



Revision der Zonen für öffentliche Nutzung

Glossar

Abflussbeiwert	2
Arealblatt.....	2
Art und Mass der Nutzung.....	2
Bauinventar.....	2
Bauklassenplan	2
Baulinien/Baulinienplan	2
Bauordnung	3
Baurechtliche Grundordnung.....	3
Besitzstandgarantie	3
Chantiers	3
Einzonung, Auszonung, Umzonung und Aufzonung.....	3
Enteignung.....	3
Entwicklungsschwerpunkt	4
Erschliessung	4
Freifläche A bis D	4
Freiraum	4
Geschossflächenziffer	4
Gewässerraumplan	4
Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	5
Grünflächenziffer	5
Grünraum.....	5
Kantonaler Richtplan	5
Lärmempfindlichkeitsstufen/Lärmempfindlichkeitsstufenplan	5
Naturgefahrenplan	5
Nutzungszonenplan	5
Planerlassverfahren.....	5
Qualitätssichernde Verfahren	6
Sondernutzungsplanung.....	6
Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)	6
Standardfestlegungen	6
Überbauungsordnung	6
Wald.....	6
Zone mit Planungspflicht	7
Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse.....	7
Zonen für öffentliche Nutzungen	7
Zweckbestimmung.....	7

Abflussbeiwert

Der Abflussbeiwert ist eine Zahl, die angibt, welcher Anteil des Regens zum Abfluss gelangt. Es wird zwischen dem Spitzenabflussbeiwert und dem mittleren Abflussbeiwert/Gesamtabflussbeiwert unterschieden. Bei Liegenschaften kommt der Spitzenabflussbeiwert zur Anwendung. Mit diesem wird berechnet, wie gross der maximale Abfluss im Vergleich zum maximalen Niederschlag während einer bestimmten Regendauer ist. Dieser maximale Abfluss muss bewilligt werden, bevor das Wasser in eine öffentliche Regen- oder eine Mischabwasserleitung abgeleitet werden darf. Der Spitzenabflussbeiwert ist abhängig vom Versiegelungsgrad und kann theoretisch zwischen 0 (0 % versiegelt) und 1.0 (100 % versiegelt) variieren. Gemäss dem natürlichen Wasserkreislauf haben unversiegelte Flächen, beispielsweise eine Wiese, einen tiefen Spitzenabflussbeiwert. Stark versiegelte Flächen, wie zum Beispiel Asphaltbeläge, haben hingegen einen hohen Spitzenabflussbeiwert. Unversiegelte Flächen sind für die Versickerung von Wasser wichtig und tragen zur Bewässerung von Bäumen und anderen Pflanzen sowie zur Kühlung durch Verdunstung bei.

Arealblatt

Im Rahmen der Mitwirkung werden die ortsspezifischen Festlegungen in einzelnen Arealblättern festgehalten. Ein Arealblatt ist eine Art Steckbrief, in dem die wichtigsten Informationen zu einem Areal zusammengefasst sind. So sieht man auf einem Blick den heutigen planungsrechtlichen Stand und was sich im Rahmen der Revision ändern wird. Die Arealblätter werden jedoch nicht Bestandteil der bau-rechtlichen Grundordnung (BGO) werden. Die ortsspezifischen Festlegungen werden im Anhang der Bauordnung (BO) festgehalten werden.

Art und Mass der Nutzung

Art und Mass der Nutzung sind zwei zentrale Elemente im Planungs- und Baurecht. Die Art der Nutzung umschreibt, welche Nutzung in einer Bauzone zulässig ist. Zum Beispiel Wohnen, Gewerbe oder Dienstleistungen. Im Zusammenhang mit den Zonen für öffentliche Nutzung wird die Art der Nutzung als Zweckbestimmung bezeichnet. Das Mass der Nutzung legt fest, wie hoch und wie dicht maximal gebaut werden darf.

Bauinventar

Das Bauinventar ist eine Auflistung und Beschreibung von Einzelgebäuden und Baugruppen, die einen besonderen historischen und kulturellen Wert haben und das Berner Stadtbild prägen. Im Bauinventar der Stadt Bern sind alle Gebäude der Stadt Bern aufgeführt, die von der Denkmalpflege als schützens- oder erhaltenswert eingestuft sind. Bei inventarisierten Gebäuden geniesst auch deren Aussenraum (z. B. Garten) einen gewissen Schutz. Im kantonalen Baugesetz (BauG) ist geregelt, ob und in welchem Verfahren inventarisierte Bauten umgebaut oder abgerissen werden dürfen.

Bauklassenplan

Der Bauklassenplan (BKP) legt das Mass der Nutzung fest. Er zeigt für jede Parzelle, welche Geschosszahl, Gebäudelänge und Gebäudetiefe gestattet, und welche Grenzabstände einzuhalten sind.

Baulinien/Baulinienplan

Auf dem ganzen Stadtgebiet sind Baulinien festgelegt. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften (z. B. Strassen- oder Grenzabstand) vor. Der Baulinienplan sichert Flächen für Strassen, Trottoirs und Velowege sowie Grünstreifen und stellt die einheitliche Bebauung entlang von Strassenachsen sicher. Der Baulinienplan hat in der Stadt Bern den Status einer Überbauungsordnung (ÜO).

Bauordnung

Die Bauordnung (BO) als Teil der baurechtlichen Grundordnung enthält die Vorschriften, die beim Bauen zu beachten sind und gilt ergänzend zum kantonalen und eidgenössischen Recht. Im Anhang zur Bauordnung werden spezifische Vorschriften für einzelne Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN), Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse (ZaI) sowie für Zonen mit Planungspflicht (ZPP) geregelt.

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung (BGO) regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerschaften verbindlich und besteht aus Bauvorschriften (Bauordnung) sowie dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan, und künftig zusätzlich dem Gewässerraumplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten.

Besitzstandgarantie

Die Besitzstandsgarantie ist im kantonalen Baugesetz und in der Bauordnung geregelt und stellt sicher, dass aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt werden. Solche Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder erweitert werden, sofern ihre Rechtswidrigkeit dadurch nicht verstärkt wird.

Chantiers

Chantiers (französisch: Baustellen) sind zwölf strategisch wichtige Gebiete der Innenentwicklung in der Stadt Bern. Sie zeichnen sich durch ein grosses Umnutzungs-, Aufwertungs- und Verdichtungspotenzial aus. Die Grundzüge der Chantiers sind im Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) festgelegt. Die Planung der Chantiers erfolgt arealübergreifend, interdisziplinär, partizipativ und vorausschauend.

Einzonung, Auszonung, Umzonung und Aufzonung

In der Raumplanung wird unterschieden zwischen Baugebiet (Bauzonen) und Nichtbaugebiet (Nichtbauzonen). Letzteres umfasst zum Beispiel die Landwirtschaftszonen. Soll bisheriges Nichtbaugebiet neu bebaut werden können, muss es einer Bauzone zugeteilt werden. Man spricht dann von Einzonung. Umgekehrt wird von Auszonung gesprochen, wenn Land, das für eine Bebauung vorgesehen war, aus einer Bauzone herausgelöst und beispielsweise wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt wird. Einzonungen und Auszonungen sind in der Stadt Bern die grossen Ausnahmen. Meist erfolgen Umzonungen. Von einer Umzonung spricht man, wenn die Nutzungsart einer bestehenden Bauzone angepasst wird: Wenn zum Beispiel eine Dienstleistungszone zu einer Wohnzone umgewandelt wird. Von einer Aufzonung wird gesprochen, wenn die Nutzungsvorschriften einer Nutzungszone so angepasst werden, dass eine bestimmte Fläche intensiver genutzt werden kann, indem zum Beispiel statt wie bisher drei neu vier Stockwerke hoch gebaut werden kann. Bei einer Aufzonung wird das Nutzungsmass meist erhöht.

Enteignung

Als Enteignung bezeichnet man den Entzug von (Grund-)Eigentum durch den Staat gegen eine Entschädigung. Eine Enteignung ist nur zulässig, wenn sie zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich ist und der Enteignungszweck nicht auf andere zumutbare Weise erreicht werden kann. Da Eigentum in marktwirtschaftlich verfassten Demokratien zu den Grundrechten gehört, sind Enteignungen hier nur in bestimmten rechtlich geregelten Ausnahmefällen möglich.

Entwicklungsschwerpunkt

Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sind im Kanton Bern Gebiete an zentralen, verkehrlich gut erschlossenen Standorten, die sich insbesondere für eine intensive bauliche Nutzung im Bereich Arbeiten, Wohnen und Freizeit eignen. Der Kanton Bern hat diese im [kantonalen Richtplan](#) definiert. Er setzt sich mit dem ESP-Programm zum Ziel, an ausgewählten Standorten gute Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen. Mit Ausserholligen, Wankdorf und dem Stadtraum Bahnhof Bern liegen drei der wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte des Kantons Bern in der Stadt Bern.

Erschliessung

Die Erschliessung bezeichnet die Vorbereitung und Anbindung eines Grundstücks an die öffentliche Infrastruktur, sodass es nutzbar und bebaubar wird. Dies umfasst den Anschluss an Verkehrswege wie Strassen und Gehwege sowie die Versorgung mit Medien wie Wasser, Wärme, Energie und Telekommunikationsdienstleistungen sowie die Sicherstellung der Siedlungsentwässerung. Hinzu kommt die innere Erschliessung, also die Sicherstellung dieser Funktionen innerhalb des Grundstücks selbst, z. B. der Hauszugänge.

Freifläche A bis D

Freifläche A, B, C oder D sind die heute rechtsgültigen Bezeichnungen für Zonen für öffentliche Nutzungen. Sie entsprechen nicht mehr den Vorgaben des kantonalen Baugesetzes und werden mit der Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN-Revision) abgeschafft und durch [Zonen für öffentliche Nutzungen](#) und [Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse](#) (Zal) ersetzt.

Freiraum

Freiraum umfasst den gesamten unbebauten privaten und öffentlichen Raum. Dabei kann es sich um sogenannt «grünen» Freiraum wie Parks, Naturschutzgebiete, Privatgärten, «grauen» Freiraum wie Plätze und Strassen oder «blauen» Freiraum wie Fliessgewässer oder Seen und Teiche handeln. Im Kontext der ZÖN unterscheidet die Bauordnung künftig zwischen:

- stark durchgrünten Freiräumen (Parks und öffentliche Gärten) ohne Bebauung (FG) und solchen, in denen eine Bebauung mit zum Beispiel Parkcafés oder WC-Anlagen möglich ist (FGb). Der minimale Anteil der begrünten Fläche wird in beiden Fällen mittels einer Grünflächenziffer gesichert.
- Freiräumen, die hauptsächlich der Sportnutzung gewidmet sind (FS). Um einen hohen Anteil an Kunstrasenfeldern zu ermöglichen, wird keine Grünflächenziffer festgelegt.
- urbanen Freiräumen. Dabei handelt es sich um Freiräume im innerstädtischen Bereich (v. a. kleine und mittelgrosse Plätze), die für das soziale Leben im Quartier wichtig sind.-Sie zeichnen sich durch einen hohen Anteil an wasserdurchlässigen Belägen und Baumpflanzungen aus.

Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) bestimmt die zulässige Dichte der Bebauung eines Grundstücks oder Areals: Sie legt fest, wie viel Geschossfläche pro Grundstücksfläche zulässig ist. Bei der oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) werden nur die oberirdischen Geschossflächen zur Berechnung beigezogen.

Gewässerraumplan

Der Gewässerraumplan definiert entlang von Gewässern den sogenannten Gewässerraum. Dieser sichert den nötigen Raum für die natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwassern und für die Gewässernutzung.

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung legen fest, wie ein Grundstück oder Areal bebaut, gestaltet und erschlossen werden soll. Die Formulierung stammt aus dem kantonalen Baugesetz.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) sichert im Rahmen von Bauprojekten begrünte Bodenoberflächen. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur gesamten Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen: Rasen- und Wiesenflächen, offene Pflanzflächen von Stauden, Gräsern und Gehölzen sowie natürlicher Fels. Rasenwabenbelag oder Schotterrasen sind die wenigen Belagsflächen, die ebenfalls angerechnet werden können.

Grünraum

Ein mehrheitlich unversiegelter [Freiraum](#), der von Bewuchs geprägt ist und von Elementen wie Bäumen und Gehölzen, aber auch durch die unmittelbare Umgebung geprägt wird. Dazu zählen etwa Parkanlagen und der Wald. Grünraum wird in der Praxis synonym zum «grünen» Freiraum verwendet.

Kantonaler Richtplan

Das Instrument des kantonalen Richtplanes ist mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 eingeführt worden. Der Richtplan ist das zentrale raumplanerische Steuerungsinstrument der Kantone. Er sorgt dafür, dass Gemeinden, Kanton und Bund gemeinsam und geordnet planen. Er definiert, wie sich Siedlung, Verkehr, Landschaft, Umwelt, Energie, öffentliche Infrastrukturen und weitere raumwirksame Tätigkeiten in den nächsten 15 bis 25 Jahren entwickeln sollen. Die kantonalen Richtpläne werden durch den Bundesrat genehmigt. Der Richtplan des Kantons Bern ist für die Stadt Bern verbindlich.

Lärmempfindlichkeitsstufen/Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in einer Zone fest. Es wird zwischen LSV I–IV unterschieden. Je tiefer die festgelegte Lärmempfindlichkeitsstufe, desto strenger sind die Lärmgrenzwerte, sprich desto ruhiger muss es sein. In der Stadt Bern sind die Lärmempfindlichkeitsstufen in Lärmempfindlichkeitsstufenplan festgelegt.

Naturgefahrenplan

Der Naturgefahrenplan zeigt Gefahrengebiete auf, in denen aus Sicherheitsgründen (z. B. Schutz vor Hochwasser oder Hangrutschungen) bauliche Einschränkungen gelten. Es wird zwischen Gebieten mit keiner, geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung unterschieden.

Nutzungszonenplan

Der Nutzungszonenplan (NPZ) teilt die Stadt in Baugebiete und Nicht-Baugebiete ein und legt parzellengenau die Nutzungszonen, also die [Art der möglichen Nutzung](#), fest. Der Nutzungszonenplan zeigt, wo Wohnhäuser, Quartierzentren, Büro-, Gewerbe- und Industriebauten erstellt werden können. Er bezeichnet zudem die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen (Schulen, Spitäler etc.) sowie Frei- und Grünflächen.

Planerlassverfahren

Änderungen der [baurechtlichen Grundordnung](#) erfolgen in sogenannten Planerlassverfahren. Die kantonale Gesetzgebung formuliert klare Anforderungen an das Planerlassverfahren. Sie unterscheidet zwischen dem ordentlichen Verfahren und dem Verfahren für geringfügige Änderungen von

Nutzungsplänen. Bei Letzterem kann der Gemeinderat die Änderung abschliessend beschliessen. Sobald sich aber bei einer Änderung der baurechtlichen Grundordnung die Art oder das Mass der Nutzung wesentlich verändern, braucht es ein ordentliches Verfahren. Beim ordentlichen Verfahren entscheiden die Stimmberechtigten über die Änderungen. Vor einer Volksabstimmung braucht es aber noch folgende Schritte: öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und gegebenenfalls Einspracheverhandlungen sowie die parlamentarische Beratung mit Beschlussfassung durch den Stadtrat. Nach der Volksabstimmung folgen die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), das auch über Einsprachen entscheidet, allfällige Beschwerdeverfahren und die Inkraftsetzung. Das ordentliche Verfahren ist der Regelfall und dauert mehrere Jahre.

Qualitätssichernde Verfahren

Qualitätssichernde Verfahren sind Instrumente, die eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität in Planungs- und Bauprojekten sicherstellen sollen. Der Kanton Bern definiert in der kantonalen Bauverordnung, welche qualitätssichernden Verfahren als anerkannt gelten. Diese sind:

- Wettbewerbe nach der Ordnung SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) 142/2009,
- Studienaufträge nach der Ordnung SIA 143/2009,
- Workshop- und Gutachterverfahren.

Sondernutzungsplanung

Abweichungen von der baurechtlichen Grundordnung werden in Sondernutzungsplanungen (Überbauungsordnungen, Uferschutzplänen, Baulinienplänen, Erschliessungsplänen, etc.) definiert. Diese sind in separaten Dokumenten festgelegt, wobei es sich im Kanton Bern formell jeweils um Überbauungsordnungen handelt.

Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)

Das Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) ist die strategische Richtschnur für die räumliche Stadtentwicklung von Bern. Es handelt sich um ein Konzept, das sich auf einzelne Schwerpunktthemen konzentriert und die wesentlichen Ziele und Absichten der räumlichen Stadtentwicklung aufzeigt. Dies bildet die Basis für zukünftigen Revisionen der baurechtlichen Grundordnung sowie der Gebiets- und Arealplanungen. Der Gemeinderat hat das STEK 2016 auf Anfang 2017 in Kraft gesetzt; der Betrachtungshorizont liegt bei 15 bis 20 Jahren.

Standardfestlegungen

Ob Pärke, Plätze oder Sportflächen: Die Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sind für die meisten Freiräume und Sportflächen gleich. Deshalb werden diese Zonen grossmehrheitlich einheitlich, das heisst mit Standardfestlegungen, geregelt.

Überbauungsordnung

Eine Überbauungsordnung (ÜO) ist eine Sondernutzungsplanung. Sie ergänzt die baurechtliche Grundordnung im betroffenen Areal oder regelt Abweichungen davon. Eine Überbauungsordnung regelt detailliert die bauliche Gestaltung eines Areals. Sie besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Eine Überbauungsordnung durchläuft ein mehrstufiges Mitwirkungs- und Bewilligungsverfahren. Ihr geht in der Regel ein qualitätssicherndes Verfahren voraus.

Wald

In der Schweiz ist der Wald rechtlich als eine schützenswerte Ressource definiert, die vielfältige Funktionen erfüllt: Schutz vor Naturgefahren, Lebensraum für Biodiversität, Holzquelle und Erholungsraum. Beim Wald handelt es sich um Nichtbaugelände. Um die Waldgrenzen festzulegen, erlässt der Kanton

Waldfeststellungen. Der gesetzlich einzuhaltende Abstand von Bauten und Anlagen zum Wald beträgt in der Regel 30 Meter.

Zone mit Planungspflicht

Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ist eine spezielle Zone der baurechtlichen Grundordnung, die der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung eines besonders empfindlichen oder für die Ortsentwicklung wichtigen Gebiets verschafft. Für jede ZPP werden in einem Anhang zur Bauordnung ortsspezifisch ein Planungszweck, Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt. Die Bebauung innerhalb einer ZPP setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Eine neue ZPP bedingt ein ordentliches Planerlassverfahren, wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung (Überbauungsordnung oder qualitätssicherndes Verfahren) liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse

Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse (Zal) sind eine Kategorie, die im Rahmen der ZöN-Revision neu eingeführt wird. Bisher werden diese Zonen als «Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse F*» bezeichnet. Zal sind Gebiete mit öffentlichen Nutzungen, auf denen kein Enteignungsrecht besteht (z. B. Privatschulen, Spitäler, Heime, Sportanlagen und einige Grünräume). Ansonsten gelten die gleichen Bestimmungen wie für die ZöN.

Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Sie sichern Flächen für öffentliche Infrastrukturen wie Schulen, Frei- und Grünräume, Sportanlagen, aber auch Kirchen, Friedhöfe, Entsorgungs- oder Energieanlagen. Für ZöN besteht ein Enteignungsrecht.

Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung legt bei Zonen für öffentliche Nutzung die Art der zulässigen Nutzung fest. Dabei sieht die Bauordnung folgende Zweckbestimmungskategorien vor:

B = Bildung, inklusive schulbetriebliche Aussenräume/Sportanlagen und soziale Angebote im öffentlichen Interesse

F = Freiräume mit zugehöriger Infrastruktur

G = Gesundheit und Pflege

I = Infrastruktur

K = Kultur, Religion und soziale Angebote im öffentlichen Interesse

S = Sport- und Freizeitanlagen

V = Verwaltung

In einigen wenigen Spezialfällen decken die sieben Zweckkategorien das heutige Nutzungsspektrum nicht oder nicht vollständig ab. In diesen Fällen wird der Nutzungszweck mit einer ortsspezifischen Festlegung bestimmt.