

Baukontrolle

Seit dem 1. September 2009 erfolgt die Baukontrolle im Kanton Bern flächendeckend durch Selbstdeklaration. Sie wird also mit anderen Worten in beträchtlichem Umfang in die Eigenverantwortung der Bauherrschaft gestellt.

Im Grundsatz wacht die kommunale Baupolizeibehörde nach wie vor darüber, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen eingehalten werden.

Die zuständige Baupolizeibehörde muss nur noch die gesetzlichen Pflichtkontrollen vor Ort durchführen.

Die kommunale Baupolizeibehörde bleibt, auch wenn aufgrund der Selbstdeklaration kein Anlass besteht, jederzeit berechtigt, Baukontrollen durchzuführen. Stichproben sollten im Sinne der Qualitätssicherung weiterhin durchgeführt werden.

Für Unterhaltsarbeiten oder Änderungen im Innern von Bauten, welche

- nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und
- nicht den Einbau oder die wesentliche Änderung von Freiluft- oder Schwimmbadheizungen, Warmluftvorhängen sowie Lüftungs- und Klimaanlage betreffen,

werden keine Baubewilligung und damit auch kein genereller Energietechnischer Massnahmenachweis (EMN) verlangt.

Bei Bauvorhaben, für welche eine „kleine Baubewilligung“ gemäss Art. 32 BauG und Art. 27 BewD erforderlich ist, kann die Baubewilligungsbehörde auf den formellen EMN verzichten. Der Verzicht auf den formellen Nachweis der Einhaltung der energierechtlichen Bestimmungen entbindet weder die Bauherrschaft noch die beteiligten Unternehmen von deren Einhaltung. In der kleinen Baubewilligung ist regelmässig auf Art. 19 Abs. 3 KEnV hinzuweisen. Die Organe der Baupolizei haben bei Verstössen die gleichen Aufgaben und Kompetenzen wie bei Bauten und Anlagen mit ordentlicher Baubewilligung. Die Gemeindeaufsichtsbehörde kann stichprobenweise prüfen, ob die energierechtlichen Vorschriften bei baubewilligungsfreien Arbeiten eingehalten werden (Art. 45 BauG).

Die Baupolizei ist Sache der Gemeinde. Ihre Organe sind für die Kontrolle aller baurechtlich relevanten Zustände und Handlungen zuständig. In den Gemeindereglementen wird als Gemeindebaupolizeibehörde meistens die Baukommission oder der Bauinspektor/Bauinspektorin bzw. das Bauinspektorat eingesetzt. Gemeinden können ebenfalls gemeinsame (regionale) Bauinspektorate einrichten oder Dritte (Bauinspektorate anderer Gemeinden oder entsprechend qualifizierte Fachpersonen) mit der Durchführung beauftragen.

Selbstkontrolle
Art. 19 Abs. 3 KEnV, Art. 45 BauG

Organe der Gemeindebaupolizei
Art. 45ff. BauG

Die Baupolizeibehörden sind nicht Organe der gerichtlichen Polizei und somit auch nicht zur Anzeige von strafbaren Tatbeständen verpflichtet. Dieser Umstand eröffnet die Möglichkeit, bei festgestellten Mängeln (oder auch bei zulässigen, aber energetisch ungünstigen Anlagen) gute Lösungen ohne Verfahren vorzuschlagen und Verbesserungen zu kontrollieren. Anzeigepflichtig sind nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Strafverfahren lediglich die Organe der gerichtlichen Polizei.

Das AUE und die Regionale Energieberatungsstellen stehen den Bauorganen der Gemeinden für fachliche Fragen zur Verfügung und instruieren sie bei Änderungen der Rechtslage und/oder der Vollzugspraxis in sämtlichen energierelevanten Bereichen. Regionale Energieberatungsstellen sollen in der Regel – auch ausserhalb ihres Beratungsmandates – nicht direkt mit Aufgaben der Baupolizei betraut werden.

Die kommunale Baupolizeibehörde hat neu nur noch die folgenden baupolizeilich zwingenden Aufgaben zu erfüllen:

- die Schnurgerüstabnahme
- die Kontrolle des Abwasseranschlusses an das öffentliche Netz
- die Kontrolle der Versickerungsanlage

Die als verantwortlich bezeichnete Person hat den Zeitpunkt für die Pflichtkontrollen zu melden, sobald solche erkennbar werden. In technischen Belangen geben die Regionalen Energieberatungsstellen und das AUE Auskunft. Für administrative Fragen steht das AGR zur Verfügung.

Die Formulare SB1 und SB2 (Selbstdeklaration Baukontrolle) sind der Gemeindebaupolizeibehörde vor Beginn (SB1) bzw. nach Vollendung der Bauarbeiten (SB2) durch die für die Baustelle verantwortliche Person abzugeben. Diese Person ist gleichzeitig für die Selbstdeklaration verantwortlich. Sie meldet der Gemeindebaupolizeibehörde den Zeitpunkt der Pflichtkontrollen und sorgt für die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen. Die Gemeindebaupolizeibehörde kann jederzeit Stichproben vor Ort machen. Vorbehalten bleiben in jedem Fall auch baupolizeiliche Beanstandungen Dritter.

Nachfolgend, nicht abschliessend aufgeführten Punkte, welche nach wie vor im Rahmen einer energietechnischen Kontrolle während der Bauphase durchgeführt werden können:

- Entspricht der Aufbau der Gebäudehülle dem EMN (Wände, Dämmmaterial-Stärken und -Materialien, Fenster usw.)?
- Entsprechen die Wärmedämmstärken der Haustechnikanlagen dem EMN?

**Aufgaben der Gemeindebaupolizei
Art. 45ff. BauG**

**Kontrolle der Bauarbeiten
Art. 47a BewD, Art. 20 KEuV**

- Werden unbewilligte Anlagen eingebaut, z.B. Aussenheizung, Lüftungen, Warmluftvorhänge oder anderes?

Bei der Bauabnahme kann insbesondere auf folgendes geachtet werden:

- Bestehen Heizeinrichtungen in Räumen, die im Gesuch als unbeheizt angegeben sind?
- Ist der Wärmeschutz zwischen beheizten und unbeheizten Räumen vollständig (UG)?
- Sind die lichtdurchlässigen Bauteile mit ihrem U-Wert gekennzeichnet?
- Sind Heizkessel und Wassererwärmer typengeprüft?
- Ist die Verbrauchsmessung vorhanden (Art.10 KEnV bzw. Art.16b KEnV)?
- Besteht die Unterbrechungsmöglichkeit für Zirkulationspumpe oder Begleitheizung beim Warmwasser?
- Ist die Wärmedämmungen von Rohren und Armaturen vollständig?
- Sind die deklarierten Wärmerückgewinnungsanlagen eingebaut (Lüftung, Klima und Kälte)?
- Sind alle eingebauten Anlagen bewilligt?
- Sind für Heizung, Lüftung und Kälte usw. automatische Regelungen installiert?
- Sind die Betriebsdokumentation für die haustechnischen Anlagen und das unterschriebene Abnahmeprotokoll vorhanden? Eine Kopie des Abnahmeprotokolls wird vorteilhaft zu den Bauakten genommen.

Selbstdeklaration Baukontrolle 1 (SB1)

Das Formular SB1 (Phase A) ist vor Baubeginn bei der Gemeinde einzureichen. Die Baupolizeibehörde oder der bezeichnete Geometer muss zwingend vor Beginn der Bauarbeiten das Schnurgerüst und die bewilligte Höhe vor Ort abnehmen. Die Gemeindebaupolizeibehörde bestimmt den Zeitpunkt der Schnurgerüstabnahme und stellt somit sicher, dass die Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn zu erfüllen sind, erledigt worden sind.

Selbstdeklaration Baukontrolle 2 (SB2)

Mit dem Formular SB2 (Phase B) sind die Bauvollendung, allfällige Abweichungen von der Baubewilligung, das Einhalten von Bedingungen und Auflagen, Sicherheitsvorschriften und die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten zu melden. Die Gemeindebaupolizei kann jederzeit Stichproben machen.

Wenn für die Pflichtkontrollen benötigt wird, kann die Gemeindebaupolizeibehörde auch kantonale Fachstellen beiziehen.

Verfügung zur Bau- oder Betriebseinstellung, Benützungsverbot (Art. 46 Abs. 1 BauG):

***Instrumente der Gemeindebaupolizei
Art. 45ff. BauG***

Bei nicht bewilligtem Vorkehren oder Nutzung in gesetzwidrigem Zustand. Diese Verfügungen sind sofort vollstreckbar. Im Energiebereich z.B. bei nicht bewilligten Aussenheizungen oder beheizten Schwimmbecken.

Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen

Zustandes (Art. 46 Abs. 2 BauG):

Bei Unterlassungen, Bau von nicht bewilligten (bewilligungspflichtigen) Anlagen oder anderen Verstössen, mit genauer Angabe des festgestellten Sachverhaltes und der verlangten Änderungen, mit Ansetzung einer Frist und Androhung der Ersatzvornahme. Im Energiebereich z.B. bei ungenügenden Dämmwerten, fehlenden Einrichtungen zur VHKA, nicht zugelassenen Wärmeerzeugern usw.

Ersatzvornahme (Art. 47 BauG)

Wenn der Wiederherstellungsverfügung innerhalb der gesetzten Frist keine Folge geleistet wird, ist die Ersatzvornahme anzuordnen. Die Behörde benachrichtigt die Betroffenen schriftlich und erteilt einem Fachunternehmen den Auftrag, die Wiederherstellung auf Kosten der Grundeigentümerschaft oder der Baurechtsberechtigten vorzunehmen.

Strafanzeige an den zuständigen Untersuchungsrichter wird insbesondere gegen diejenigen erhoben, die vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommen. Das Baugesetz sieht Busen von 1'000 bis 40'000 Franken vor, in leichten Fällen mindestens 50, in schweren Fällen bis zu 100'000 Franken.

***Strafen, Rechtspflege
Art. 49 und 50ff. BauG***

Rechtspflege (Art. 49 BauG und Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege VRPG): Massgebend für die Anfechtung eines Entscheides ist die Rechtsmittelbelehrung. Generell gilt:

- Beschwerden gegen Verfügungen der Baupolizeibehörde sind bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion anfechtbar, deren Entscheide können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.
- Anfechtbare Verfügungen anderer Amtsstellen bei der in der Rechtsmittelbelehrung angegebenen Stelle.