

Signatur

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Umsetzung der kantonalen Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3): Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1)

1. Worum es geht

Die vorliegende Teilrevision setzt die kantonale Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) um. Die technische Anpassung der Begriffe und Messweisen trägt dazu bei, dass in allen Kantonen, die der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe beigetreten sind, die Begriffe im Bauwesen gleich verstanden und die Messweisen gleich gehandhabt werden.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die BMBV bis zum 31. Dezember 2020 in ihrer baurechtlichen Grundordnung umzusetzen. Spätestens ab dem 1. Januar 2021 gelten die Bestimmungen der BMBV in allen Gemeinden direkt, d.h. für alle Baugesuche, welche ab diesem Zeitpunkt eingereicht werden. Die Stadt Bern kommt ihrer Umsetzungspflicht mit der vorliegenden Änderung der Bauordnung fristgerecht nach und vermeidet es damit, aufgrund einer verspäteten Umsetzung in die Situation eines drohenden Baustopps zu geraten.

Bei der Anpassung der Vorschriften in der Bauordnung wurde darauf geachtet, dass die Überprüfung und Anpassung der einzelnen Bauvorschriften zu möglichst geringen materiellen Änderungen führt. Die geltenden Vorschriften der Bauordnung wurden also 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. In der Vorlage werden gleichzeitig einzelne redaktionelle Fehler in der heutigen Bauordnung bereinigt.

Die vorliegende Teilrevision der Bauordnung untersteht der obligatorischen Volksabstimmung.

Diverse, teilweise vom Stadtrat eingeforderte inhaltliche Anpassungen der Bauordnung (u.a. zur baulichen Verdichtung, Umsetzung des Energierichtplans, Regelung von Zwischennutzungen und zum Schutz der Altstadt) werden in separaten Vorlagen vorgelegt. Sie sind nicht Bestandteil dieser Revisionsvorlage.

2. Ausgangslage und Zusammenfassung der technischen Anpassungen

Der Kanton Bern ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat gestützt darauf die BMBV 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 liegt weiterhin in der Regelungskompetenz der Gemeinden. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung setzt die Stadt Bern die Vorgaben der BMBV um.

In der Bauordnung werden insbesondere folgende Begriffe und Messweisen an die BMBV angepasst (summarische Auflistung):

| Themen | Anpassung an BMBV |
|---|---|
| Terrain (gewachsenes Terrain/Boden) | Begriffe werden durch «massgebendes Terrain» ersetzt. |
| Gebäudemasse | <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Definition der <i>Gebäuelänge</i>. - Die <i>Gebäudetiefe</i> nach geltender Bauordnung wird beibehalten. - Der heute verwendete Begriff <i>Gebäudehöhe</i> wird ersetzt durch die <i>Fassadenhöhe</i>. Die heutigen Höhenbestimmungen für die jeweiligen Bauklassen werden angepasst, damit die baulichen Möglichkeiten gleich bleiben. |
| Dichtemasse | Die Ausnützungsziffer wird ersetzt durch die «oberirdische Geschossflächenziffer», welche der Ausnützungsziffer sehr nahe kommt. |
| Geschosse | Heutige Definitionen werden ersetzt und die Masse teilweise leicht angepasst. |
| Begriffe von Untergeschoss, unterirdische Bauten | Neu wird zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten unterschieden. |
| Begriffe der Bauten, Nebenbauten und Parterrebauten | Diese alten Begriffe werden durch «Kleinbauten» und «Anbauten» ersetzt. |
| Kniewandhöhe | Der Begriff wird durch «Kniestockhöhe» ersetzt und das Mass angepasst. |

3. Begriffe aus der BMBV

Nachfolgend werden die Begriffe aus der BMBV erläutert, die in die Bauordnung einfließen.

3.1. Das massgebende Terrain

Ausgangspunkt für viele Baumasse ist das massgebende Terrain. Von dort wird gemessen. Das massgebende Terrain wird in Artikel 1 BMBV wie folgt definiert:

vgl. heutige BO

- Art. 29 Untergeschosse
- Art. 35 Unbewohnte An- und Nebenbauten
- Art. 42 Gebäudehöhe

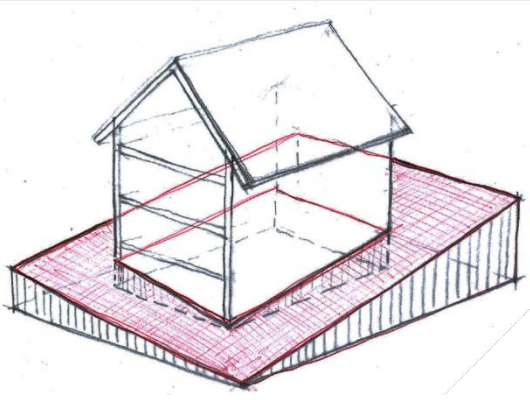
Art. 1 BMBV

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

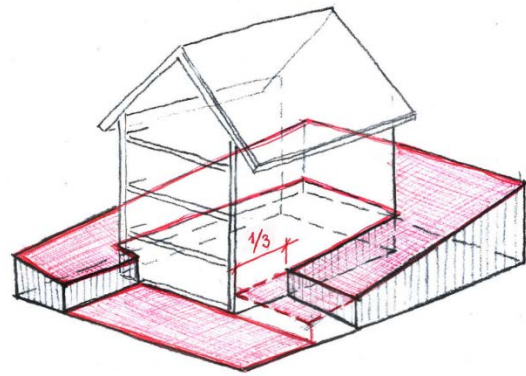
² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Der Kanton Bern kennt daneben die Möglichkeit, von Absatz 3 eine Ausnahme zu machen: Garage-einfahrten können bis zu einem zulässigen Mass (z.B. 1/3 der Fassadenlänge in der Stadt Bern) erstellt werden, ohne dass die Gebäudehöhe von dieser Abgrabung gemessen wird (BSIG Nr. 7/721.3/1.1, S. 7).



Massgebendes Terrain



Massgebendes Terrain bei Abgrabung

Heute wird in der Bauordnung vom «gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain» und vom «gewachsenen Boden» gesprochen. Diese Terminologie muss durch die neue des massgebenden Terrains ersetzt werden. Das hat keine wesentlichen Konsequenzen.

3.2. Kleinbauten und Anbauten

Der bisherige Begriff der An- und Nebenbauten wird durch Kleinbauten und Anbauten ersetzt. Diese werden wie folgt definiert:

Art. 3 BMBV Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

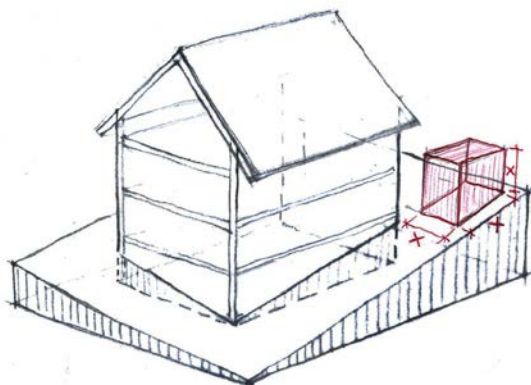
Art. 4 BMBV Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

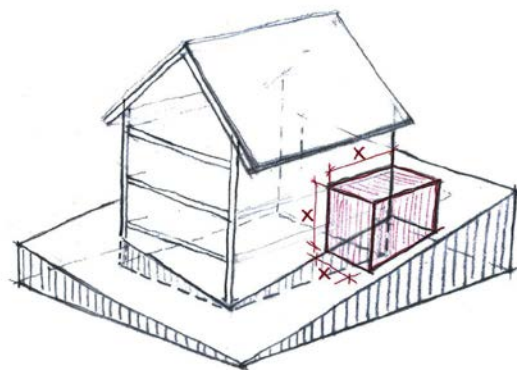
vgl. heutige BO

- Art. 35 Unbewohnte An- und Nebenbauten
- Art. 48 Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen
- Art. 49 Gebäudetiefe

Nach wie vor wird mit diesen Begriffen die Privilegierung bei den Abständen gesteuert. Dazu sind Masse festzulegen, ab denen ein Klein- oder Anbau noch nicht zur Gebäudelänge und -breite gezählt wird.



Kleinbauten



Anbauten

Die geltende Bauordnung spricht von «An- und Nebenbauten». Die Begriffe müssen durch die neue Terminologie «Kleinbauten» und «Anbauten» ersetzt werden. Grössere Auswirkungen hat dies nicht.

3.3. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 6 BMBV Unterniveaubauten

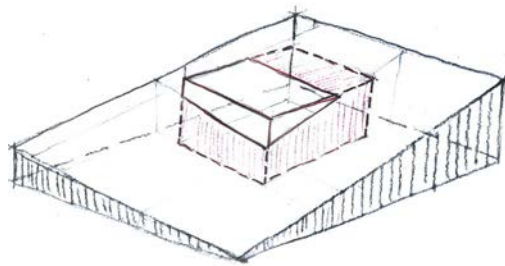
Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

vgl. heutige BO

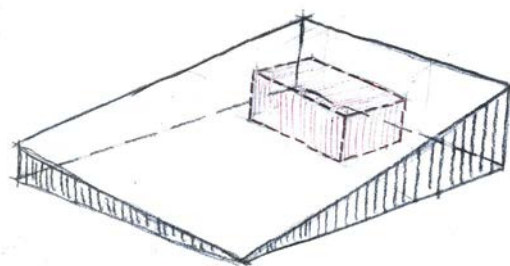
- Art. 29 Untergeschoss
- Art. 37 Offene und unterirdische Bauteile
- Art. 39 Bauten auf dem Vorland
- Art. 41 Gewässerabstand
- Art. 53 Abstände in der geschlossenen Bauweise
- Art. 75 Schutz von öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen

Bei diesen Baukörpern handelt es sich um «freistehende oder angebaute» Bauten, welche hauptsächlich (Unterniveaubauten) oder «gänzlich» (unterirdische Bauten) im Erdreich versenkt sind.

Die geltende Bauordnung verwendet die Begriffe «unterirdische Bauten» und «unterirdische Vorbauten». Sie sind nicht deckungsgleich mit den Begriffen der BMBV.



Unterniveaubauten



Unterirdische Bauten

Die Unterscheidung zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten ist neu. Solche Bauten werden privilegiert, d.h. sie können näher an die Grenzen gestellt werden als Hauptgebäude. Die bisherigen Begriffe werden durch die zwei neuen Begriffe ersetzt. Damit wird neu der Begriff der Unterniveaubaute eingeführt.

3.4. Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie

Neu werden in der BMBV folgende Begriffe definiert:

Art. 7 BMBV Fassadenflucht

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8 BMBV Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

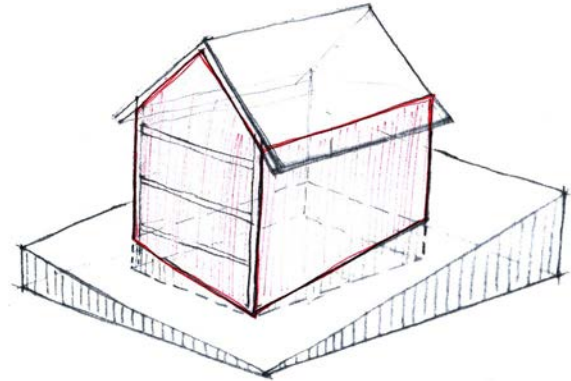
vgl. heutige BO

- Art. 11 Gestaltung der Vorgärten in den Wohn- und Dienstleistungszonen
- Art. 30 Dachgeschoss
- Art. 40 Vorsprünge über dem Vorland
- Art. 42 Gebäudehöhe

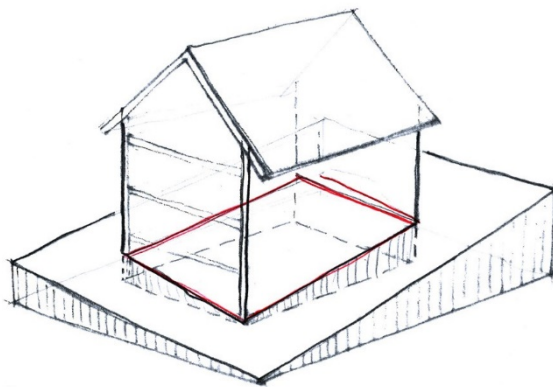
Art. 9 BMBV Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

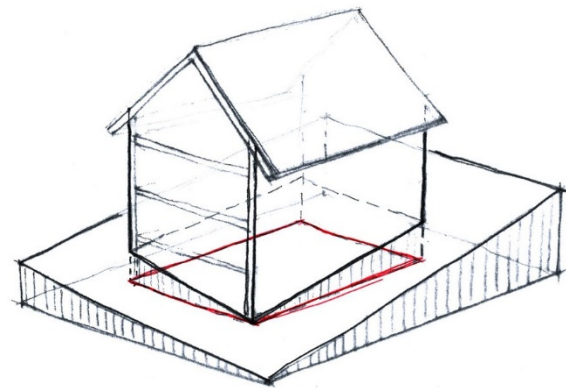
Die Begriffe «Fassadenlinie» und «projizierte Fassadenlinie» sind die Basis für weitergehende Definitionen der BMBV.



Fassadenflucht



Fassadenlinie



Projizierte Fassadenlinie

Die heutige Bauordnung verwendet die Begriffe «Gebäudefassaden» und «Fassadenflucht» als Bestandteile von Messvorschriften. Diese Begriffe müssen durch die neue Terminologie der BMBV ersetzt werden.

3.5. Gebäudelänge, Gebäudebreite

Definition nach BMBV:

Art. 12 BMBV Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 13 BMBV Gebäudebreite

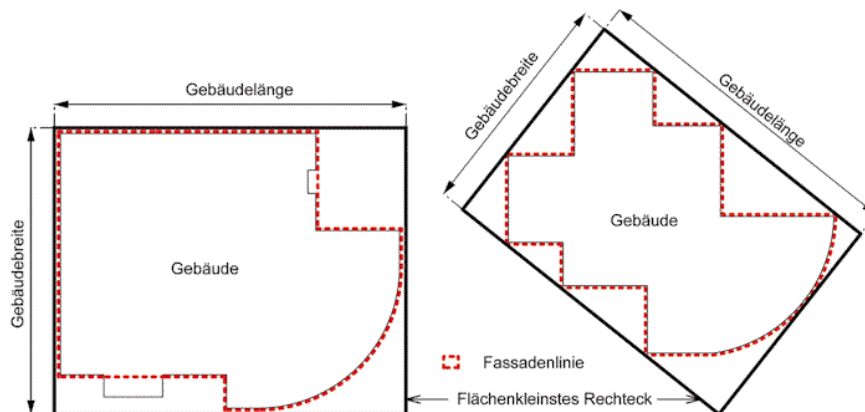
Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

vgl. heutige BO

- Art. 46 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2–6; Regel
- Art. 48 Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen
- Art. 50 Gebäudestellung; Regel

Die heutigen Gebäudelängen werden gestützt auf Artikel 46 ff. BO definiert und im Bauklassenplan festgelegt. Gebäudebreiten kennt die geltende Bauordnung nicht. Sie verwendet dafür den Begriff

der Gebäudetiefe als städtebauliches Mass (Typologie im Bauklassenplan). Dieses kann beibehalten werden; es bezweckt etwas anderes als die Gebäudebreite nach BMBV. Die Definition der Gebäudelänge in der Bauordnung wird durch jene in der BMBV ersetzt.



Figur Gebäudelänge und Gebäudebreite (BMBV)

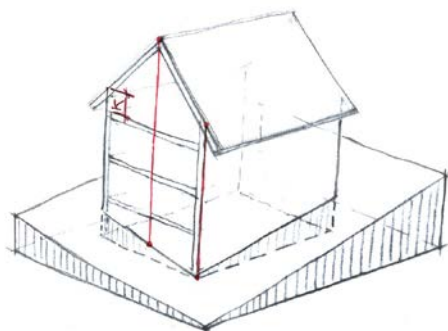
Durch die Übernahme der Gebäudelänge nach BMBV ändert wenig. Auf die Übernahme der Gebäudebreite wird verzichtet. Die Gebäudetiefe nach geltender Bauordnung wird beibehalten (vgl. Kapitel 4.2).

3.6. Höhenmasse

Die BMBV kennt anstelle der heute verwendeten Gebäudehöhe die Fassaden- oder die Gesamthöhe:

Art. 15 BMBV Fassadenhöhe

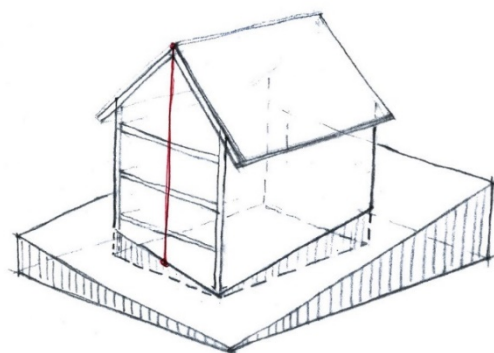
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassade.



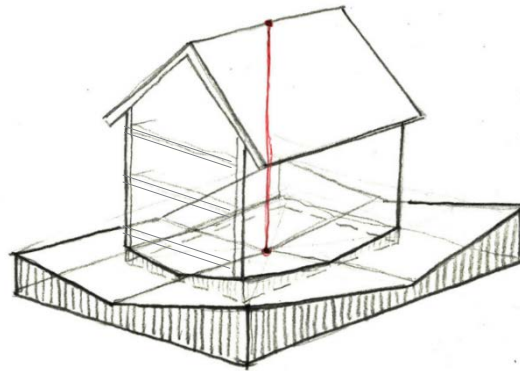
Grösste Fassadenhöhe bei Schrägdach, giebelseitig und traufseitig

Art. 14 BMBV Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Gesamthöhe bei Schrägdach am Hang

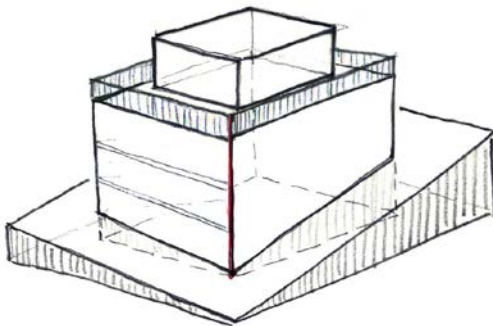


Gesamthöhe bei Schrägdach in Mulde

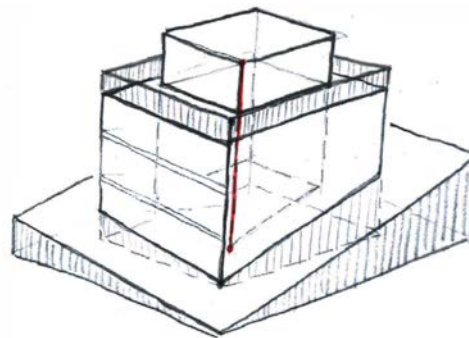
Bisherige Regelung: Die heutigen Bestimmungen in der Bauordnung Bern kennen die Gebäudehöhe, die als Mittel berechnet wird.

Die Höhenmasse nach BMBV bezeichnen dem gegenüber jeweils den grössten Höhenunterschied zwischen zwei Referenzpunkten. Der jeweils grösste Höhenunterschied ist also massgebend.

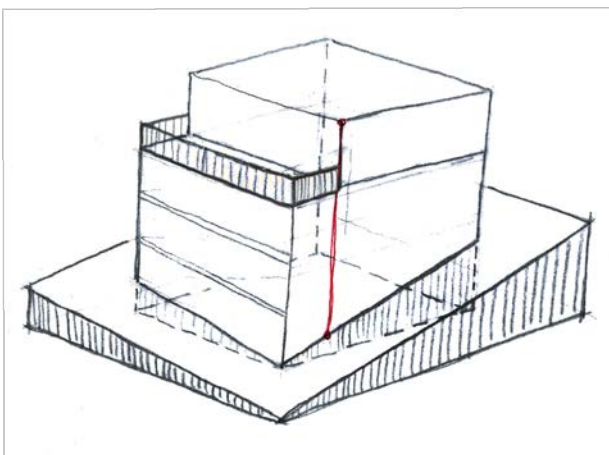
Der heute in der Bauordnung verwendete Begriff «Gebäudehöhe» ist zu ersetzen. Damit die baulichen Möglichkeiten gleich bleiben, müssen auch die heutigen Masse angepasst werden.



Grösste Fassadenhöhe bei allseitig zurückversetztem Attika



Gesamthöhe bei allseitig zurückversetztem Attika



Gesamthöhe bzw. grösste Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig

3.7. Geschosse

Die BMBV unterscheidet zwischen Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss:

Art. 18 BMBV Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Art. 19 BMBV Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 20 BMBV Dachgeschosse

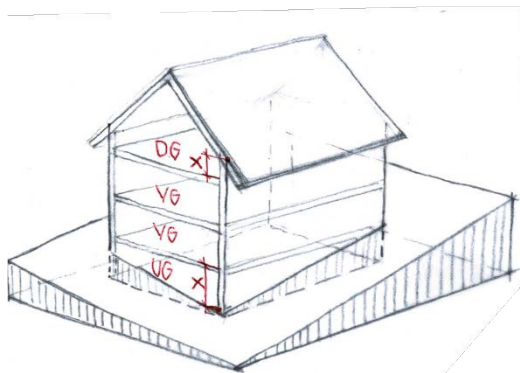
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Art. 21 BMBV Attikageschosse

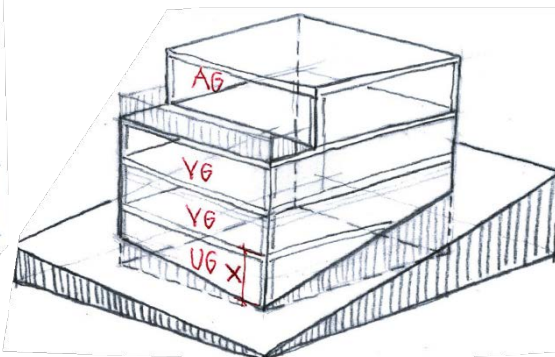
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

vgl. heutige BO

- Art. 8 Dachgestaltung bei geneigten Dächern
- Art. 9 Dachgestaltung bei Mansardendächern
- Art. 10 Technisch bedingte Dachaufbauten
- Art. 57 Bauklasse E; Sonderfälle



Dach-, Voll- und Untergeschoss



Attika-, Voll- und Untergeschoss

Bei Hauptgebäuden gilt es zu unterscheiden zwischen Vollgeschossen (VG), Dachgeschossen (DG), Attikageschossen (AG) und Untergeschossen (UG). Dachgeschosse, Attikageschosse und Untergeschosse werden nicht an die Geschosszahl, wie sie im Bauklassenplan festgelegt ist, angerechnet. Ob ein Geschoss ein Vollgeschoss ist oder nicht, wird durch ein festgelegtes Mass definiert (= x im Plan, z.B. Kniestockhöhe im DG oder zulässiges mittleres Mass über dem massgebenden Terrain im UG).

Die Definitionen entsprechen weitgehend den heutigen Vorschriften und der heutigen Praxis. Handlungsbedarf besteht darin, dass die Definitionen aus der geltenden Bauordnung ersetzt und die Masse teilweise leicht angepasst werden müssen (vgl. Kapitel 4).

3.8. Kniestockhöhe

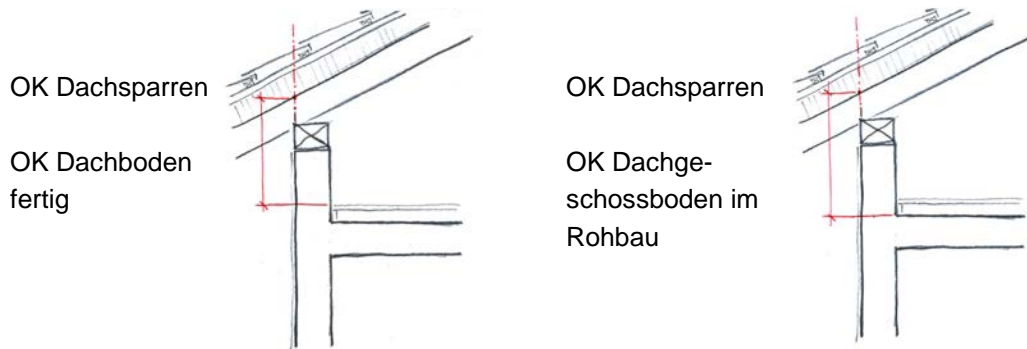
Die BMBV definiert die Kniestockhöhe:

vgl. heutige BO
- Art. 30 Dachgeschoss

Art. 16 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die heutige Bauordnung definiert die Kniewandhöhe, welche von oberkant Dachboden bis oberkant Dachsparren gemessen wurde.



Kniewandhöhe (heutige BO)

Kniestockhöhe (BMBV)

Die Messweise der Kniewandhöhe weicht von der BMBV ab. Daher gilt es, den Begriff und das Mass an die BMBV anzupassen.

3.9. Dichteziffern

Als eine der möglichen Dichteziffern sieht die BMBV die Geschossflächenziffer vor:

vgl. heutige BO
- Art. 24 Zonen im öffentlichen Interesse
- Art. 57 Bauklasse E; Sonderfälle

Art. 28 Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGsF).

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),
- e Funktionsflächen (FF).

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Heute wird in der Bauordnung die Ausnützungsziffer verwendet, welche sich auf die bis am 01.08.2011 gültige Bauverordnung (alt Art. 93 BauV) stützte:

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (aLF).

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Zwischen den beiden Berechnungsformeln für die Geschossflächenziffer und für die Ausnutzungsziffer ergeben sich folgende Unterschiede:

| | Dichteziffern heutige BO | Dichteziffern BMBV |
|----------------------|---|---|
| Ziffer | Ausnutzungsziffer AZ | Geschossflächenziffer GFZ |
| Berechnung | $AZ = aBGF / aLF$ | $GFZ = GF / aGsF$ |
| Anrechenbare Flächen | Anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF): Alle Flächen ausser Mehrheit der UG- / DG-Flächen (Keller- und Dachräume, Galerien im Dachraum, Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Maschinenräume, Veloabstellräume, unterirdische gewerbliche Lagerräume usw. | Geschossfläche (GF): Alle Flächen ausser Flächen mit lichter Höhe <1.50 m |
| | Anrechenbare Landfläche (aLF): Alle Flächen ausser ausgenützte Grundstücke/-teile und Nichtbauzonen, z.T. ohne Erschliessungsflächen | Anrechenbare Grundstückfläche (aGsF): Alle Flächen ausser Nichtbauzonen und Erschliessungsflächen (Basis- und Detailerschliessung) |

Es gilt, die heute in der BO verwendete Ausnutzungsziffer durch eine neue Dichteziffer zu ersetzen. Vorgeschlagen wird ein Ersatz durch die «oberirdische Geschossflächenziffer» (keine UG-Flächen), die sehr nahe an der Ausnutzungsziffer liegt (vgl. Kapitel 4).

4. Wahl der kommunalen Masse

Die neuen Festlegungen sind Übersetzungen der geltenden Vorschriften in die Begriffe und Messweisen der BMBV und sollen möglichst zu keinen materiellen Veränderungen führen. Die hier dargelegten Erwägungen zeigen, welche Begriffe und Masse gewählt wurden.

4.1. Wahl der Höhenbestimmung

Die BMBV stellt die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe zur Auswahl. Beide haben Vor- und Nachteile:

vgl. neue BO

- Art. 46 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2-5; Regel
- Art. 58 Fassadenhöhe

Fassadenhöhe:

+ ist nahe an der heutigen Messweise (intuitiv), es wird aber anders gemessen, weshalb eine Erhöhung der Masse nötig wird

+ Erfasst den städtebaulich prägenden Teil der Traufe und ist damit für die Regelung des Ortsbildes geeignet

Gesamthöhe:

+ allgemeingültiges Mass für alle Dachformen (Deregulierung)

- Die Gesamthöhe beträgt ca. 4 m mehr als die heutige, identische Höhenbestimmung: Evtl. erhöhter Kommunikationsbedarf für Planerlassverfahren (Missverständnisse möglich)

+ Die Definition einer traufseitigen Fassadenhöhe ist mit den bewährten Bestimmungen zur Dachschräge Art. 8 BO vereinbar
+/- begünstigt hangparallele Firstrichtungen bei steilem Terrain

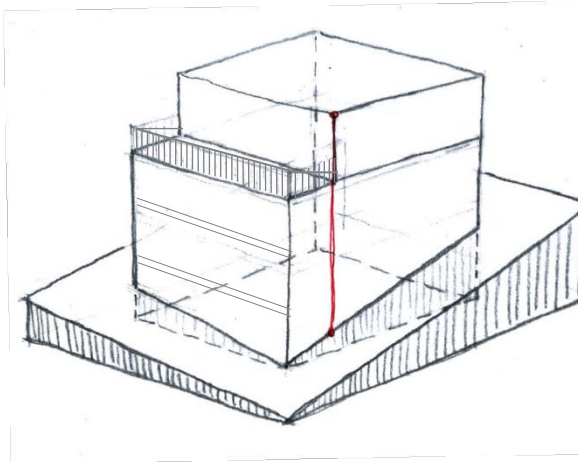
- Die unterschiedlichen Dachformen werden nicht berücksichtigt, es gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (z.B. «Türmchen» auf Erker). Das begünstigt Flachdächer

+/- begünstigt hangparallele Firstrichtungen bei steilem Terrain

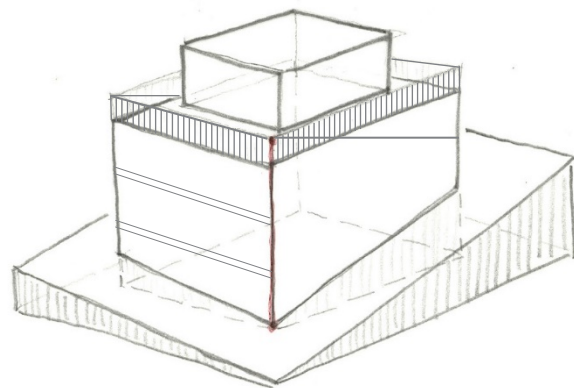
- Die Gesamthöhe kann nachträglich meistens nicht mehr gemessen werden.

Weil die Fassadenhöhe am nächsten bei der heutigen Messweise liegt und städtebaulich nur zu geringfügigen Änderungen führt, soll die heutige Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe ersetzt werden.

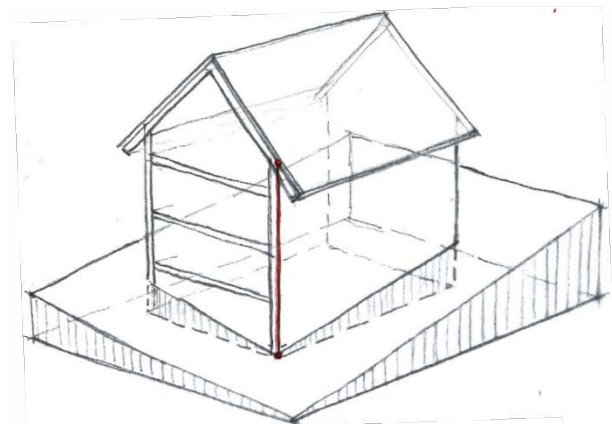
Für die neu eingeführte Fassadenhöhe wird das Festlegen von neuen Massen erforderlich.



Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig



Fassadenhöhe ohne fassadenbündige Attika



Fassadenhöhe bei Schrägdach traufseitig

Es werden zwei Fassadenhöhen benötigt: Eine tiefere für Flachdächer ohne fassadenbündige Attika und für die Traufseite von Schrägdachbauten, eine höhere für Flachdachbauten mit fassadenbündiger Attika. Würde diese Unterscheidung nicht getroffen, so würden Flachdachbauten benachteiligt.

Eine Fassadenhöhe für die Giebelseite von Schrägdachbauten wird nicht benötigt, weil die Firsthöhe durch die maximale Dachschräge von 45 Grad beschränkt ist (Art. 8 BO).

Die neuen Masse wurden anhand von Testobjekten und aktuellen Baugesuchen bestimmt (vgl. Anhang). Es zeigte sich, dass mit einer moderaten Erhöhung der heutigen Masse um 0.5 m in den Wohn- und Arbeitszonen der neuen Messweise Rechnung getragen werden kann, dass nicht mehr das Mittel aller Fassaden gemessen wird. Weiter hat sich empirisch bestätigt, dass die Fassadenhöhe für fassadenbündige Attikageschosse (FHA) die Fassadenhöhe (FH) um 3 m überragt. Das Ziel, die Gebäudestruktur und die bauliche Ausnutzung möglichst auf dem heutigen Stand beizubehalten, wird damit erreicht.

Nachfolgend finden sich die heutigen und die neuen Höhenbestimmungen für die jeweiligen Bauklassen:

| Bauklasse | Heutige Gebäudehöhe | Maximale Fassadenhöhe [m] für | |
|---------------------|---------------------|--|--|
| Wohnzonen | | | |
| | | Flachdächer und Schrägdächer traufseitig (FH) | Fassadenbündige Attikageschosse (FHA) |
| 2 | 8 | 8.5 | 11.5 |
| 3 | 11 | 11.5 | 14.5 |
| 4 | 14 | 14.5 | 17.5 |
| 5 | 17 | 17.5 | 20.5 |
| 6 | 20 | 20.5 | 23.5 |
| E | E | massgebend ist der heutige Bestand | |
| Arbeitszonen | | | |
| 1 | 6 | 6.5 | 9.5 |
| 2 | 9 | 9.5 | 12.5 |
| 3 | 12 | 12.5 | 15.5 |
| 4 | 15 | 15.5 | 18.5 |
| 5 | 18 | 18.5 | 21.5 |
| 6 | 21 | 21.5 | 24.5 |

4.2. Umgang mit der Gebäudelänge und Gebäudebreite

Die Gebäudedimensionen werden gemäss heutigem Artikel 48 BO mit der «Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen» und gemäss Artikel 49 BO mit der «Gebäudetiefe» gemessen. Die Masse sind im Bauklassenplan geregelt. Es zeigt sich, dass mit der Anwendung der neuen Messweisen für die Gebäudelänge keine Unterschiede gegenüber der heutigen Praxis entstehen und die Gebäudetiefe beibehalten werden kann. Damit ändert sich gegenüber der geltenden BO nichts.

vgl. neue BO

- Art. 48 Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen
- Art. 49 Gebäudetiefe

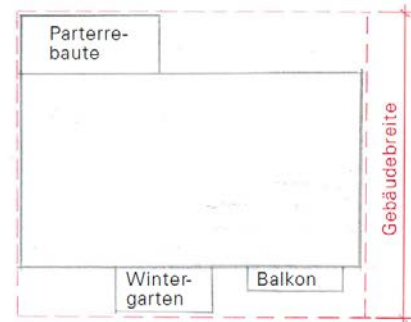
Die Gebäudetiefe ist in der BMBV nicht definiert und kann unverändert beibehalten werden.

Auf die Verwendung der Gebäudebreite im Sinne der BMBV wird verzichtet.

flächkleinstes Rechteck, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst



Gebäudetiefe nach heutiger BO



Gebäudebreite nach BMBV

4.3. Gebäudedimensionen bei Anbauten

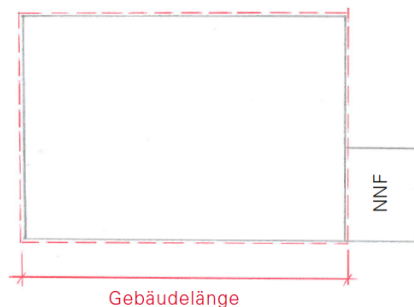
Der heutige Begriff der An- und Nebenbauten muss durch die Begriffe der Anbaute und der Kleinbaute ersetzt werden. An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten, sie müssen also unbewohnt sein.

vgl. neue BO

- Art. 35 Anbauten und Kleinbauten
- Art. 54 Parterrebauten
- Art. 55 Unbeheizte Wintergärten

Die bisher als Anbauten behandelten Parterrebauten und Wintergärten, die bewohnt sind, können somit nicht mehr Anbauten im Sinne der BMBV sein. Sie werden deshalb neu als abstandsprivilegierte Hauptgebäude bezeichnet.

Für die Anbauten und Kleinbauten im Sinne der BMBV müssen Masse festgelegt werden. Unbewohnte Anbauten (Nebennutzflächen) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, bewohnte Gebäudeerweiterungen (Hauptnutzflächen) hingegen schon. Die bisherigen maximalen Dimensionen für An- und Nebenbauten werden weitgehend für die Anbauten und Kleinbauten übernommen, aber auch ergänzt.



Gebäudelänge bei Gebäudeteil mit Nebennutzflächen (Anbaute gem. BMBV)



Gebäudelänge bei Gebäudeteil mit Hauptnutzflächen

flächkleinstes Rechteck, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst

4.4. Umgang mit heutigen Dichteziffern

Dichteziffern kommen in der heutigen Bauordnung in der Bauklasse E (Sonderfälle) und in den Zonen im öffentlichen Interesse (Freifläche) in Form der Ausnutzungsziffer zur Anwendung. Mit der BMBV entfällt dieses Dichtemass und muss ersetzt werden.

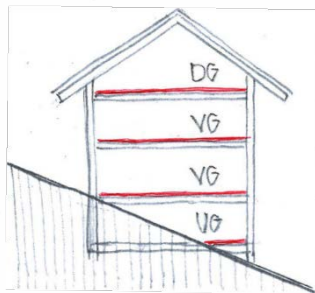
In der Bauordnung wird die Ausnutzungsziffer durch die Geschossflächenziffer ersetzt, weil damit die geringsten Veränderungen verbunden sind. Die Geschossflächenziffer wird als das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche definiert.

Es macht Sinn, nur die oberirdische Geschossfläche zu berücksichtigen, weil bei der Ausnutzungsziffer die Kellerräume und die unterirdischen Einstellhallen nicht angerechnet wurden. Mit dem Rückgriff auf die oberirdische Geschossfläche (GFo) werden die beiden Begriffe einander möglichst angenähert. Damit wird das Ziel erreicht, möglichst geringe Veränderungen vorzunehmen.

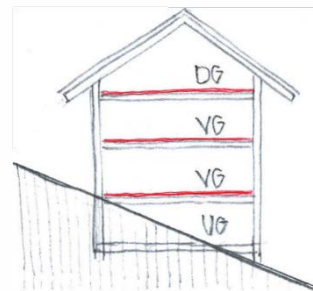
Somit muss noch der Begriff «oberirdisch» definiert werden, zu welchem sich die BMBV ausschweigt. Hierzu wären zwei Messweisen plausibel. Je nachdem variiert der Umrechnungsfaktor:

Variante 1: Zur oberirdischen Geschossfläche zählen sämtliche Geschossflächen, die über dem massgebenden Terrain liegen.

Variante 2: Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen.



V1: Oberirdische Geschossfläche über massgebendem Terrain



V2: Geschossfläche der oberirdischen Geschosse

Bevorzugt wird Variante 2, weil sie der heutigen Messweise am nächsten kommt und weil sie sich einfach berechnen lässt.

Als nächstes sind die Zahlen festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass die Lösung nahe an der heutigen Regelung bleibt. Einen allgemeingültigen Umrechnungsfaktor zwischen der Ausnutzungsziffer und der oberirdischen Geschossflächenziffer gibt es nicht, weil die Unterschiede zwischen Bruttogeschossflächen und Geschossflächen einerseits und zwischen Landfläche und anrechenbarer Landfläche andererseits stark objektabhängig sind.

Mit Variante 2 können die Zahlenwerte unverändert bleiben, denn die Veränderungen bleiben geringfügig: Die beiden Vereinfachungen (Bruttogeschossfläche = Geschossfläche, Landfläche = anrechenbare Grundstücksfläche) führen zwar zu einer leichten Reduktion der Nutzungsmöglichkeiten bei gleichbleibenden Zahlenwerten. Sie wird aber dadurch aufgefangen, dass nur die oberirdischen Geschosse berücksichtigt werden.

vgl. neue BO

- Art. 24 Zonen für öffentliche Nutzungen F und Zonen für private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse F*

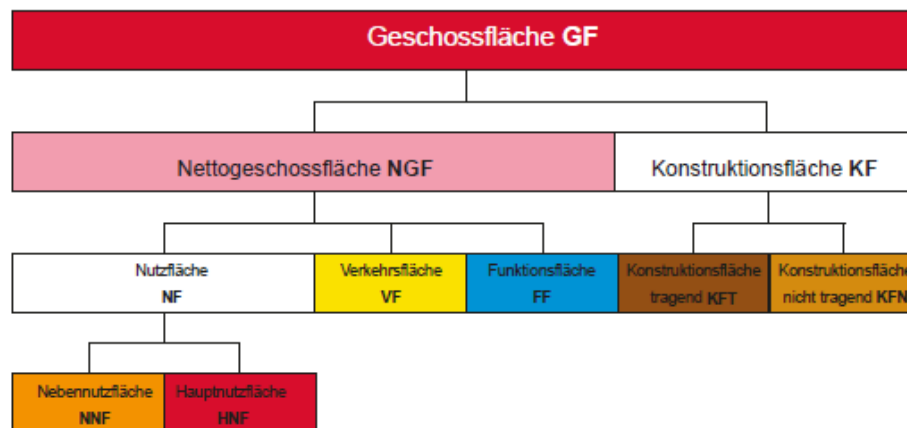
4.5. Umgang mit Nutzungsanteilen

Der Begriff «Bruttogeschossfläche», welcher früher in der kantonalen Bauverordnung definiert war, wird gemäss BMBV durch die Begriffe der Norm SIA 416 ersetzt.

Als Ersatz für die Bruttogeschossfläche wird die Hauptnutzfläche HNF gewählt. Hauptnutzflächen sind jene Gebäudeflächen, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dienen (z.B. reine Wohn- oder Arbeitsräume, ohne Korridore, Wandflächen usw.). Die prozentualen Nutzungsanteile müssen nicht angetastet werden, da sich das Verhältnis neu auf die Hauptnutzflächen bezieht und in sich stimmig bleibt. Die Bemessung und der Vollzug werden damit stark vereinfacht.

vgl. neue BO

- Art. 16 Berechnung der Nutzungsanteile und des Nutzungsmasses
- Art. 19 Wohnzone W
- Art. 21 Kernzone K
- Art. 22 Dienstleistungszone D
- Art. 70 Öffentliche Kataster
- Art. 92 Änderung von Vorschriften



Flächen nach der Norm SIA 416

SIA 416, Copyright © 2003 by SIA Zürich

5. Änderungen an der Bauordnung

Die folgende synoptische Übersicht zeigt die Änderungen an der Bauordnung.

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|---|
| 1. Titel: Allgemeines | | | | |
| 2. Kapitel: Besitzstandsgarantie | | | | |
| 4 | Besitzstands-garantie | <p>¹ Die Anwendung neuen Rechts auf rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen regelt das übergeordnete Recht unter Vorbehalt der Abweichungen gemäss Absatz 2 und 3.</p> <p>² Ein Wiederaufbau innert 5 Jahren nach Zerstörung durch ein Elementarereignis ist zulässig, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>³ Das Mass der Nutzung kann auch bei einer wesentlichen Veränderung der inneren Gebäudestruktur beibehalten werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> | <p>¹ bis ³ unverändert</p> <p>⁴ <i>Parterrebauten und Anbauten mit Hauptnutzflächen wie Wintergärten, die aufgrund der Änderung der Bauordnung vom 25. November 2018 baurechtswidrig geworden sind, dürfen abgebrochen und unter Wahrung des Volumens sowie des äusseren Erscheinungsbildes längstens innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden.</i></p> | <p>(1) Die Besitzstandsgarantie wird für Fälle innerhalb der Bauzonen von Art. 3 BauG, für die Fälle ausserhalb der Bauzonen von Art. 24c, 24d und 37a RPG geregelt.</p> <p>(2) Abs. 1: Die Bauordnung äussert sich nur soweit zur Besitzstandsgarantie, als (zulässige) kommunale Abweichungen vom kantonalen Recht vorgesehen sind (Art. 3 Abs. 4 BauG). Abs. 2, 3 und 4 gelten in allen Bauzonen, nicht dagegen in der Landwirtschaftszone, wo abschliessendes Bundesrecht gilt.</p> <p>(3) Art. 3 BauG erlaubt, innerhalb der Bauzonen durch Rechtsänderung oder eine geänderte Praxis baurechtswidrig gewordene Bauten zu unterhalten, zeitgemäss zu erneuern und, soweit die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, umzubauen oder zu erweitern. Tiefgreifende Umbauten, die beispielsweise wesentliche Teile der Tragkonstruktion ändern, gelten als "neubauähnliche Umgestaltungen" und fallen nicht mehr unter die Besitzstandsgarantie.</p> <p>(4) Die Besitzstandsgarantie bezieht sich auf alle Merkmale einer Baute: baupolizeiliche Dimensionen, Nutzungsart, Parkplätze, Erschliessung, Umgebung usw.</p> <p>(5) Zu Abs. 4: Weil Parterrebauten und Wintergärten wegen der Anpassung an die BMBV nicht mehr im</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|---------------------------------------|--------------------------------|---|--|---|
| | | | | gleichen Umfang zugelassen sind, sollen wenigstens die bestehenden dauernd erhalten bleiben dürfen. Sie dürfen - in Erweiterung der kantonalen Besitzstandsgarantie - deshalb auch ersetzt werden. |
| 5.Kapitel: Berechnung der Nutzflächen | | | | |
| 16 | Berechnung der Nutzungsanteile | <p>¹ Für die Berechnung der Nutzungsanteile gilt die vom Bauprojekt ausgewiesene anrechenbare Bruttogeschossfläche.</p> <p>² Ausnützungs- und Nutzungsanteilsvorschriften dürfen nicht durch Abparzellierung umgangen werden.</p> | <p>Randtitel neu: Berechnung der Nutzungsanteile und des Nutzungsmasses</p> <p>¹ Für die Berechnung der Nutzungsanteile <i>massgebend</i> ist die vom Bauprojekt ausgewiesene anrechenbare <i>Hauptnutzfläche</i>.</p> <p>^{1bis} <i>Die Berechnung des Nutzungsmasses bestimmt sich anhand der oberirdischen Geschossfläche. Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen.</i></p> <p>² unverändert</p> | <p>(1) Die bisher vom kantonalen Recht verwendete Bruttogeschossfläche (BGF) gibt es nicht mehr. Verwendet werden muss ein neues Flächennutzungsmass, das BMBV-kompatibel ist. Dabei handelt es sich in erster Linie um Begriffe der SIA-Norm 416.</p> <p>(2) Für Nutzungsanteilsvorschriften erscheint die Hauptnutzfläche zweckmässig, da sie am nächsten bei der alten BGF liegt. Nicht anrechenbar werden damit indessen die Konstruktionsfläche (z.B. Aussenwände) und die Verkehrsfläche (z.B. Treppenhäuser; vgl. dazu den Anhang zur BMBV, Figur 7.2). Bei Nutzungsanteilsvorschriften ist das indessen kein Nachteil, weil das Verhältnis dasselbe bleibt. Immerhin werden die Bemessung und damit der Vollzug einfacher.</p> <p>(3) Für Nutzungsmassbegrenzungen (verwendet in der Zone F und in der Bauklasse E) ist die oberirdische Geschossfläche (Abs. 1^a) das richtige Mass (vgl. dazu Kapitel 4.5. Umgang mit Nutzungsanteilen). Die Definition der oberirdischen Geschossfläche gemäss Abs. 2 führt dazu, dass die Flächen des Untergeschosses sowie von Unterniveaubauten nicht mehr berücksichtigt werden (s. Art. 29 BO). Das hat dort, wo das Nutzungsmass begrenzt ist, eine kleine Ausnützungserhöhung zur Folge.</p> <p>(4) Der Wechsel von der Ausnützungsziffer zur oberirdischen Geschossflächenziffer hat je nach konkreter</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|---|----------------------------|--|---|---|
| | | | | Situation unterschiedliche Auswirkungen. So wird etwa in Art. 24 (Zonen für öffentliche Nutzungen) eine unterirdische Nutzfläche bei der Ermittlung des Nutzungsmasses nicht mehr berücksichtigt. |
| 2.Titel: Art der Nutzung | | | | |
| 1.Kapitel: Lärmempfindlichkeitsstufenplan | | | | |
| 17 | Lärmempfindlichkeitsstufen | Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1996 weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen ES zu. | Der <i>Lärmempfindlichkeitsstufenplan</i> weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen ES zu. | Die Streichung der Jahreszahl hat keine materielle Bedeutung. Anwendbar ist immer die aktuelle Version des Lärmempfindlichkeitsstufenplans. Die Korrektur ist rein redaktioneller Natur. |
| 3.Kapitel: Wohnzonen | | | | |
| 19 | Wohnzone W | <p>¹ Die Wohnzone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.</p> <p>² Bis 10% der Bruttogeschossflächen an Arbeitsnutzungen sind gestattet</p> <p>a. in den Lärmempfindlichkeitsstufen II aller Bauklassen</p> <p>b. in den Lärmempfindlichkeitsstufen III der Bauklassen 2, 3 und E.</p> <p>³ Bis zu einem Vollgeschoss an Arbeitsnutzungen sind gestattet in den Lärmempfindlichkeitsstufen III der Bauklassen 4 bis 6.</p> <p>⁴ Nur teilweise der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesene Grundstücke gelten bezüglich Wohnanteilsvorschriften als Grundstücke der Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p> | <p>¹ unverändert.</p> <p>² Bis 10 Prozent der <i>Hauptnutzfläche</i> an Arbeitsnutzungen sind gestattet</p> <p>a. unverändert.</p> <p>b. unverändert.</p> <p>³ unverändert.</p> <p>⁴ unverändert.</p> | Der Wechsel von der Bruttogeschossfläche zur Hauptnutzfläche nach Art. 28 Abs. 2 Bst. a BMBV hat zwar Konsequenzen insofern, als Konstruktionsflächen und Verkehrsflächen nicht mehr anrechenbar sind. Für die Balance zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen ist das aber ohne wesentliche Bedeutung. Im Übrigen kann auf Art. 16 verwiesen werden. |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|-------------------------|-----------------------|--|---|---|
| 20 | Gemischte Wohnzone WG | <p>¹ Die gemischte Wohnzone WG dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.</p> <p>² In der gemischten Wohnzone WG sind bis zu 50 Prozent Arbeitsnutzungen erlaubt.</p> | <p>¹ unverändert</p> <p>² In der gemischten Wohnzone WG sind <i>mindestens 50 Prozent der Hauptnutzfläche der Wohnnutzung vorbehalten.</i></p> | Es gelten die gleichen Überlegungen wie bei Art. 19. |
| 21 | Kernzonen K | <p>¹ Die Kernzone dient der Förderung von Quartierzentren.</p> <p>² Unter Vorbehalt von Absatz 3 gelten die Vorschriften der Wohnzone W.</p> <p>³ Die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen werden bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung nicht angerechnet.</p> | <p>¹ unverändert.</p> <p>² unverändert.</p> <p>³ Die <i>Hauptnutzflächen</i> von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen <i>bleiben bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung unberücksichtigt.</i></p> | <p>Abs. 3: Zum Begriff der Hauptnutzfläche kann auf Art. 16 sowie die SIA Norm 416 verwiesen werden. Gemeint ist die Summe aller Hauptnutzflächen. Dieses Flächenmass findet in der BO Verwendung für den Vergleich der Flächenanteile Wohnnutzung/Nichtwohnnutzung (Art. 16 Abs. 1). Die Formulierung «bleiben unberücksichtigt» ist präziser als «nicht angerechnet».</p> |
| 4.Kapitel: Arbeitszonen | | | | |
| 22 | Dienstleistungszone D | <p>¹ Die Dienstleistungszone D ist für Arbeitsnutzungen bestimmt.</p> <p>² Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager.</p> <p>³ Wohnnutzungen sind in folgendem Rahmen zulässig</p> <p>a. bis 50 Prozent der Bruttogeschossfläche in allen Fällen;</p> <p>b. bis 100 Prozent der Bruttogeschossfläche, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.</p> | <p>¹ unverändert.</p> <p>² unverändert.</p> <p>³ Wohnnutzungen sind in folgendem Rahmen zulässig:</p> <p>a. bis 50 Prozent der <i>Hauptnutzfläche</i> in allen Fällen;</p> <p>b. bis 100 Prozent der <i>Hauptnutzfläche</i>, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.</p> | Zur Definition der Hauptnutzfläche kann auf den Kommentar zu Art. 16 Abs. 1 verwiesen werden. |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|--|--|--|--|--|
| | | <p>⁴ Freizeit- und Verkaufsnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Publikumsverkehr erzeugen, sind nur dann zulässig, wenn die Umweltrechtsvorschriften eingehalten sind, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und das Strassen-netz nicht übermässig belastet wird.</p> | <p>⁴ unverändert.</p> | |
| 5.Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse | | | | |
| 24 | Zonen für öffentliche Nutzungen F und Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse F* | <p>¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (Freifläche F) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.</p> <p>² Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen; die Ausnützungsziffer beträgt 0,1.</p> <p>³ Die Zonen FB bis FD umfassen für die Überbauung bestimmte Grundstücke. Die Ausnützungsziffer beträgt</p> <p>a. in der FB 0,6.</p> <p>b. in der FC 1,2</p> <p>c. in der FD das Nutzungsmass des bewilligungsfähigen Bauprojekts.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe im Umfang von maximal einem Drittel des gesamten Bauvolumens gestatten, sofern Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>⁵ Die Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (Freifläche</p> | <p>¹ unverändert.</p> <p>² Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen; die <i>oberirdische Geschossflächenziffer</i> beträgt 0.1.</p> <p>³ Die Zonen FB bis FD umfassen für die Überbauung bestimmte Grundstücke. Die <i>oberirdische Geschossflächenziffer</i> beträgt</p> <p>a. unverändert</p> <p>b. unverändert</p> <p>c. unverändert.</p> <p>⁴ unverändert</p> <p>⁵ unverändert</p> | <p>Städtebaulich und für die Nachbarschaft massgebend ist das sichtbare oberirdische Bauvolumen. Deshalb wird die Nutzung mit der oberirdischen Geschossfläche begrenzt. Die Definition der oberirdischen Geschossfläche findet sich in Art. 16 Abs. 2. Als Konsequenz der Verwendung der oberirdischen Geschossfläche ergibt sich ein leicht höheres Nutzungsmass. Das betrifft am ehesten Hanglagen.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|---------------------------------|------------|---|--|---|
| | | F*) dienen den gleichen Zwecken wie die Zone F. Es besteht jedoch kein Enteignungsrecht. | | |
| 6.Kapitel: Landwirtschaftszonen | | | | |
| 27 | Weilerzone | <p>¹ Die Weilerzone bezweckt die zeitgemässe Weiterverwendung bestehender Bauvolumen in ländlichen Kleinsiedlungen.</p> <p>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 Nebenbauten.</p> <p>³ Zugelassen sind Nutzungen für die Landwirtschaft, das Wohnen und mässig störende Arbeitsnutzungen.</p> <p>⁴ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.</p> <p>⁵ Bauvorhaben, die über den Zweck der Weilerzone hinausgehen, richten sich nach Artikel 24ff. Raumplanungsgesetz.</p> | <p>¹ unverändert</p> <p>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 <i>Klein- und Anbauten</i>.</p> <p>³ unverändert</p> <p>⁴ unverändert</p> <p>⁵ unverändert</p> | Den Begriff der Nebenbauten gibt es in der BMBV nicht mehr. Der entsprechende Begriff heisst nun Kleinbauten (Art. 3 BMBV). |

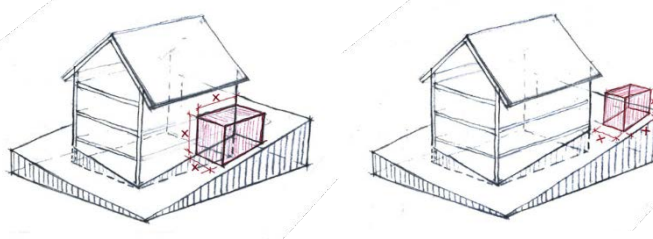
| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|--|--------------|--|--|--|
| 3.Titel: Mass der Nutzung | | | | |
| 1.Kapitel: Begriffe und Messvorschriften | | | | |
| 28 | Geschosszahl | <p>¹ In den Bauklassen 2 bis 6 entspricht die Ziffer der Bauklasse der zulässigen Anzahl Vollgeschosse.</p> <p>² Vollgeschosse sind alle oberirdischen, für das Wohnen oder Arbeiten nutzbaren Geschosse, die keine Unter- (Art. 29), Dach- (Art. 30/31) oder Attikageschosse (Art. 32) sind.</p> <p>³ Bei abgestuften oder terrassierten Gebäuden wird die Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt.</p> | <p>¹ unverändert.</p> <p>² aufgehoben</p> <p>³ <i>Beträgt bei gestaffelten Gebäuden die Differenz in der Höhe mindestens 2 m, so wird die Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt.</i></p> | <p>(1) Abs. 2: Die Geschosse sind nun in der BMBV umschrieben. Eine kommunale Definition ist nicht mehr möglich.</p> <div data-bbox="1429 518 2069 758"> </div> <p>(2) Abs. 3: In Abs. 3 wird die geltende Praxis in der Stadt Bern festgehalten, der zufolge nicht jede noch so minimale Staffelung der Gebäudeteile zu einer getrennten Ermittlung der Geschosszahl führt (vgl. dazu Art. 18 Abs. 2 BMBV).</p> <div data-bbox="1400 986 1758 1165"> </div> |

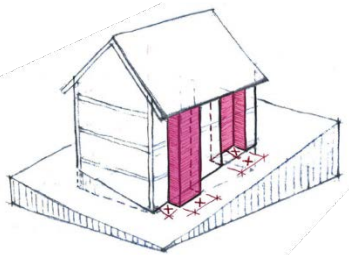
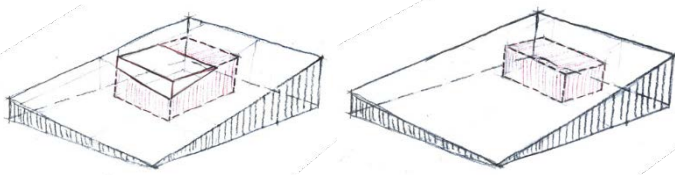
| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|---------------|--|--|--|
| 29 | Untergeschoss | <p>¹ Ein Untergeschoss überragt das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen um höchstens 1.20 m.</p> <p>² Abgrabungen für Garagezufahrten werden nicht berücksichtigt, soweit sie nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen.</p> <p>³ Hauseingänge im Untergeschoss sind</p> <p>a. nur bei einer Neigung des gewachsenen Bodens von, in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 Prozent sowie</p> <p>b. nur talseits zulässig.</p> <p>⁴ Die Länge von Öffnungen für Fenster und Türen im Untergeschoss darf nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassade betragen.</p> | <p>¹ <i>Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1,2 m.</i></p> <p>² unverändert</p> <p>³ Hauseingänge im Untergeschoss sind</p> <p>a. nur bei einer Neigung des <i>massgebenden Terrains</i> von, in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 Prozent sowie</p> <p>b. unverändert.</p> <p>⁴ Die Länge von Öffnungen für Fenster und Türen im Untergeschoss darf nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> | <p>(1) In Abs. 1 wird die Definition der BMBV übernommen. Von der Gemeinde festzulegen ist nur das Mass, welches unverändert beibehalten wird.</p> <p>(2) Im Abs. 3 Bst. a wird der Begriff des gewachsenen Bodens durch den Begriff nach BMBV des massgebenden Terrains ersetzt.</p> <p>(3) Abs. 4: Die Formulierung Fassade wird mit dem neuen Begriff der Fassadenlänge präzisiert.</p> |
| 30 | Dachgeschoss | <p>¹ Das Dachgeschoss ist das Geschoss über dem obersten Vollgeschoss.</p> <p>² Bei geneigten Dächern gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn die Kniewand höher als 1.20 m ist.</p> <p>³ Die Kniewandhöhe wird an der Fassadenflucht von oberkant Dachboden bis oberkant Dachsparren gemessen.</p> | <p>¹ <i>aufgehoben.</i></p> <p>² Bei geneigten Dächern gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn die <i>Kniestockhöhe mehr als 1,5 m beträgt.</i></p> <p>³ <i>aufgehoben.</i></p> <p>⁴ Bei besonderen Dachformen wie Pultdächern werden</p> | <p>(1) Die Definition des Dachgeschosses sowie der Begriff der Kniestockhöhe finden sich in der BMBV. Der Begriff der Kniewand ist durch den Kniestock zu ersetzen und das das Mass der Kniestockhöhe zu bestimmen.</p> <p>(2) Durch den geänderten unteren Messpunkt, statt bisher oberkant fertiger Boden auf neu oberkant Rohbau, ist eine entsprechende Erhöhung</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|----------------------------|---|--|---|
| | | <p>⁴ Bei besonderen Dachformen wie Pultdächern werden die Kniewandhöhen verschiedener Fassaden ausgemittelt.</p> | <p>die <i>Kniestockhöhen</i> verschiedener Fassaden ausgemittelt.</p> | <p>der Kniestockhöhe auf 1.5 m für die Isolation angezeigt.</p> |
| 31 | Nutzung des Dachgeschosses | <p>¹ In Dachgeschossen sind Wohn- und Arbeitsräume zulässig, wenn</p> <p>a. die Vorschriften über die Dachgestaltung eingehalten sind, und</p> <p>b. wenigstens die Hälfte der Fläche der eingebauten Räume eine Raumhöhe von wenigstens 2.30 m aufweist.</p> <p>² Ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen unzulässig, so kann das Dachgeschoss als Galeriegeschoss ausgebaut werden. Die Bodenfläche der Galerie darf das Mass der Galerieöffnung nicht überschreiten.</p> <p>³ Der Nachweis der guten Einordnung ins Orts- und Strassenbild ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der Dachgeschossnutzung.</p> | <p>¹ In Dachgeschossen sind Wohn- und Arbeitsräume zulässig, wenn</p> <p>a. unverändert.</p> <p>b. wenigstens die Hälfte der Fläche der eingebauten Räume <i>eine lichte Höhe</i> von wenigstens 2,3 m aufweist.</p> <p>² unverändert</p> <p>³ unverändert</p> | <p>(1) Der Begriff der Bodenfläche in Abs. 2 bezieht sich auf Art. 67 Abs. 3 BauV.</p> <p>(2) Abs. 1: Die bisherige Raumhöhe wird durch den neuen Begriff der BMBV «lichte Höhe» ersetzt.</p> |
| 32 | Attikageschoss | <p>¹ Das Attikageschoss ist ein auf dem Flachdach des obersten Vollgeschosses aufgesetztes, verkleinertes Dachgeschoss.</p> <p>² Für Attikageschosse gelten folgende maximale Abmessungen:</p> <p>a. die Geschossfläche sowie die Fläche von Atrien und überdeckten Aussenflächen dürfen höchstens 70 Prozent der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses betragen;</p> | <p>¹ <i>Attikageschosse</i></p> <p>a. <i>umfassen eine Grundfläche (einschliesslich Wandquerschnitte, Atrien und dauernd überdeckte Aussenflächen) von höchstens 70 Prozent des darunter liegenden Vollgeschosses;</i></p> <p>b. <i>überragen das darunter liegende Vollgeschoss, ge-</i></p> | <p>(1) Die BMBV definiert nunmehr das Attikageschoss. Von den Gemeinden festzulegen sind nur noch die Anzahl und das Mass der Rücksprünge.</p> <p>(2) Abs. 2 übernimmt den Sinn des bisherigen Abs. 3, soweit damit ein grösserer Grenz- oder Gebäudeabstand verlangt wird.</p> <p>(3) Abs. 3 wird aus dem bisherigen Abs. 2 Bst. c übernommen.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|--------------|--|--|--|
| | | <p>b. die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attika darf nicht mehr als 3.50 m hoch sein;</p> <p>c. der Dachvorscherm am Attikageschoss darf höchstens um 0.50 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen;</p> <p>d. das Attikageschoss muss mit Ausnahme der Treppenhäuser und Lifte mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sein.</p> <p>³ Das Attikageschoss kann in den Bauklassen 2 bis 5 auf jenen Seiten fassadenbündig angeordnet werden, an denen</p> <p>a. die Gebäudehöhe der nächsthöheren Bauklasse, gemessen bis oberkant Attika, sowie</p> <p>b. die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauklasse eingehalten sind.</p> | <p><i>messen von oberkant Flachdach des Vollgeschosses bis oberkant Attika, nicht mehr als 3,5 m;</i></p> <p><i>c. sind gegenüber der Fassadenflucht auf mindestens einer Seite im Minimum 1,5 m zurückversetzt.</i></p> <p>² <i>Wo Attikageschosse nicht zurückversetzt sind, gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauklasse. Davon ausgenommen sind Treppenhaus- und Liftaufbauten.</i></p> <p>³ <i>Der Dachvorscherm am Attikageschoss darf höchstens um 0,5 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen.</i></p> | <p>(4) In Art. 42 findet sich eine besondere Fassadenhöhe für jene Fassaden, an denen das Attikageschoss zulässigerweise nicht zurückversetzt ist (vgl. dazu den dortigen Kommentar).</p> |
| 33 | Grenzabstand | <p>¹ Der grosse Grenzabstand bezeichnet die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur Fassade gemessene Entfernung der Längsseiten der Gebäude oder Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze.</p> <p>² Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur Grundstücksgrenze gemessene Entfernung eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze. Um</p> | <p>¹ Der grosse Grenzabstand bezeichnet die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur <i>projizierten</i> Fassadenlinie gemessene Entfernung der Längsseiten der Gebäude oder der Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze.</p> <p>² Der kleine Grenzabstand bezeichnet <i>die Entfernung</i></p> | <p>(1) Den (kleinen) Grenzabstand definiert die BMBV, er heisst dort schlicht Grenzabstand. Den grossen Grenzabstand definiert dagegen das kommunale Recht, weshalb die BO eine Messregel enthalten muss. Damit die Bauordnung lesbar bleibt, wird hier entgegen der Regel, keine übergeordnete Gesetzgebung zu wiederholen, in Abs. 2 die BMBV mit entsprechendem Verweis zitiert.</p> <p>(2) Bei Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand (vgl. dazu die Skizzen zu Art. 22 BMBV).</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|--------------------------------|---|--|--|
| | | <p>die Gebäudeecken wird der kleine Grenzabstand im Kreisbogen gemessen.</p> <p>³ Wird die Schmalseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe mehr als 20,00 m lang, so ist auch an dieser Seite der grosse Grenzabstand einzuhalten. Im Zwischenraum der beiden grossen Grenzabstände ist nur der kleine Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>⁴ Bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäudegrundrissen werden die Längsseiten unter Berücksichtigung von Siedlungsstruktur und Besonnung von der Baubewilligungsbehörde bestimmt.</p> <p>⁵ Der Grenzabstand ist ebenfalls einzuhalten gegenüber der Zonengrenze zu Zonen im öffentlichen Interesse, sofern diese nicht mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt.</p> | <p><i>zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.</i></p> <p>³ unverändert.</p> <p>⁴ unverändert.</p> <p>⁵ <i>Die Grenzabstände sind ebenfalls einzuhalten gegenüber der Zonengrenze zu Zonen im öffentlichen Interesse.</i></p> | <p>(3) Die Masse finden sich in Art. 46.</p> <p>(4) Der Nebensatz von Abs. 5 «sofern diese nicht mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt» kann ersatzlos gestrichen werden, weil er unnötig ist.</p> |
| 35 | Unbewohnte An- und Nebenbauten | <p>¹ In der offenen Bauweise sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, im Grenzabstandsbereich unter folgenden Bedingungen zulässig:</p> <p>a. der Grenz- und Gebäudeabstand hat, sofern nicht zusammengebaut wird, wenigstens 2.00 m zu betragen;</p> <p>b. für offene, den gewachsenen Boden nicht überragende Bauteile wie Schwimmbäder, deren Benützung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte, gilt ohne Zustimmung der Nachbarin oder des</p> | <p>Randtitel neu: <i>Anbauten und Kleinbauten</i></p> <p>¹ <i>Anbauten und Kleinbauten dürfen folgende Masse nicht überschreiten:</i></p> <p>a. <i>Die Fassadenhöhe beträgt traufseitig oder bei Flachdächern ohne einen allfälligen Hangzuschlag höchstens 3,5 m.</i></p> <p>b. <i>Die Grundfläche beträgt höchstens 60m². Für Gartenhäuschen darf sie nicht mehr</i></p> | <p>(1) An- und Nebenbauten werden gemäss Art. 3 und 4 BMBV zu Anbauten und Kleinbauten. Sie dürfen nur Nebennutzflächen enthalten, müssen also im Sinne der bisherigen Terminologie unbewohnt sein.</p> <p>(2) Anbauten blieben nach bisheriger Bauordnung bei der Messung der Gebäudelänge und Gebäudetiefe von Hauptbauten unberücksichtigt. Sie konnten grundsätzlich auch Hauptnutzflächen enthalten (beispielsweise in der BO.06 unbeheizte Wintergärten oder Parterrebauten). Neu enthalten Anbauten gemäss Definition der BMBV nur noch Ne-</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|-----------|--|--|---|
| | | <p>Nachbarn zum Näherbau ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m;</p> <p>c. die Grundfläche für Gartenhäuschen darf nicht mehr als 15 m², für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m² betragen;</p> <p>d. die Gebäudehöhe auf der Seite zur Nachbarin oder zum Nachbarn darf höchstens 3.00 m betragen.</p> <p>² Der Grenzsanbau ist ohne Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn in dem Umfange gestattet, als bereits ein nachbarliches Gebäude an der Grenze steht.</p> | <p><i>als 15 m², für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m² betragen.</i></p> <p><i>c. aufgehoben</i></p> <p><i>d. aufgehoben</i></p> <p><i>^{1bis} Der Grenz- und Gebäudeabstand beträgt, sofern nicht zusammengebaut wird, wenigstens 2 m. Innerhalb des Baugrundstücks gilt kein Gebäudeabstand.</i></p> <p><i>^{1ter} Für offene, das massgebende Terrain nicht überragende Bauteile wie Schwimmbäder, deren Benutzung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte, gilt ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn ein Grenzabstand von wenigstens 3 m.</i></p> <p>² unverändert.</p> | <p>bennutzflächen (und sind damit unbewohnt). Anbauten müssen bei der Messung der Gebäudelänge und Gebäudebreite nach BMBV berücksichtigt werden. Damit müssten Längen und Tiefen im Bauklassenplan geändert werden, damit die heutigen Möglichkeiten weiter bestehen bleiben. Andernfalls werden örtlich die zulässigen Baumasse überschritten. Als Lösung wird vorgeschlagen, bestehende und neue Parterrebauten als im Abstand privilegierte Hauptbauten zu definieren (s. Art. 54 BO). Sie können so einzeln gemessen werden (s. Art. 48 BO). Damit können solche Bauten weiterhin unterhalten, erneuert und genutzt werden. Gleichzeitig müssen in Art. 55 BO die Definitionen zu den beheizten Wintergärten angepasst werden.</p> <p>(3) Das kommunale Recht muss die Abmessungen von An- und Kleinbauten begrenzen. Das bisher hilfsweise in der Praxis verwendete Flächenmass von 60m² des Normalbaureglements wird neu ausdrücklich festgesetzt.</p> <div style="text-align: center;">  </div> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|-----------------------------------|---|---|---|
| 37 | Offene und unterirdische Bauteile | <p>¹ Vordächer, Vortreppen, Balkone und ähnliche vorspringende offene Bauteile dürfen</p> <p>a. höchstens 2.50 m in den grossen und 1.50 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen;</p> <p>b. bei durch Baulinien umschriebenem Grenzabstand bis 2.50 m, höchstens aber bis zum halben Grenzabstand über diese hinausragen.</p> <p>² Der seitliche Grenzabstand hat bei fehlender Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn wenigstens 1,50 m zu betragen.</p> <p>³ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn kann bis an die Grenze gebaut werden.</p> <p>⁴ Unterirdische Bauten können an die Grenze gebaut werden, sofern eine angemessene Bepflanzung des überdeckten Areals möglich ist.</p> | <p>Randtitel neu: <i>Vorspringende und unterirdische Gebäudeteile sowie Unterniveaubauten im Grenzabstand</i></p> <p>¹ Vordächer, Vortreppen, Balkone und ähnliche vorspringende offene <i>Gebäudeteile dürfen auf der ganzen Fassadenlänge:</i></p> <p>a. unverändert;</p> <p>b. unverändert.</p> <p>^{1bis} <i>Geschlossene vorspringende Gebäudeteile wie Erker sind nur strassenseitig zulässig (Art. 40).</i></p> <p>² unverändert.</p> <p>³ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn kann bis an die <i>Grundstückgrenze</i> gebaut werden.</p> <p>⁴ Unterirdische Bauten können an die <i>Grundstückgrenze</i> gebaut werden, sofern eine angemessene Bepflanzung des überdeckten Areals möglich ist.</p> <p>⁵ <i>Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain nicht mehr als 0.9 m überragen. Sie haben einen Grenz-</i></p> | <p>(1) Bei den vorspringenden offenen und geschlossenen Bauteilen im Grenzabstand bleibt die Regelung unverändert. Der neue Abs. 2 stammt aus Art. 40 und ist hier thematisch am richtigen Ort (vorspringende Gebäudeteile).</p>  <p>(2) Abs. 4 und 5: Nach bisheriger Praxis galten Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV), die den gewachsenen Boden bis höchstens 1.2 m überragen, noch als «unterirdisch» und wurden beim Grenzabstand entsprechend privilegiert. Die geltende Regelung der BO wird in die neue Begriffswelt der BMBV übersetzt: Es wird zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten unterschieden (Abs. 5). 0.9 m Konstruktion plus 0.3 m Erdüberdeckung ergeben wieder die bisherigen 1.2 m, die ein Unterniveaubau das massgebende Terrain überragen darf.</p>  <p>(3) Die übrigen Änderungen sind Präzisierungen ohne inhaltliche Änderung.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|-----------------------------|--|---|---|
| | | | <p><i>abstand von 2 m einzuhalten. Sind sie erdüberdeckt, sodass eine angemessene Bepflanzung möglich ist, können sie bis an die Parzellengrenze gebaut werden, sofern sie das massgebende Terrain einschliesslich Erdüberdeckung nicht mehr als 1.2 m überragen.</i></p> | |
| 39 | Bauten auf dem Vorland | <p>¹ Für Bauten in der reglementarischen oder durch Baulinie festgelegten Strassenabstandsfläche (Bauverbotszone) gelten die Vorschriften des Strassenbaugesetzes.</p> <p>² Unterirdische Vorbauten sind nur zulässig, wenn eine angemessene Bepflanzung des Vorlandes gewährleistet bleibt.</p> | <p>Randtitel neu: Bauten auf dem <i>Strassenvorland</i></p> <p>¹ unverändert</p> <p>² Unterirdische <i>Bauten</i> sind nur zulässig, wenn eine angemessene Bepflanzung des <i>Strassenvorlandes</i> gewährleistet bleibt.</p> | <p>(1) Die Bestimmung gilt den Bauten auf dem Strassenvorland. Das wird im Randtitel verdeutlicht. Die Vorsprünge über dem Strassenvorland finden sich in Art. 40.</p> <p>(2) Die Änderung von Abs. 2 ist redaktioneller Natur: Vorland meint das Strassenvorland.</p> |
| 40 | Vorsprünge über dem Vorland | <p>¹ An den gegen eine öffentliche Verkehrsanlage gerichteten Gebädefassaden dürfen folgende Bauteile das Vorland überragen:</p> <p>a. freitragende Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone;</p> <p>b. abgestützte Balkone, sofern sie sich gut ins Strassenbild einfügen und nicht in den dem Gemeingebrauch gewidmeten Verkehrsraum hineinragen.</p> <p>² Die Ausladung darf nicht mehr als die Hälfte der Vorlandtiefe, höchstens aber 2.50 m betragen.</p> | <p>Randtitel neu: <i>Vorspringende Gebäudeteile über dem Strassenvorland</i></p> <p>¹ bis ⁴ unverändert</p> <p>⁵ Die Breite der Erker darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> | <p>(1) Der Randtitel wird an die Begriffswelt der BMBV angepasst.</p> <p>(2) Abs. 5: Die sich bisher nur aus der Systematik ergebende Regelung, dass Erker nur strassenseitig zulässig sein sollen, wird in Art. 37 Abs. 2 verdeutlicht. Statt des Begriffs Fassadenbreite wird verständlicher Fassadenlänge gewählt: Die Gröszenbeschränkung für Erker bezieht sich auf die ganze Fassadenlänge.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|-------------|---|---|--|
| | | <p>³ Der seitliche Grenzabstand hat bei fehlender Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn wenigstens 1,50 m zu betragen.</p> <p>⁴ Zwischen der Verkehrsanlage und der Baulinie darf die Ausladung erst in 2.50 m Höhe über der Niveaulinie der Verkehrsanlage ansetzen.</p> <p>⁵ Die Breite der Erker darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenbreite betragen.</p> | | |
| 42 | Gebäudehöhe | <p>¹ Die Gebäudehöhe wird im Mittel jeder Fassade vom gewachsenen Boden gemessen bis</p> <p>a. bei Schrägdächern: zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit oberkant Dachsparren;</p> <p>b. bei Flachdächern: oberkant offene oder geschlossene Brüstung über dem obersten Vollgeschoss.</p> <p>² Bei Satteldächern und Pultdächern wird die Gebäudehöhe an den Seitenfassaden bis zum errechneten Mittel der Höhe der beiden anschliessenden Längsfassaden gemessen.</p> <p>³ Abgrabungen für Garagezufahrten werden nicht berücksichtigt, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen.</p> <p>⁴ Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m zulässig. Als Hang</p> | <p>Randtitel neu: <i>Fassadenhöhe</i></p> <p>¹ <i>Die Fassadenhöhe FH gilt:</i></p> <p>a. <i>an traufseitigen Fassaden von Gebäuden mit Schrägdächern;</i></p> <p>b. <i>an den Fassaden von Gebäuden mit Flachdach, die kein Attikageschoss aufweisen oder bei denen das Attikageschoss zurückversetzt ist.</i></p> <p>² <i>Die Fassadenhöhe FHA gilt an Fassaden mit nicht zurückversetztem Attikageschoss.</i></p> <p>³ unverändert</p> <p>⁴ Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1 m zulässig. Als Hang gilt</p> | <p>(1) Die Gebäudehöhe gibt es nicht mehr. Sie muss durch ein Höhenmass nach BMBV ersetzt werden. Zu den Gründen, die zur Wahl der Fassadenhöhe geführt haben, kann auf Kapitel 4.1. Wahl der Höhenbestimmung verwiesen werden: Die Fassadenhöhe ist der bisherigen Gebäudehöhe am ähnlichsten und erlaubt eine weitgehende Übernahme der bisherigen Praxis. Aufgrund der Messweise wird eine besondere Fassadenhöhe für Fassaden mit nicht zurückversetztem, also fassadenbündigem Attikageschoss benötigt.</p> <p>(2) Die Absätze 1 und 2 und 5 regeln die Anwendung der Fassadenhöhe.</p> <p>(3) Die Absätze 3 und 4 bleiben weitestgehend unverändert. Es muss bloss der Begriff des gewachsenen Bodens durch den BMBV-Begriff des massgebenden Terrains ersetzt werden.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------------|--------|-----|-----|--------|-----|------|--|--|--|------|-------|------|--|--|--|-----|----|----|--|--|--|---|---|----|----|----|----|---|----|----|---|----|-----|---|----|-----|---|----|-----|---|----|-----|---|----|-----|---|--|--------|--------|--------|-----|-----|--------|-------|------|--|--|--|------|------|----|--|--|--|--|---|----|------------|----|----|---|----|----|---|----|-----|---|----|-----|---|----|-----|---|----|-----|---|----|-----|---|---|-----|---|---|
| | | gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt. | eine Neigung des <i>massgebenden Terrains</i> , die, in der Falllinie gemessen, innerhalb <i>der Fassadenlinien</i> 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 46 | Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2–6; Regel | <p>¹ Für die Bauklassen (BK) 2–6 gelten die folgenden maximalen Längen von Gebäuden oder Gebäudegruppen (GL), Gebäudehöhen (GH), kleinen Grenzabstände (kGA) und grossen Grenzabstände (gGA):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>BK=</th> <th>Zu-</th> <th>GH</th> <th>kGA</th> <th>gGA</th> <th>An-</th> </tr> <tr> <th>Ge-</th> <th>läs-</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>zahl</th> </tr> <tr> <th>ssza-</th> <th>sige</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>gGA</th> </tr> <tr> <th>hl</th> <th>GL</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">2</td> <td>15</td> <td rowspan="8">8m</td> <td rowspan="8">4m</td> <td>9m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>9m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>10m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>10m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>11m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>11m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>12m</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> | BK= | Zu- | GH | kGA | gGA | An- | Ge- | läs- | | | | zahl | ssza- | sige | | | | gGA | hl | GL | | | | * | 2 | 15 | 8m | 4m | 9m | 1 | 20 | 9m | 1 | 30 | 10m | 1 | 40 | 10m | 1 | 50 | 11m | 1 | 70 | 11m | 1 | 90 | 12m | 1 | <p>¹ Für die Bauklassen (BK) 2–6 gelten die folgenden maximalen Längen von Gebäuden oder Gebäudegruppen (GL), <i>Fassadehöhen (FH und FHA)</i>, kleinen Grenzabstände (kGA) und grossen Grenzabstände (gGA):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>BK=Ge-</th> <th>Zuläs-</th> <th>FH/FHA</th> <th>kGA</th> <th>gGA</th> <th>Anzahl</th> </tr> <tr> <th>scho-</th> <th>sige</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>gGA*</th> </tr> <tr> <th>zahl</th> <th>GL</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">2</td> <td>15</td> <td rowspan="10">8.5m/11.5m</td> <td rowspan="10">4m</td> <td>9m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>9m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>10m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>10m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>11m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>11m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>12m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td>12m</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> | BK=Ge- | Zuläs- | FH/FHA | kGA | gGA | Anzahl | scho- | sige | | | | gGA* | zahl | GL | | | | | 2 | 15 | 8.5m/11.5m | 4m | 9m | 1 | 20 | 9m | 1 | 30 | 10m | 1 | 40 | 10m | 1 | 50 | 11m | 1 | 70 | 11m | 1 | 90 | 12m | 1 | • | 12m | 1 | (1) In der Tabelle muss die Gebäudehöhe durch die beiden Fassadenhöhen FH und FHA ersetzt werden. |
| BK= | Zu- | GH | kGA | gGA | An- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ge- | läs- | | | | zahl | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ssza- | sige | | | | gGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| hl | GL | | | | * | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 15 | 8m | 4m | 9m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 20 | | | 9m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 30 | | | 10m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 40 | | | 10m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 50 | | | 11m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 70 | | | 11m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 90 | | | 12m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | BK=Ge- | | | Zuläs- | FH/FHA | kGA | gGA | Anzahl | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| scho- | sige | | | | gGA* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| zahl | GL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 15 | 8.5m/11.5m | 4m | 9m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 20 | | | 9m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 30 | | | 10m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 40 | | | 10m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 50 | | | 11m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 70 | | | 11m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 90 | | | 12m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | • | | | 12m | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Art. | Randtitel | BO bisher | | | | | | BO neu | | | Erläuterungen zu den Änderungen | | | |
|------|-----------|--------------------------------|---------------------------|-----|-----|-----|-------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|-----|----------------|--|
| | | BK=Ge- scho- ssza- hl | Zu- läs- sige GL | GH | kGA | gGA | An- zahl gGA * | BK=Ge- scho- sszahl | Zuläs- sige GL | <i>FH/FHA</i> | kGA | gGA | Anzahl gGA* | |
| | | 3 | 15 | 11m | 5m | 10m | 1 | 3 | 15 | <i>11.5m/14.5m</i> | 5m | 10m | 1 | |
| | | | 20 | | | 10m | 1 | | 20 | | | 10m | 1 | |
| | | | 30 | | | 9m | 2 | | 30 | | | 9m | 2 | |
| | | | 40 | | | 9m | 2 | | 40 | | | 9m | 2 | |
| | | | 50 | | | 10m | 2 | | 50 | | | 10m | 2 | |
| | | | 70 | | | 10m | 2 | | 70 | | | 10m | 2 | |
| | | | 90 | | | 11m | 2 | | 90 | | | 11m | 2 | |
| | | | | | | 11m | 2 | | • | | | 11m | 2 | |
| | | 4 | 20 | 14m | 6m | 11m | 1 | 4 | 20 | <i>14.5m/17.5m</i> | 6m | 11m | 1 | |
| | | | 30 | | | 10m | 2 | | 30 | | | 10m | 2 | |
| | | | 40 | | | 10m | 2 | | 40 | | | 10m | 2 | |
| | | | 50 | | | 11m | 2 | | 50 | | | 11m | 2 | |
| | | | 70 | | | 11m | 2 | | 70 | | | 11m | 2 | |
| | | | 90 | | | 12m | 2 | | 90 | | | 12m | 2 | |
| | | | 12m | 2 | • | 12m | 2 | | | | | | | |
| | | 5 | 30 | 17m | 6m | 11m | 2 | 5 | 30 | <i>17.5m/20.5m</i> | 6m | 11m | 2 | |
| | | | 50 | | | 12m | 2 | | 50 | | | 12m | 2 | |
| | | | 70 | | | 12m | 2 | | 70 | | | 12m | 2 | |
| | | | 90 | | | 13m | 2 | | 90 | | | 13m | 2 | |
| | | | | | | 13m | 2 | | • | | | 13m | 2 | |

| Art. | Randtitel | BO bisher | | | | | | BO neu | | | Erläuterungen zu den Änderungen | | |
|------|--|---|---------------------------|-----|-----|---------------------------------|-------------------------|--|---------------------------|-------------|---|---------------------------------|-----------------------|
| | | BK=Ge- scho- ssza- hl | Zu- läs- sige GL | GH | kGA | gGA | An- zahl gGA * | BK=Ge- scho- ssza- hl | Zuläs- sige GL | FH/FHA | kGA | gGA | Anzahl gGA* |
| | | 6 | 30 50 70 90 | 20m | 6m | 12m 13m 13m 14m 14m | 2 2 2 2 2 | 6 | 30 50 70 90 • | 20.5m/23.5m | 6m | 12m 13m 13m 14m 14m | 2 2 2 2 2 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • = unbeschränkt <p>* Anzahl gGA: 1 = gGA nur an der besonnten Längsseite; 2 = gGA an beiden Längsseiten</p> <p>² Im Bauklassenplan werden Gebiete mit zulässigen Gebäudetiefen von 10 m, 12 m, 13 m, 15 m, 18 m oder unbeschränkt bestimmt.</p> | | | | | | <p>* Anzahl gGA: 1 = gGA nur an der besonnten Längsseite; 2 = gGA an beiden Längsseiten</p> <p>² unverändert</p> | | | | | |
| 47 | Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2–6; Sonderfälle | <p>¹ Wird ein bestehendes Gebäude in einer einheitlichen Gebäudereihe ersetzt oder ein Neubau in einer Baulücke errichtet, sind Gebäudehöhe und Geschosshöhe der benachbarten Gebäude zu übernehmen.</p> <p>² Der Neubau hat auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung der benachbarten Gebäude Bezug zu nehmen.</p> | | | | | | <p>¹ Wird ein bestehendes Gebäude in einer einheitlichen Gebäudereihe ersetzt oder ein Neubau in einer Baulücke errichtet, sind <i>Fassadenhöhe</i> und Geschosshöhe der benachbarten Gebäude zu übernehmen.</p> <p>² unverändert.</p> | | | <p>(1) Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch jenen der Fassadenhöhe ersetzt.</p> | | |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|--|--|---|--|
| 48 | Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen | <p>¹ Die Gebäudelänge ist die Distanz zwischen den beiden Aussenseiten der Querfassaden ohne</p> <p>a. Anlagen oder Bauteile, die den regulatorischen Grenz- bzw. Strassenabstand oder Baulinien überragen dürfen;</p> <p>b. unbewohnte An- und Nebenbauten;</p> <p>c. Parterrebauten nach Artikel 54;</p> <p>d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 55.</p> <p>² In der offenen Bauweise sind auf Eckgrundstücken Winkelbauten zulässig, sofern die zulässige Gebäudelänge durch die Summe der abgewinkelten Fassadenlängen längs den Strassen nicht überschritten wird.</p> <p>³ Werden die Aussenwandstärken eines Neubaus zur Erzielung eines anerkannten Minergiestandards erhöht, so gewährt die Baubewilligungsbehörde zur Kompensation des dadurch entstehenden Flächenverlusts eine angemessene Erhöhung des Gebäudeumfangs.</p> <p>⁴ Die Baubewilligungsbehörde gewährt zusätzlich zur Kompensation gemäss Absatz 3 einen Zuschlag auf dem Gebäudeumfang im gleichen Umfang wie die Kompensation.</p> <p>⁵ Absatz 3 und 4 entbinden nicht vor der Einhaltung der Abstandsvorschriften und Baulinien.</p> | <p>¹ <i>Anbauten im Sinne von Artikel 35 werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.</i></p> <p>² unverändert.</p> <p>³ unverändert.</p> <p>⁴ unverändert.</p> <p>⁵ unverändert.</p> | <p>(1) Die BMBV definiert Gebäudelängen und Gebäudebreiten. Eine Definition der Gebäudelänge ist darum nicht mehr erforderlich. Es wird nur noch präzisiert, dass Anbauten ohne Hauptnutzflächen (Art. 35) nicht zur Gebäudelänge zählen (Abs. 1).</p> <p>(2) Gebäudebreiten im Sinne der BMBV kennt die Bauordnung der Stadt Bern nicht. Sie verwendet indessen das städtebauliche Mass der Gebäudetiefe, die anders gemessen wird und in der Stadt Bern seit langem Anwendung findet (vgl. dazu den Bauklassenplan mit seiner Gebäudetypologie).</p> <p>(3) Eine städtebaulich motivierte Sonderregel enthält Abs. 2 zu den Winkelbauten. Diese soll unverändert weitergelten.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|----------------|--|--|---|
| 49 | Gebäudetiefe | <p>¹ Die Gebäudetiefe ist die Distanz zwischen den beiden Aussenseiten der Längsfassaden ohne</p> <p>a. Anlagen oder Bauteile, die in den Grenz-, Baulinien- oder Strassenabstand hineinragen dürfen;</p> <p>b. unbewohnte An- und Nebenbauten;</p> <p>c. Parterrebauten nach Artikel 54;</p> <p>d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 55.</p> <p>² Die Gebäudetiefe darf an den strassenabgewandten Längsfassaden um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern dadurch kein Flächengewinn entsteht.</p> <p>³ Eine Überschreitung der Gebäudetiefe ist ferner in Fällen gemäss Artikel 48 Absatz 3 und 4 zulässig.</p> | <p>¹ Die Gebäudetiefe ist die Distanz zwischen den beiden Aussenseiten der Längsfassaden ohne:</p> <p>a. unverändert;</p> <p>b. <i>Anbauten</i>;</p> <p>c. unverändert;</p> <p>d. unverändert.</p> <p>² unverändert</p> <p>³ unverändert</p> | <p>(1) In Abs. 1 Bst. b muss der Begriff der unbewohnten An- und Nebenbauten ersetzt werden. Die Regel betrifft neu einzig Anbauten. Die Nebenbauten fallen heute unter den Begriff der freistehenden Kleinbauten und sind nach BMBV für die Gebäudetiefe nicht mehr relevant.</p> <p>(2) Die Gebäudetiefe darf nicht mit der Gebäudebreite im Sinne von Art. 13 BMBV verwechselt werden. Die Gebäudetiefe ist in der Stadt Bern ein traditionelles städtebauliches Mass. Es kann beibehalten werden.</p> |
| 54 | Parterrebauten | <p>¹ Parterrebauten sind eingeschossige, dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienende Bauten in den Hof- und Grenzabstandsräumen.</p> <p>² Parterrebauten sind zulässig</p> <p>a. in den Kernzonen;</p> <p>b. wo Parterrebaulinien diese zulassen.</p> <p>³ Für Parterrebauten gilt:</p> <p>a. sie dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hof- und Grenzabstandsflächen umfassen;</p> <p>b. die Gebäudehöhe darf 4,50 m nicht übersteigen;</p> | <p>¹ Parterrebauten sind eingeschossige <i>Gebäude mit Hauptnutzflächen, die bei den Abständen privilegiert sind</i>.</p> <p>² unverändert.</p> <p>³ Für Parterrebauten gilt:</p> <p>a. unverändert;</p> <p>b. <i>die Fassadenhöhe FH darf 5 m nicht übersteigen</i>;</p> <p>c. unverändert;</p> <p>d. unverändert.</p> | <p>(1) Die zahlreichen Parterrebauten dienen der Ermöglichung insbesondere von gewerblichen Aktivitäten. So sind manche Innenhöfe und Grenzabstandsräume mit Parterrebauten überbaut. Mit der BO.06 wurden die Zulässigkeit von Parterrebauten auf Kernzonen (Quartierzentren) und Flächen mit Parterrebaulinien beschränkt, weil es sinnvoller erscheint, dort, wo eine dichtere Nutzung zweckmässig ist, diese Verdichtung mehrgeschossig statt eingeschossig auszugestalten.</p> <p>(2) Die BMBV definiert die Kleinbauten. Sie erlaubt bei Kleinbauten (vgl. Art. 35) nur noch Nebennutzflächen. Weil Parterrebauten in der Stadt Bern vor allem Hauptnutzflächen enthalten, kön-</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|-------------------------|---|--|--|
| | | <p>c. der Dachausbau ist unzulässig; d. der Grenzanbau ist zulässig.</p> | | <p>nen sie keine Kleinbauten darstellen. Es wird darum ausdrücklich festgehalten, dass Parterrebauten selbständige, eingeschossige (Haupt) Gebäude sind. Begrifflich werden darum Kleinbauten und Parterrebauten deutlich unterschieden.</p> <p>(3) Bestehende Parterrebauten kommen in den Genuss der Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG und Art. 4 BO: Sie dürfen auf unbeschränkte Zeit erhalten und weiter genutzt werden. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist ebenfalls erlaubt. Bestehende Parterrebauten geniessen damit eine umfassende Besitzstandsgarantie.</p> <p>(4) Das neue Höhenmass enthält einen Zuschlag von 0.5 m auf der bisherigen Gebäudehöhe, weil nach BMBV anders gemessen wird. Im Ergebnis bleibt die Höhe in etwa gleich. Vgl. zur Begründung des Zuschlags für die Höhenmasse Kapitel 4.1. Wahl der Höhenbestimmung.</p> |
| 55 | Unbeheizte Wintergärten | <p>¹ Wintergärten sind Anbauten an ein Hauptgebäude, die grösstenteils aus Glas oder Fenstern bestehen.</p> <p>² Unbeheizte, eingeschossige Wintergärten haben nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten, sofern</p> <p>a. sie sich im Erdgeschoss befinden; b. sie an nach Süd, West oder Ost gerichteten Fassaden von Hauptgebäuden anschliessen; und c. sie die Gebäudetiefe zusammen mit dem Hauptgebäude um höchstens 3.00 m überschreiten.</p> | <p>¹ Wintergärten sind <i>Bestandteile eines Hauptgebäudes</i>, die grösstenteils aus Glas oder Fenstern bestehen.</p> <p>² unverändert.</p> | <p>(1) Wintergärten sollen weiterhin zulässig und privilegiert sein. Sie enthalten Hauptnutzflächen, weshalb sie keine Anbauten im Sinne der BMBV darstellen (vgl. Art. 35).</p> <p>(2) Darum wird präzisiert, dass sie Bestandteil des Hauptgebäudes sind, also auch Hauptnutzflächen enthalten dürfen und eine Verbindung zum Hauptgebäude aufweisen.</p> <p>(3) Wintergärten sind am Hauptgebäude angebaut, aber räumlich davon getrennt. Sie unterscheiden sich daher von einer Wohnraumerweiterung.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|--------------------------|--|---|---|
| 56 | Bauklasse E; Regel | <p>¹ In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten.</p> <p>² Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 55, Balkone, Anbauten für Treppenhäuser oder Lifte sind unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften von Artikel 6 zulässig.</p> | <p>¹ unverändert</p> <p>² Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 55, Balkone, <i>angebaute</i> Treppenhäuser oder Lifte sind unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften von Artikel 6 zulässig.</p> | <p>(1) Der Abs. 2 wird an die neue Begriffswelt der BMBV angepasst.</p> |
| 57 | Bauklasse E; Sonderfälle | <p>¹ Abweichungen vom Standort und von der Volumetrie sind dann zulässig, wenn</p> <p>a. dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erzielt wird und</p> <p>b. das Nutzungsmass unverändert bleibt.</p> <p>² Zusätzlich sind Abweichungen auch vom Nutzungsmass zulässig, sofern die folgenden Ausnützungsziffern nicht überschritten werden:</p> <p>a. 2 Geschosse: 0,5</p> <p>b. 3 und mehr Geschosse: 0,6</p> <p>³ Unüberbaute Grundstücke können im Rahmen von Absatz 1 mit einem Volumen überbaut werden, das den umliegenden Grundstücken in der Bauklasse E entspricht.</p> <p>⁴ Es gelten die baupolizeilichen Masse der dem bestehenden Gebäude entsprechenden Bauklasse.</p> | <p>¹ unverändert</p> <p>² Zusätzlich sind Abweichungen auch vom Nutzungsmass zulässig, sofern die folgenden <i>oberirdischen Geschossflächenziffern</i> nicht überschritten werden:</p> <p>a. unverändert;</p> <p>b. unverändert.</p> <p>³ unverändert.</p> <p>⁴ unverändert.</p> | <p>(1) Die Ausnützungsziffer als Nutzungsmass wird durch die oberirdische Geschossflächenziffer ersetzt (vgl. dazu Art. 16 und Kapitel 4.5. Umgang mit Nutzungsanteilen).</p> <p>(2) Die Definition der Geschossflächenziffer findet sich in Art. 28 BMBV, die Definition dessen, was oberirdisch ist, in Art. 16 und Art. 29 BO.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|---|-------------|---|--|--|
| 4.Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Arbeitszonen | | | | |
| 58 | Gebäudehöhe | ¹ Die Arbeitszonen werden im Bauklassenplan den Bauklassen 2 bis 6 zugewiesen. ² Es gilt die offene Bauweise. ³ Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen: a. Bauklasse 1 6 m b. Bauklasse 2 9 m c. Bauklasse 3 12 m d. Bauklasse 4 15 m e. Bauklasse 5 18 m f. Bauklasse 6 21 m. | Randtitel neu: <i>Fassadenhöhe</i> ¹ unverändert ² unverändert ³ Es gelten folgende maximalen <i>Fassadenhöhen FH und FHA</i> : a. Bauklasse 1 <i>FH: 6,5 m FHA: 9,5 m</i> b. Bauklasse 2 <i>FH: 9,5 m FHA: 12,5 m</i> c. Bauklasse 3 <i>FH: 12,5 m FHA: 15,5 m</i> d. Bauklasse 4 <i>FH: 15,5 m FHA: 18,5 m</i> e. Bauklasse 5 <i>FH: 18,5 m FHA: 21,5 m</i> f. Bauklasse 6 <i>FH: 21,5 m FHA: 24,5 m</i> | (1) Die Gebäudehöhe muss auch in den Arbeitszonen durch die Fassadenhöhe ersetzt werden. Der Zuschlag von 0.5 m zum bisherigen Mass wurde aufgrund von konkreten Beispielen gefunden: Er bezweckt, die möglichen Höhen möglichst unverändert zu belassen. Zur Wahl unter den verschiedenen neuen Höhenmassen wird auf Kapitel 4.1. Wahl der Höhenbestimmung verwiesen. (2) Wie bei den Wohnbauten wird auch hier besonderes Mass für fassadenbündige Attikafassaden festgelegt (FHA, vgl. dazu Art. 42 und Kapitel 4.1.). |
| 59 | Abstände | ¹ Der allseitige Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, wenigstens jedoch 4.00 m und höchstens 8.00 m. ² Innerhalb des Grundstücks ist ein von der Baubewilligungsbehörde nach feuer- und verkehrspolizeilichen sowie städtebaulichen Gesichtspunkten zu bestimmender minimaler Gebäudeabstand einzuhalten. | ¹ Der Grenzabstand beträgt die Hälfte <i>der effektiven Fassadenhöhe der entsprechenden Gebäudeseite</i> , wenigstens jedoch 4 m und höchstens 8 m. ² unverändert ³ Gegenüber Liegenschaften ausserhalb der Arbeitszonen | (1) Weil sich die Fassadenhöhe nach BMBV nach dem Maximum und nicht nach dem ausgemittelten Mass bestimmt, sind die Grenzabstände je nach Fassadenseite unterschiedlich. Daher der Hinweis auf die entsprechende Gebäudeseite (Abs. 1 und 3). (2) Abs. 1: Die neue Messweise hat zur Folge, dass auch auf der Giebelseite eine Fassadenhöhe gemessen wird, damit davon die Hälfte als Grenz- |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|---|--|--|---|--|
| | | <p>³ Gegenüber Liegenschaften ausserhalb der Arbeitszonen ist für alle baulichen Anlagen ein Grenzabstand von acht Zehnteln der Fassadenhöhe einzuhalten, mindestens jedoch 10.00 m.</p> | <p>ist für alle baulichen Anlagen ein Grenzabstand von acht Zehnteln der <i>Fassadenhöhe der entsprechenden Gebäudeseite</i> einzuhalten, mindestens jedoch 10 m.</p> | <p>abstandsmass errechnet werden kann. Eine Fassadenhöhenbegrenzung sieht die Bauordnung bei Schrägdächern indessen nur für die Traufseite vor (Art. 42).</p> |
| 5.Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Zonen im öffentlichen Interesse | | | | |
| 61 | Baupolizeiliche Masse in den Zonen im öffentlichen Interesse | <p>¹ In den Zonen im öffentlichen Interesse werden das Mass der Nutzung und die Gebäudedimensionen durch den Zonentyp sowie gegebenenfalls die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festgelegt.</p> <p>² Statt baupolizeilicher Masse gelten die folgenden allgemeinen Regeln:</p> <p>a. bei der Gebäudehöhe sind gegenüber Wohnungen in benachbarten Bauzonen die für höhere Häuser anwendbaren Beschattungstoleranzen einzuhalten;</p> <p>b. gegenüber Grundstücken in Wohn- und Arbeitszonen sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone, mindestens aber grosse Grenzabstände von 10.00 m, und bei Unzulässigkeit des seitlichen Grenzbaues kleine Grenzabstände von 6.00 m einzuhalten.</p> <p>c. In jedem Fall besteht die Pflicht zur Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild.</p> | <p>¹ unverändert.</p> <p>² Statt baupolizeilicher Masse gelten die folgenden allgemeinen Regeln:</p> <p>a. bei der <i>Fassadenhöhe</i> sind gegenüber Wohnungen in benachbarten Bauzonen die für <i>Hochhäuser</i> anwendbaren Beschattungstoleranzen einzuhalten;</p> <p>b. unverändert.</p> <p>c. unverändert</p> | <p>(1) Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt (vgl. Art. 35).</p> <p>(2) Weil mit der laufenden Revision des Baugesetzes wahrscheinlich der Begriff der höheren Häuser wegfällt, wird auf die Beschattungsregeln für Hochhäuser verwiesen (vgl. dazu Art. 22 Abs. 3 der geltenden BauV). Die Anforderungen ändern sich dadurch nicht, weil für höhere Häuser und Hochhäuser dieselben Beschattungsregeln gelten. Dazu kann auf Ziff. 3.9 des Vortrages des Regierungsrates vom 18. September 2015 für eine Änderung des Baugesetzes und des Baubewilligungsdekretes verwiesen werden.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|---------------------------------------|--|---|--|---|
| 4. Titel: Weitere Bauvorschriften | | | | |
| 1. Kapitel: Erschliessung | | | | |
| 63 | Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder | <p>¹ Das kantonale Recht regelt die Anzahl der zu einem Bauvorhaben zu erstellenden Abstellplätze unter Vorbehalt der besonderen Regeln gemäss den Artikeln 66–68.</p> <p>² Die Stadt fördert die Erstellung unselbständiger gemeinschaftlicher Parkierungsanlagen in den Quartieren. Diese sind wo möglich unterirdisch anzuordnen.</p> | <p>¹ Das kantonale Recht regelt die Anzahl der zu einem Bauvorhaben zu erstellenden Abstellplätze unter Vorbehalt der besonderen Regeln gemäss den Artikeln 64–66.</p> <p>² unverändert.</p> | Die Korrektur ist rein redaktioneller Natur (Verschrieb). |
| 2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften | | | | |
| 70 | Öffentliche Kataster | <p>¹ Die Gemeinde führt über die Baugrundverhältnisse einen öffentlichen Kataster.</p> <p>² Die Bauenden und ihre Beauftragten haben alle für den Kataster in Frage kommenden geologisch-geotechnischen und hydrologischen Erhebungen (Berichte, Profile usw.) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, die sie im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben erstellt haben.</p> <p>³ Die Gemeinde führt ferner einen öffentlichen Kataster über die im öffentlichen Grund verlegten Leitungen und Infrastrukturanlagen.</p> <p>⁴ Wer den öffentlichen Grund für seine Leitungen oder Infrastrukturanlagen nutzt,</p> | <p>¹ unverändert.</p> <p>² unverändert.</p> <p>³ unverändert.</p> <p>⁴ unverändert.</p> <p>⁵ Die Gemeinde führt eine Bau- und Bodendatei, aus der sich für jedes Gebäude <i>die massgeblichen Nutzungsmasse</i> sowie die Anteile an Wohn- und Nichtwohnnutzung ergeben. <i>Die Baugesuchsstellenden sind verpflichtet, diese Masse bei Baueingabe gesamthaft über das betroffene Gebäude zu melden.</i></p> <p>⁶ unverändert.</p> | <p>(1) Weil die bisher für den Ausnutzungskataster verwendete Bruttogeschossfläche BGF keine Rolle mehr spielt, muss die Bau- und Bodendatei umgestellt werden. Das führt zu einem Bruch in der Vergleichbarkeit der Datenreihen. Welche Nutzungsmasse die Bau- und Bodendatei umfassen wird, bleibt noch zu entscheiden</p> <p>(2) Die Meldung gemäss Abs. 5 fällt zusammen mit dem Ausfüllen des Statistikformulars des Bundes.</p> |

| Art. | Randtitel | BO bisher | BO neu | Erläuterungen zu den Änderungen |
|------|-----------|--|--------|---------------------------------|
| | | <p>hat sich an den Kosten für die Nachführung dieses Katasters zu beteiligen.</p> <p>⁵ Die Gemeinde führt eine Bau- und Bodendatei, aus der sich für jedes Gebäude die Bruttogeschossflächen sowie die Anteile an Wohn- und Nichtwohnnutzung ergeben.</p> <p>⁶ Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Kataster.</p> | | |

6. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die *öffentliche Mitwirkung* fand vom 10. Mai 2017 bis am 9. Juni 2017 statt. Es wurden keine Mitwirkungsbeiträge eingereicht. In der *kantonalen Vorprüfung* durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung wurden keine Genehmigungsvorbehalte geäussert. Anmerkungen zur Verständlichkeit der Erläuterungen konnten an einer Vorbesprechung bereinigt werden. Die *öffentliche Auflage* erfolgte vom 11. Januar 2018 bis 9. Februar 2018. Es wurden keine Einsprachen erhoben.

7. Auswirkungen bei einer Ablehnung der Vorlage

Ab dem 1. Januar 2021 sind gestützt auf Artikel 34 Absatz 3 BMBV in allen Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung bis Ende 2020 nicht an die BMBV angepasst haben, die Bestimmungen der BMBV direkt anwendbar. Die BMBV bestimmt Messweisen, sie legt jedoch keine Masse fest. Demzufolge fehlen in den betroffenen Gemeinden ab diesem Zeitpunkt die baurechtlichen Masse. Dies führt laut Kanton Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung, für Baugesuche, welche ab dem 1. Januar 2021 eingereicht werden, zu einem faktischen Baustopp.

8. Weiteres Vorgehen

Die Volksabstimmung ist am 25. November 2018 vorgesehen. Bei Zustimmung der Stimmberechtigten muss die Anpassung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt werden. Die Genehmigungsverfügung unterliegt der Beschwerde an die kantonale Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (Artikel 61a BauG).

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Umsetzung der kantonalen Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3): Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1).
2. Er genehmigt die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern die Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) betreffend Begriffe und Messweisen im Bauwesen.
3. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, Datum GRS

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Abstimmungsbotschaft
- Teilrevision Bauordnung der Stadt Bern (BO; SSSB 721.1)