

## Bauen in Neuendorf – Leitfaden für Baugesuchseingabe

### Wann braucht es ein Gesuch / Bewilligung?

Die kantonale Bauverordnung (KBV) bildet die gesetzliche Grundlage für Bauvorhaben jeglicher Art. Im § 3 der KBV ist explizit aufgeführt, welche Bauvorhaben eine Baubewilligung benötigen. Zusätzlich zur kantonalen Bauverordnung sind die Bestimmungen von Baureglement und Zonenreglement der Gemeinde Neuendorf mit dem dazu gehörenden Zonenplan für alle baulichen Aktivitäten im gesamten Gemeindegebiet zu beachten.

### Welche Unterlagen können Sie wo beziehen?

Die Reglemente und Baugesuchsunterlagen stehen unter <http://www.neuendorf.ch/> zur Verfügung oder Sie finden die Bezugsquellen im nachfolgenden Text. Der Bauverwalter steht für Auskünfte und Fragen gerne zur Verfügung.

### Welche Unterlagen sind einzureichen?

Bei kleinen Bauten und baulichen Anlagen, wie Pergola, Dachfenstereinbau, Sitzplatzverglasung, Stützmauern, Sichtschutzwände und dgl. genügen in der Regel die mit \* bezeichneten Baugesuchsunterlagen.

### Baugesuch Gemeinde

Beschreibung, Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
Baugesuch Formular *	Formular	2-fach	<a href="#">Link</a>
Baubeschrieb *	Formular	2-fach	<a href="#">Link</a>
Situationsplan 1:500 oder 1:1000 *	Aktueller Situationsplan (vom Geometer unterzeichnet) * Bei kleinen Baugesuchen ist ein unterzeichneter Situationsplan nicht notwendig	2-fach	Ingenieurbüro BSB+Partner, Oensingen  <a href="#">Link</a>
Situationsplan 1:500 oder 1:1000 *	Rot eingezeichnetes und vermasstes Projekt Vermasste Grenz-/ Gebäudeabstände	2-fach	Planverfasser
Projektpläne 1:100 oder 1:50 *	Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Umgebung Vermasste Grenz-/ Gebäudeabstände	2-fach	Planverfasser
Berechnungen AZ, GZ, ÜZ, Anzahl Parkplätze	Formular	2-fach	<a href="#">Link</a>
Energetechnischer Massnahmenachweis	Berechnungen, Planbeilagen	2-fach	Planverfasser / Ingenieur
Grundbuchauszug *	Eigentumsnachweis* Dienstbarkeiten Baubeschränkungen	2-fach	Amtsschreiberei Thal-Gäu, Balsthal  <a href="#">Link</a>
Baustellenentsorgungskonzept	Entsorgung von Aushub, Abbruch und Baustellenabfall	2-fach	<a href="#">Link</a>
Wärmepumpe	Baugesuch, Anschlussgesuch Elektra, Lärmschutznachweis	2-fach	<a href="#">Link</a>
Mehrfamilienhaus (ab 6 Wohnungen)	Nachweis für Hindernisfreies Bauen, Beurteilung Procap	2-fach	<a href="#">Link</a>
Erdwärmesonden	Gesuchsformular	2-fach	<a href="#">Link</a>

### Anschlussgesuche Werkleitungen

Beschreibung, Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
Gesuchsformular für Wasser, Abwasser, Versickerung	Formular	2-fach	<a href="#">Link</a>
Situationsplan 1:500	Aktueller Situationsplan mit eingezeichneten. Leitungen	2-fach	<a href="#">Link</a>
Leitungskatasterauszug aller Werkleitungen	Situationsplan 1:500	1-fach	Ingenieurbüro BSB+Partner, Oensingen  <a href="#">Link</a>
Projektpläne 1:100	Umgebungsplan 1:100 Werkleitungsplan 1:100 Grundriss UG/EG Schnitt 1:100	2-fach	Planverfasser

### Schutzraum (Bewilligungs- / Befreiungsgesuch)

Beschreibung, Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
Schutzraumbewilligung	Gesuchsformular	3-fach	Amt für Militär und Bevölkerungsschutz 4710 Balsthal  <a href="#">Link</a>  Sämtliche Unterlagen mindestens 4 Wochen vor Baubeginn einreichen
	Situationsplan	2-fach	
	Projektpläne 1:100 oder 1:50	1-fach	
	Detailplan Schutzraum 1:50	3-fach	
	Ventilationsprojekt	4-fach	
	Statische Berechnungen / Ingenieurpläne	2-fach	
Schutzraumbefreiung	Gesuchsformular	2-fach	Amt für Militär und Bevölkerungsschutz 4710 Balsthal  <a href="#">Link</a>
	Situationsplan	2-fach	
	Projektpläne 1:100 oder 1:50	1-fach	

### Brandschutzbewilligung der SGV, Bewilligung Wärmetechnische Anlagen

Beschrieb / Anwendung	Inhalt	Anzahl	Bezugsort
Heizungs-/Tankanlagen Cheminée Bau- und Rückbau Holzfeuerungsanlagen und Wärmepumpen	Gesuchsformular	3-fach	<a href="#">Link</a>
	Projektpläne 1:100 oder 1:50	3-fach	Planverfasser

## Formelle Anforderungen an die Baugesuchsunterlagen

Die Baugesuchsformulare und **sämtliche Unterlagen sowie Pläne** sind von der Bauherrschaft bzw. dessen Vertreter, dem Grundeigentümer und dem Projektverfasser zu datieren und zu unterzeichnen, anschliessend bei der Bauverwaltung Neuendorf einzureichen. Diese koordiniert die Bewilligungen für das Bauvorhaben und leitet die Unterlagen an die betreffenden kommunalen und kantonalen Stellen weiter. Abzubrechende Teile sind **GELB** und neue Teile **ROT** zu markieren. Unvollständig eingereichte Baugesuche werden zur Ergänzung zurückgewiesen.

## Optimaler Ablauf des Baubewilligungsverfahrens

Durch das Einhalten der Vorgaben kann die Verfahrensdauer wesentlich beeinflusst werden:

- Vollständige Unterlagen (korrekte Darstellung von Plänen und Ausfüllen der Formulare)
- Die Nachbarschaft frühzeitig über das Bauvorhaben orientieren, womöglich auf ihre Anliegen eingehen, um zeitraubende Einspracheverfahren zu vermeiden
- Es ist zu empfehlen, das Bauvorhaben im Voraus mit dem Bauverwalter zu besprechen, um sich über die geltenden Gesetze und Bewilligungen zu informieren. Bei komplexen Vorhaben kann dies unter Einbezug von kommunalen und kantonalen Fachleuten erfolgen.

## Verfahrensdauer

Das Baugesuch wird nach Eingang auf Vollständigkeit und auf die gesetzlichen Vorschriften geprüft. Erst wenn diese summarische Prüfung ergibt, dass voraussichtlich die Baubewilligung erteilt werden kann, wird das Baugesuch publiziert und während 14 Tagen öffentlich aufgelegt. Danach wird das Gesuch von der Baukommission im Detail geprüft und bewilligt. Im Normalfall dauert das Baugesuchsverfahren rund 8 Wochen. Wenn Einsprachen vorliegen ist die Baukommission gerne bereit, mittels Einspracheverhandlungen mit allen Beteiligten eine Einigung anzustreben.