

(Entwurf vom 9.3.17 Mitwirkung)

## **Bauordnung der Stadt Bern (BO) Änderung**

*Die Stimmberechtigten der Stadt Bern,  
auf Antrag des Stadtrates,  
beschliessen:*

### **I.**

*Die Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO) wird wie folgt geändert (Änderungen kursiv):*

### **2. Kapitel: Besitzstandsgarantie**

#### **Art. 4** Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> (unverändert).

<sup>4</sup> *Parterrebauten und Anbauten mit Hauptnutzflächen wie Wintergärten, die aufgrund der Änderung der Bauordnung vom XX. XX 2016 baurechtswidrig geworden sind, dürfen abgebrochen und unter Wahrung des Volumens sowie des äusseren Erscheinungsbildes längstens innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden.*

### **5. Kapitel: Berechnung der Nutzflächen**

#### **Art. 16** Berechnung der Nutzungsanteile *und des Nutzungsmasses*

<sup>1</sup> Für die Berechnung der Nutzungsanteile *massgebend ist* die vom Bauprojekt ausgewiesene anrechenbare *Hauptnutzfläche*.

*1a Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen.*

<sup>2</sup> (unverändert).

### **2. Titel: Art der Nutzung**

#### **1. Kapitel: Lärmempfindlichkeitsstufenplan**

#### **Art. 17** Lärmempfindlichkeitsstufen

Der *Lärmempfindlichkeitsstufenplan*<sup>1</sup> weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen ES zu.

### **3. Kapitel: Wohnzonen**

#### **Art. 19** Wohnzone W

<sup>1</sup> (unverändert).

---

<sup>1</sup> SSSB 721.5

<sup>2</sup> Bis 10 Prozent der *Hauptnutzfläche* an Arbeitsnutzungen sind gestattet

a. (unverändert);

b. (unverändert).

<sup>3</sup> (unverändert).

<sup>4</sup> (unverändert).

#### **Art. 20** Gemischte Wohnzone WG

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> In der gemischten Wohnzone WG sind *mindestens 50% der Hauptnutzfläche der Wohnnutzung vorbehalten*.

#### **Art. 21** Kernzone K

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> Die *Hauptnutzflächen* von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen *bleiben bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung unberücksichtigt*.

### **4. Kapitel: Arbeitszonen**

#### **Art. 22** Dienstleistungzone D

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> (unverändert):

a. bis 50 Prozent der *Hauptnutzfläche* in allen Fällen;

b. bis 100 Prozent der *Hauptnutzfläche*, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.

<sup>4</sup> (unverändert).

### **5. Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse**

**Art. 24** Zonen für öffentliche Nutzungen F und Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse F\*

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen; die *oberirdische Geschossflächenziffer* beträgt 0,1.

<sup>3</sup> Die Zonen FB bis FD umfassen für die Überbauung bestimmte Grundstücke. Die *oberirdische Geschossflächenziffer* beträgt

a. (unverändert);

b. (unverändert);

c. (unverändert).

<sup>4</sup> (unverändert).

<sup>5</sup> (unverändert).

## 6. Kapitel: Landwirtschaftszonen

### Art. 27 Weilerzone

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> Zulässig sind dementsprechend Um- und Ausbauten in allen Bauvolumen, mit der bestehenden Bausubstanz verträgliche Erweiterungen und der Abbruch- und Wiederaufbau bestehender Bauten sowie neue *Kleinbauten*.

<sup>3</sup> (unverändert).

<sup>4</sup> (unverändert).

<sup>5</sup> (unverändert).

## 3. Titel: Mass der Nutzung

### 1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

#### Art. 28 Geschosszahl

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> *aufgehoben*.

<sup>3</sup> *Beträgt bei gestaffelten Gebäuden die Differenz in der Höhe mindestens 2 m, so wird die Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt.*

#### Art. 29 Untergeschoss

<sup>1</sup> *Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1.2 m.*

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> Hauseingänge im Untergeschoss sind

a. nur bei einer Neigung des *massgebenden Terrains* von, in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 Prozent sowie

b. (unverändert).

<sup>4</sup> Die Länge von Öffnungen für Fenster und Türen im Untergeschoss darf nicht mehr als einen Drittel der Länge der betreffenden Fassadenlänge betragen.

#### Art. 30 Dachgeschoss

<sup>1</sup> *aufgehoben*.

<sup>2</sup> Bei geneigten Dächern gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn die *Kniestockhöhe* mehr als 1.50 m beträgt.

<sup>3</sup> *aufgehoben*.

<sup>4</sup> Bei besonderen Dachformen wie Pultdächern werden die *Kniestockhöhen* verschiedener Fassaden ausgemittelt.

**Art. 31** Nutzung des Dachgeschosses

<sup>1</sup> (unverändert).

a. (unverändert)

b. *wenigstens über der Hälfte der Fläche der eingebauten Räume die lichte Höhe wenigstens 2.30 m beträgt.*

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> (unverändert).

**Art. 32** Attikageschoss

<sup>1</sup> *Attikageschosse*

a; *umfassen eine Grundfläche (einschliesslich Atrien und überdeckte Aussenflächen) von höchstens 70% des darunter liegenden Vollgeschosses,*

b; *überragen das darunter liegende Vollgeschoss, gemessen von oberkant Flachdach des Vollgeschosses bis oberkant Attika, nicht mehr als 3.50 m;*

c. *sind gegenüber der Fassadenflucht auf mindestens einer Seite im Minimum 1.5 m zurückversetzt,*

<sup>2</sup> *Wo Attikageschosse nicht zurückversetzt sind, gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauklasse. Davon ausgenommen sind Treppenhaus- und Liftaufbauten.*

<sup>3</sup> *Der Dachvorscherm am Attikageschoss darf höchstens um 0.5 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen.*

**Art. 33** Grenzabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand bezeichnet die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur *projizierten Fassadenlinie* gemessene Entfernung der Längsseiten der Gebäude oder der Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet *die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze*<sup>1</sup>.

<sup>3</sup> (unverändert).

<sup>4</sup> (unverändert).

<sup>5</sup> *Die Grenzabstände sind ebenfalls einzuhalten gegenüber der Zonengrenze zu Zonen im öffentlichen Interesse.*

**Art. 35** Anbauten und Kleinbauten

<sup>1</sup> *Anbauten und Kleinbauten dürfen folgende Masse nicht überschreiten*

a. *die Fassadenhöhe beträgt traufseitig oder bei Flachdächern ohne einen allfälligen Hangzuschlag höchstens 3.50 m;*

b. *die Grundfläche beträgt höchstens 60 m<sup>2</sup>. Für Gartenhäuschen darf sie nicht mehr als 15 m<sup>2</sup>, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> betragen.*

*Ibis* *Der Grenz- und Gebäudeabstand beträgt, sofern nicht zusammengebaut wird, wenigstens 2 m. Innerhalb des Baugrundstücks gilt kein Gebäudeabstand.*

---

<sup>1</sup> Art. 22 BMBV, BSG 721.3

*1ter Für offene, das massgebende Terrain nicht überragende Bauteile wie Schwimmbäder, deren Benützung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte, gilt ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m.*

<sup>2</sup> (unverändert).

**Art. 37** *Vorspringende und unterirdische Gebäudeteile sowie Unterniveaubauten im Grenzabstand*

<sup>1</sup> *Vordächer, Vortreppen, Balkone und ähnliche vorspringende offene Gebäudeteile dürfen auf der ganzen Fassadenlänge*

a. (unverändert);

b. (unverändert).

<sup>1a</sup> *Geschlossene vorspringende Gebäudeteile wie Erker sind nur strassenseitig zulässig (Art. 40 BO).*

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> *Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn kann bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.*

<sup>4</sup> *Unterirdische Bauten können an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern eine angemessene Bepflanzung des überdeckten Areals möglich ist.*

<sup>5</sup> *Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain nicht mehr als 0.9 m überragen. Sie haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Sind sie erdüberdeckt, so dass eine angemessene Bepflanzung möglich ist, können sie bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern sie das massgebende Terrain einschliesslich Erdüberdeckung nicht mehr als 1.20 m überragen.*

**Art. 39** *Bauten auf dem Strassenvorland*

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> *Unterirdische Bauten sind nur zulässig, wenn eine angemessene Bepflanzung des Strassenvorlandes gewährleistet bleibt.*

**Art. 40** *Vorspringende Gebäudeteile über dem Strassenvorland*

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> (unverändert).

<sup>4</sup> (unverändert).

<sup>5</sup> *Die Breite der Erker darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.*

**Art. 42** *Fassadenhöhe*

<sup>1</sup> *Die Fassadenhöhe FH gilt*

a. *an traufseitigen Fassaden von Gebäuden mit Schrägdächern;*

b. *an den Fassaden von Gebäuden mit Flachdach, die kein Attikageschoss aufweisen oder bei denen das Attikageschoss zurückversetzt ist.*

<sup>2</sup> *Die Fassadenhöhe FHA gilt an Fassaden mit nicht zurückversetztem Attikageschoss.*

<sup>3</sup> (unverändert).

<sup>4</sup> Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m zulässig. Als Hang gilt eine Neigung des *massgebenden Terrains*, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb *der Fassadenlinien* wenigstens 10 Prozent beträgt.

<sup>5</sup> *Die Fassadenhöhe wird bei Gebäudestaffelungen in der Höhe von mindestens 2 m separat gemessen.*

### **3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen**

**Art. 46** Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2–6; Regel

<sup>1</sup> Für die Bauklassen (BK) 2–6 gelten die folgenden maximalen Längen von Gebäuden oder Gebäudegruppen (GL), *Fassadenhöhen (FH und FHA)*, kleinen Grenzabstände (kGA) und grossen Grenzabstände (gGA):

BK= Geschosszahl	zulässige GL	<i>FH/FHA</i>	kGA	gGA	Anzahl gGA*
2	15			9 m	1
	20			9 m	1
	30			10 m	1
	40	<i>8,5m/11,5m</i>	4 m	10 m	1
	50			11 m	1
	70			11 m	1
	90			12 m	1
	•			<i>12 m</i>	<i>1</i>
3	15			10 m	1
	20			10 m	1
	30			9 m	2
	40	<i>11,5m/14,5m</i>	5 m	9 m	2
	50			10 m	2
	70			10 m	2
	90			11 m	2
	•			11 m	2
4	20			11 m	1
	30			10 m	2
	40			10 m	2
	50	<i>14,5m/17,5m</i>	6 m	11 m	2
	70			11 m	2
	90			12 m	2
	•			12 m	2
5	30			11 m	2
	50			12 m	2
	70	<i>17,5m/20,5m</i>	6 m	12 m	2
	90			13 m	2
	•			13 m	2
6	30			12 m	2
	50			13 m	2
	70	<i>20,5m/-</i>	6 m	13 m	2
	90			14 m	2
	•			14 m	2

• = unbeschränkt

\* Anzahl gGA: 1 = gGA nur an der besonnten Längsseite; 2 = gGA an beiden Längsseiten

<sup>2</sup> (unverändert).

**Art. 47** Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2–6; Sonderfälle

<sup>1</sup> Wird ein bestehendes Gebäude in einer einheitlichen Gebäudereihe ersetzt oder ein Neubau in einer Baulücke errichtet, sind *Fassadenhöhe* und Geschosshöhe der benachbarten Gebäude zu übernehmen.

<sup>2</sup> (unverändert).

**Art. 48** Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen

<sup>1</sup> *Anbauten im Sinne von Artikel 35 werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.*

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> (unverändert).

<sup>4</sup> (unverändert).

<sup>5</sup> (unverändert).

**Art. 49** Gebäudetiefe

<sup>1</sup> unverändert

a. (unverändert);

b. *Anbauten*;

c. (unverändert);

d. (unverändert).

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> (unverändert).

**Art. 54** Parterrebauten

<sup>1</sup> Parterrebauten sind eingeschossige *Gebäude mit Hauptnutzflächen, die bei den Abständen privilegiert sind.*

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> Für Parterrebauten gilt:

a. (unverändert);

b. *die Fassadenhöhe FH darf 5,00 m nicht übersteigen*;

c. (unverändert);

d. (unverändert).

**Art. 55** Unbeheizte Wintergärten

<sup>1</sup> Wintergärten sind *Bestandteile eines Hauptgebäudes, die grösstenteils aus Glas oder Fenstern bestehen.*

<sup>2</sup> (unverändert).

**Art. 56** Bauklasse E; Regel

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 55, Balkone, *angebaute* Treppenhäuser oder Lifte sind unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften von Artikel 6 zulässig.

**Art. 57** Bauklasse E; Sonderfälle

<sup>1</sup> (unverändert).



<sup>2</sup> Zusätzlich sind Abweichungen auch vom Nutzungsmass zulässig, sofern die folgenden *oberirdischen Geschossflächenziffern* nicht überschritten werden:

- a. (unverändert)
- b. (unverändert)
- <sup>3</sup> (unverändert).
- <sup>4</sup> (unverändert).

#### 4. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Arbeitszonen

##### Art. 58 Fassadenhöhe

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> Es gelten folgende maximalen *Fassadenhöhen FH und FHA*:

- a. Bauklasse 1    *FH: 6,5 m    FHA: 9,5 m*
- b. Bauklasse 2    *FH: 9,5 m    FHA: 12,5 m*
- c. Bauklasse 3    *FH: 12,5 m    FHA: 15,5 m*
- d. Bauklasse 4    *FH: 15,5 m    FHA: 18,5 m*
- e. Bauklasse 5    *FH: 18,5 m    FHA: 21,5 m*
- f. Bauklasse 6    *FH: 21,5 m*

##### Art. 59 Abstände

<sup>1</sup> Der Grenzabstand beträgt die Hälfte *der Fassadenhöhe der entsprechenden Gebäudeseite*, wenigstens jedoch 4.00 m und höchstens 8.00 m.

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> Gegenüber Liegenschaften ausserhalb der Arbeitszonen ist für alle baulichen Anlagen ein Grenzabstand von acht Zehnteln *der Fassadenhöhe der entsprechenden Gebäudeseite* einzuhalten, mindestens jedoch 10.00 m.

#### 5. Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Zonen im öffentlichen Interesse

##### Art. 61 Baupolizeiliche Masse in den Zonen im öffentlichen Interesse

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> (unverändert):

- a. bei der *Fassadenhöhe* sind gegenüber Wohnungen in benachbarten Bauzonen die für *Hochhäuser* anwendbaren Beschattungstoleranzen einzuhalten;
- b. (unverändert).
- c. (unverändert).

#### **4. Titel: Weitere Bauvorschriften**

##### **1. Kapitel: Erschliessung**

**Art. 63** Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

<sup>1</sup> Das kantonale Recht<sup>1</sup> regelt die Anzahl der zu einem Bauvorhaben zu erstellenden Abstellplätze unter Vorbehalt der besonderen Regeln gemäss den Artikeln 64–66.

<sup>2</sup> (unverändert).

##### **2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften**

**Art. 70** Öffentliche Kataster

<sup>1</sup> (unverändert).

<sup>2</sup> (unverändert).

<sup>3</sup> (unverändert).

<sup>4</sup> (unverändert).

<sup>5</sup> Die Gemeinde führt eine Bau- und Bodendatei, aus der sich für jedes Gebäude *die massgeblichen Nutzungsmasse* sowie die Anteile an Wohn- und Nichtwohnnutzung ergeben. *Die Baugesuchsstellenden sind verpflichtet, diese Masse bei Baueingabe gesamthaft über das betroffene Gebäude zu melden.*

<sup>6</sup> (unverändert).

## **II.**

*Inkrafttreten*

*Der Gemeinderat der Stadt Bern bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.*

---

<sup>1</sup> insbesondere Art. 16 BauG (BSG 721.0) und Art. 49ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Bern, XX.X.20XX

NAMENS DES STADTRATS

...  
Präsident

...  
Ratssekretär

**Volksabstimmung**

Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeabstimmung vom XXX angenommen.

**Genehmigung und Inkraftsetzung**

Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am XXX.

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt per XXX.