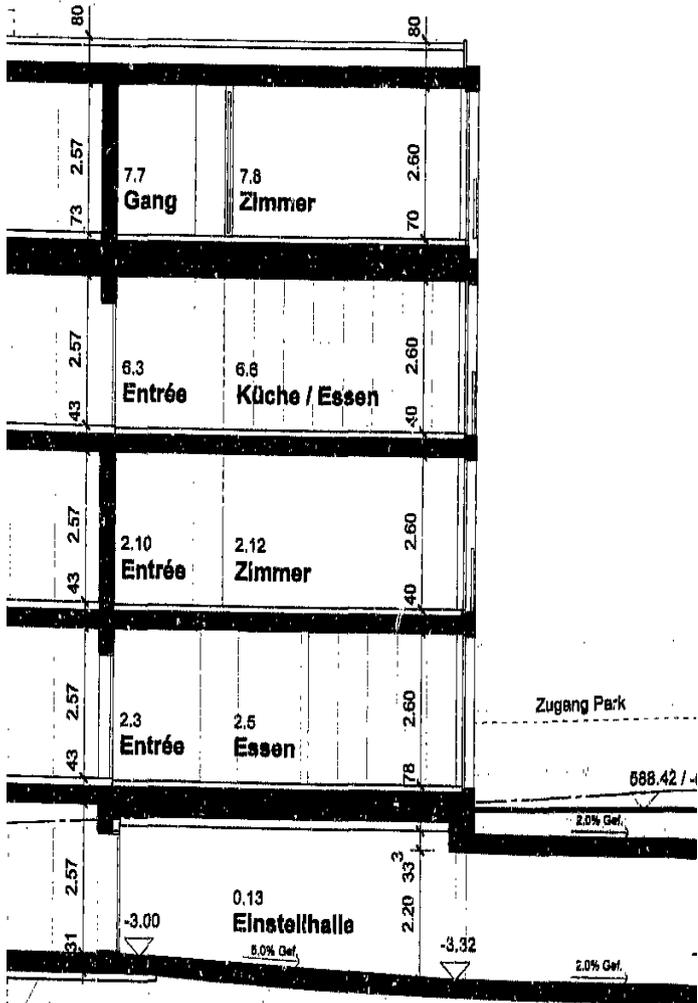




EH +14.20



## Bauordnung der Stadt Bern

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

#### Erläuterungsbericht

Stand 15.02.2018



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>01 Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>02 Ausgangslage und Planungsabsicht</b>	<b>5</b>
2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	5
2.2 Ziel der Vorlage	5
2.3 Handlungsbedarf und Ermessensspielraum	6
<b>03 Begriffe aus der BMBV</b>	<b>7</b>
3.1 Das massgebende Terrain	7
3.2 Kleinbauten und Anbauten	8
3.3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	9
3.4 Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie	10
3.5 Gebäudelänge, Gebäudebreite	11
3.6 Höhenmasse	12
3.7 Geschosse	14
3.8 Kniestockhöhe	15
3.9 Dichteziffern	16
<b>04 Wahl der kommunalen Masse</b>	<b>17</b>
4.1 Wahl der Höhenbestimmung	17
4.2 Umgang mit der Gebäudelänge und Gebäudebreite	20
4.3 Gebäudedimensionen bei Anbauten	21
4.4 Umgang mit den heutigen Dichteziffern	22
4.5 Umgang mit Nutzungsanteilen	23
<b>05 Änderungen an der Bauordnung</b>	<b>24</b>
<b>06 Verfahren</b>	<b>50</b>
6.1 Mitwirkung	50
6.2 Vorprüfung	50
6.3 Öffentliche Auflage	50
6.4 Stadtrat	50
<b>07 Anhang</b>	<b>51</b>
7.1 Testobjekte	51
7.2 Plausibilisierung anhand von Baugesuchen	64
<b>08 Abkürzungen</b>	<b>65</b>
<b>09 Quellen</b>	<b>65</b>
9.1 Bilderliste	65

## **01 Zusammenfassung**

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

4

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

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

Bei der Anpassung der Vorschriften in der Bauordnung wurde darauf geachtet, dass die Überprüfung und Anpassung der einzelnen Bauvorschriften möglichst zu keinen materiellen Änderungen führt. Die geltenden Vorschriften der Bauordnung wurden sozusagen in die neuen Regeln „übersetzt“. Das heisst: Die baulichen Möglichkeiten bleiben im Grossen und Ganzen unverändert, nur die Messweise und die Begrifflichkeiten ändern sich soweit als es die BMBV erfordert. Gleichzeitig wurden einzelne redaktionelle Fehler in der heutigen Bauordnung bereinigt.

## **02 Ausgangslage und Planungsabsicht**

### **2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen**

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gibt den beigetretenen Kantonen bis Ende 2020 Zeit, die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Recht zu überführen. Der Kanton Bern ist diesem Konkordat beigetreten. Mit der auf den 1. August 2011 in Kraft getretenen kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, BSG 721.3) kommt der Kanton der Umsetzungsverpflichtung nach.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die BMBV in ihrer baurechtlichen Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 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 nach.

Die BMBV stellt eine abschliessende Auswahl von 30 Messweisen und Begriffen als Instrumente zur Verfügung. Das Festlegen der zugehörigen baupolizeilichen Masse, wie zum Beispiel die maximale Gebäudehöhe oder der Grenzabstand, liegt weiterhin in der Regelungskompetenz der Gemeinden.

### **2.2 Ziel der Vorlage**

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 wurde 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. Gleichzeitig wurden einzelne redaktionelle Fehler in der heutigen Bauordnung bereinigt.

### **2.3 Handlungsbedarf und Ermessensspielraum**

Das Ziel der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) besteht darin, gewisse Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Dadurch soll die Übersicht steigen und die Planungsaufwände sinken.

Mit den neuen, harmonisierten Messweisen stehen gewisse alte Definitionen der geltenden Bauordnung (BO.06) nicht mehr zur Verfügung. Das führt dazu, dass nebst einzelnen Begriffen und Definitionen auch gewisse Masse angepasst werden müssen, wenn die baulichen Möglichkeiten erhalten bleiben sollen.

Insbesondere müssen folgende Themen an die BMBV angepasst werden (summarische Auflistung):

Terrain (gewachsenes Terrain/Boden)

Gebäudemasse (Gebäudehöhe, Gebäudelänge)

Dichtemasse (Bruttogeschossfläche, Ausnützungsziffer)

Geschosse

Begriffe von Untergeschoss, unterirdischen Bauten

Begriffe der Bauten, Nebenbauten und Parterrebauten

Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

Kniewand

In zahlreichen Bereichen hat die Gemeinde nach wie vor Spielraum für eigene Regelungen. Eigene Regelungen werden dort beibehalten, wo städtische Gegebenheiten diese erfordern.

**03 Begriffe aus der BMBV**

**03 Begriffe aus der BMBV**

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

**3.1 Das massgebende Terrain**

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

Art. 1 BMBV

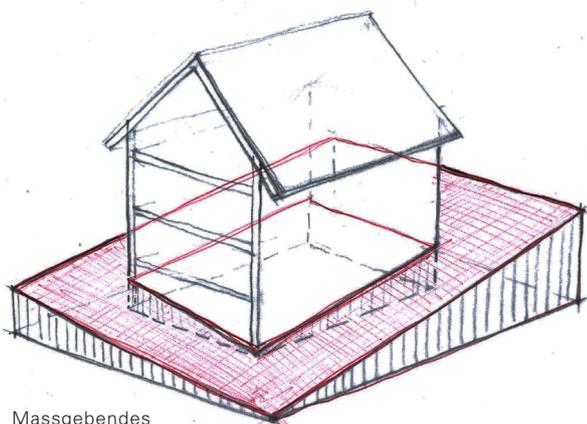
<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

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

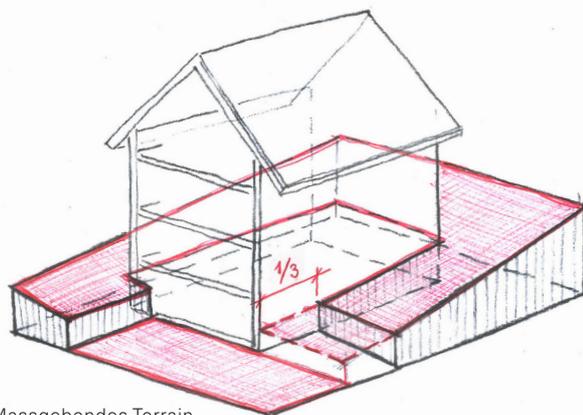
<sup>3</sup> Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

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

Der Kanton Bern kennt daneben die Möglichkeit, von Abs. 3 eine Ausnahme zu machen: Garageeinfahrten 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.**

vgl. heutige BO

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

### 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:

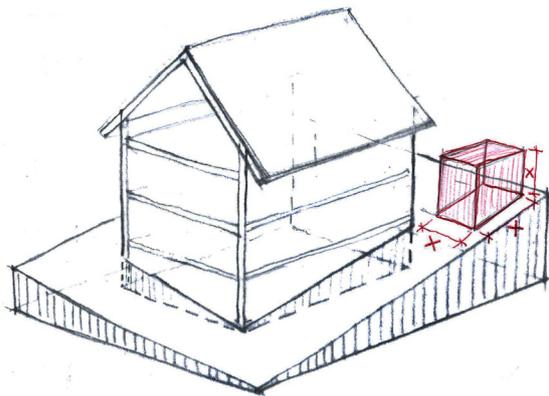
Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 4 BMBV Anbauten

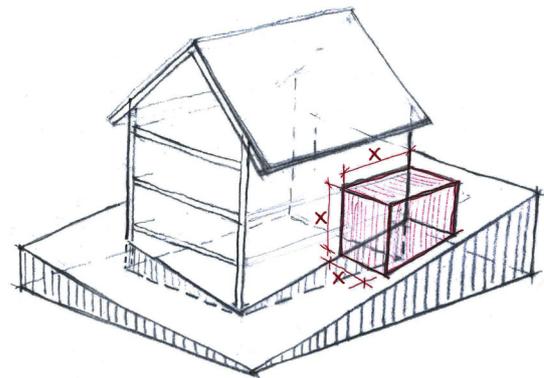
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

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.

8



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

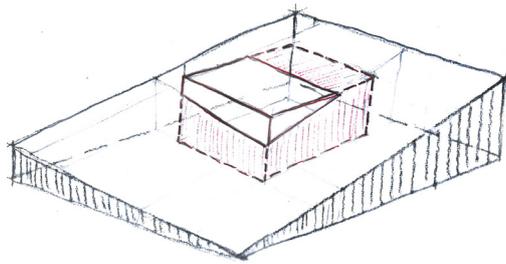
Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

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

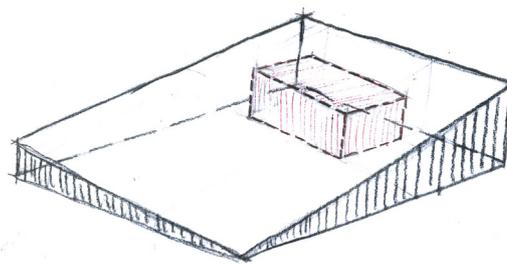
Die geltende Bauordnung verwendet die Begriffe „unterirdische Bauten“ und „unterirdische Vorbauten“. Sie sind nicht deckungsgleich mit den Begriffen der BMBV.

#### 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



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.**

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

### 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.

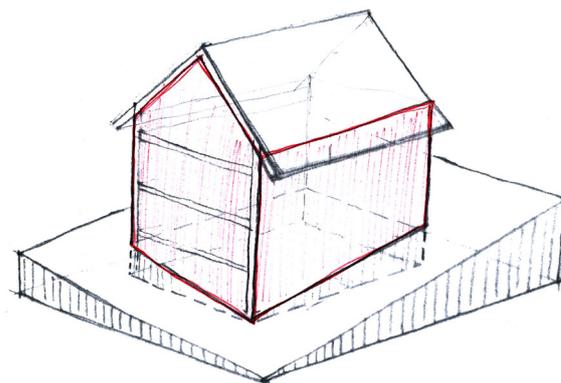
#### Art. 8 BMBV Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

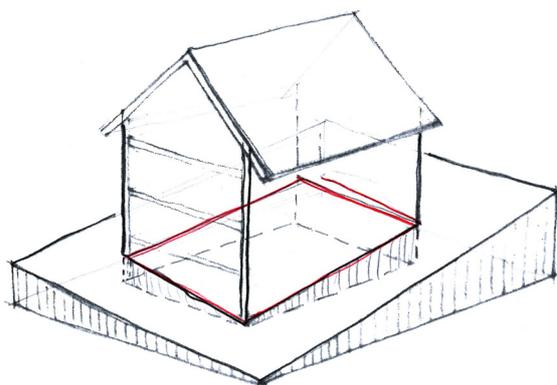
#### Art. 9 BMBV Projizierte Fassadenlinie

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

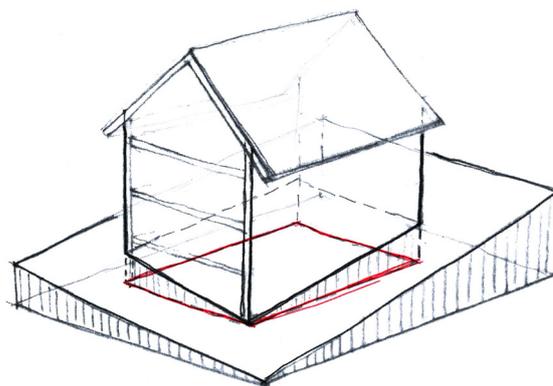
Die Begriffe „Fassadenlinie“ und „projizierte Fassadenlinie“ sind die Basis für weitergehende Definitionen der BMBV.



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

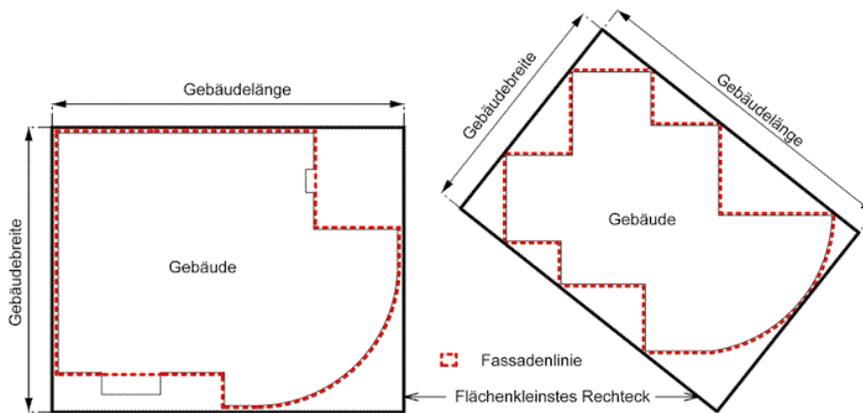
Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst

Die heutigen Gebäudelängen werden gestützt auf Art. 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.

vgl. heutige BO

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



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:

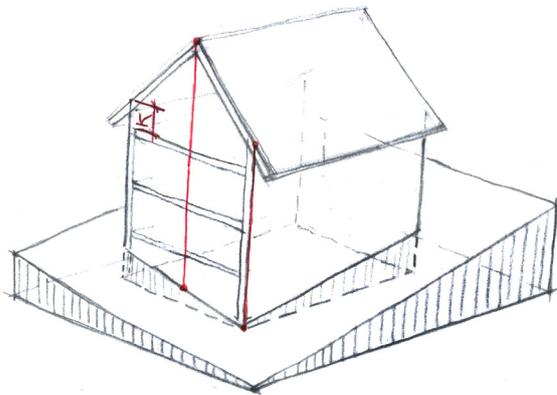
#### Art. 15 BMBV Fassadenhöhe

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

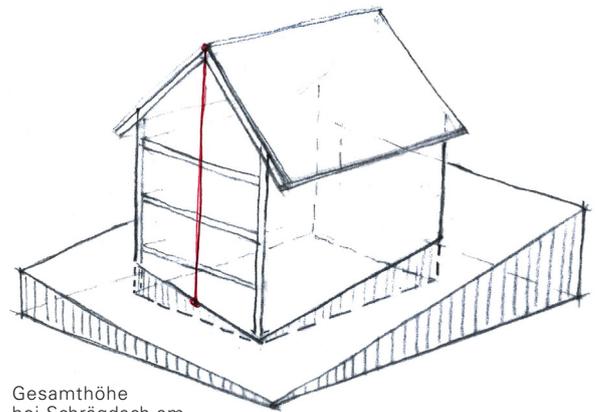
#### Art. 14 BMBV Gesamthöhe

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

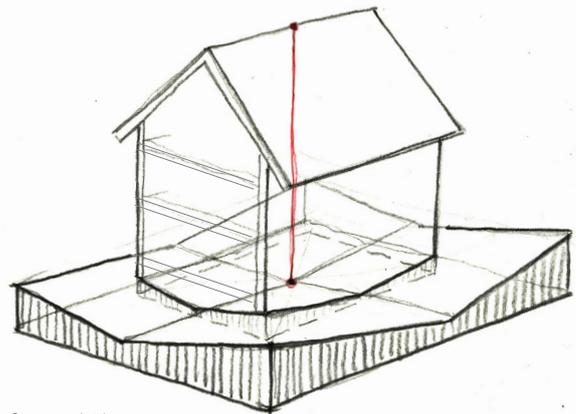
12



grösste Fassadenhöhe  
bei Schrägdach, giebelseitig  
und traufseitig



Gesamthöhe  
bei Schrägdach am  
Hang



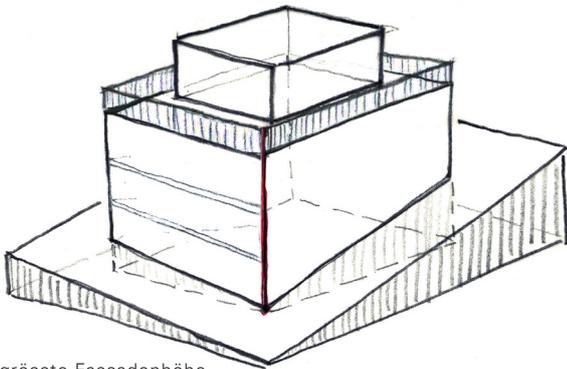
Gesamthöhe  
bei Schrägdach in  
Mulde

**03 Begriffe aus der BMBV**

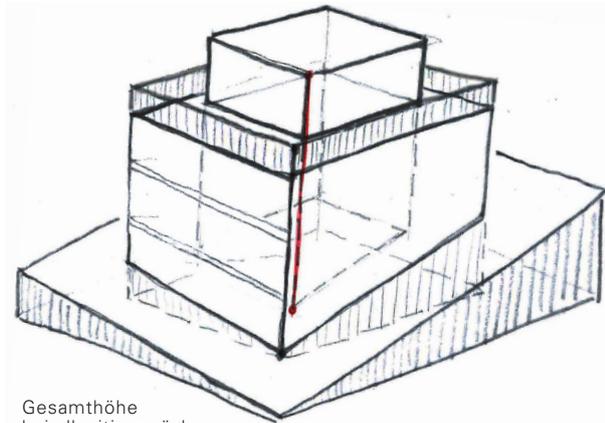
Bisherige Regelung: Die heutigen Bestimmungen in der Bauordnung Bern kennen die Gebäudehöhe, die als Mittel berechnet wird.

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

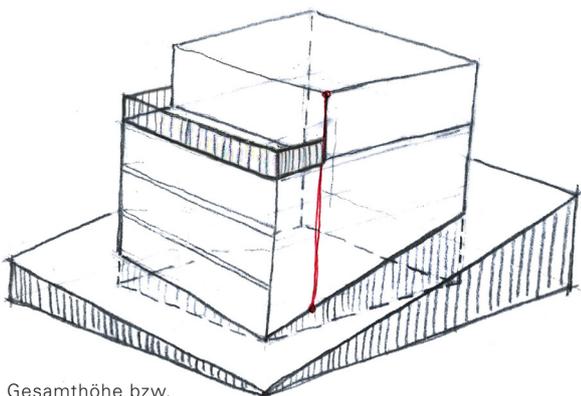
**Der heute in der Bauordnung verwendete Begriff „Gebäudehöhe“ ist zu ersetzen. Damit die baulichen Möglichkeiten gleich bleiben, müssen auch die heutigen Masse angepasst werden.**



grösste Fassadenhöhe  
bei allseitig zurück-  
versetzdem Attika



Gesamthöhe  
bei allseitig zurück-  
versetzdem Attika



Gesamthöhe bzw.  
grösste Fassaden-  
höhe bei Attika  
fassadenbündig

vgl. heutige BO

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

### 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 Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil für jedes Gebäude separat ermittelt.

#### Art. 19 BMBV Untergeschosse

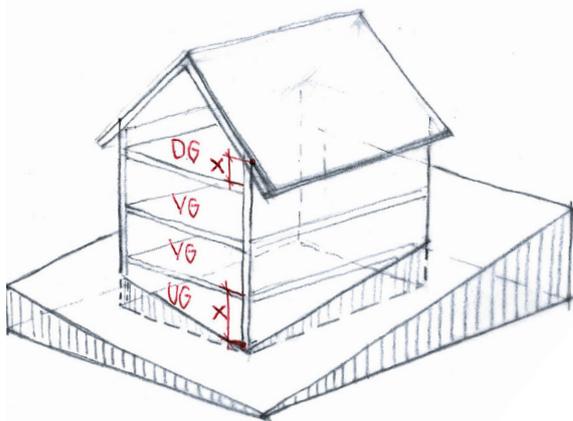
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

#### Art. 20 BMBV Dachgeschosse

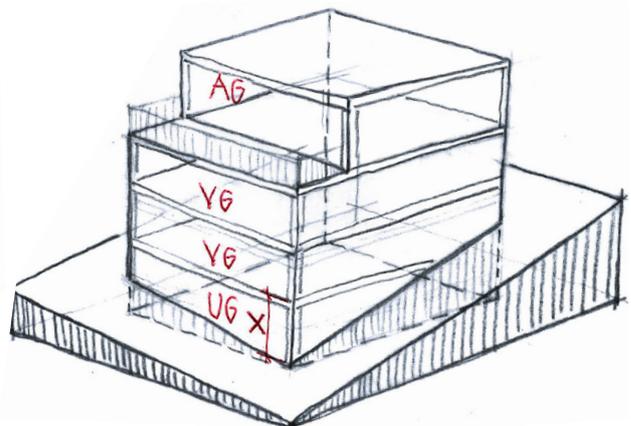
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

#### 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.



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 Geschosshöhe, 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 04).**

### 3.8 Kniestockhöhe

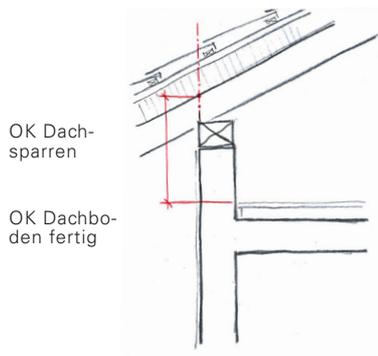
Die BMBV definiert die Kniestockhöhe:

#### Art. 16 Kniestockhöhe

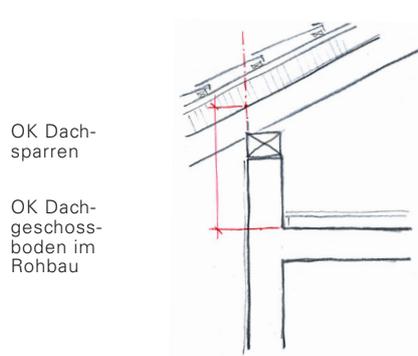
Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

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

vgl. heutige BO  
- Art.30 Dachgeschoss



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.**

vgl. heutige BO

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

### 3.9 Dichteziffern

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

#### 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.

16

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

1 Die Ausnutzungsziffer (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 04).**

## 04 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:

#### 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

+ Die Definition einer traufseitigen Fassadenhöhe ist mit den bewährten Bestimmungen zur Dachschräge Art. 8 BO vereinbar

+/- begünstigt hangparallele Firstrichtungen bei steilem Terrain

+/- begünstigt hangparallele Firstrichtungen bei steilem Terrain

#### 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 unterschiedlichen Dachformen werden nicht berücksichtigt, es gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (z.B. „Türmchen“ auf Erker). Das begünstigt Flachdächer

- Die Gesamthöhe kann nachträglich meistens nicht mehr gemessen werden

vgl. neue BO

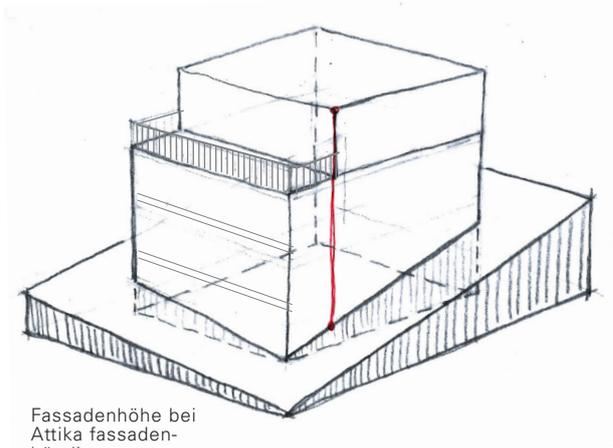
- Art.46 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2-5; Regel

- Art.58 Fassadenhöhe

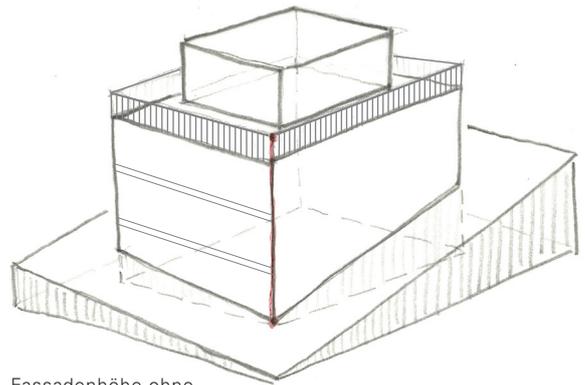
**Weil die Fassadenhöhe am nächsten bei der heutigen Messweise liegt und städtebaulich nur zu geringfügigen Änderungen führt, soll die heutige Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe ersetzt werden.**

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

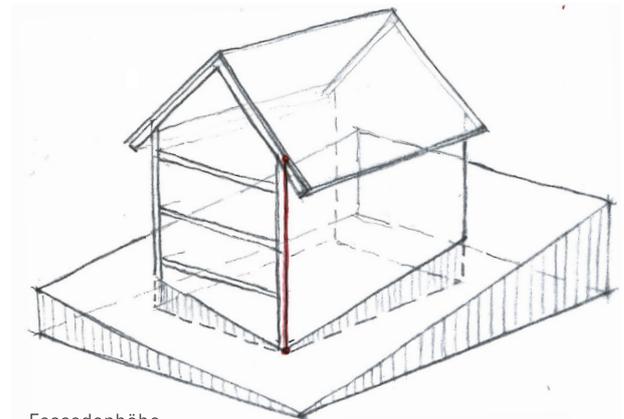
18



Fassadenhöhe bei  
Attika fassaden-  
bündig



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).

**04 Wahl der kommunalen Masse**

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:

<b>Bauklasse</b>	<b>Heutige Gebäudehöhe</b>	<b>Maximale Fassadenhöhe [m] für</b>	
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

vgl. neue BO

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

#### 4.2 Umgang mit der Gebäudelänge und Gebäudebreite

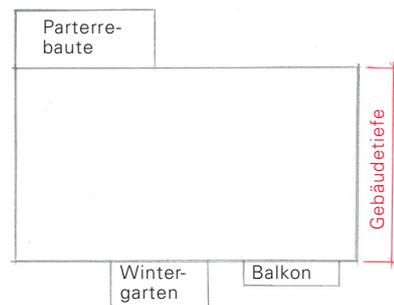
Die Gebäudedimensionen werden gemäss heutigem Art. 48 BO mit der „Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen“ und gemäss Art. 49 BO mit der „Gebäudetiefe“ gemessen. Die Masse sind im Bauklassenplan geregelt. Es zeigt sich, dass mit der Anwendung der neuen Messweisen für die Gebäudelänge keine Unterschiede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

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

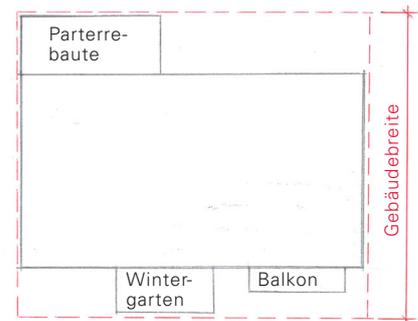
Auf die Verwendung der Gebäudebreite im Sinne der BMBV wird verzichtet.

**20**

flächkleinstes Rechteck, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst



Gebäudetiefe nach heutiger BO



Gebäudebreite nach BMBV

### 4.3 Gebäudedimensionen bei Anbauten

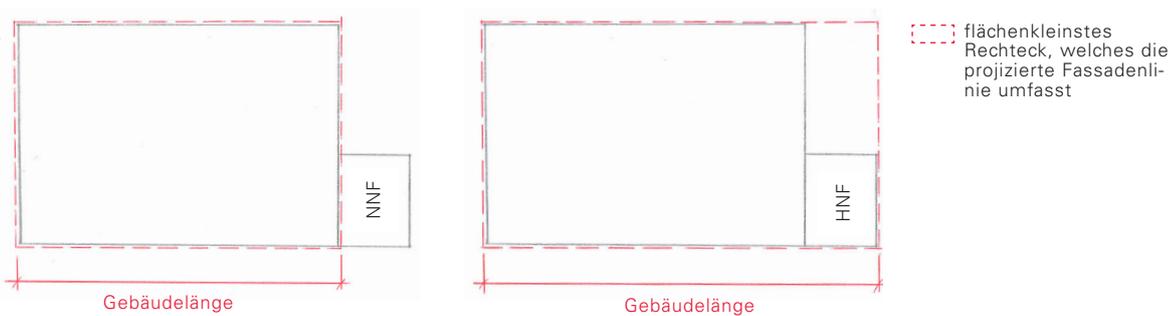
Der heutige Begriff der An- und Nebenbauten muss durch die Begriffe der Anbaute und der Kleinbaute ersetzt werden. An- und Kleinbauten dürfen nur Neben-nutzflächen enthalten, sie müssen also unbewohnt sein.

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.

vgl. neue BO

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



Gebäudelänge bei Gebäudeteil mit Nebennutzflächen (Anbaute gem. BMBV)

Gebäudelänge bei Gebäudeteil mit Hauptnutzflächen

flächenkleinstes Rechteck, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst

vgl. neue BO

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

#### 4.4 Umgang mit den 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.

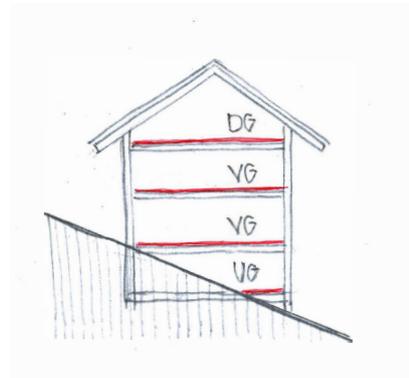
In der Bauordnung wird die Ausnutzungsziffer durch die Geschossflächenziffer ersetzt, weil damit die geringsten Veränderungen verbunden sind. Die Geschossflächenziffer wird als das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche definiert.

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.

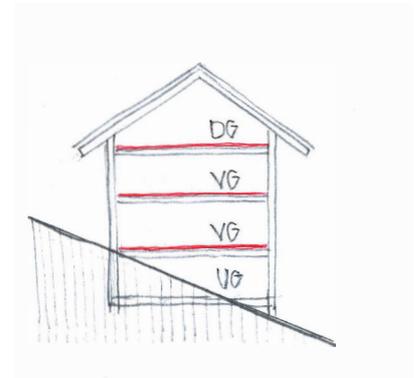
Somit muss noch der Begriff „oberirdisch“ definiert werden, zu welchem sich die BMBV ausschweigt. Hierzu wären zwei Messweisen plausibel. Je nachdem variiert der Umrechnungsfaktor:

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.

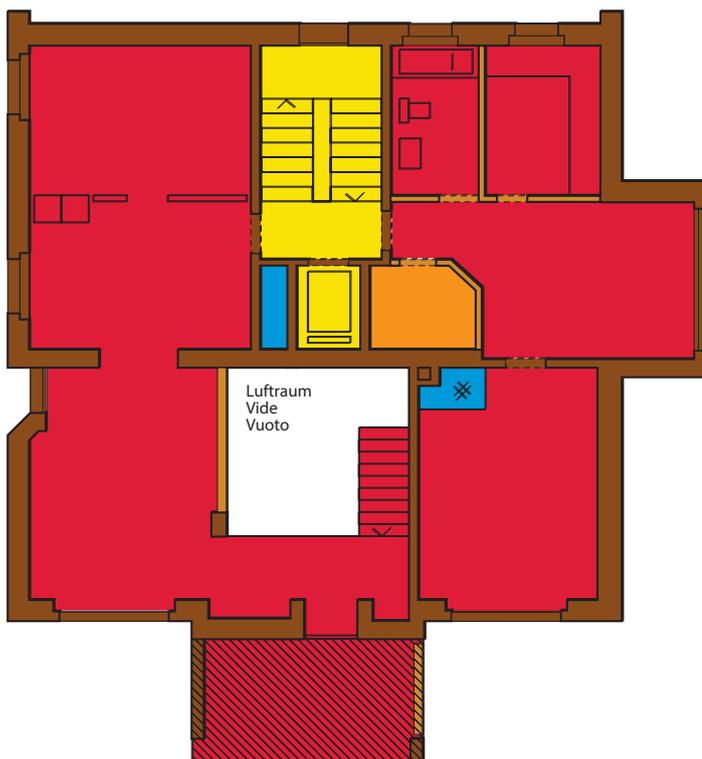
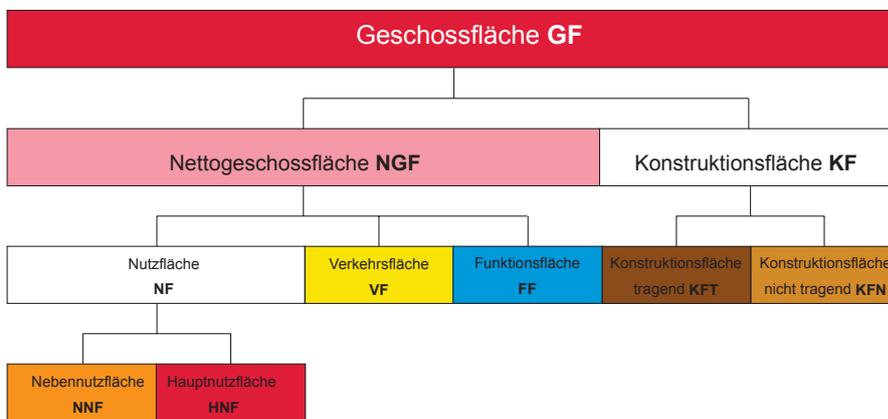
**4.5 Umgang mit Nutzungsanteilen**

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

## 05 Änderungen an der Bauordnung

Die folgende synoptische Übersicht zeigt die Änderungen an der rechtskräftigen Bauordnung.

Art.	Randtitel	BO bisher
1. Titel: Allgemeines		
2. Kapitel: Besitzstandsgarantie		
4	Besitzstandsgarantie	<p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Ein Wiederaufbau innert 5 Jahren nach Zerstörung durch ein Elementarereignis ist zulässig, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p><sup>3</sup> Das Mass der Nutzung kann auch bei einer wesentlichen Veränderung der inneren Gebäudestruktur beibehalten werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>

BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
<p><sup>1</sup> bis 3 unverändert</p> <p><sup>4</sup> <i>Parterrebauten und Anbauten mit Hauptnutzflächen wie Wintergärten, die aufgrund der Änderung der Bauordnung vom 25. 11. 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 gleichen Umfang zugelassen sind, sollen wenigstens die bestehenden dauernd erhalten bleiben dürfen. Sie dürfen - in Erweiterung der kantonalen Besitzstandsgarantie - deshalb auch ersetzt werden.</p>

Art.	Randtitel	BO bisher
5. Kapitel: Berechnung der Nutzflächen		
16	Berechnung der Nutzungsanteile	<p><sup>1</sup> Für die Berechnung der Nutzungsanteile gilt die vom Bauprojekt ausgewiesene anrechenbare Bruttogeschossfläche.</p> <p><sup>2</sup> Ausnützungs- und Nutzungsanteilsvorschriften dürfen nicht durch Abparzellierung umgangen werden.</p>
2. Titel: Art der Nutzung		
1. Kapitel: Lärmempfindlichkeitsstufenplan		
17	Lärmempfindlichkeitsstufen	Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1996 weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen ES zu.
3. Kapitel: Wohnzonen		
19	Wohnzone W	<p><sup>1</sup> Die Wohnzone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.</p> <p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Bis zu einem Vollgeschoss an Arbeitsnutzungen sind gestattet in den Lärmempfindlichkeitsstufen III der Bauklassen 4 bis 6.</p> <p><sup>4</sup> Nur teilweise der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesene Grundstücke gelten bezüglich Wohnanteilsvorschriften als Grundstücke der Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
20	Gemischte Wohnzone WG	<p><sup>1</sup> Die gemischte Wohnzone WG dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.</p> <p><sup>2</sup> In der gemischten Wohnzone WG sind bis zu 50 Prozent Arbeitsnutzungen erlaubt.</p>

	BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
	<p>Randtitel neu: Berechnung der Nutzungsanteile und des Nutzungsmasses</p> <p><sup>1</sup> Für die Berechnung der Nutzungsanteile massgebend ist die vom Bauprojekt ausgewiesene Hauptnutzfläche.</p> <p><sup>1a</sup> <b>Die Berechnung des Nutzungsmasses bestimmt sich anhand der oberirdischen Geschossfläche. Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen.</b></p> <p><sup>2</sup> 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 (<b>Abs. 1<sup>a</sup></b>) das richtige Mass (vgl. dazu den Erläuterungsbericht). Die Definition der oberirdischen Geschossfläche gemäss Abs. 2 führt dazu, dass die Flächen des Untergeschosses sowie von Unterniveaubauten nicht mehr berücksichtigt werden (<b>s.Art. 29 BO</b>). 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 Situation unterschiedliche Auswirkungen. So wird etwa in Art. 24 (Zonen für öffentliche Nutzungen) eine unterirdische Nutzfläche bei der Ermittlung des Nutzungsmasses nicht mehr berücksichtigt.</p>
	<p>Der <b>Lärmempfindlichkeitsstufenplan</b> weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen ES zu.</p>	<p>Die Streichung der Jahreszahl hat keine materielle Bedeutung. Anwendbar ist immer die aktuelle Version des Lärmempfindlichkeitsstufenplans. Die Korrektur ist rein redaktioneller Natur.</p>
	<p><sup>1</sup> unverändert.</p> <p><sup>2</sup> Bis 10% der <b>Hauptnutzfläche</b> an Arbeitsnutzungen sind gestattet</p> <p>a. unverändert.</p> <p>b. unverändert.</p> <p><sup>3</sup> unverändert.</p> <p><sup>4</sup> unverändert.</p>	<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.</p>
	<p><sup>1</sup> unverändert</p> <p><sup>2</sup> In der gemischten Wohnzone WG sind <b>mindestens 50% der Hauptnutzfläche der Wohnnutzung vorbehalten.</b></p>	<p>Es gelten die gleichen Überlegungen wie bei Art. 19.</p>

Art.	Randtitel	BO bisher
21	Kernzonen K	<p><sup>1</sup> Die Kernzone dient der Förderung von Quartierzentren.</p> <p><sup>2</sup> Unter Vorbehalt von Absatz 3 gelten die Vorschriften der Wohnzone W.</p> <p><sup>3</sup> Die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen werden bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung nicht angerechnet.</p>
4. Kapitel: Arbeitszonen		
22	Dienstleistungszone D	<p><sup>1</sup> Die Dienstleistungszone D ist für Arbeitsnutzungen bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager.</p> <p><sup>3</sup> 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><sup>4</sup> 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 Strassennetz nicht übermässig belastet wird.</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><sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen (Freifläche F) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen; die Ausnützungsziffer beträgt 0,1.</p> <p><sup>3</sup> 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><sup>4</sup> 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><sup>5</sup> Die Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (Freifläche F*) dienen den gleichen Zwecken wie die Zone F. Es besteht jedoch kein Enteignungsrecht.</p>
6. Kapitel: Landwirtschaftszonen		

	BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
	<p><sup>1</sup> unverändert.</p> <p><sup>2</sup> unverändert.</p> <p><sup>3</sup> Die <b>Hauptnutzflächen</b> von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen <b>bleiben bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung unberücksichtigt</b>.</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)</p> <p>Die Formulierung „bleiben unberücksichtigt“ ist präziser als „nicht angerechnet“.</p>
	<p><sup>1</sup> unverändert.</p> <p><sup>2</sup> unverändert.</p> <p><sup>3</sup> unverändert:</p> <p>a. bis 50 Prozent der <b>Hauptnutzfläche</b> in allen Fällen;</p> <p>b. bis 100 Prozent der <b>Hauptnutzfläche</b>, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.</p> <p><sup>4</sup> unverändert.</p>	<p>Zur Definition der Hauptnutzfläche kann auf den Kommentar zu Art. 16 Abs. 1 verwiesen werden.</p>
	<p><sup>1</sup> unverändert.</p> <p><sup>2</sup> Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen; die <b>oberirdische Geschossflächenziffer</b> beträgt 0.1.</p> <p><sup>3</sup> Die Zonen FB bis FD umfassen für die Überbauung bestimmte Grundstücke. Die <b>oberirdische Geschossflächenziffer</b> beträgt</p> <p>a. unverändert</p> <p>b. unverändert</p> <p>c. unverändert.</p> <p><sup>4</sup> unverändert</p> <p><sup>5</sup> 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
27	Weilerzone	<p><sup>1</sup> Die Weilerzone bezweckt die zeitgemässe Weiterverwendung bestehender Bauvolumen in ländlichen Kleinsiedlungen.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind dementsprechend Um- und Ausbauten in allen Bauvolumen, mit der bestehenden Bausubstanz verträgliche Erweiterungen und der Abbruch- und Wiederaufbau bestehender Bauten sowie neue Nebenbauten.</p> <p><sup>3</sup> Zugelassen sind Nutzungen für die Landwirtschaft, das Wohnen und mässig störende Arbeitsnutzungen.</p> <p><sup>4</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.</p> <p><sup>5</sup> Bauvorhaben, die über den Zweck der Weilerzone hinausgehen, richten sich nach Artikel 24ff. Raumplanungsgesetz.</p>
3. Titel: Mass der Nutzung		
1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften		
28	Geschosszahl	<p><sup>1</sup> In den Bauklassen 2 bis 6 entspricht die Ziffer der Bauklasse der zulässigen Anzahl Vollgeschosse.</p> <p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Bei abgestuften oder terrassierten Gebäuden wird die Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt.</p>
29	Untergeschoss	<p><sup>1</sup> Ein Untergeschoss überragt das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen um höchstens 1.20 m.</p> <p><sup>2</sup> Abgrabungen für Garagezufahrten werden nicht berücksichtigt, soweit sie nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen.</p> <p><sup>3</sup> Hauseingänge im Untergeschoss sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. nur bei einer Neigung des gewachsenen Bodens von, in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 Prozent sowie</li> <li>b. nur talseits zulässig.</li> </ul> <p><sup>4</sup> Die Länge von Öffnungen für Fenster und Türen im Untergeschoss darf nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassade betragen.</p>

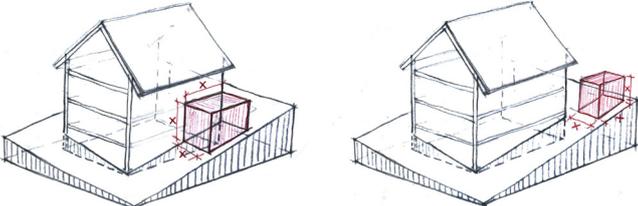
BO neu		Erläuterungen zu den Änderungen
	<p><sup>1</sup> unverändert</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind dementsprechend Um- und Ausbauten in allen Bauvolumen, mit der bestehenden Bausubstanz verträgliche Erweiterungen und der Abbruch- und Wiederaufbau bestehender Bauten sowie neue <b>Klein- und Anbauten</b>.</p> <p><sup>3</sup> unverändert</p> <p><sup>4</sup> unverändert</p> <p><sup>5</sup> unverändert</p>	<p>Den Begriff der Nebenbauten gibt es in der BMBV nicht mehr. Der entsprechende Begriff heisst nun Kleinbauten (Art. 3 BMBV).</p>
	<p><sup>1</sup> unverändert.</p> <p><sup>2</sup> <b>aufgehoben</b></p> <p><sup>3</sup> <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="687 1021 1289 1234" data-label="Image"> </div> <p>(2) Abs. 3: In Abs. 3 wird die geltende Praxis in der Stadt Bern festgehalten, der zufolge nicht jede noch so minimal Staffelung der Gebäudeteile zu einer getrennten Ermittlung der Geschosszahl führt (vgl. dazu Art. 18 Abs. 2 BMBV).</p> <div data-bbox="683 1413 1038 1592" data-label="Image"> </div>
	<p><sup>1</sup> <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><sup>2</sup> unverändert</p> <p><sup>3</sup> Hauseingänge im Untergeschoss sind</p> <p>a. nur bei einer Neigung des <b>massgebenden Terrains</b> von, in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 Prozent sowie</p> <p>b. unverändert.</p> <p><sup>4</sup> Die Länge von Öffnungen für Fenster und Türen im Untergeschoss darf nicht mehr als ein 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>

Art.	Randtitel	BO bisher
30	Dachgeschoss	<p><sup>1</sup> Das Dachgeschoss ist das Geschoss über dem obersten Vollgeschoss.</p> <p><sup>2</sup> Bei geneigten Dächern gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn die Kniewand höher als 1.20 m ist.</p> <p><sup>3</sup> Die Kniewandhöhe wird an der Fassadenflucht von oberkant Dachboden bis oberkant Dachsparren gemessen.</p> <p><sup>4</sup> Bei besonderen Dachformen wie Pultdächern werden die Kniewandhöhen verschiedener Fassaden ausgemittelt.</p>
31	Nutzung des Dachgeschosses	<p><sup>1</sup> In Dachgeschossen sind Wohn- und Arbeitsräume zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Vorschriften über die Dachgestaltung eingehalten sind, und</li> <li>b. wenigstens die Hälfte der Fläche der eingebauten Räume eine Raumhöhe von wenigstens 2.30 m aufweist.</li> </ul> <p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Der Nachweis der guten Einordnung ins Orts- und Strassenbild ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der Dachgeschossnutzung.</p>
32	Attikageschoss	<p><sup>1</sup> Das Attikageschoss ist ein auf dem Flachdach des obersten Vollgeschosses aufgesetztes, verkleinertes Dachgeschoss.</p> <p><sup>2</sup> Für Attikageschosse gelten folgende maximale Abmessungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Geschossfläche sowie die Fläche von Atrien und überdeckten Aussenflächen dürfen höchstens 70 Prozent der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses betragen;</li> <li>b. die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attika darf nicht mehr als 3.50 m hoch sein;</li> <li>c. der Dachvorscheram am Attikageschoss darf höchstens um 0.50 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen;</li> <li>d. das Attikageschoss muss mit Ausnahme der Treppenhäuser und Lifte mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sein.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Das Attikageschoss kann in den Bauklassen 2 bis 5 auf jenen Seiten fassadenbündig angeordnet werden, an denen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Gebäudehöhe der nächsthöheren Bauklasse, gemessen bis oberkant Attika, sowie</li> <li>b. die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauklasse eingehalten sind.</li> </ul>

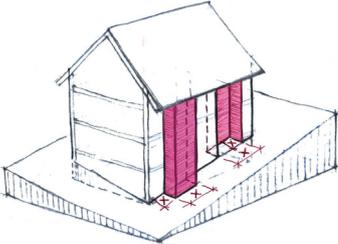
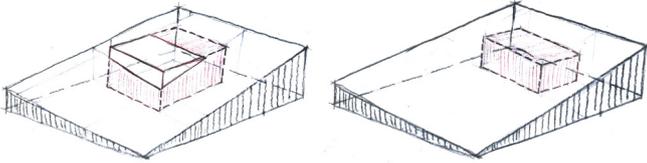
	<b>BO neu</b>	<b>Erläuterungen zu den Änderungen</b>
	<p><sup>1</sup> <i>aufgehoben.</i></p> <p><sup>2</sup> Bei geneigten Dächern gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn die <i>Kniestockhöhe mehr als 1.50 m beträgt.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>aufgehoben.</i></p> <p><sup>4</sup> Bei besonderen Dachformen wie Pultdächern werden die <i>Kniestockhöhen</i> verschiedener Fassaden ausgemittelt.</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 der Kniestockhöhe auf 1.5 m für die Isolation angezeigt.</p>
	<p><sup>1</sup> unverändert.</p> <p>a. unverändert.</p> <p>b. <i>wenigstens über der Hälfte der Fläche der eingebauten Räume die lichte Höhe wenigstens 2.30 m beträgt.</i></p> <p><sup>2</sup> unverändert</p> <p><sup>3</sup> 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. Zudem wird die Formulierung sprachlich verbessert.</p>
	<p><sup>1</sup> <i>Attikageschosse</i></p> <p>a. <i>umfassen eine Grundfläche (einschliesslich Wandquerschnitte, Atrien und dauernd überdeckte Aussenflächen) von höchstens 70% des darunter liegenden Vollgeschosses,</i></p> <p>b. <i>überragen das darunter liegende Vollgeschoss, gemessen von oberkant Flachdach des Vollgeschosses bis oberkant Attika, nicht mehr als 3.50 m;</i></p> <p>c. <i>sind gegenüber der Fassadenflucht auf mindestens einer Seite im Minimum 1.5 m zurückversetzt.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Wo Attikageschosse nicht zurückversetzt sind, gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauklasse. Davon ausgenommen sind Treppenhaus- und Liftaufbauten.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Der Dachvorscherm am Attikageschoss darf höchstens um 0.5 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen.</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> <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>

Art.	Randtitel	BO bisher
33	Grenzabstand	<p><sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand bezeichnet die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur Fassade gemessene Entfernung der Längsseiten der Gebäude oder Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur Grundstücksgrenze gemessene Entfernung eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze. Um die Gebäudeecken wird der kleine Grenzabstand im Kreisbogen gemessen.</p> <p><sup>3</sup> 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><sup>4</sup> Bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäudegrundrissen werden die Längsseiten unter Berücksichtigung von Siedlungsstruktur und Besonnung von der Baubewilligungsbehörde bestimmt.</p> <p><sup>5</sup> Der Grenzabstand ist ebenfalls einzuhalten gegenüber der Zonengrenze zu Zonen im öffentlichen Interesse, sofern diese nicht mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt.</p>
35	Unbewohnte An- und Nebenbauten	<p><sup>1</sup> 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. der Grenz- und Gebäudeabstand hat, sofern nicht zusammengebaut wird, wenigstens 2.00 m zu betragen;</li> <li>b. für offene, den gewachsenen Boden nicht überragende Bauteile wie Schwimmbäder, deren Benützung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte, gilt ohne Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn zum Näherbau ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m;</li> <li>c. die Grundfläche für Gartenhäuschen darf nicht mehr als 15 m<sup>2</sup>, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> betragen;</li> <li>d. die Gebäudehöhe auf der Seite zur Nachbarin oder zum Nachbarn darf höchstens 3.00 m betragen.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Der Grenzanbau ist ohne Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn in dem Umfange gestattet, als bereits ein nachbarliches Gebäude an der Grenze steht.</p>

**05 Änderungen an der Bauordnung**

BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
<p><sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand bezeichnet die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur <b>projizierten</b> Fassadenlinie gemessene Entfernung der Längsseiten der Gebäude oder der Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet <b>die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze</b>.</p> <p><sup>3</sup> unverändert.</p> <p><sup>4</sup> unverändert.</p> <p><sup>5</sup> <b>Die Grenzabstände sind</b> ebenfalls einzuhalten gegenüber der Zonengrenze zu Zonen im öffentlichen Interesse (<b>Nebensatz aufgehoben</b>). (FN) Art. 22 BMBV</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> <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>
<p>Randtitel neu: <b>Anbauten und Kleinbauten</b></p> <p><sup>1</sup> <b>Anbauten und Kleinbauten dürfen folgende Masse nicht überschreiten</b></p> <p>a. <b>die Fassadenhöhe beträgt traufseitig oder bei Flachdächern ohne einen allfälligen Hangzuschlag höchstens 3.50 m</b></p> <p>b. <b>die Grundfläche beträgt höchstens 60m<sup>2</sup>. Für unbewohnte Gartenhäuschen darf sie nicht mehr als 15 m<sup>2</sup>, für unbewohnte offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> betragen.</b></p> <p><sup>1bis</sup> <b>Der Grenz- und Gebäudeabstand beträgt, sofern nicht zusammengebaut wird, wenigstens 2 m. Innerhalb des Baugrundstücks gilt kein Gebäudeabstand.</b></p> <p><sup>1ter</sup> <b>Für offene, das massgebende Terrain nicht überragende Bauteile wie Schwimmbäder, deren Benützung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte, gilt ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m.</b></p> <p><sup>2</sup> unverändert.</p>	<p>(1) An- und Nebenbauten werden gemäss Art. 3 und 4 BMBV zu Anbauten und Kleinbauten. Sie <b>dürfen</b> nur Nebennutzflächen <b>enthalten, müssen</b> also im Sinne der bisherigen Terminologie unbewohnt <b>sein</b>.</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 Nebennutzflächen (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 <b>und neue</b> Parterrebauten als im Abstand privilegierte Hauptbauten zu definieren (<b>s. Art. 54 BO</b>). Sie können so einzeln gemessen werden (<b>s. Art. 48 BO</b>). 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 hilfswise in der Praxis verwendete Flächenmass von 60m<sup>2</sup> des Normalbaureglements wird neu ausdrücklich festgesetzt.</p> <div style="text-align: center;">  </div>

Art.	Randtitel	BO bisher
37	Offene und unterirdische Bauteile	<p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Der seitliche Grenzabstand hat bei fehlender Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn wenigstens 1,50 m zu betragen.</p> <p><sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn kann bis an die Grenze gebaut werden.</p> <p><sup>4</sup> Unterirdische Bauten können an die Grenze gebaut werden, sofern eine angemessene Bepflanzung des überdeckten Areals möglich ist.</p>
39	Bauten auf dem Vorland	<p><sup>1</sup> Für Bauten in der reglementarischen oder durch Baulinie festgelegten Strassenabstandsfläche (Bauverbotszone) gelten die Vorschriften des Strassenbaugesetzes.</p> <p><sup>2</sup> Unterirdische Vorbauten sind nur zulässig, wenn eine angemessene Bepflanzung des Vorlandes gewährleistet bleibt.</p>
40	Vorsprünge über dem Vorland	<p><sup>1</sup> An den gegen eine öffentliche Verkehrsanlage gerichteten Gebäudefassaden 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><sup>2</sup> Die Ausladung darf nicht mehr als die Hälfte der Vorlandtiefe, höchstens aber 2.50 m betragen.</p> <p><sup>3</sup> Der seitliche Grenzabstand hat bei fehlender Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn wenigstens 1,50 m zu betragen.</p> <p><sup>4</sup> Zwischen der Verkehrsanlage und der Baulinie darf die Ausladung erst in 2.50 m Höhe über der Niveaulinie der Verkehrsanlage ansetzen.</p> <p><sup>5</sup> Die Breite der Erker darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenbreite betragen.</p>

BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
<p>Randtitel neu: <i>Vorspringende und unterirdische Gebäudeteile sowie Unterniveaubauten im Grenzabstand</i></p> <p><sup>1</sup> Vordächer, Vortreppen, Balkone und ähnliche vorspringende offene <i>Gebäudeteile dürfen auf der ganzen Fassadenlänge</i></p> <p>a. unverändert; b. unverändert.</p> <p><sup>1a</sup> <i>Geschlossene vorspringende Gebäudeteile wie Erker sind nur strassenseitig zulässig (Art. 40 BO).</i></p> <p><sup>2</sup> unverändert.</p> <p><sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn kann bis an die <i>Grundstückgrenze</i> gebaut werden.</p> <p><sup>4</sup> Unterirdische Bauten können an die <i>Grundstückgrenze</i> gebaut werden, sofern eine angemessene Bepflanzung des überdeckten Areals möglich ist.</p> <p><sup>5</sup> <i>Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain nicht mehr als 0.9 m überragen. Sie haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Sind sie erdüberdeckt, so dass eine angemessene Bepflanzung möglich ist, können sie bis an die Grundstückgrenze gebaut werden, sofern sie das massgebende Terrain einschliesslich Erdüberdeckung nicht mehr als 1.20 m überragen.</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 überragten, 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>
<p>Randtitel neu: Bauten auf dem <i>Strassen- vorland</i></p> <p><sup>1</sup> unverändert</p> <p><sup>2</sup> 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 Strassen- vorland. 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>
<p>Randtitel neu: <i>Vorspringende Gebäude- teile über dem Strassenvorland</i></p> <p><sup>1</sup> bis <sup>4</sup> unverändert</p> <p><sup>5</sup> Die Breite der Erker darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p>	<p>(1) Der Randtitel wird an die Begriffswelt der BMBV ange- passt.</p> <p>(2) Abs. 5: Die sich bisher nur aus der Systematik erge- bende Regelung, dass Erker nur strassenseitig zulässig sein sollen, wird in Art. 37 Abs. 2 verdeutlicht. Statt des Begriffs Fassadenbreite wird verständlicher Fassadenlän- ge gewählt: Die Grössenbeschränkung für Erker bezieht sich auf die ganze Fassadenlänge.</p>

Art.	Randtitel	BO bisher
42	Gebäudehöhe	<p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Bei Satteldächern und Pultdächern wird die Gebäudehöhe an den Seitenfassaden bis zum errechneten Mittel der Höhe der beiden anschließenden Längsfassaden gemessen.</p> <p><sup>3</sup> Abgrabungen für Garagezufahrten werden nicht berücksichtigt, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen.</p> <p><sup>4</sup> Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m zulässig. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt.</p>

	<b>BO neu</b>	<b>Erläuterungen zu den Änderungen</b>
	<p>Randtitel neu: <i>Fassadenhöhe</i></p> <p><sup>1</sup> <i>Die Fassadenhöhe FH gilt</i></p> <p><i>a. an traufseitigen Fassaden von Gebäuden mit Schrägdächern,</i></p> <p><i>b. an den Fassaden von Gebäuden mit Flachdach, die kein Attikageschoss aufweisen oder bei denen das Attikageschoss zurückversetzt ist.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Die Fassadenhöhe FHA gilt an Fassaden mit nicht zurückversetztem Attikageschoss.</i></p> <p><sup>3</sup> unverändert</p> <p><sup>4</sup> Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m zulässig. Als Hang gilt eine Neigung des <i>massgebenden Terrains</i>, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb <i>der Fassadenlinien</i> wenigstens 10 Prozent beträgt.</p> <p><sup>5</sup> <i>Die Fassadenhöhe wird bei Gebäudestaffelungen in der Höhe von mindestens 2 m separat gemessen.</i></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 den Erläuterungsbericht 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																																																																																																																																																																											
3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen																																																																																																																																																																													
46	Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2–6; Regel	<p><sup>1</sup> 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= Geschossezahl</th> <th>zulässige GL</th> <th>GH</th> <th>kGA</th> <th>gGA</th> <th>Anzahl gGA*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">2</td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td>9 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td>9 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>8 m</td> <td>4 m</td> <td>10 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">3</td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>9 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>11 m</td> <td>5 m</td> <td>9 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">4</td> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>14 m</td> <td>6 m</td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">5</td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>17 m</td> <td>6 m</td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>13 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>13 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">6</td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td>13 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>20 m</td> <td>6 m</td> <td>13 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>14 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>14 m</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>• = unbeschränkt  * Anzahl gGA: 1 = gGA nur an der besonnten Längsseite; 2 = gGA an beiden Längsseiten  <sup>2</sup> Im Bauklassenplan werden Gebiete mit zulässigen Gebäudetiefen von 10 m, 12 m, 13 m, 15 m, 18 m oder unbeschränkt bestimmt.</p>	BK= Geschossezahl	zulässige GL	GH	kGA	gGA	Anzahl gGA*	2	15			9 m	1	20			9 m	1	30			10 m	1	40	8 m	4 m	10 m	1	50			11 m	1	70			11 m	1	90			12 m	1	3	15			10 m	1	20			10 m	1	30			9 m	2	40	11 m	5 m	9 m	2	50			10 m	2	70			10 m	2	90			11 m	2	•			11 m	2	4	20			11 m	1	30			10 m	2	40			10 m	2	50	14 m	6 m	11 m	2	70			11 m	2	90			12 m	2	•			12 m	2	5	30			11 m	2	50			12 m	2	70	17 m	6 m	12 m	2	90			13 m	2	•			13 m	2	6	30			12 m	2	50			13 m	2	70	20 m	6 m	13 m	2	90			14 m	2	•			14 m	2
BK= Geschossezahl	zulässige GL	GH	kGA	gGA	Anzahl gGA*																																																																																																																																																																								
2	15			9 m	1																																																																																																																																																																								
	20			9 m	1																																																																																																																																																																								
	30			10 m	1																																																																																																																																																																								
	40	8 m	4 m	10 m	1																																																																																																																																																																								
	50			11 m	1																																																																																																																																																																								
	70			11 m	1																																																																																																																																																																								
	90			12 m	1																																																																																																																																																																								
3	15			10 m	1																																																																																																																																																																								
	20			10 m	1																																																																																																																																																																								
	30			9 m	2																																																																																																																																																																								
	40	11 m	5 m	9 m	2																																																																																																																																																																								
	50			10 m	2																																																																																																																																																																								
	70			10 m	2																																																																																																																																																																								
	90			11 m	2																																																																																																																																																																								
•			11 m	2																																																																																																																																																																									
4	20			11 m	1																																																																																																																																																																								
	30			10 m	2																																																																																																																																																																								
	40			10 m	2																																																																																																																																																																								
	50	14 m	6 m	11 m	2																																																																																																																																																																								
	70			11 m	2																																																																																																																																																																								
	90			12 m	2																																																																																																																																																																								
	•			12 m	2																																																																																																																																																																								
5	30			11 m	2																																																																																																																																																																								
	50			12 m	2																																																																																																																																																																								
	70	17 m	6 m	12 m	2																																																																																																																																																																								
	90			13 m	2																																																																																																																																																																								
	•			13 m	2																																																																																																																																																																								
6	30			12 m	2																																																																																																																																																																								
	50			13 m	2																																																																																																																																																																								
	70	20 m	6 m	13 m	2																																																																																																																																																																								
	90			14 m	2																																																																																																																																																																								
	•			14 m	2																																																																																																																																																																								
47	Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2–6; Sonderfälle	<p><sup>1</sup> 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.  <sup>2</sup> Der Neubau hat auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung der benachbarten Gebäude Bezug zu nehmen.</p>																																																																																																																																																																											

BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen																																																																																																																																																																																					
<p><sup>1</sup> Für die Bauklassen (BK) 2–6 gelten die folgenden maximalen Längen von Gebäuden oder Gebäudegruppen (GL), <b>Fassadenhöhen (FH und FHA)</b>, kleine Grenzabstände (kGA) und grosse Grenzabständen (gGA):</p>	<p>(1) In der Tabelle muss die Gebäudehöhe durch die beiden Fassadenhöhen FH und FHA ersetzt werden.</p>																																																																																																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>BK= Geschosszahl</th> <th>zulässige GL</th> <th>FH/FHA</th> <th>kGA</th> <th>gGA</th> <th>Anzahl gGA*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">2</td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td>9 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td>9 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>8.5 m/11.5 m</td> <td>4 m</td> <td>10 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">3</td> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>9 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>11.5 m/14.5 m</td> <td>5 m</td> <td>9 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">4</td> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td></td> <td></td> <td>10 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>14.5 m/17.5 m</td> <td>6 m</td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">5</td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>11 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>17.5 m/20.5 m</td> <td>6 m</td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>13 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>13 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">6</td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td>12 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td>13 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>20.5 m/23.5 m</td> <td>6 m</td> <td>13 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>14 m</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td>14 m</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	BK= Geschosszahl	zulässige GL	FH/FHA	kGA	gGA	Anzahl gGA*	2	15			9 m	1	20			9 m	1	30			10 m	1	40	8.5 m/11.5 m	4 m	10 m	1	50			11 m	1	70			11 m	1	90			12 m	1		•			12 m	1	3	15			10 m	1	20			10 m	1	30			9 m	2	40	11.5 m/14.5 m	5 m	9 m	2	50			10 m	2	70			10 m	2	90			11 m	2		•			11 m	2	4	20			11 m	1	30			10 m	2	40			10 m	2	50	14.5 m/17.5 m	6 m	11 m	2	70			11 m	2	90			12 m	2		•			12 m	2	5	30			11 m	2	50			12 m	2	70	17.5 m/20.5 m	6 m	12 m	2	90			13 m	2		•			13 m	2	6	30			12 m	2	50			13 m	2	70	20.5 m/23.5 m	6 m	13 m	2	90			14 m	2		•			14 m	2	<p>• = unbeschränkt  * Anzahl gGA: 1 = gGA nur an der besonnten Längsseite; 2 = gGA an beiden Längsseiten  <sup>2</sup> unverändert</p>
BK= Geschosszahl	zulässige GL	FH/FHA	kGA	gGA	Anzahl gGA*																																																																																																																																																																																	
2	15			9 m	1																																																																																																																																																																																	
	20			9 m	1																																																																																																																																																																																	
	30			10 m	1																																																																																																																																																																																	
	40	8.5 m/11.5 m	4 m	10 m	1																																																																																																																																																																																	
	50			11 m	1																																																																																																																																																																																	
	70			11 m	1																																																																																																																																																																																	
	90			12 m	1																																																																																																																																																																																	
	•			12 m	1																																																																																																																																																																																	
3	15			10 m	1																																																																																																																																																																																	
	20			10 m	1																																																																																																																																																																																	
	30			9 m	2																																																																																																																																																																																	
	40	11.5 m/14.5 m	5 m	9 m	2																																																																																																																																																																																	
	50			10 m	2																																																																																																																																																																																	
	70			10 m	2																																																																																																																																																																																	
	90			11 m	2																																																																																																																																																																																	
	•			11 m	2																																																																																																																																																																																	
4	20			11 m	1																																																																																																																																																																																	
	30			10 m	2																																																																																																																																																																																	
	40			10 m	2																																																																																																																																																																																	
	50	14.5 m/17.5 m	6 m	11 m	2																																																																																																																																																																																	
	70			11 m	2																																																																																																																																																																																	
	90			12 m	2																																																																																																																																																																																	
		•			12 m	2																																																																																																																																																																																
5	30			11 m	2																																																																																																																																																																																	
	50			12 m	2																																																																																																																																																																																	
	70	17.5 m/20.5 m	6 m	12 m	2																																																																																																																																																																																	
	90			13 m	2																																																																																																																																																																																	
		•			13 m	2																																																																																																																																																																																
6	30			12 m	2																																																																																																																																																																																	
	50			13 m	2																																																																																																																																																																																	
	70	20.5 m/23.5 m	6 m	13 m	2																																																																																																																																																																																	
	90			14 m	2																																																																																																																																																																																	
		•			14 m	2																																																																																																																																																																																
<p><sup>1</sup> Wird ein bestehendes Gebäude in einer einheitlichen Gebäudereihe ersetzt oder ein Neubau in einer Baulücke errichtet, sind <b>Fassadenhöhe</b> und Geschosshöhe der benachbarten Gebäude zu übernehmen.  <sup>2</sup> unverändert.</p>	<p>(1) Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch jenen der Fassadenhöhe ersetzt.</p>																																																																																																																																																																																					

Art.	Randtitel	BO bisher
48	Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen	<p><sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die Distanz zwischen den beiden Aussenseiten der Querfassaden ohne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Anlagen oder Bauteile, die den reglementarischen Grenz- bzw. Strassenabstand oder Baulinien überragen dürfen;</li> <li>b. unbewohnte An- und Nebenbauten;</li> <li>c. Parterrebauten nach Artikel 54;</li> <li>d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 55.</li> </ul> <p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> 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><sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde gewährt zusätzlich zur Kompensation gemäss Absatz 3 einen Zuschlag auf dem Gebäudeumfang im gleichen Umfang wie die Kompensation.</p> <p><sup>5</sup> Absatz 3 und 4 entbinden nicht vor der Einhaltung der Abstandsvorschriften und Baulinien.</p>
49	Gebäudetiefe	<p><sup>1</sup> Die Gebäudetiefe ist die Distanz zwischen den beiden Aussenseiten der Längsfassaden ohne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Anlagen oder Bauteile, die in den Grenz-, Baulinien- oder Strassenabstand hineinragen dürfen;</li> <li>b. unbewohnte An- und Nebenbauten;</li> <li>c. Parterrebauten nach Artikel 54;</li> <li>d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 55.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Die Gebäudetiefe darf an den strassenabgewandten Längsfassaden um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern dadurch kein Flächen Gewinn entsteht.</p> <p><sup>3</sup> Eine Überschreitung der Gebäudetiefe ist ferner in Fällen gemäss Artikel 48 Absatz 3 und 4 zulässig.</p>

	BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
	<p><sup>1</sup> <i>Anbauten im Sinne von Art. 35 werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.</i></p> <p><sup>2</sup> unverändert.</p> <p><sup>3</sup> unverändert.</p> <p><sup>4</sup> unverändert.</p> <p><sup>5</sup> 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>
	<p><sup>1</sup> unverändert</p> <p>a. unverändert;</p> <p>b. <i>Anbauten</i>;</p> <p>c. unverändert;</p> <p>d. unverändert.</p> <p><sup>2</sup> unverändert</p> <p><sup>3</sup> 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>

Art.	Randtitel	BO bisher
54	Parterrebauten	<p><sup>1</sup> Parterrebauten sind eingeschossige, dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienende Bauten in den Hof- und Grenzabstandsräumen.</p> <p><sup>2</sup> Parterrebauten sind zulässig</p> <p>a. in den Kernzonen;</p> <p>b. wo Parterrebaulinien diese zulassen.</p> <p><sup>3</sup> 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>c. der Dachausbau ist unzulässig;</p> <p>d. der Grenzanbau ist zulässig.</p>
55	Unbeheizte Wintergärten	<p><sup>1</sup> Wintergärten sind Anbauten an ein Hauptgebäude, die grösstenteils aus Glas oder Fenstern bestehen.</p> <p><sup>2</sup> Unbeheizte, eingeschossige Wintergärten haben nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten, sofern</p> <p>a. sie sich im Erdgeschoss befinden;</p> <p>b. sie an nach Süd, West oder Ost gerichteten Fassaden von Hauptgebäuden anschliessen; und</p> <p>c. sie die Gebäudetiefe zusammen mit dem Hauptgebäude um höchstens 3.00 m überschreiten.</p>
56	Bauklasse E; Regel	<p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> 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>

	BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
	<p><sup>1</sup> Parterrebauten sind eingeschossige <b>Gebäude mit Hauptnutzflächen, die bei den Abständen privilegiert sind.</b></p> <p><sup>2</sup> unverändert.</p> <p><sup>3</sup> Für Parterrebauten gilt:</p> <p>a. unverändert;</p> <p>b. <b>die Fassadenhöhe FH darf 5,00 m nicht übersteigen;</b></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, können 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 den Erläuterungsbericht.</p>
	<p><sup>1</sup> Wintergärten sind <b>Bestandteile eines</b> Hauptgebäudes, die grösstenteils aus Glas oder Fenstern bestehen.</p> <p><sup>2</sup> 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>
	<p><sup>1</sup> unverändert</p> <p><sup>2</sup> Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 55, Balkone, <b>angebaute</b> 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>

Art.	Randtitel	BO bisher
57	Bauklasse E; Sonderfälle	<p><sup>1</sup> Abweichungen vom Standort und von der Volumetrie sind dann zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erzielt wird und</li> <li>b. das Nutzungsmass unverändert bleibt.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Zusätzlich sind Abweichungen auch vom Nutzungsmass zulässig, sofern die folgenden Ausnützungsziffern nicht überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 2 Geschosse: 0,5</li> <li>b. 3 und mehr Geschosse: 0,6</li> </ul> <p><sup>3</sup> Unüberbaute Grundstücke können im Rahmen von Absatz 1 mit einem Volumen überbaut werden, das den umliegenden Grundstücken in der Bauklasse E entspricht.</p> <p><sup>4</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der dem bestehenden Gebäude entsprechenden Bauklasse.</p>
4. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Arbeitszonen		
58	Gebäudehöhe	<p><sup>1</sup> Die Arbeitszonen werden im Bauklassenplan den Bauklassen 2 bis 6 zugewiesen.</p> <p><sup>2</sup> Es gilt die offene Bauweise.</p> <p><sup>3</sup> Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Bauklasse 1 6 m</li> <li>b. Bauklasse 2 9 m</li> <li>c. Bauklasse 3 12 m</li> <li>d. Bauklasse 4 15 m</li> <li>e. Bauklasse 5 18 m</li> <li>f. Bauklasse 6 21 m.</li> </ul>
59	Abstände	<p><sup>1</sup> Der allseitige Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, wenigstens jedoch 4.00 m und höchstens 8.00 m.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb des Grundstücks ist ein von der Baubewilligungsbehörde nach feuer- und verkehrspolizeilichen sowie städtebaulichen Gesichtspunkten zu bestimmender minimaler Gebäudeabstand einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Gegenüber Liegenschaften ausserhalb der Arbeitszonen ist für alle baulichen Anlagen ein Grenzabstand von acht Zehnteln der Fassadenhöhe einzuhalten, mindestens jedoch 10.00 m.</p>
5. Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Zonen im öffentlichen Interesse		

	BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
	<p><sup>1</sup> unverändert</p> <p><sup>2</sup> Zusätzlich sind Abweichungen auch vom Nutzungsmass zulässig, sofern die folgenden <b>oberirdischen Geschossflächenziffern</b> nicht überschritten werden:</p> <p>a. unverändert;</p> <p>b. unverändert.</p> <p><sup>3</sup> unverändert.</p> <p><sup>4</sup> unverändert.</p>	<p>(1) Die Ausnutzungsziffer als Nutzungsmass wird durch die oberirdische Geschossflächenziffer ersetzt (vgl. dazu Art. 16 und den Erläuterungsbericht).</p> <p>(2) Die Definition der Geschossflächenziffer findet sich in Art. 28 BMBV, die Definition dessen, was oberirdisch ist, in Art. 16 <b>und Art. 29 BO</b>.</p>
	<p>Randtitel neu: <b>Fassadenhöhe</b></p> <p><sup>1</sup> unverändert</p> <p><sup>2</sup> unverändert</p> <p><sup>3</sup> Es gelten folgende maximalen <b>Fassadenhöhen FH und FHA</b>:</p> <p>a. Bauklasse 1 <b>FH: 6,5 FHA: 9,5</b></p> <p>b. Bauklasse 2 <b>FH: 9,5 FHA: 12,5</b></p> <p>c. Bauklasse 3 <b>FH: 12,5 FHA: 15,5</b></p> <p>d. Bauklasse 4 <b>FH: 15,5 FHA: 18,5</b></p> <p>e. Bauklasse 5 <b>FH: 18,5 FHA: 21,5</b></p> <p>f. Bauklasse 6 <b>FH: 21,5 FHA: 24,5</b></p>	<p>(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, nach BMBV zur Verfügung stehenden neuen Höhenmassen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.</p> <p>(2) Wie bei den Wohnbauten wird auch hier besonderes Mass für fassadenbündige Attikafassaden festgelegt (FHA, vgl. dazu Art. 42 und den Erläuterungsbericht).</p>
	<p><sup>1</sup> Der Grenzabstand beträgt die Hälfte <b>der Fassadenhöhe der entsprechenden Gebäudeseite</b>, wenigstens jedoch 4.00 m und höchstens 8.00 m.</p> <p><sup>2</sup> unverändert</p> <p><sup>3</sup> Gegenüber Liegenschaften ausserhalb der Arbeitszonen ist für alle baulichen Anlagen ein Grenzabstand von acht Zehnteln <b>der Fassadenhöhe der entsprechenden Gebäudeseite</b> einzuhalten, mindestens jedoch 10.00 m.</p>	<p>(1) Weil sich die Fassadenhöhe nach BMBV nach dem Maximum und nicht nach dem ausgemittelten Mass bestimmt, sind die Grenzabstände je nach Fassadenseite unterschiedlich. Das wird ausgedrückt durch den Begriff „effektiv“ bzw. „der entsprechenden Gebäudeseite“ (Abs. 1 und 3).</p> <p>(2) Abs. 1: Die neue Messweise hat zur Folge, dass auch auf der Giebelseite eine Fassadenhöhe gemessen wird, damit davon die Hälfte als Grenzabstandsmass errechnet werden kann. Eine Fassadenhöhenbegrenzung sieht die Bauordnung bei Schrägdächern indessen nur für die Traufseite vor (Art. 42).</p>

Art.	Randtitel	BO bisher
61	Baupolizeiliche Masse in den Zonen im öffentlichen Interesse	<p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> 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 Grenzangebues 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>
4. Titel: Weitere Bauvorschriften		
1. Kapitel: Erschliessung		
63	Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	<p><sup>1</sup> 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><sup>2</sup> Die Stadt fördert die Erstellung unselbständiger gemeinschaftlicher Parkieranlagen in den Quartieren. Diese sind wo möglich unterirdisch anzuordnen.</p>
2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften		
70	Öffentliche Kataster	<p><sup>1</sup> Die Gemeinde führt über die Baugrundverhältnisse einen öffentlichen Kataster.</p> <p><sup>2</sup> Die Bauenden und ihre Beauftragten haben alle für den Kataster in Frage kommenden geologischgeotechnischen und hydrologischen Erhebungen (Berichte, Profile usw.) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, die sie im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben erstellt haben.</p> <p><sup>3</sup> Die Gemeinde führt ferner einen öffentlichen Kataster über die im öffentlichen Grund verlegten Leitungen und Infrastrukturanlagen.</p> <p><sup>4</sup> Wer den öffentlichen Grund für seine Leitungen oder Infrastrukturanlagen nutzt, hat sich an den Kosten für die Nachführung dieses Katasters zu beteiligen.</p> <p><sup>5</sup> 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><sup>6</sup> Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Kataster.</p>

BO neu	Erläuterungen zu den Änderungen
<p><sup>1</sup> unverändert.</p> <p><sup>2</sup> Statt baupolizeilicher Masse gelten die folgenden allgemeinen Regeln:</p> <p>a. bei der <b>Fassadenhöhe</b> sind gegenüber Wohnungen in benachbarten Bauzonen die für <b>Hochhäuser</b> 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>
<p><sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt die Anzahl der zu einem Bauvorhaben zu erstellenden Abstellplätze unter Vorbehalt der besonderen Regeln gemäss den Artikeln <b>64–66</b>.</p> <p><sup>2</sup> unverändert.</p>	<p>Die Korrektur ist rein redaktioneller Natur (Verschrieb).</p>
<p><sup>1</sup> unverändert.</p> <p><sup>2</sup> unverändert.</p> <p><sup>3</sup> unverändert.</p> <p><sup>4</sup> unverändert.</p> <p><sup>5</sup> Die Gemeinde führt eine Bau- und Boden-datei, aus der sich für jedes Gebäude <b>die massgeblichen Nutzungsmasse</b> sowie die Anteile an Wohn- und Nichtwohnnutzung ergeben. <b>Die Baugesuchsstellenden sind verpflichtet, diese Masse bei Baueingabe gesamthaft über das betroffene Gebäude zu melden.</b></p> <p><sup>6</sup> unverändert.</p>	<p>(1) Weil die bisher für den Ausnützungskataster 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>

## **06 Verfahren**

### **6.1 Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 10. Mai 2017 bis am 9. Juni 2017 statt. Es wurden keine Mitwirkungsbeiträge eingereicht.

### **6.2 Vorprüfung**

In der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung wurden keine Genehmigungsvorbehalte geäussert.

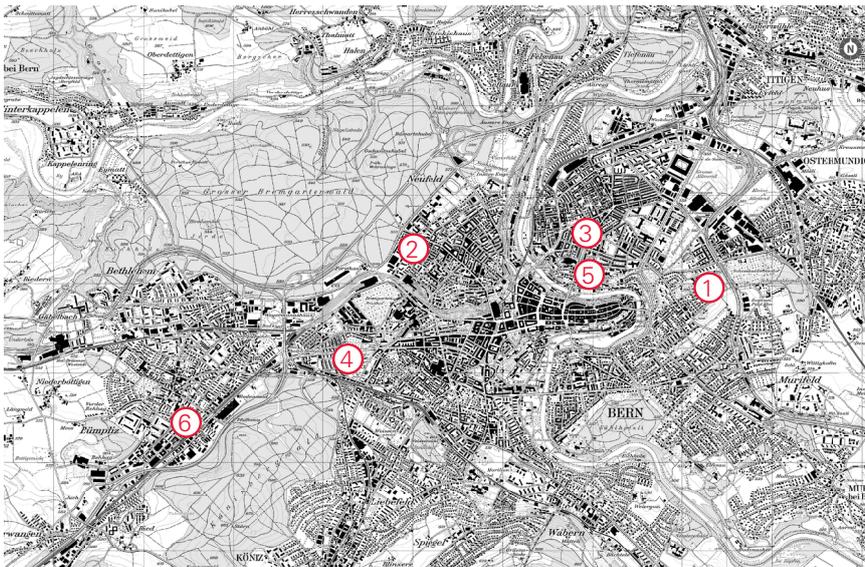
### **6.3 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage fand vom 11. Januar 2018 bis am 9. Februar 2018 statt. Es wurden keine Einsprachen erhoben.

07 Anhang

7.1 Testobjekte

Die rechtskräftigen, baupolizeilichen Masse wurden anhand von Testobjekten an realisierten Objekten dargestellt und fiktiven, neuen Messweisen gemäss BMBV gegenübergestellt.



Nr.	Ort	heute			neu nach BMBV	
		BK	GZ	GH [m]	FH [m]	FHA [m]
1	Brechbühlerstrasse 18	3	3	11.0*	11.5*	14.5*
2	Freiestrasse 65	E (2)	2	8.0	9.5	11.5
3	Moserstrasse 11-15	E (5)	5	17.0	17.5	20.5
4	Schlossstrasse 95+97	4	4	14.0	14.5	17.5
5	Sonnenbergrain 16	E (4)	4	14.0*	14.5*	17.5*
6	Freiburgstrasse 384	3 (4)	4	15.0	15.5	18.5

Nr. = Nummer im Plan  
 BK = Bauklasse  
 GZ = Geschosszahl  
 GH = Gebäudehöhe  
 FH = Fassadenhöhe  
 FHA = Fassadenhöhe bei Attika  
 fassdenbündig  
 \* = +1m Hangzuschlag

**Testobjekt Brechbühlerstrasse 18 (Nr. 1 im Plan)**

Orientierung: Die Liegenschaft liegt im geneigten Terrain. Der Messort für die grösste Fassadenhöhe befindet sich an der Südostfassade , dort wo das Attikageschoss fassadenbündig ist.



52

BK = Bauklasse  
 FH = Fassadenhöhe  
 FHA = Fassadenhöhe bei Attika  
           fassadenbündig  
 GH = Gebäudehöhe  
 W = Wohnzone

Zulässig nach geltender baurechtliche Grundordnung:		
Zone	BK	Gebäudehöhe GH [m]
W	3	11.0+1.0 (Hangzuschlag)

Zulässig neu nach Umsetzung BMBV:			
Zone	BK	Fassadenhöhe FH [m]	Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig FHA [m]
W	3	11.5 + 1.0 (Hangzuschlag)	14.5 + 1.0 (Hangzuschlag)

Höhen gemessen am Objekt (Vgl. Skizze, Messort:  ):	
Gemessene Gebäudehöhe GH alt	Gemessene Fassadenhöhe FH neu
10.6	13.6

Feststellung:

Nach neuer Messweise beträgt die grösste bestehende Fassadenhöhe ca. 13.6 m. Dank Hangzuschlag von 1 m wäre mit den vorgeschlagenen Höhenbestimmungen für die Bauklasse 3 (11.5 m oder 14.5 m bei fassadenbündigen Attikas) das Objekt in dieser Höhe wieder realisierbar.

Die BMBV verlangt, dass Attikageschosse mindestens auf einer ganzen Fassadenlänge zurückversetzt sind. Die „windradartigen“ Attikas wären im vorliegenden Objekt nicht konform resp. würden sie nicht als Attikageschoss zählen.

Als Schrägdachbau mit maximaler Neigung ausgestaltet, wäre die resultierende Gesamthöhe (Firsthöhe) störend. Ein solches Dachgeschoss ist auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht realistisch.

Anhang

Testobjekt Brechbühlerstrasse 18 (Nr. 1 im Plan)

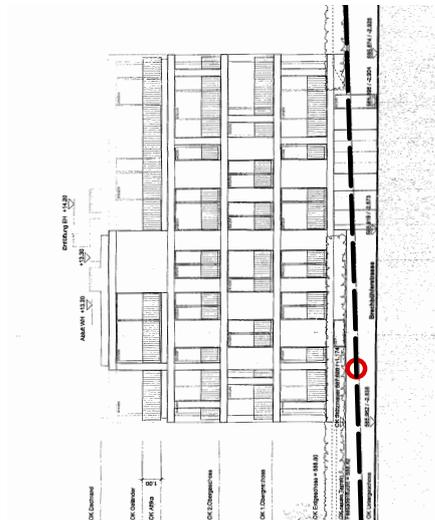
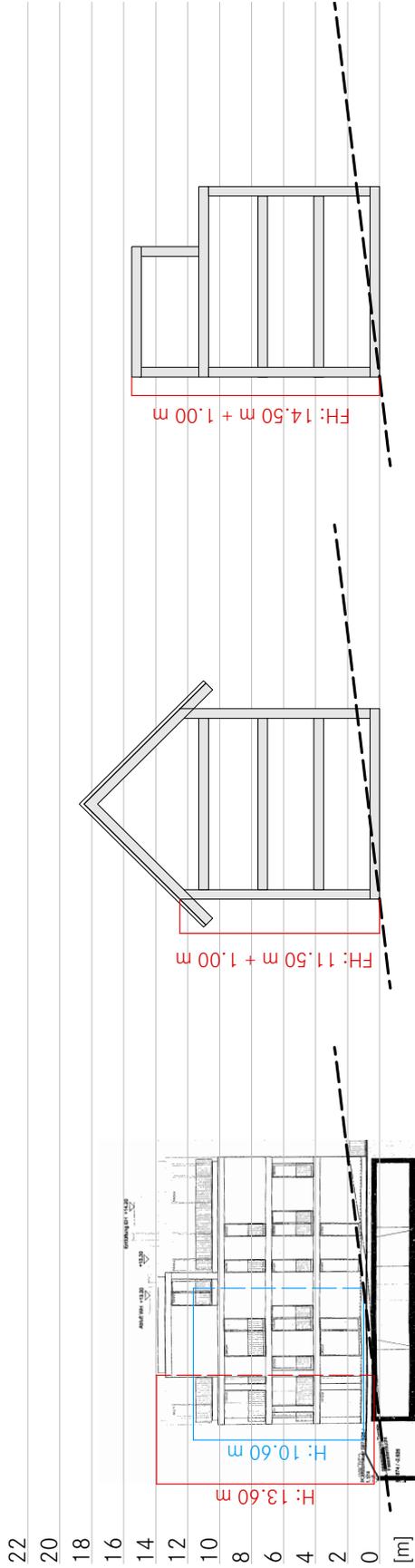
Bestand:

blau = nach bestehender Messweise

rot = nach neuer Messweise (BMBV)

Neu mit Steildach (45°):  
FH max. 11.50 m  
+ 1.00 m Hangzuschlag

Neu mit Flachdach:  
FH (inkl. Attika) max. 14.50 m  
+ 1.00 m Hangzuschlag



**Fazit: Die neu festgelegten Masse (vgl. Kapitel 4.2) lassen die Realisierung eines solchen Baukörpers zu.  
 Testobjekt Freiestrasse 65 (Nr. 2 im Plan)**

Orientierung: Die Liegenschaft liegt beinahe im flachen Terrain. Der Messort für die grösste Fassadenhöhe befindet sich in der Südostecke .



BK = Bauklasse  
 FH = Fassadenhöhe  
 FHA = Fassadenhöhe bei Attika  
       fassadenbündig  
 GH = Gebäudehöhe  
 W = Wohnzone

Zulässig nach geltender baurechtliche Grundordnung:		
Zone	BK	Gebäudehöhe GH [m]
W	E (2)*	8.0

Zulässig neu nach Umsetzung BMBV:			
Zone	BK	Fassadenhöhe FH [m]	Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig FHA [m]
W	E (2)*	8.5	11.5

\*Das Haus liegt in der Bauklasse E. Es dient hier als Illustration eines Objekts der Bauklasse 2.

Höhen gemessen am Objekt (Vgl. Skizze, Messort:  ):	
Gemessene Gebäudehöhe GH alt	Gemessene Fassadenhöhe FH neu
8.0	8.0

Feststellung:  
 Nach neuer Messweise beträgt die Fassadenhöhe ca. 8 m.  
 Das Objekt kann die vorgeschlagene Fassadenhöhe von 8.5 m einhalten.

Anhang

Testobjekt Freiestrasse 65 (Nr. 2 im Plan)

Bestand:

blau = nach bestehender Messweise

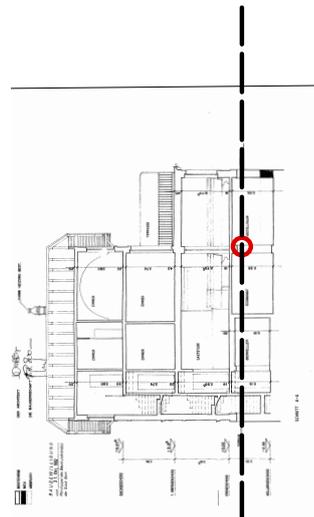
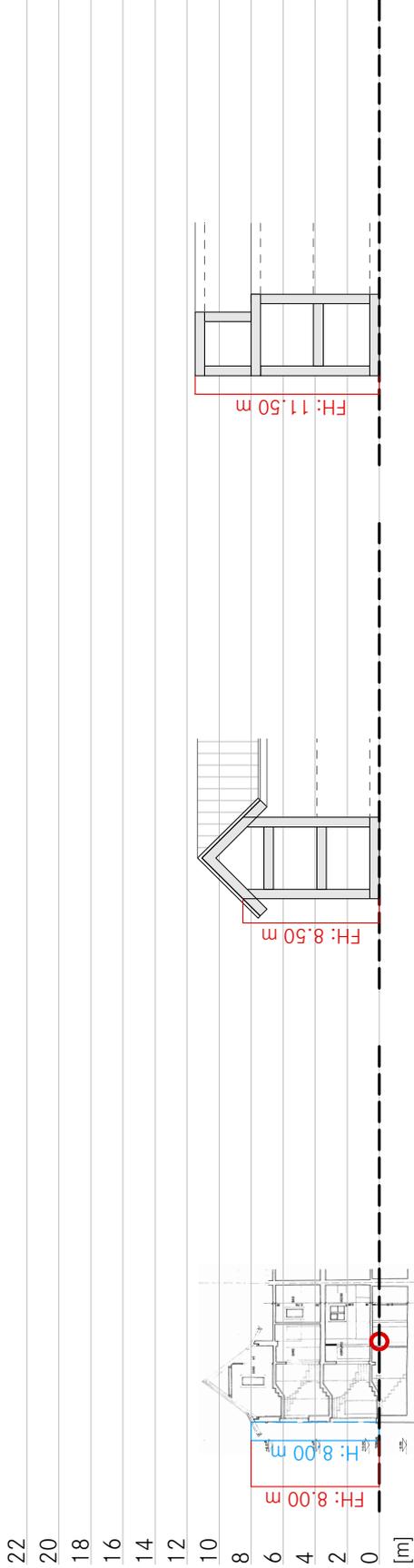
rot = nach neuer Messweise (BMBV)

Neu mit Steildach (45°):

FH max. 8.50 m

Neu mit Flachdach:

FH (inkl. Attika) max. 11.50 m



**Testobjekt Moserstrasse 11-15 (Nr. 3 im Plan)**

Orientierung: Die Liegenschaft liegt im leicht abfallenden Terrain. Der Messort für die grösste Fassadenhöhe befindet sich in der westlichsten Ecke .



BK = Bauklasse  
 FH = Fassadenhöhe  
 FHA = Fassadenhöhe bei Attika  
       fassadenbündig  
 GH = Gebäudehöhe  
 W = Wohnzone

Zulässig nach geltender baurechtliche Grundordnung:		
Zone	BK	Gebäudehöhe GH [m]
W	E (5)*	17.0

Zulässig neu nach Umsetzung BMBV:			
Zone	BK	Fassadenhöhe FH [m]	Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig FHA [m]
W	E (5)*	17.5	20.5

\*Das Haus liegt in der Bauklasse E. Es dient hier als Illustration eines Objekts der Bauklasse 5.

Höhen gemessen am Objekt (Vgl. Skizze, Messort:  ):	
Gemessene Gebäudehöhe GH alt	Gemessene Fassadenhöhe FH neu
17.8	17.8

Feststellung:

Nach neuer Messweise beträgt die grösste bestehende Fassadenhöhe ca. 17.8 m.

Dies ist mit den vorgeschlagenen 17.5 m Fassadenhöhe vereinbar (auch nach bisheriger Messweise wurde die zulässige Höhe der Bauklasse 5 überschritten; das Objekt ist in der Erhaltungszone und wurde nicht nach den Vorschriften der Bauklasse 5 gebaut).

Flachdachbauten und Bauten mit Schrägdächern wären in der vorherrschenden Art wieder realisierbar.

Testobjekt Moserstrasse 11-15 (Nr. 3 im Plan)

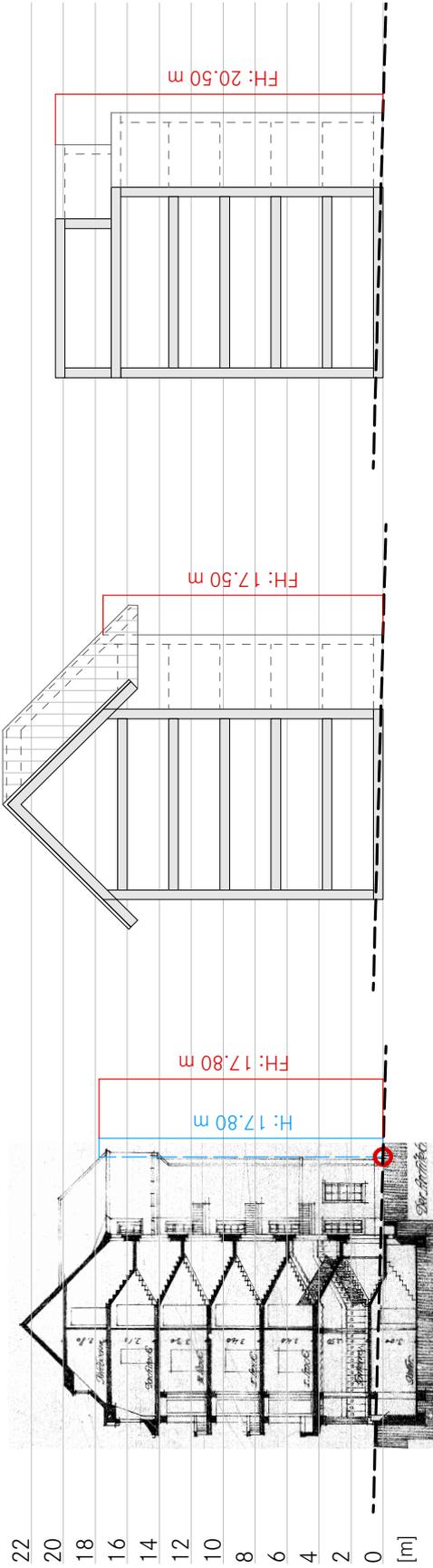
Bestand:

blau = nach bestehender Messweise

rot = nach neuer Messweise (BMBV)

Neu mit Steildach (45°):  
 FH max. 17.50 m

Neu mit Flachdach:  
 FH (inkl. Attika) max. 20.50 m



**Testobjekt Schlosstrasse 95+97 (Nr. 4 im Plan)**

Orientierung: Die Liegenschaft liegt im geneigten Terrain. Der Messort für die Fassadenhöhe befindet sich an der Nordostecke .



BK = Bauklasse  
 FH = Fassadenhöhe  
 FHA = Fassadenhöhe bei Attika  
       fassadenbündig  
 GH = Gebäudehöhe  
 W = Wohnzone

Zulässig nach geltender baurechtliche Grundordnung:		
Zone	BK	Gebäudehöhe GH [m]
W	4	14.0

Zulässig neu nach Umsetzung BMBV:			
Zone	BK	Fassadenhöhe FH [m]	Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig FHA [m]
W	4	14.5	17.5

Höhen gemessen am Objekt (Vgl. Skizze, Messort:  ):	
Gemessene Gebäudehöhe GH alt	Gemessene Fassadenhöhe FH neu
11.8	15.5

Feststellung:  
 Nach neuer Messweise beträgt die grösste bestehende Fassadenhöhe ca. 15.5 m.

Die vorgeschlagene traufseitige Fassadenhöhe für die Bauklasse 4 beträgt 14.5m. Hier müsste ein ähnlicher Bau leicht in den Boden „versenkt“ werden, weil das Terrain zwar geneigt ist, aber noch kein Hangzuschlag geltend gemacht werden kann.

Testobjekt Schlossstrasse 95+97 (Nr. 4 im Plan)

Bestand:

blau = nach bestehender Messweise

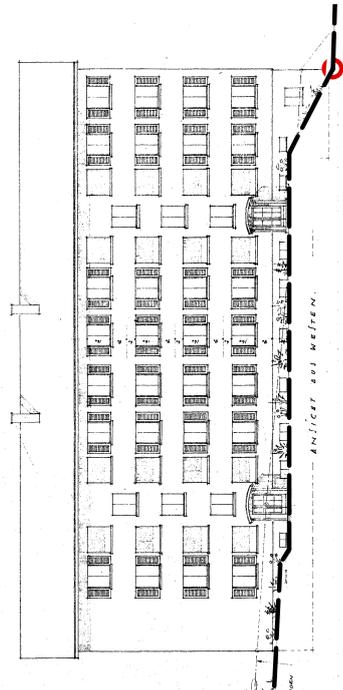
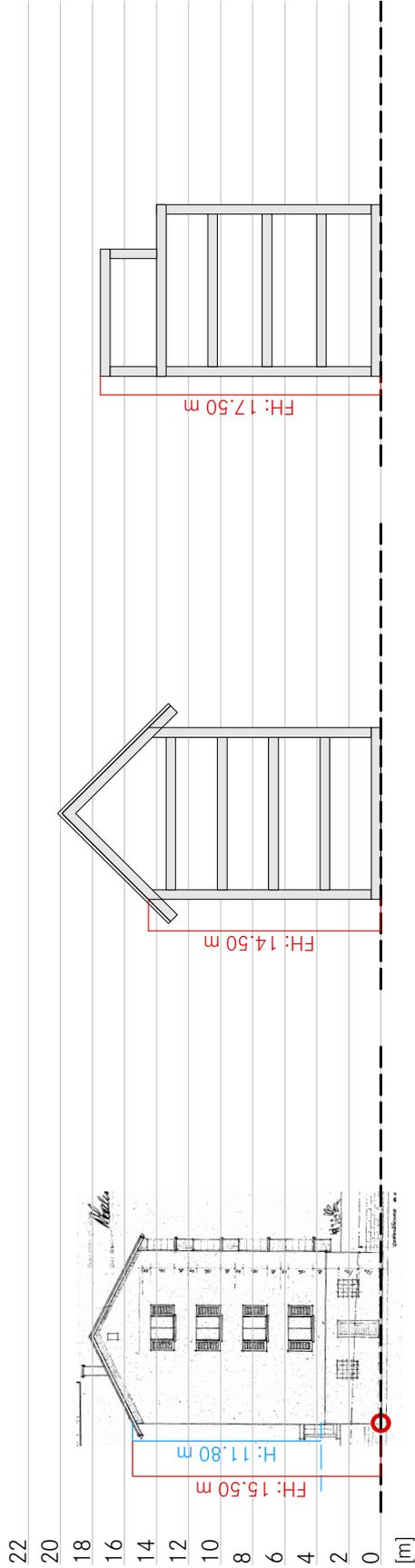
rot = nach neuer Messweise (BMBV)

Neu mit Steildach (45°):

FH max. 14.50 m

Neu mit Flachdach:

FH (inkl. Attika) max. 17.50 m



**Testobjekt Sonnenberggrain 16 (Nr. 5 im Plan)**

Orientierung: Die Liegenschaft liegt im stark geneigten Terrain. Der Messort für die grösste Fassadenhöhe befindet sich an der Südostfassade .



BK = Bauklasse  
 FH = Fassadenhöhe  
 FHA = Fassadenhöhe bei Attika  
         fassadenbündig  
 GH = Gebäudehöhe  
 W = Wohnzone

Zulässig nach geltender baurechtliche Grundordnung:		
Zone	BK	Gebäudehöhe GH [m]
W	E (4)*	14.0

Zulässig neu nach Umsetzung BMBV:			
Zone	BK	Fassadenhöhe FH [m]	Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig FHA [m]
W	E (4)*	14.5 + 1.0 (Hangzuschlag)	17.5 + 1.0 (Hangzuschlag)

\*Das Haus liegt in der Bauklasse E. Es dient hier als Illustration eines Objekts der Bauklasse 4.

Höhen gemessen am Objekt (Vgl. Skizze, Messort:  ):	
Gemessene Gebäudehöhe GH alt	Gemessene Fassadenhöhe FH neu
14.0	14.0

Feststellung:

Nach neuer Messweise beträgt die grösste bestehende Fassadenhöhe ca. 14 m .

Das Gebäude wäre so wieder realisierbar mit der neuen traufseitigen Fassadenhöhe von 14.5 m (plus 1 m Hangzuschlag im vorliegenden Fall).

Anhang

Testobjekt Sonnenbergrain 16 (Nr. 5 im Plan)

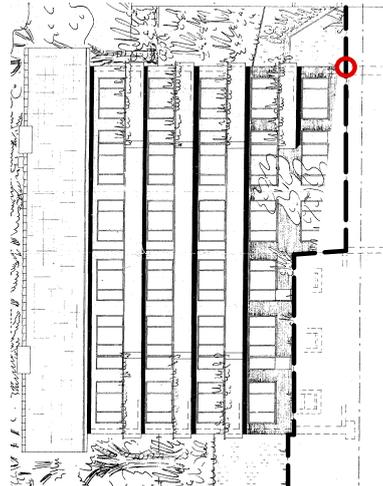
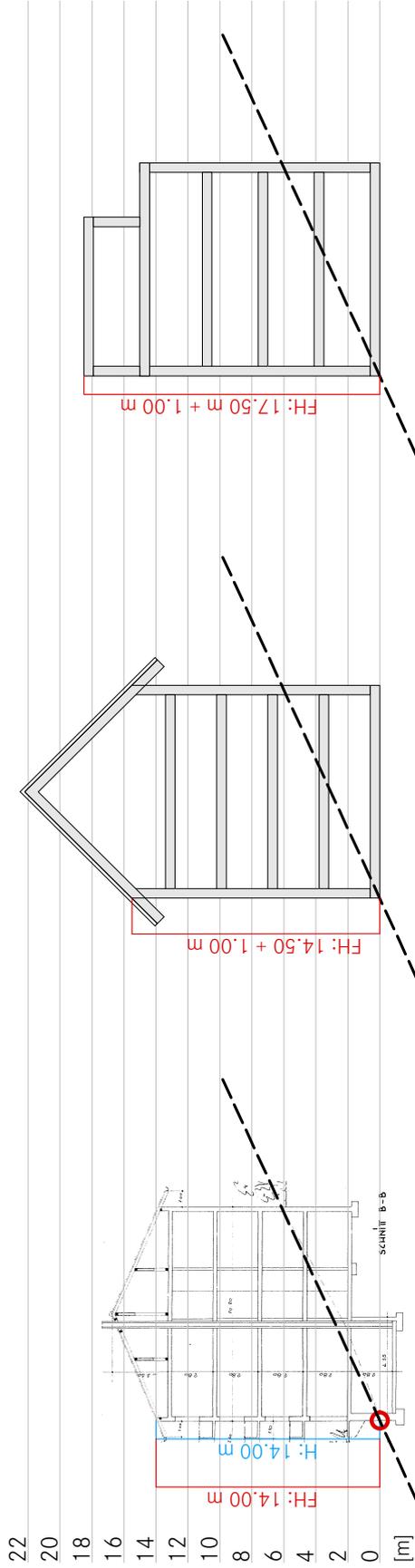
Bestand:

blau = nach bestehender Messweise

rot = nach neuer Messweise (BMBV)

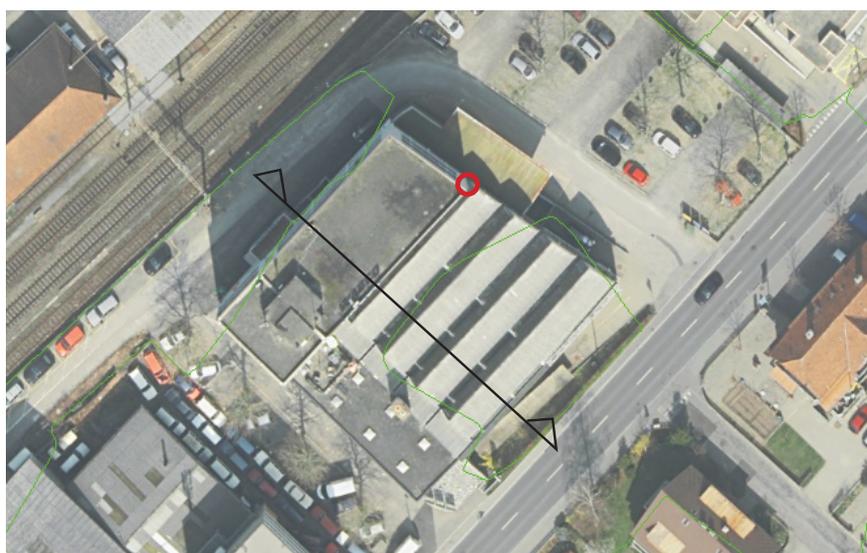
Neu mit Steildach (45°):  
 FH max. 14.50 m  
 + 1.00 m Hangzuschlag

Neu mit Flachdach:  
 FH (inkl. Attika) max. 17.50 m  
 + 1.00 m Hangzuschlag



**Testobjekt Freiburgstrasse 384 (Nr. 6 im Plan)**

Orientierung: Die Liegenschaft liegt im leicht geneigten Terrain. Der Messort für die grösste Fassadenhöhe befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Hauptbaus .



BK = Bauklasse  
 FH = Fassadenhöhe  
 FHA = Fassadenhöhe bei Attika  
 fassadenbündig  
 GH = Gebäudehöhe  
 IG = Industrie- und Gewerbe-  
 zone

Zulässig nach geltender baurechtliche Grundordnung:		
Zone	BK	Gebäudehöhe GH [m]
IG	3 (4)*	15.0

Zulässig neu nach Umsetzung BMBV:			
Zone	BK	Fassadenhöhe FH [m]	Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig FHA [m]
IG	3 (4)*	15.5	18.5

\*Das Objekt liegt in der Bauklasse 3, ist jedoch 4-geschossig. Es wurde wahrscheinlich umgezont. Als Referenz wird die Bauklasse 4 für Arbeitszonen herangezogen.

Höhen gemessen am Objekt (Vgl. Skizze, Messort:  ):	
Gemessene Gebäudehöhe GH alt	Gemessene Fassadenhöhe FH neu
16.1	16.5

Feststellung: Nach neuer Messweise beträgt die grösste bestehende Fassadenhöhe ca. 16.5 m.

Die grossen Gebäudedimensionen lassen auch bei leichtem Gefälle die Tatsache spürbar werden, dass nach BMBV der grösste Höhenunterschied und nicht in der Gebäudemitte gemessen wird.

Gemäss der Übersetzung der heutigen Höhenmasse zur neuen Fassadenhöhe muss für die Arbeitszone die Fassadenhöhe etwas erhöht werden: Heutige Höhenmasse +0.5 m. Beschluss: Auch in den Arbeitszonen ist das System der Fassadenhöhe anwendbar.



## 7.2 Plausibilisierung anhand von Baugesuchen

Überprüft wurden die effektiv gemessenen und die vorgeschlagenen Gebäudehöhen folgender, aktuellen Baugesuche:

1. Halenstrasse 10
2. Tiefenaustrasse 50
3. Primelweg 13
4. Waldheimstrasse 49 und Genossenweg 22/24
5. Gesellschaftsstrasse 25
6. Hochfeldstrasse 117
7. Felshaldenweg 11
8. Messerliweg 6
9. Effingerstrasse 16
10. Freiburgstrasse 177b
11. Chavezstrasse 1
12. Wylerringstrasse 27 und 29

Bei Über- oder Unterschreitung der zulässigen Geschosshöhe, wurden die Werte der realisierten Geschosshöhen herangezogen.

W = Wohnzone  
 A = Arbeitszone  
 IG = Industrie- u. Gewerbezone  
 BK = Bauklasse heute  
 GZ = Geschosshöhe effektiv  
 +a = plus Attika  
 FHA = Fassadenhöhe fassadenbündig Attika  
 FH = Fassadenhöhe traufseitig

Nr.	Bauvorhaben/Bemerkungen	Zone	BK	GZ	FHA	FH	Vorschlag Kap. 5.2
1.	Umbau (gekröpfte Traufe)			2	-	6.00	8.50
2.	Dachausbau im Bestand (Besitzstandsgarantie), Hangzuschlag +1 m zulässig	W	2	3	-	10.56	11.50 + 1.00
3.	Hangzuschlag +1 m zulässig	W	2	3		12.00	11.50 + 1.00
4.	Ersatzneubau Attika	W	4	4	16.00	14.00	14.50 / 17.00
5.	Zwischenbau (neu) mit Attika	W	3	2+a	11.00	8.00	11.00 / 8.50
6.	Gebäudeaufwertung, Parterrelinie unglücklich gesetzt	W	-	-	-	-	-
7.	Garage wird von den Dimensionen her zu einem Hauptbau: Wäre an GF anzurechnen.	W	E	2	-	-	-
8.	In der Situation um 2 m gestaffelter Bau. Wird gem. heutiger Praxis als eigenständiger Gebäudeteil gemessen, neu nicht.	W	2	2+a	9.50	7.00	11.00 / 8.50
9.	Sanierung der Fassade, liegt in UeO. Massgebendes Terrain wäre nicht mehr zu eruieren, sondern nur gewachsenes.	UeO	4	4	-	14.40	16.00
10.	Flachdachgebäude, Unterschreitung zulässige Geschosshöhe	IG	4	2	-	5.6	10.00
11.	Aufstockung/Neubau Dachgeschoss, bestehende Reihe	W	2	2	-	7.60	8.50
12.	Ersatzneubau für Genossenschaft	W	4	4	16.50	14.00	17.00 / 14.50

Fazit: Sämtliche Objekte wären nach den neuen Bestimmungen realisierbar.

## 08 Abkürzungen

aBGF	anrechenbare Bruttogeschossfläche
AG	Attikageschoss
aGsF	anrechenbare Grundstückfläche
aLF	anrechenbare Landfläche
AZ	Ausnutzungsziffer
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BK	Bauklasse
BKP	Bauklassenplan
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BO	Bauordnung
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
BW	Bauweise
DG	Dachgeschoss
ES	Empfindlichkeitsstufe
FH	Fassadenhöhe
FHA	Fassadenhöhe bei Attika fassadenbündig
FF	Funktionsfläche
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GH	Gebäudehöhe
gGA	grosser Grenzabstand
GL	Gebäuelänge
GT	Gebäudetiefe
HNF	Hauptnutzfläche
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
kGA	kleiner Grenzabstand
KF	Konstruktionsfläche
NNF	Nebennutzfläche
OK	Oberkante
RPG	Raumplanungsgesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
UG	Untergeschoss
VF	Verkehrsfläche
VG	Vollgeschoss

## 09 Quellen

### 9.1 Bilderliste

Wo nicht anders angegeben, stammen die Bilder aus folgenden Quellen:

- Titelbild, Seiten 51, 53, 55, 57, 61: Bauinspektorat der Stadt Bern (zVg)
- Seite 49: [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)
- Seiten 31, 50, 52, 54, 56, 58, 60: [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)
- Alle weiteren Darstellungen: panorama AG, Bern

### Stadt Bern

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10  
F 031 321 70 30  
E [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)  
[www.bern.ch/stadtplanung](http://www.bern.ch/stadtplanung)

Schutzgebühr 25 Fr.