaffen. Dies gilt für jede Phase des Verfahrens.

Unser Angebot zur raschen Projektrealisierung

Für das Bauen gibt es eine Vielzahl an Vorschriften und den damit verbundenen formellen und materiellen Ansprüchen.

Die Fülle an Regelungen macht es immer schwieriger, sich im komplizierten Baubewilligungsverfahren zurecht zu finden. Auf nachfolgenden Seiten haben wir die wichtigsten Aspekte zusammengefasst, um Ihnen bei der Ausarbeitung des Baugesuches zu helfen.

Selbstverständlich stehen Ihnen die Mitarbeitenden der Bauverwaltung gerne auch für weitere Auskünfte und Hilfestellungen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit und wünschen Ihnen für die Realisierung Ihres Bauvorhabens alles Gute.

Bauverwaltung Krauchthal, Juli 2025

Inhalt:

⇒ Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren

⇒ Kontaktpersonen

Leitfaden für das Baubewilligungsverfahren

Kommunikation

Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich. Bei Unklarheiten ist es empfehlenswert, vor dem Einreichen des Baugesuches mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen. Vorbesprechungen sind erwünscht (nach Vereinbarung auch ausserhalb der Schalteröffnungszeiten möglich). Bei grösseren Vorhaben empfiehlt es sich ausserdem, mit den zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Damit können allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfliessen und mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden. Bauvorhaben, welche sich im Ortsbilderhaltungsgebiet befinden oder schützenswerte / erhaltenswerte Bauten betreffen, sollten vor Einreichen des Baugesuches der kantonalen Denkmalpflege vorgestellt werden. Dies gilt auch für Veränderungen an inneren Bauteilen, Raum-strukturen und Ausstattungen.

Wesentliche gesetzliche Grundlagen für das Baubewilligungsverfahren

- Baureglement der Einwohnergemeinde Krauchthal
- Zonenplan der Einwohnergemeinde Krauchthal
- Baugesetz des Kanton Bern (BauG)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren des Kantons Bern (BewD)

Die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen ist auf der Bauverwaltung möglich. Alle Grundlagen sind auch im Internet zugänglich.

eBau – elektronisches Baubewilligungsverfahren

Die Baugesuchseingabe online ist seit März 2022 obligatorisch, d.h. das Baugesuch ist online einzugeben unter <http://www.be.ch/ebau> mit einem BE-Login (analog Steuererklärung TaxMe).

Es sind sehr viele Fragen, viele davon sind aber optional, füllen Sie nur das aus, was Ihnen wichtig erscheint.

Das System würde am Schluss meckern, falls eine wichtige Angabe fehlen würde.

Am Ende wird ein eBau Formular generiert, welches das Baugesuch ist. Bei Fragen zu den einzelnen Verfahrensschritten unterstützt Sie die Wegleitung.

Weitere Informationen: www.be.ch/projekt-ebau

Voranfrage

Mittels der schriftlichen Voranfrage (ebenfalls via eBau) kann von der Bewilligungsbehörde eine hilfreiche Auskunft eingeholt werden. Besonders bei allfälligen Ausnahmen sollte die Möglichkeit der Voranfrage genützt werden. Die Chancen und Risiken eines Bauvorhabens können damit besser eingeschätzt werden.

Zonenvorschriften

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften, welche für das Baugrundstück gelten, vertraut. Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung können Überbauungsordnungen, Schutzzonen, Gefahrenkarte, Bauinventar, Gewässerschutzzonen und Altlasten den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen. Zudem empfiehlt es sich auch, sich über allfällige Grundbucheinträge zu informieren. Obwohl die meisten Grundbucheinträge zivilrechtlicher Natur sind, können sie sich auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens auswirken.

Profile

Die Hauptabmessungen des Bauvorhabens müssen beim Einreichen des Baugesuches profiliert sein. Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen. Die Profilierung muss bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens bestehen bleiben.

Näherbau-/Grenzbaurecht

Werden Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund überschritten, ist die Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht genügt dazu die einfache Schriftlichkeit, wir empfehlen jedoch die Eintragung im Grundbuch. Im Gegensatz zu einer Zustimmung der Nachbarn muss explizit auf das „Näherbaurecht“ bzw. „Grenzbaurecht“ hingewiesen werden.

Ausnahmegesuch

Weicht ein Bauvorhaben von öffentlichen-rechtlichen Vorschriften ab, muss zusammen mit dem Baugesuch ein begründetes Ausnahmegesuch eingereicht werden. Dem Gesuch muss ein Antrag sowie die Begründung dazu vorliegen. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte kumulativ erfüllt sein:

- a) Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Besondere Verhältnisse liegen zum Beispiel bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topographischen Gegebenheiten vor. Hingegen können Wünsche nach einer Ideallösung nicht als besondere Verhältnisse gelten.
- b) Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Erteilung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.
- c) Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Ausgenommen davon sind unterschrittene Grenzabstände. In solchen Fällen muss die Zustimmung der Nachbarn explizit gewährt werden.

Zustimmung der betroffenen Nachbarn bei kleineren Vorhaben

Für kleinere und wenig beeinträchtigende Bauvorhaben kann in der Regel auf eine Publikation verzichtet werden. Die Orientierung der betroffenen Nachbarschaft ist jedoch wichtig. Mit der Einreichung des Formulars „Zustimmungserklärung“ in Verbindung mit den entsprechenden Projektplänen kann die Bewilligungsinstanz bei kleineren Vorhaben oft auf eine Publikation verzichten.

Formulare

Das Baubewilligungsverfahren wird seit März 2022 online mit eBau abgewickelt. Das eBau-Formular deckt einige der bisherigen Formulare ab, nach wie vor gibt es die Spezialformulare.

Diese finden Sie auf der Website des Kantons <https://www.bauen.dij.be.ch> → Baubewilligungsverfahren → eBau → Formulare für Baugesuchsteller

Pläne

Situationsplan:

Der Situationsplan ist eine vom Kreisgeometer (in der Regel im Massstab 1:500) beglaubigte Kopie des Grundbuchplanes.

Ein aktueller Situationsplan ist beim Kreisgeometer, Infragon Ingenieure AG in Burgdorf, zu bestellen.

Einzeichnen des Bauvorhabens auf dem Situationsplan:

Neubau mit roter Farbe

Abbruch mit gelber Farbe

Bestehend mit grauer Farbe

Vermassung Hauptmasse der Nebenbauten sowie Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand.

Den Original-Situationsplan mindestens im Doppel einreichen, datieren und von der Bauherrschaft, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnen lassen.

Projektpläne:

Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein (auch für Aussenstehende), was das Bauvorhaben beinhaltet.

Dazu gehören unter anderem die vermassen Grundrisse und die Zweckbestimmung der Räume sowie Boden- und Fensterflächen.

Projektpläne sind im Doppel (Massstab 1:100 oder 1:50) einzureichen.

Je nach Bauvorhaben müssen folgende Pläne datiert und unterschrieben eingereicht werden:

Grundriss	- Zweckbestimmung der Räume
	- Vermassung
Schnitt	- Geschosshöhe
	- Stärke der Isolation
Ansicht	- Gewachsenes und fertiges Terrain
	- Fassaden mit Eintragung der Gebäudehöhe
Umgebungsgestaltungsplan	- Gestaltungs- und Pflanzenkonzept, Bäume, Sträucher
	- Baum- und Heckenbestand inkl. Rodung

Es gelten folgende Grundsätze:

Neubau	mit roter Farbe
Abbruch	mit gelber Farbe
Bestehend	mit grauer Farbe
Gewachsenes Terrain	mit gestrichelter Linie
Fertiges Terrain	mit durchzogener Linie

Im Weiteren gelten die Bestimmungen des kantonalen Bewilligungsdekretes.

Was geschieht nach Eingang des Baugesuchs?

1. Formelle Prüfung
Die Bauverwaltung prüft innerhalb von 7 Arbeitstagen das Gesuch auf Zuständigkeit und Vollständigkeit hin und kontrolliert die Profile. Fehlende Unterlagen werden nachverlangt.
2. Materielle Prüfung
Die Bauverwaltung prüft innerhalb von 17 Arbeitstagen, ob sämtliche anwendbaren Bauvorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde eingehalten sind (z.B. Zonenkonformität, Nutzungsvorschriften, Bauabstände, Einordnung, Gestaltung etc.).
3. Publikation / Bekanntmachung
Ordentliche Baugesuche werden im eAnzeiger des Kantons Bern in zwei aufeinanderfolgenden Wochen, jeweils am Mittwoch, publiziert. Zudem liegen die Unterlagen während 30 Tagen bei der Einwohnergemeinde zur Einsicht auf.
4. Amts- und Fachberichte
Bei Bedarf holt die Bauverwaltung die notwendigen Amts- und Fachberichte von kantonalen Stellen oder externen Fachstellen ein (z.B. Gewässerschutz, Brandschutz, Energienachweis, hindernisfreies Bauen etc.).
5. Einsprachen / Rechtsverwahrungen
Einsprachen
Innerhalb der Auflagefrist können begründete Einsprachen eingereicht werden. Der Einsprecher muss die Baubewilligungsbehörde auf eine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinweisen. Die Einsprachen werden durch die Bauverwaltung der Bauherrschaft zur Stellungnahme zugesendet. Bei Bedarf führt die Bewilligungsbehörde Einigungsverhandlungen durch.

Rechtsverwahrung
Rechtsverwahrer machen die Bauherren auf mögliche privatrechtliche Einschränkungen aufmerksam. Rechtsverwahrungen werden im Bauentscheid zur Kenntnis gegeben.
6. Bauentscheid
Nach erfolgreicher materieller Prüfung und der Bereinigung allfälliger Einsprachen wird durch die zuständige Bewilligungsbehörde die Baubewilligung erteilt. Die Baubewilligung ist drei Jahre gültig und kann auf Gesuch hin um weitere zwei Jahre verlängert werden.
7. Beschwerde Bauentscheid
Innert 30 Tagen seit Eröffnung des Bauentscheides kann bei der Bau-, und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) schriftlich Beschwerde gegen den Bauentscheid eingereicht werden.

8. Baubewilligungskompetenz

Die Bewilligungskompetenz liegt bei der Einwohnergemeinde Krauchthal, wenn nicht mehr als folgende Punkte verlangt sind:

- Anschluss an das Strassen- und Energieleitungsnetz, an die Wasserversorgung und Kanalisation
- Anschluss an Fernmeldeanlagen, Gemeinschaftsantennenanlagen und dgl.
- Gewässerschutzbewilligung
- Haustechnik
- Energietechnischer Massnahmenachweis
- Prüfung der technischen Belange der Feuerpolizei und des Zivilschutzes
- Ausnahmbewilligung nach Art. 24 - 24d oder Art. 37a RPG - Entscheidung über die Zonenkonformität einer Baute ausserhalb der Bauzone
- Ausnahme nach Art. 26 oder 28 BauG oder nach Art. 81 SG

Die Bewilligungskompetenz liegt beim Regierungsstatthalteramt Emmental, wenn:

- die Baukosten über 1.4 Million Franken liegen
- eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) notwendig ist
- es einen Gastgewerbebetrieb betrifft
- es das Prostitutionsgewerbe betrifft
- es ein Gewässer ohne Gemeindehoheit betrifft
-

Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone bedürfen in jedem Fall einer Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung hinsichtlich der Zonenkonformität

Kontaktpersonen im Baubewilligungsverfahren

Bauverwaltung Krauchthal

Ansprechperson Baubewilligungsverfahren & Baupolizei

Herr Christoph Scholl

Fachverantwortlicher Baupolizei

Länggasse 1

3326 Krauchthal

christoph.scholl@krauchthal.ch

034 411 80 86

Feueraufseher / Brandschutz

Kommunaler Brandschutzexperte VKF

Herr Gerhard Streit

Gabelrütteweg 32

3323 Bärswi

g.streit@bluewin.ch

079 653 56 70

Kreisgeometer

Infragon Ingenieure AG

Bernstrasse 19

3400 Burgdorf

info@infragon.ch

034 460 10 10

Prüfung Energienachweis

Gruner AG Gebäudetechnik Bern

Sägestrasse 73

3098 Köniz

koeniz@gruner.ch

031 917 20 20

Grundstückentwässerung

H.R Müller AG

Hofweg 4

3013 Bern

info@hrm-ing.ch

031 301 55 52

Kantonale Stellen

Regierungsstatthalteramt Emmental

Dorfstrasse 21
3550 Langnau i.E
stephan.dietiker@be.ch

031 636 78 78

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Luca Pfeiffer, Bauinspektor
luca.pfeiffer@be.ch

031 636 47 50

Kantonale Denkmalpflege

Schwarztorstzrasse 31
3011 Bern
denkmalpflege@be.ch

031 636 40 30

Berner Heimatschutz

Marc Daniel Siegenthaler
c/o team k architekten ag
Lysachstrasse 113c
3400 Burgdorf
marc.siegenthaler@bernerheimatschutz.ch

034 423 15 14

Werke

Wasserversorgung für Krauchthal:

Herr Kunz Hanspeter
Brunnenmeister
Länggasse 1
3326 Krauchthal
hanspeter.kunz@krauchthal.ch

079 308 62 73

Wasserversorgung für Hettiswil:

Herr Küng Martin
Brunnenmeister
Länggasse 1
3326 Krauchthal
martin.kueng@krauchthal.ch

079 747 44 31

Energieversorgung

Genossenschaft Elektra
Bernstrasse 40
3303 Jegenstorf
planauskunft@elektra.ch

031 763 31 35

TV-Antennenanschluss

Localnet AG
Bernstrasse 102
Postfach 1375
3401 Burgdorf
info@localnet.ch

034 420 00 20