

Merkblatt Baugesuch

1. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit für Baugesuche innerhalb der Bauzone obliegt dem Gemeinderat. Die kantonale Baukommission (KBK) ist für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig sowie für Bauvorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet.

2. Gesuch um Auskunft und Vorentscheid

Der zuständigen Behörde kann ein Gesuch um Auskunft eingereicht werden, um die Bebaubarkeit eines Grundstücks abzuklären. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und kann nicht Gegenstand einer Beschwerde sein (Art. 37 BauG). Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die zuständige Behörde um einen Vorentscheid ersucht werden (Art. 38 Abs. 1 BauG).

Die jeweils erforderlichen Unterlagen ergeben sich aus Art. 38 Abs. 1 BauG und Art. 23 BauV. Je umfangreicher die Unterlagen zum Zeitpunkt der Anfrage eingereicht werden, desto schneller und verbindlicher fällt die Auskunft aus.

Das Raumkonzept der Gemeinde Lax befindet sich in Überarbeitung. Der letztmals öffentlich kommunizierte Stand finden Sie unter folgendem [Link](#), die Planungszonen sind auf vsgis.ch ersichtlich. Anderweitig verbindliche Aussagen können derzeit nicht erfolgen.

3. Kommunikation und Bearbeitungsdauer

Die Kommunikation mit der Bauverwaltung erfolgt grundsätzlich schriftlich per Post, E-Mail oder mittels digitaler Plattform eConstruction.

Das ordentliche Baubewilligungsverfahren dauert mindestens zwei Monate. Ein vollständiges und korrektes Baugesuchsdossier trägt wesentlich zur Beschleunigung des Prozesses bei. Der aktuelle Bearbeitungsstand ist auf eConstruction ersichtlich.

4. Format

Die Gemeinde Lax wickelt Baugesuche mit der digitalen Plattform eConstruction ab. Der Zugang zum Benutzerportal eConstruction erfolgt über die [Webseite](#) des Kantons Wallis. Für den Zugang zur Plattform ist die Erstellung eines elektronischen Identifikationsmittels (eID, z.B. SwissID) erforderlich. (Art. 2a ff BauG). Gemäss Art. 2b Abs. 1 BauG hat der Beteiligte (u.a. Gesuchsteller) die Wahl, ob er das digitale Format oder das Papierformat wählt.

Grundsätzlich erwartet die Bauverwaltung eine digitale Einreichung, insbesondere wenn die Baueingabe von einem professionellen Planverfasser erfolgt. Wird auf die digitale Eingabe ausdrücklich verzichtet, wird die Digitalisierung durch die Bauverwaltung gegen Gebühr vorgenommen.

5. Planverfasser

Mit Ausnahme von unbedeutenden Bauten und Anlagen (vgl. Art. 25 BauV) müssen die Baupläne von einem professionellen Planverfasser erstellt worden sein (Art. 40 BauG).

6. Inhalt

Der Inhalt des Baugesuch richtet sich nach dem Bauvorhaben. Folgende Liste kann als Checkliste dienen.

Hauptdokumente Art. 26 ff Bauverordnung (BauV)	Check
Baugesuch <ul style="list-style-type: none"> - Eingabe eConstruction oder vollständig ausgefülltes Baugesuchsformular <input type="checkbox"/> - ggf. Vollmacht <input type="checkbox"/> - Erforderliche Unterschriften: <input type="checkbox"/> <li style="padding-left: 20px;">Grundeigentum: sämtliche Grundeigentümer <li style="padding-left: 20px;">Stockwerkeigentum: Auszug STWE-Protokoll <li style="padding-left: 20px;">a) 100 % der STWE-Quoten bei luxuriösen Massnahmen. <li style="padding-left: 20px;">b) mind. 50 % der STWE-Quoten bei nützlichen und notwendigen Massnahmen. - Kosten müssen zwingend erfasst werden <input type="checkbox"/> 	
Situationsplan im Massstab 1:500 <ul style="list-style-type: none"> - Neubauten und Bauvorhaben mit Volumenveränderung: <input type="checkbox"/> <li style="padding-left: 20px;">Original vom zuständigen Grundbuchgeometer unterzeichnet, mit vermasstem Projekt und vermasseten Grenzabständen. (Bestand: schraffiert/grau, Abbruch: gelb, Neu-/Umbau: rot) - Bauvorhaben ohne Volumenveränderung: www.vsgis.ch <input type="checkbox"/> 	
Grundbuchauszug, Katasterauszug max. 3 Monate alt, insbesondere bei: <ul style="list-style-type: none"> - Volumen- Nutzungsänderungen, Erstellung/Änderung Zugang-/Zufahrt, Aussenraumgestaltung, etc. <input type="checkbox"/> - Angaben der Dienstbarkeiten und Eigentumsbeschränkungen <input type="checkbox"/> 	
Projektpläne im Massstab 1:50 oder 1:100 (Bestand schraffiert/grau; Abbruch: gelb; Neu-/Umbau: rot) <ul style="list-style-type: none"> - Nachweis Planverfasser <li style="padding-left: 20px;"><i>Grundrisse:</i> Sämtliche Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Brutto- und Nettogeschossflächen, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichsten Materialien sowie der übrigen Anlagen. <input type="checkbox"/> - <i>Schnitte:</i> Sämtliche Schnitte mit der Angabe der Koten; mit Angabe des massgebenden Terrains (natürlich gewachsener Geländeverlauf) und des gestalteten Bodens; mit Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend Höhe (Kote ± 0.00 in Meter über Meer); die Lage der Schnitte ist in den Geschossplänen einzutragen. <input type="checkbox"/> - <i>Fassaden:</i> Sämtliche Fassadenpläne mit der Angabe der Hauptkoten; mit Hauptmassen (Seitenhöhen und Firsthöhen); mit Angaben des massgebenden Terrains (natürlich gewachsener Geländeverlauf) und zum gestalteten Boden nach Beendigung der Bauarbeiten. Materialisierung: Angaben zur Materialisierung der Oberflächen. <input type="checkbox"/> - <i>Umgebungsplan (mit Einbezug der Nachbargrundstücke):</i> Mit Zufahrt (mit Längenprofil) und Plätzen, Parkplätzen, Kinderspielplatz, Stützmauern, festen Einzäunungen, Angaben zu Erdverschiebungen, Böschungen, inkl. Schnitten, mit Angaben der Höhenlinien (massgebendes Terrain), Angabe Materialisierung der Oberflächen und zur Bepflanzung. <input type="checkbox"/> - <i>Infrastruktur-/Werkleitungsplan:</i> Situations- und lagekorrekte Darstellung Trinkwasser, Entwässerungsanlage gemäss Norm SN 592 000 Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung, Gartenwasser, Elektrizität, Telekom inklusive Werkleitungen Dritter. <input type="checkbox"/> - <i>Profilierung:</i> Situationsplan mit Angaben zur Profilierung. 	
Fotodokumentation <ul style="list-style-type: none"> - Bestand, Zustand vor Baubeginn (ggf. Rissprotokoll) <input type="checkbox"/> 	
Nachweise <ul style="list-style-type: none"> - Nachweis Planverfasser (Art. 40 BauG) <input type="checkbox"/> - Nachweis Erstwohnungsnutzung, Einhaltung ZWG <input type="checkbox"/> - Nachweis Sichtweite der Ein-/Ausfahrten <input type="checkbox"/> - Nachweis des umbauten Raumes (SIA 116) <input type="checkbox"/> - Nachweis Geschossflächenziffer <input type="checkbox"/> - Nachweis Geschosszahl <input type="checkbox"/> - Nachweis Parkplätze <input type="checkbox"/> - Nachweis Kinderspielplatzfläche <input type="checkbox"/> - Nachweis Zivilschutz <input type="checkbox"/> 	

Besondere Unterlagen Art. 30 Bauverordnung (BauV)	Check
Energie <ul style="list-style-type: none"> - Hauptformular (EN-VS) - EN-Formulare, U-Wert-Berechnung, Einzelbauteilnachweis oder Systemnachweis - Ggf. Bohrbewilligung 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Lärmschutz <ul style="list-style-type: none"> - Produktdatenblätter eingesetzter Apparate und Maschinen - Lärmschutznachweis (z.B. Circle Bruit) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Schadstoffanalyse, Entsorgungskonzept <ul style="list-style-type: none"> - Bei Abbruch oder Umbau eines vor 1991 errichteten Gebäudes: Asbestdiagnose. - Entsorgungskonzept: falls bei Umbau- und Abbruch >200m³ Bauabfälle anfallen (inkl. Aushub): www.abfall.ch/info/publikationen 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Brandschutzkonzept <ul style="list-style-type: none"> - Formular Qualitätssicherung oder Brandschutzkonzept (mit Unterschrift vom Planer und Eigentümer) - Brandschutzpläne - Wärmetechnische Anlagen: https://www.vs.ch/de/web/sscm/sicherheitsbeauftragte 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Erdbebenkonzept <ul style="list-style-type: none"> - Erdbebenformular - Erdbebenverbemessungsbericht, www.vs.ch/de/web/sdm/sismo 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ergänzende Unterlagen <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheitsabstand Bahn und Swissgas oder anderweitigen Werkleitungen - Nutzungsvereinbarung Eigentum Dritter - Öltankgesuch für Tankanlagen (www.vs.ch/de/web/sen/tank) - Überflutungsgefahrenzone der Rhone: Formular - Hochwasserschutz-Gutachten: Bericht - Nivo-glaziales Gutachten: Lawinengefahrenzone - Umweltverträglichkeitsbericht (UVP): USG Art. 10a - Rodungsgesuch 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

7. Ausnahmewilligung

Bedarf das Baugesuch einer Ausnahmewilligung, ist bei der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen, damit das Gesuch entsprechend ausgeschrieben werden kann. Das Ausnahmebegehren ist zu begründen. (Art. 6 BauG)

8. Profilierung, Baugespann

Bei Neubauten und bei Bedarf bei Umbauten ist eine Profilierung zu erstellen bis spätestens Montag vor der Publikation.
(Art. 34 BauV)

9. Nutzung öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustelleninstallationen aller Art ist auf Gesuch hin und mit Bewilligung des Gemeinderates gegen eine von ihm zu bestimmende Gebühr zulässig. Er kann die zur Sicherheit und Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs notwendigen Auflagen machen. (Art. 59 BZR)

10. Vorzeitiger Baubeginn

Wer vor Erhalt einer Baubewilligung mit einem Bau aus zwingenden Gründen beginnen will, muss folgendes beachten:

- Ein Baugesuch gilt erst dann als genehmigt, wenn die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller im Besitz der rechtskräftigen Baubewilligung ist.
- Wer vor dem Erhalt der Baubewilligung mit den Arbeiten beginnt, muss mit der Einstellung derselben und mit einer Busse rechnen.
- In Ausnahmefällen, wenn keine Einsprachen vorliegen und auch keine öffentlichen Interessen betroffen sind, kann die jeweils zuständige Behörde auf Wag und Gefahr des entsprechenden Gesuchstellers den vorzeitigen Baubeginn gestatten.

11. Änderungen von bewilligten Bauvorhaben während der Ausführung

Ein Baugesuch ist die erklärte Absicht des Gesuchstellers, eine Baute so zu erstellen, wie sie auf den geforderten Gesuchunterlagen dargestellt ist. Eine Baubewilligung ist die Genehmigung seitens der Behörde, dass so gebaut werden kann, wie auf den bewilligten Unterlagen dargestellt ist, unter Berücksichtigung allfälliger zusätzlicher Auflagen der Bewilligungsverfügung.

Während der fortschreitenden Planung und auch während der Bauzeit kann sich die Notwendigkeit zu Abänderungen von den eingegebenen oder bewilligten Plänen ergeben. Alle Abänderungen sind melde- bzw. publikationspflichtig. (Art. 42 BauG)

12. Gebühren

Die Gemeindeverwaltung erhebt für ihre Tätigkeiten Gebühren im Sinne des Kostendeckungsprinzip (Art. 64 Abs. 1 BauG). Die Kosten sind, unabhängig ob ein positiver oder negativer Bauentscheid resultiert, durch die Gesuchstellenden zu tragen (Art. 65 Abs. 1 BauG).

Die Abrechnung erfolgt nach Aufwand unter Berücksichtigung folgender Richtwerte.

Gebühren	CHF
Allgemeine Gebühren <ul style="list-style-type: none">- Öffentliche Auflage, Publikation- Digitalisierung des Baugesuchs (Erfassung in eConstruction durch Gemeindeverwaltung)	100.- 200 - 300.-
Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid	nach Aufwand
Baugesuch <ul style="list-style-type: none">- Unbedeutende Bauten und Anlagen (vgl. Art. 25 BauV)- Ordentliches Baugesuch (Neu-, An-, Umbauten)	50 - 500.- nach Aufwand
Ergänzend erforderliche Leistungen <ul style="list-style-type: none">- Brandschutzbericht durch SiBe- Stellungnahme kantonaler Dienststellen- Gutachten und Kontrollen Dritter	100.- gem. Rechnung nach Aufwand
Baupolizeiliche Verfahren	gem. VVRG