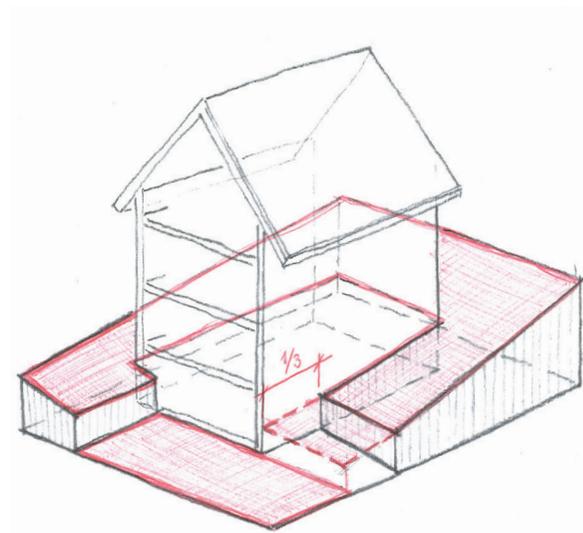
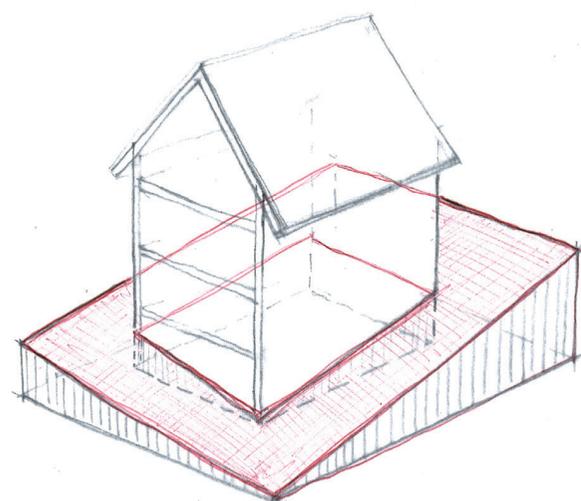




Bauordnung der Stadt Bern

Änderung zur Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)



Mitwirkungsbericht

20. Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

01	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	3
02	Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung	4
03	Durchführung des Verfahrens	5
04	Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens	6

Anhang:

Bauordnung der Stadt Bern (BO), Änderung, Entwurf vom 9. März 2017

01 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Im Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) wird die Orientierung der Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planungen durch die Behörden geregelt und gemäss kantonalem Baugesetzes (BauG), Artikel 58, soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Mit der Mitwirkungsaufgabe vom 10. Mai bis 9. Juni 2017 hatte die Bevölkerung Gelegenheit ihre Anliegen kund zu tun.

02 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Während der Mitwirkungsfrist lagen folgende Dokumente zur Einsicht auf:

- Publikationstext
- Bauordnung der Stadt Bern (BO), Änderungen, Entwurf vom 9. März 2017 (s. Anhang)
- Erläuterungsbericht vom 14. März 2017

Der Kanton Bern ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat gestützt darauf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, BSG 721.3) erlassen. Darin festgehalten sind Grundsätze und Definitionen, die bis zum 31. Dezember 2020 in den Bauordnungen der Gemeinden umgesetzt werden müssen. Namentlich stellt die BMBV eine abschliessende Auswahl von 30 Messweisen und Begriffen als Instrumente zur Verfügung. Das Festlegen der zugehörigen baupolizeilichen Masse, wie zum Beispiel die maximale Gebäudehöhe oder der Grenzabstand, liegt weiterhin in der Regelungskompetenz der Gemeinden. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung setzt die Stadt Bern die Vorgaben der BMBV um. Im Erläuterungsbericht werden die Begriffe aus der BMBV und die ergänzenden neuen Regelungen in der Bauordnung erklärt.

Mit den neuen, harmonisierten Messweisen stehen gewisse alte Definitionen der geltenden Bauordnung (BO.06) nicht mehr zur Verfügung. Das führt dazu, dass nebst einzelnen Begriffen und Definitionen auch gewisse Masse angepasst werden müssen. In der Bauordnung der Stadt Bern werden insbesondere folgende Themen an die BMBV angepasst (summarische Auflistung):

- Terrain (gewachsenes Terrain/Boden)
- Gebäudemasse (Gebäudehöhe, Gebäudelänge)
- Dichtemasse (Bruttogeschossfläche, Ausnutzungsziffer)
- Geschosse
- Begriff Untergeschoss, unterirdischen Bauten
- Begriff Bauten, Nebenbauten und Parterrebauten
- Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile
- Kniewand

Bei der Anpassung der Vorschriften in der Bauordnung wurde darauf geachtet, dass die Überprüfung und Anpassung der einzelnen Bauvorschriften möglichst zu keinen materiellen Änderungen führt. Die geltenden Vorschriften der Bauordnung wurden sozusagen in die neuen Regeln „übersetzt“. Das heisst: Die baulichen Möglichkeiten bleiben im Grossen und Ganzen unverändert, nur

die Messweise und die Begrifflichkeiten ändern sich soweit als es die BMBV erfordert. Gleichzeitig wurden einzelne redaktionelle Fehler in der heutigen Bauordnung bereinigt.

03 Durchführung des Verfahrens

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe „Änderung der Bauordnung der Stadt Bern (BO)“ wurde am 10. Mai 2017 im Stadtanzeiger publiziert. Sie dauerte vom 11. Mai 2017 bis 9. Juni 2017. Die Unterlagen wurden beim Stadtplanungsamt Bern und bei der Bau-Stelle zur Einsichtnahme aufgelegt. Zudem waren sie im Internet unter www.bern.ch/mitwirkungen einsehbar. Während der Auflagefrist konnten schriftliche Einwendungen und Anregungen eingereicht werden.

Der Gemeinderat hat am 3. Mai 2017 beschlossen, die Änderungen der Bauordnung zur Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) der Stadt Bern zur öffentlichen Mitwirkung aufzulegen.

Am 10. Mai 2017 wurde den Medien eine Medienmitteilung des Gemeinderats zugesendet und die Vertreter der Stadtratskommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün erhielten die Mitwirkungsunterlagen zur Einsicht.

04 Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens

Es wurde kein Mitwirkungsbeitrag mit Einwendungen und/oder Anregungen eingereicht.

Anhang

Bauordnung der Stadt Bern (BO), Änderung, Entwurf vom 9. März 2017

721.1

(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

¹ (unverändert).

² (unverändert).

³ (unverändert).

⁴ *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

¹ Für die Berechnung der Nutzungsanteile *massgebend ist* die vom Bauprojekt ausgewiesene anrechenbare *Hauptnutzfläche*.

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

² (unverändert).

2. Titel: Art der Nutzung

1. Kapitel: Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Art. 17 Lärmempfindlichkeitsstufen

Der *Lärmempfindlichkeitsstufenplan*¹ weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen ES zu.

3. Kapitel: Wohnzonen

Art. 19 Wohnzone W

¹ (unverändert).

721.1

² Bis 10 Prozent der *Hauptnutzfläche* an Arbeitsnutzungen sind gestattet

a. (unverändert);

b. (unverändert).

³ (unverändert).

⁴ (unverändert).

Art. 20 Gemischte Wohnzone WG

¹ (unverändert).

² In der gemischten Wohnzone WG sind *mindestens 50% der Hauptnutzfläche der Wohnnutzung vorbehalten*.

Art. 21 Kernzone K

¹ (unverändert).

² (unverändert).

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

4. Kapitel: Arbeitszonen

Art. 22 Dienstleistungzone D

¹ (unverändert).

² (unverändert).

³ (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.

⁴ (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*

¹ (unverändert).

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

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

a. (unverändert);

b. (unverändert);

c. (unverändert).

⁵ (unverändert).

6. Kapitel: Landwirtschaftszonen

Art. 27 Weilerzone

¹ (unverändert).

² 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*.

³ (unverändert).

⁴ (unverändert).

⁵ (unverändert).

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

Art. 28 Geschosszahl

¹ (unverändert).

² *aufgehoben*.

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

Art. 29 Untergeschoss

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

² (unverändert).

³ *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).

⁴ *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

¹ *aufgehoben*.

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

³ *aufgehoben*.

⁴ *Bei besonderen Dachformen wie Pultdächern werden die Kniestockhöhen verschiedener Fassaden ausgemittelt.*

Art. 31 Nutzung des Dachgeschosses

¹ (unverändert).

a. (unverändert)

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

² (unverändert).

³ (unverändert).

Art. 32 Attikageschoss

¹ *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,*

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

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

Art. 33 Grenzabstand

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

² *Der kleine Grenzabstand bezeichnet die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze¹.*

³ (unverändert).

⁴ (unverändert).

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

Art. 35 Anbauten und Kleinbauten

¹ *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 m². Für Gartenhäuschen darf sie nicht mehr als 15 m², für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m² betragen.*

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

721.1

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.

² (unverändert).

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

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

a. (unverändert);

b. (unverändert).

^{1a} *Geschlossene vorspringende Gebäudeteile wie Erker sind nur strassenseitig zulässig (Art. 40 BO).*

² (unverändert).

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

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

⁵ *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*

¹ (unverändert).

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

Art. 40 *Vorspringende Gebäudeteile über dem Strassenvorland*

¹ (unverändert).

² (unverändert).

³ (unverändert).

⁴ (unverändert).

⁵ *Die Breite der Erker darf höchstens ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.*

Art. 42 *Fassadenhöhe*

¹ *Die Fassadenhöhe FH gilt*

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

721.1

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

² *Die Fassadenhöhe FHA gilt an Fassaden mit nicht zurückversetztem Attikageschoss.*

³ (unverändert).

⁴ *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.*

⁵ *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*

¹ *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):*

721.1

721.1

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

2 (unverändert).

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

¹ 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.

2 (unverändert).

Art. 48 Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen

¹ *Anbauten im Sinne von Artikel 35* werden nicht an die *Gebäudelänge* angerechnet.

2 (unverändert).

3 (unverändert).

4 (unverändert).

5 (unverändert).

Art. 49 Gebäudetiefe

¹ unverändert

a. (unverändert);

b. *Anbauten*;

c. (unverändert);

d. (unverändert).

2 (unverändert).

3 (unverändert).

Art. 54 Parterrebauten

¹ Parterrebauten sind eingeschossige *Gebäude mit Hauptnutzflächen*, die bei den *Abständen privilegiert* sind.

2 (unverändert).

³ Für Parterrebauten gilt:

a. (unverändert);

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

c. (unverändert);

d. (unverändert).

Art. 55 Unbeheizte Wintergärten

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

2 (unverändert).

Art. 56 Bauklasse E; Regel

¹ (unverändert).

² 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

¹ (unverändert).

721.1

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

- a. (unverändert)
- b. (unverändert)
- ³ (unverändert).
- ⁴ (unverändert).

4. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Arbeitszonen

Art. 58 *Fassadenhöhe*

- ¹ (unverändert).
- ² (unverändert).

³ 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

- ¹ Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der *Fassadenhöhe der entsprechenden Gebäudeseite*, wenigstens jedoch 4.00 m und höchstens 8.00 m.
- ² (unverändert).
- ³ 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

- ¹ (unverändert).
- ² (unverändert):
- a. bei der *Fassadenhöhe* sind gegenüber Wohnungen in benachbarten Bauzonen die für *Hochhäuser* anwendbaren Beschattungstoleranzen einzuhalten;
- b. (unverändert).
- c. (unverändert).

721.1

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Erschliessung

Art. 63 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- ¹ Das kantonale Recht¹ regelt die Anzahl der zu einem Bauvorhaben zu erstellenden Abstellplätze unter Vorbehalt der besonderen Regeln gemäss den Artikeln 64–66.
- ² (unverändert).

2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

Art. 70 Öffentliche Kataster

- ¹ (unverändert).
- ² (unverändert).
- ³ (unverändert).
- ⁴ (unverändert).
- ⁵ Die Gemeinde führt eine Bau- und Bodendatei, aus der sich für jedes Gebäude *die masgeblichen Nutzungsmasse* sowie die Anteile an Wohn- und Nichtwohnnutzung ergeben. *Die Baugesuchsstellenden sind verpflichtet, diese Masse bei Baueingabe gesamthaft über das betroffene Gebäude zu melden.*
- ⁶ (unverändert).

II.

Inkrafttreten

Der Gemeinderat der Stadt Bern bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Bern, XX.X.20XX

721.1

721.1

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.