



Merkblatt – Baubewilligungsverfahren

Version 3.0 vom 21.07.2020

1. Einleitung

Wir freuen uns, dass Sie bzw. Ihre Bauherrschaft sich für die Realisierung eines Bauvorhabens in unserer Gemeinde entschieden haben. Gerne geben wir Ihnen dazu einige Informationen:

2. Baugesuchsdossiers und -formulare

Alle Baugesuche müssen seit dem 1. Februar 2018 digital eingereicht werden. Alle Informationen und Angaben dazu sind auf www.fr.ch/friac zu finden.

3. Gesetzgebung

3.1 Kanton

Die kantonale Baugesetzgebung finden Sie unter:

<http://bdlf.fr.ch/>

Im Ordner 71 finden Sie im Unterordner 710 das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz und das entsprechende Ausführungsreglement.

3.2 Gemeinde

Die Planungs- und Baureglements der Gemeinde (PBR) und die Zonennutzungspläne (ZNP) finden sie auf der Web-Site der Gemeinde. www.murten-morat.ch

Die gültigen Detailbebauungspläne (DBP) und die dazugehörigen Reglements können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

4. Bewilligungskosten

Die untenstehenden Kosten aufgrund der Gemeindereglements beziehen sich auf das Gesamtgebiet der Gemeinde Murten.

4.1 Bei Erhalt der Bewilligung, durch den Kanton erhoben

- Die kantonale Bewilligungsgebühr richtet sich nach der Anzahl und dem Aufwand der eingeholten Gutachten der verschiedenen Amtsstellen (Tiefbauamt, Amt für Umwelt, Feuerinspektorat etc.). Bei einem Einfamilienhaus ohne spezielle Problematik muss mit ungefähr CHF 3'000.00 gerechnet werden.
- Zivilschutzraum-Einkauf:
 - CHF 800.00 pro Platz
 - Die Anzahl Plätze wird vom kantonalen Amt für Bevölkerungsschutz und Militär aufgrund der m² und Anzahl Wohnräume erhoben. Bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus sind dies in der Regel 3 Plätze.
 - Da die Gemeinde noch Bedarf an Schutzraumplätzen hat, ist bei Mehrfamilienhäusern ein Einkauf nicht möglich. Bitte nehmen Sie mit dem kantonalen Amt und der Bauverwaltung vor der Detailplanung Kontakt auf.

4.2 Bei Erhalt der Bewilligung, durch die Industriellen Betriebe Murten erhoben

- Neubauten
- Wasser Grundstückfläche × ÜZ CHF 20.00/m² zusätzlich 2.5% MwSt
 - Bauwasser Grundstückfläche × ÜZ CHF 2.00/m² zusätzlich 2.5% MwSt
 - Vergrößerung oder Umbau
 - Wasser Zusätzliche Geschossfläche CHF 20.00 pro zusätzliche m² GF

4.3 Bei Erhalt der Bewilligung, durch die Gemeinde erhoben

Die aufgeführten Gebühren sowie die Gebühren für die Begutachtung von Detailbebauungsplänen und die Verrechnungsmöglichkeiten von speziellen Aufwendungen ersehen Sie aus dem Reglement über Verwaltungsgebühren im Raumplanungs- und Bauwesen der Stadt Murten. www.murten-morat.ch

- Grundtaxe vereinfachtes Verfahren CHF 50.00
ordentliches Verfahren CHF 100.00
- Gebühr Bausumme bis CHF 1'000'000 2.5‰ der Bausumme
Bausumme über CHF 1'000'000 wie Bausumme bis CHF 1 Mio.
zusätzlich von dem CHF 1 Mio.
übersteigenden Betrag 1.5‰
Für Detailbebauungspläne CHF 00.15 pro m² Grundstückfläche
- Publikation Im Amtsblatt nach Aufwand
- Gutachten Aufwand der verschiedenen Amtsstellen für die eingeholten Gutachten
- Abwasser Grundstückfläche × Grundfaktor × Dachflächenfaktor × CHF 5.30 zusätzlich MwSt.

4.4 Weitere Gebühren und Abgaben können je nach Projekt und Vorgaben anfallen:

- Parkplatzerersatzabgaben
- Spielplatzerersatzabgaben
- Baustelleninstallation auf öffentlichem Grund (Bewilligungspflichtig)
- Grabarbeiten auf öffentlichem Strassengebiet (Bewilligungspflichtig)
- etc.

5. Werkleitungs- / Erschliessungspläne

- Abwasser: Bauverwaltung der Stadt Murten, Rathausgasse 17, 3280 Murten
026 672 62 60
Digitale Pläne: GeoPlanIng Murten Morat AG, Bernstrasse 30, 3280 Murten
026 672 98 88
- Wasser: Industrielle Betriebe Murten (IB-M), Irisweg 8, 3280 Murten
026 672 92 20
- Strom: Industrielle Betriebe Murten (IB-M), Irisweg 8, 3280 Murten
026 672 92 20
- Telefon: Swisscom SA, Contact Center (für Projekte im Kt. Freiburg)
0800 477 587 oder per Mail lines.BE@swisscom.com
- TV: Cablecom GmbH, Belpstrasse 36, 3007 Bern
037 385 21 01

Alle Angaben sind aber in jedem Fall vor Ort zu kontrollieren.

6. Anschluss an die Kanalisation

Für die Abwasserentsorgung ist das kantonale Gewässergesetz und Gewässerreglement massgebend. Im Weiteren hat sie den Vorschriften des Abwasserentsorgungsreglements und den Generellen Entwässerungsplänen (GEP) der Gemeinde Murten zu entsprechen. Regen- und Schmutzwasser müssen bis zum Parzellenrand getrennt abgeleitet werden (Trennsystem ermöglichen). Jede Leitung ist mit einer Inspektionsöffnung zu versehen.

Das Erstellen von Sickerleitungen ist nicht gestattet (vergleiche Art. 16 und 18 des Abwasserentsorgungsreglements der Gemeinde Murten). Demzufolge ist für Gebäudeteile unterhalb des Terrains ein dichtes Bauwerk zu erstellen.

7. Versickerungs- und Retentionsanlagen

7.1 Abwasser- und Anlagensystem → Angabe durch die Gemeinde

Das auszuführende Anlagensystem wird in erster Linie durch das GEP-Konzept der Gemeinde bestimmt. Aufgrund der lokalen Bodenbeschaffenheit einer Parzelle oder spezifischer Gegebenheiten kann, in Absprache mit der Gemeinde, von dem durch das GEP vorgesehenen System abgewichen werden. Die Angaben dazu sind auf der Bauverwaltung erhältlich.

Die Anlagen werden in zwei Hauptkategorien unterschieden: oberflächliche Versickerung oder dichte Retention. Die Versickerung von Meteorwasser erfolgt oberflächlich über eine belebte Humusschicht, das heisst, das Wasser wird auf die belebte Humusschicht (zum Beispiel Rasenfläche) geleitet und versickert durch diese Schicht. Die dichte Retention ist dort vorzusehen, wo keine Versickerung möglich ist (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserschutz etc.). Sie ist zwingend mit einem gedrosselten Auslauf und einem Notüberlauf auszuführen.

7.2 Berechnung der Anlagen → durch Fachperson

Für jedes "Oberflächenwasser"-relevante Bauprojekt ist dem Baugesuch die nachvollziehbare Berechnung und Dimensionierung der Anlage inkl. detailliert dargestellter Berechnung der reduzierten Fläche und beschrifteter, vermasster Schemaskizze sowie ein Nachweis des Versickerungsversuches beizulegen.

Die Unterlagen sind durch eine Fachperson, bei grösseren Objekten zwingend durch einen Fachingenieur, zu erstellen und gleichzeitig mit dem Baugesuch bei der Bauverwaltung einzureichen. Die Gemeinde behält sich vor, die erhaltenen Unterlagen dem GEP-Ingenieur auf Kosten des Gesuchstellers zur Kontrolle zu übergeben. Dies insbesondere bei unklaren oder unvollständigen Angaben und grösseren Objekten wie Mehrfamilienhäuser oder Industriebauten.

Für die Berechnung von kleineren Anlagen (zum Beispiel für Einfamilienhäuser) ist zur Darlegung der Dimensionierung das Formular "Dimensionierung des Rückhaltevolumens für kleine Versickerungs- und Retentionsanlagen" des Amtes für Umwelt (AfU) zu verwenden und unterzeichnet, zusammen mit dem Formular "Ist das Bau- oder Renovationsvorhaben aus Sicht des Gewässerschutzes konform", dem Baugesuch abzugeben. Beide Formulare sind abrufbar unter:

<http://www.fr.ch/eau/de/pub/dokumentation/entwaessering.htm>

Die für die Berechnung notwendigen Basiswerte können bei der Bauverwaltung verlangt werden.

7.3 Übereinstimmung mit dem Baugesuch → durch den Projektverfasser

Das von der Fachperson vorgeschlagene System ist zwingend in die Baugesuchspläne zu übernehmen. Die Anlage hat im Umgebungs- bzw. Kanalisationsplan mit dem berechneten und dimensionierten System zu korrespondieren. Ein- und Ausläufe (inklusive Notüberlauf) sind im Plan zu beschriften, die Drosselung in l/sek und das Volumen in m³ anzugeben.

7.4 Änderung während der Bauausführung → Genehmigung durch die Gemeinde

Wird aufgrund von Bodenbeschaffenheit oder Projektanpassungen eine System-, Lage oder Volumenänderung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlage nötig, ist diese Änderung vor Ausführung von der Gemeinde genehmigen zu lassen. Dazu sind ein entsprechend angepasster Umgebungs- bzw. Kanalisationsplan und soweit die Änderung Auswirkung auf die Dimensionierung der Anlage hat, eine Neuberechnung einzureichen.

8. Meldungen an die Bauverwaltung

Folgende Meilensteine sind mindestens 2 Wochen vorher und unaufgefordert über die Plattform FRIAC der Bauverwaltung zu melden:

- Baubeginn
- Schnurgerüstabnahme
- Rohbauabnahme
- Kanalisationskontrollen vor Auffüllen der Gräben
- Kontrolle vor Bezug
- Schlussabnahme
- Kanalisationsschlussabnahme

Nach Bauvollendung sind die privaten Grundleitungen mittels Hochdruckspülgeräte zu reinigen und ein Fertigstellungsplan der Liegenschaftsentwässerung in drei Exemplaren, mit Angaben über Materialien, Durchmesser, Gefälle und Höhen der Bauverwaltung der Stadt Murten abzugeben. Die Kontroll- und Abnahmepflicht ist durch die Bauleitung gemäss der Schweizer Norm SN 592 000 wahrzunehmen und durchzuführen. Zum Schutze der Bauherrschaft empfehlen wir eine Dokumentation des Zustandes der privaten Grundleitungen mittels Kanalfernsehen und eine Dichtigkeitsprüfung.

9. Solaranlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen können in der Bau- und Landwirtschaftszone auf ungeschützten Gebäuden ohne Bewilligung und Einschränkung in ihrer Fläche und Leistung installiert werden, wenn sie auf Dächern genügend angepasst sind und wenn sie die vier Anforderungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a bis d [RPV](#) erfüllen.

Der Bauverwaltung ist vor Baubeginn eine Projektbeschreibung mit Standort und Art der Anlage, Grösse sowie Leistung abzugeben.

Ausgenommen von dieser Regelung sind sämtliche Schutzzonen und geschützten Gebäude.

10. Schäden an öffentlichen Anlagen

Sind durch die Bauarbeiten Schäden an öffentlichem Eigentum entstanden müssen diese, nach den Weisungen der Bauverwaltung, auf Kosten der Bauherrschaft in Stand gestellt werden.

11. Nützliche Telefonnummern und Adressen

Bauverwaltung Murten	Rathausgasse 6/8, Postfach 326, 3280 Murten 026 672 62 60 www.murten-morat.ch
Industrielle Betriebe Murten	Irisweg 8, 3280 Murten 026 672 92 20 www.ibmurten.ch
Bau- und Raumplanungsamt	Chorherrengasse 17, Postfach, 1701 Freiburg 026 305 36 13 www.fr.ch/brpa
Amt für Mobilität	Chorherrengasse 17, Postfach, 1701 Freiburg 026 304 14 33 www.fr.ch/moba
Amt für Umwelt	Impasse de la Colline 4, 1762 Givisiez 026 305 37 60 www.fr.ch/afu
Amt für Energie	Boulevard de Pérolles 25, Postfach 1380, 1701 Freiburg 026 305 28 41 www.fr.ch/afe
Amt für Natur und Landschaft	Route de Bourguillon 3, 1700 Freiburg 026 305 51 86 www.fr.ch/anl
Amt für Bevölkerungsschutz	Zeughausgasse 16, Postfach 185, 1705 Freiburg 026 305 30 00 www.fr.ch/absm
Amt für Archäologie	Obere Matte 13, 1700 Freiburg 026 305 82 00 www.fr.ch/aafr
Amt für Kulturgüter	Obere Matte 3, 1700 Freiburg 026 305 12 87 www.fr.ch/kga