BO.03

Entwurf BO.05

Stadt Bern

1. Titel: Allgemeines

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

1 Zweck

1 Die Bauordnung bezweckt eine dem städtischen Leben förderliche, ausgeglichene und harmonische Besiedlung im Sinne der Wohnlichkeit, der Schonung der Umwelt und der Erhaltung sowie ständigen Verbesserung menschenfreundlicher Verhältnisse.

2 Die Nutzungsvorschriften bezwecken überdies die bestmögliche Sicherung von Wohnraum und die Verhinderung störender Einflüsse aus wirtschaftlicher Tätigkeit.

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

1 **Zweck**

1 Die Bauordnung bildet zusammen mit dem Nutzungszonen- und dem Bauklassenplan die rechtliche Grundlage für das Bauen im Gemeindegebiet.

2 Sie bezweckt im Rahmen des Rechts des Bundes und des Kantons eine nachhaltige Entwicklung der Bodennutzung.

BOO5Kommentar

1 Die Bauordnung stellt den zentralen Teil des kommunalen Bau-, Planungs- und Umweltschutzrechts dar. Sie ist nur verständlich und anwendbar im Gesamtzusammenhang mit dem übergeordneten Recht. Auf Bundesebene gehören dazu namentlich
- das Raumplanungsgesetz (RPG) mit Verordnung (RPV)
- das Umweltschutzgesetz (USG) mit zahlreichen thematischen Verordnungen
- das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) mit Verordnung

Auf kantonaler Ebene
- das kantonale Baugesetz (BauG) mit Verordnung (BauV)
- das Strassenbaugesetz (SB)
- das Baubewilligungsdekret (BewD).

2 Die Bauordnung bildet zusammen mit den drei Plänen (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan, Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen) ein Ganzes: Die Pläne beziehen sich auf den Text der Bauordnung und umgekehrt.

3 Die Ziele, die Stadt Bern mit der Bauordnung verfolgt, werden in der Gemeindeordnung dargestellt.

1. Titel: Allgemeines

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

2 Baurechtliche Grundordnung

1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie bildet mit dem Bauklassenplan(1), dem Nutzungszonenplan(2) und dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

2 Der Nutzungszonenplan(3) ordnet die Art der Nutzung. Die Bauordnung und der Bauklassenplan(4) regeln das Mass der Nutzung.

3 Die Grundordnung ist als ergänzendes Recht anwendbar, wo die Gemeinde mit einer Überbauungsordnung oder zusätzlichen Vorschriften eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat oder erlässt.

Fussnote
(1) BKP; SSSB 721.3
(2) NZP; SSSB 721.4
(3) NZP; SSSB 721.4
(4) BKP; SSSB 721.3
(5) heute "Überbauungsordnung" in Form von "Überbauungsplan mit zugehörigen Vorschriften (Überbauungsvorschriften)"; SSSB 722.

1. Titel: Allgemeines

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

2 Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung

1 Nutzungszonenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan ordnen zusammen mit der Bauordnung die Art der Nutzung.

2 Der Bauklassenplan ordnet zusammen mit der Bauordnung das Mass der Nutzung.

BOO5Kommentar

1 Baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern im Sinne von Art. 69 BauG sind Bauordnung, Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan.
2 Baurechtliche Grundordnung meint, dass die Vorschriften für das ganze Gemeindegebiet gelten. Die baurechtliche Grundordnung kann mit Überbauungsordnungen, die für ein Teilgebiet gelten, näher geregelt oder auch durchbrochen werden ("Sonderbauvorschriften", "Sondernutzungspläne" usw. vgl. dazu Art. 3).

1. Titel: Allgemeines

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

3 Überbauungsordnungen

1 Überbauungsordnungen sind für jede von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Bauweise erforderlich. Massgebend ist das kantonale Recht(1). Vorbehalten bleibt die Erteilung von Ausnahmen.

2 Beim Erlass von Überbauungsordnungen für höhere Häuser, Hochhäuser oder andere Sonderbauformen(2) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und den Richtplänen der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Stadtplanung zu wahren.

3 In den Überbauungsordnungen kann die zeitliche Reihenfolge der Ausführung einzelner Bauvorhaben vorgeschrieben werden, sofern ein öffentliches Interesse dies erfordert.

4 Alle nicht überbauten Areale in der Wohn- und Mischzone der Gemeinde Bern von mehr als 40 000 m2 dürfen nur nach den Grundsätzen der Quartierrichtpläne oder nach einer Überbauungsordnung überbaut werden.

Fussnote (1) Art. 19/20 BauG; BSG 721 sowie Art. 19ff. BauV; BSG 721.1.
(2) Art. 20 BauG; BSG 721

1. Titel: Allgemeines

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

3 **Überbauungsordnungen**

Mit Überbauungsordnungen werden auf der Basis der baurechtlichen Grundordnung gebietsweise ergänzende oder abweichende Vorschriften festgelegt.

BOO5Kommentar

1 Präzisierungen und Abweichungen von der baurechtlichen Grundordnung werden mit Überbauungsordnungen (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) im Sinne von Art. 88 BauG festgelegt. Die Liste sowie die Originale der gültigen Überbauungsordnungen finden sich beim Stadtplanungsamt.
2 Die baurechtliche Grundordnung bleibt die Grundlage des städtischen Baurechts. Entsprechend ist sie auch im Bereich von Überbauungsordnungen als ergänzendes Recht anwendbar (Ziele und Grundsätze, Füllung von Lücken). Gebiete mit Überbauungsordnungen oder noch zu erlassenden Überbauungsordnungen (Zonen mit Planungspflicht) werden im Nutzungszonen- und Bauklassenplan zu Informationszwecken gekennzeichnet.

1. Titel: Allgemeines
2. Kapitel: Bestandesgarantie

4 Bestandesgarantie bezüglich Art der Nutzung

1 Bei Erlass des Nutzungszonenplanes bestehende zonenfremde Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Spätestens im Zeitpunkt, in dem anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet wird, ist der zonengemässe Zustand herzustellen. Einem Neubau gleichzusetzen sind Änderungen und Erneuerungen bestehender Bauten und Anlagen, wenn wesentliche Teile der Tragkonstruktion abgebrochen und ersetzt werden.

2 Bei einem Wiederaufbau nach einem Katastrophenfall oder bei einer Teilenteignung besteht ein Anspruch auf die bisherige Nutzungsart, sofern dadurch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

2. Kapitel: Besitzstandsgarantie

4 Besitzstandsgarantie

1 Die Anwendung neuen Rechts auf rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen regelt das übergeordnete Recht unter Vorbehalt der Abweichungen gemäss Absatz 2 und 3.

2 Ein Wiederaufbau innert 5 Jahren nach Zerstörung durch ein Elementarereignis ist zulässig, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3 Das Mass der Nutzung kann auch bei einer wesentlichen Veränderung der inneren Gebäudestruktur beibehalten werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

BOO5Kommentar

1 Die Besitzstandsgarantie (oder "Bestandesgarantie") wird für Fälle innerhalb der Bauzonen von Art. 3 BauG, für die Fälle ausserhalb der Bauzonen von Art. 24c RPG und Art. 80 bis 84 BauG geregelt.
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).
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.
4 Die Besitzstandsgarantie bezieht sich auf alle Merkmale einer Baute: baupolizeiliche Dimensionen (Nutzungsmass), Nutzungsart, Parkplätze, Erschliessung, Umgebung usw.
5 Die kommunale Erweiterung der Besitzstandsgarantie gemäss Abs. 2 und 3 gilt in

1. Titel: Allgemeines
2. Kapitel: Bestandesgarantie

5 Bestandesgarantie bezüglich Mass der Nutzung

1 Für Umbauten gilt die Bestandesgarantie, auch wenn wesentliche Teile der inneren Gebäudestruktur verändert werden. Würden durch Umbauten bestehende unhaltbare Zustände dadurch nicht behoben, so kann die zuständige Behörde die Bestandesgarantie einschränken. Sie kann für das Vorland, die Höfe und die Grenzabstandsräume die Einhaltung der Artikel 77, 78, 82 und 83 (BO 32, 33, 37 und 38) verlangen.

2 In Mehrfamilienhäusern gilt die Bestandesgarantie nur insoweit, als die Grösse der Wohnungen nicht zugunsten der Erhöhung der Anzahl der Wohnungen verringert wird.

3 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so gilt für dessen Wiederaufbau innert fünf Jahren die Bestandesgarantie im gleichen Masse.

Fussnote

streichen, vgl. Art. 4

BOO5Kommentar

1. Titel: Allgemeines
2. Kapitel: Bestandesgarantie

6 Bestandesgarantie für die Altstadt

1 Bei Erlass der Bauordnung 1979 bestehende Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Im Zeitpunkt der Erstellung eines Neubaues sind die Artikel 119, 120 und 121 (BO 89, 90 und 91) einzuhalten.

2 In der unteren Altstadt und in der Matte ist Artikel 120 (BO 90) auch bei Umbauten anzuwenden, wenn dadurch wesentliche Teile der inneren Gebäudestruktur verändert werden.

3 Bei einem Wiederaufbau nach einem Katastrophenfall oder bei einer Teilenteignung besteht Anspruch auf die bisherige Nutzungsart, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.

streichen, vgl. Art. 4

BOO5Kommentar

Fussnote

1. Titel: Allgemeines
2. Kapitel: Bestandesgarantie

7 Gewerbebauten ausserhalb der Industrie- und Gewerbezonen

Für die bei Inkrafttreten der Bauordnung 1979 bestehenden gewerblichen Anlagen, die sich ausserhalb der Industrie- und Gewerbezonen befinden, ist im Falle ihrer Erweiterung oder Erneuerung ausnahmsweise Artikel 65 (BO 69) sinngemäss anwendbar. Für den Schutz gegen Immissionen gilt das kantonale Recht(1).

Fussnote (1) Art. 24 BauG (BSG 721); Art. 89ff. BauV (BSG 721.1) sowie die eidg. und kant. Umweltschutzgesetzgebung.

streichen, vgl. Art. 4

BOO5Kommentar

1. Titel: Allgemeines
2. Kapitel: Bestandesgarantie

8 Gebäudeabstand gegenüber Bauten, die seit 1955 erstellt worden sind

Gegenüber Bauten, die nach den Vorschriften zum Bauklassenplan von 1955 erstellt worden sind, wird für die Berechnung des Gebäudeabstandes der Grenzabstand des Baues auf dem Nachbargrundstück nach den alten Vorschriften bestimmt, sofern dieser gegenüber dem neuen Recht günstiger ist.

streichen, vgl. Art. 4

BOO5Kommentar

Fussnote

1. Titel: Allgemeines
2. Kapitel: Bestandesgarantie

1. Titel: Allgemeines

2. Kapitel: Besitzstandsgarantie

9 Schutzwürdige Gebäude, Gebäudegruppen und Quartierteile

1 Gebäude, Gebäudegruppen und Quartierteile von historischer oder architektonischer Bedeutung unterstehen einem besonderen Schutz, sofern dadurch keine unzumutbaren Verhältnisse bestehen bleiben oder andere, gewichtigere öffentliche Interessen entgegenstehen.

2 Sie sind durch ein Bauinventar zu bezeichnen. Schutz- und Verfahrensvorschriften richten sich nach dem kantonalen Recht.

3 Sie dürfen ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände, der Mehrlängenzuschläge, der Baulinienabstände und der Gebäudehöhen erneuert oder im Katastrophenfall am Ort der alten Fundamente neu errichtet werden, sofern Fassaden, Vorland und Hofraum im Charakter und Aussehen getreu erhalten oder wiederhergestellt werden. Sie dürfen weder durch Um- und Anbauten noch durch Nachbargebäude wesentlich beeinträchtigt werden.

Fussnote

5 Denkmalpflegerisch verzeichnete Gebäude und Gebäudegruppen

1 Die in den Bauinventaren nach Baugesetz bezeichneten Gebäude und Gebäudegruppen dürfen unterhalten, erneuert und bei Zerstörung durch Elementarereignisse wieder aufgebaut werden, sofern der Schutzzweck gewahrt bleibt.

2 Entgegenstehende, überwiegende öffentlichen Interessen bleiben vorbehalten.

BOO5Kommentar

1 Veränderungen an Objekten des kommunalen Bauinventars gemäss Art. 10a ff. BauG regelt vorab der Art. 10b BauG.
2 Die Besitzstandsgarantie für im Bauinventar verzeichnete Bauten meint, dass diese ungeachtet der geltenden Baupolizeivorschriften bei unfreiwilliger Zerstörung wieder aufgebaut werden dürfen, weil in diesen Fällen dem Denkmalschutz Vorrang vor den Baupolizeivorschriften zukommt. Das bedeutet etwa, dass beim Wiederaufbau am bisherigen Standort Grenzabstände unterschritten werden können. Voraussetzung der Besitzstandsgarantie bleibt die Bewahrung des Schutzobjektes: Die schutzwürdigen Teile müssen orginalgetreu wiederhergestellt werden.
3 Der Inventarisierung gleichgestellt sind generelle Unterschutzstellungen, wie sie die Altstadtvorschriften vornehmen (Art. 80 ff. BO).

1. Titel: Allgemeines
3. Kapitel: Allgemeine Grundsätze

10 Allgemeine Grundsätze

In jedem Baubewilligungsverfahren sind neben der anwendbaren Bauklasse und der geltenden Nutzungszone besonders zu beachten:
a. eine bestehende oder zu fördernde Wohnqualität;
b. die Erhaltung oder Gestaltung des Stadt-, Quartier- und Strassenbildes gemäss Artikel 11 (VzBKP 3);
c. das Gebot des schonenden Umganges mit dem Boden;
d. die wirtschaftlichen Anliegen von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben und die Erhaltung von Arbeitsplätzen.

streichen, vgl. Art. 1

BOO5Kommentar

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Allgemeine Grundsätze

11 Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild

1 Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen, die sich in ihrer Erscheinung nicht in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Siedlung nicht wahren, sind unzulässig, auch wenn sie den Bauklassenvorschriften und den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2 Für die Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild ist insbesondere die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente massgebend:
a. Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes;
b. Gliederung der Aussenflächen (Fassaden und Dach), insbesondere von Sockelgeschoss, Dachrand, Balkonen und Erkern;
c. Material und Farbe;
d. Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
e. Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum und die Bepflanzung.

3 Zur Beurteilung der städtebaulichen Einordnung sind für das Projekt und die Gebäude und Anlagen der Umgebung der Umgebungsgestaltungsplan und bei Gebäudegruppen Fassadenpläne der Nachbargebäude beizubringen. Bei Bedarf werden weitere Beurteilungsgrundlagen, wie Fotomontagen und Modelle, verlangt.

4 Neu- und Umbauten dürfen die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen. Ausnahmen, die eine grössere Geschosszahl oder Gebäudehöhe beanspruchen, sind unzulässig.

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

6 Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild

1 Bauten, Gebäudeteile und Gestaltungen des öffentlichen sowie privaten Aussenraumes, die sich in ihrer Erscheinung nicht in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Siedlung nicht wahren, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2 Für die Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild sind insbesondere die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente massgebend:
a. Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes;
b. Gliederung der Aussenflächen (Fassaden und Dach), insbesondere von Sockelgeschoss, Dachrand, Balkone, Erker und Attika;
c. Material und Farbe;
d. Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
e. Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum, die Lärmschutzmassnahmen, die Abstellplätze und die Bepflanzung.

3 Zur Beurteilung der städtebaulichen Einordnung sind für das Projekt sowie die Gebäude und Anlagen der Umgebung ein Umgebungsgestaltungsplan und bei Gebäudegruppen Fassadenpläne der Nachbargebäude beizubringen.

BOO5Kommentar

1 Art. 11 BO geht weiter als Art. 9 BauG: Gemeint ist nicht bloss ein Beeinträchtigungs- und Verunstaltungsverbot, sondern eine Einordnungspflicht. Der Artikel stützt sich auf die Kompetenz der Gemeinden gemäss Art. 9 Abs. 3 BauG, nähere Vorschriften zu erlassen.

2 Abs. 1 sagt, dass es z.B. keinen Anspruch auf Ausschöpfung des Nutzungsmasses gibt, wenn durch diese Ausschöpfung Stadt-, Quartier- und Strassenbild beeinträchtigt werden. Allerdings kann mit den Schutzvorschriften nicht *generell*, sondern nur in bestimmten Einzelfällen das Nutzungsmass ausser Kraft gesetzt werden (vgl. BGE 115 Ia 370). Vorbehalten bleibt im übrigen wie immer die Verhältnismässigkeit der Eigentumsbeischränkung.

3 Gemäss Art. 15 BewD kann das Bauinspektorat vom Baugesuchssteller alle nötigen Unterlagen, Pläne und Dokumentationen einfordern, die zur Beurteilung der Auswirkungen eines Bauvorhabens nötig sind. Das kommunale Recht kann wie hier Abs. 3 vorsehen, dass Umgebungsgestaltungspläne einzureichen sind (Art. 15 Abs. 2 Bst. c BewD).

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Allgemeine Grundsätze

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

11 Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild

1 Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen, die sich in ihrer Erscheinung nicht in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Siedlung nicht wahren, sind unzulässig, auch wenn sie den Bauklassenvorschriften und den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2 Für die Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild ist insbesondere die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente massgebend:
a. Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes;
b. Gliederung der Aussenflächen (Fassaden und Dach), insbesondere von Sockelgeschoss, Dachrand, Balkonen und Erkern;
c. Material und Farbe;
d. Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
e. Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum und die Bepflanzung.

3 Zur Beurteilung der städtebaulichen Einordnung sind für das Projekt und die Gebäude und Anlagen der Umgebung der Umgebungsgestaltungsplan und bei Gebäudegruppen Fassadenpläne der Nachbargebäude beizubringen. Bei Bedarf werden weitere Beurteilungsgrundlagen, wie Fotomontagen und Modelle, verlangt.

4 Neu- und Umbauten dürfen die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen. Ausnahmen, die eine grössere Geschosszahl oder Gebäudehöhe beanspruchen, sind unzulässig.

14 Schutz der Altstadtsilhouette

Neu- und Umbauten dürfen die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen.

BOO5Kommentar

Diese Schutzvorschrift gilt für alle Gebäude, vor allem auch jene ausserhalb der Altstadt. Sie ist notwendige Verdeutlichung des Schutzes der Altstadt auch ausserhalb des eigentlichen Perimeters, weil die Altstadt als Unesco-Weltkulturgut auch in Beziehung zu ihrer Umgebung steht und auch von aussen soll wahrgenommen werden können (vgl. BGE 115 Ia 370).

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

1. Kapitel: Allgemeines

12 Zweck

Der Nutzungszonenplan bezweckt eine dem städtischen Leben förderliche, ausgeglichene und harmonische Besiedlung, die bestmögliche Sicherung von Wohnraum und die Verhinderung störender Einflüsse aus wirtschaftlicher Tätigkeit.

streichen, vgl. Art. 1

BOO5Kommentar

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

1. Kapitel: Allgemeines

13 Lärmempfindlichkeitsstufen

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. Marz 1996 sind die Empfindlichkeitsstufen (ES) (1) den Nutzungszonen zugeordnet.

Fussnote (1) Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)

2. Titel: Art der Nutzung

1. Kapitel: Lärmempfindlichkeitsstufenplan

17 Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen zu.

BOO5Kommentar

1 Die Art der Nutzung sagt, welche Tätigkeiten in der betreffenden Nutzungszone zulässig sind (z.B. Wohnen, Arbeiten usw.). Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan sagt zusätzlich, welche Lärmimmissionen entsprechend dem Belastungsgrenzwertschema der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zulässig sind bzw. mit welchen Lärmimmissionen gerechnet werden muss.

2 Gleiche Nutzungszonen können je nach Lage unterschiedlichen Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden. Dies geschieht beispielsweise dann, wenn eine Lärmvorbelastung vorhanden ist (vgl. dazu BVR 2001 402; URP/DEP 2001 961).

3 In der Regel befinden sich überwiegende Wohnnutzungen in der ES II, überwiegende Arbeitsnutzungen in der ES III und Industriezonen in der ES IV. Davon kann es lokal Abweichungen geben, beispielsweise wenn bestehende Wohnnutzungen zu schützen sind.

2. Titel: Art der Nutzung

2. Kapitel: Der Nutzungszonenplan

14 Der Nutzungszonenplan; Bruttogeschossfläche (Blatt 1)

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Teilgebiete unterschiedlicher Nutzungsart eingeteilt:

a. Wohnzonen
1. Wohnzonen a und b W a, W b
2. Wohnzonen, gemischt, a und b Wg a, Wg b
3. Kernzone K

b. Arbeitszonen
1. Geschäfts- und Gewerbezone GG
2. Industrie- und Gewerbezone IG(1)
3. Dienstleistungs- und Gewerbezone DG(2)

c. Zonen im öffentlichen Interesse
1. Freiflächen a, b, c und d F a, F b, F c, F d
2. Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse F a*, F b*, F c*, F d*
3. Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b
4. Grünflächen GF

d. Landwirtschaftszone(3)

2 Wo keine Ausnützungsziffer festgelegt ist, gilt die vom bewilligungsfähigen Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche als Grundlage für die Bemessung der Nutzungsanteile. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach Artikel 93 der kantonalen Bauverordnung(4).

3 Das Nutzungsverhältnis wird auf das ungeteilte Grundstück und das bewilligungsfähige, bzw. ausgeführte Bauprojekt bezogen. Durch Grundstücksteilung darf diese Vorschrift nicht umgangen werden.

Fussnote
(1) geändert gemäss Gemeindebeschluss vom 10. März 1996.
(2) neu gemäss Gemeindebeschluss vom 10. März 1996.
(3) neu gemäss Gemeindebeschluss vom 10. März 1996.
(4) BSG 721.1

2. Titel: Art der Nutzung

2. Kapitel: Nutzungszonenplan

18 Nutzungszonen

Der Nutzungszonenplan legt folgende Flächen unterschiedlicher Nutzungsart fest

a. Wohnzonen
1. Wohnzone WA
2. Wohnzone WB
3. gemischte Wohnzone WG
4. Kernzone K

b. Arbeitszonen
1. Dienstleistungszone D
2. Industrie- und Gewerbezone IG

c. Zonen im öffentlichen Interesse
1. Zonen für öffentliche Nutzungen FA, FB, FC, FD
2. Schutzzonen SZA, SZB und SZC

d. Landwirtschaftszonen.

BOO5Kommentar

2. Titel: Art der Nutzung

2. Kapitel: Der Nutzungszonenplan

14 Der Nutzungszonenplan; Bruttogeschossfläche (Blatt 2)

4 Bei grösseren Überbauungen und bei Baulandumlegungen kann in den Wohnzonen auf einzelnen Grundstücken eine Nichtwohnnutzung bis zu 100 Prozent bewilligt werden. Eine solche Nutzungsumlegung kann erlaubt werden, wenn die Wohnnutzung innerhalb der Überbauung oder Baulandumlegung voll ausgeglichen wird, wenn dieser Ausgleich durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Bern gesichert ist und wenn sie nicht öffentlichen Interessen widerspricht.

5 Bei den Gebäuden in den Freiflächen gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen der vorgesehenen Bauten. Artikel 93 der kantonalen Bauverordnung(5) findet sinngemäss Anwendung.

Fussnote (5) BSG 721.1

1. Titel: Allgemeines

5. Kapitel: Berechnung der Nutzflächen

16 Berechnung der Bruttogeschossfläche und der Nutzungsanteile

1 Wo keine Ausnützungsziffer festgelegt ist, gilt die vom Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche als Grundlage für die Bemessung der Nutzungsanteile.

2 In den Zonen für öffentliche Nutzungen gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen der vorgesehenen Bauten.

3 Ausnützungs- und Nutzungsanteilsvorschriften dürfen nicht durch Abparzellierung umgangen werden.

4 Eine Nutzungsumlegung kann innerhalb eines Strassengevierts bewilligt werden, wenn
a. die vorgeschriebenen Nutzungsanteile unter den betroffenen Grundstücken eingehalten sind;
b. die Umlegung durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Bern gesichert ist;
c. keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

BOO5Kommentar

1 In der Stadt Bern gilt meistenorts keine Ausnützungsziffer - nur in den Zonen für öffentliche Nutzungen sind solche festgesetzt. Das Mass der Nutzung wird durch die baupolizeilichen Masse (Geschlosszahl, Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Grenz- und Gebäude- sowie Strassenabstände usw.) festgelegt.
2 Die Berechnung einer Bruttogeschossfläche ist dennoch nötig, um das Verhältnis der verschiedenen Nutzungen dort zu bestimmen, wo bestimmte Anteile einer bestimmten Nutzung vorgeschrieben sind (z.B. ein Mindestwohnanteil). Die anrechenbare Bruttogeschossfläche berechnet sich nach Art. 93 BauV. Ein Berechnung ist ebenfalls erforderlich, wo wie in den Zonen für öffentliche Nutzungen eine Ausnützungsziffer gilt (Abs. 2).
3 Gemäss Abs. 3 kann eine Ausnützungs- bzw. Nutzungsanteilbegrenzung nicht durch Abparzellierung umgangen werden.
4 Eine Nutzungsumlegung gemäss Abs. 4 soll in Erweiterung von Art. 94 BauV möglich sein, wenn damit die Nutzungsanteilvorschriften insgesamt einhalten werden und die Umlegung grundbuchlich mit Dienstbarkeitsvertrag festgehalten wird.

2. Titel: Art der Nutzung

3. Kapitel: Wohnzonen

15 Wohnzone W a

1 Die Wohnzone W a ist hauptsächlich dem Wohnen gewidmet. Im übrigen dürfen nur die für das Wohnen nötigen Ladengeschäfte und nichtstörende Kleingewerbe, wie Coiffeurgeschäfte, Drogerien, Arztpraxen, quartierbezogene Gaststätten und dergleichen gestattet werden.

2 Es sind höchstens 10 Prozent der Bruttogeschossfläche für Nichtwohnnutzungen gemäss Absatz 1 gestattet.

3 Der Gemeinderat kann Abweichungen von den nach Absatz 1 zulässigen Wohnnutzungen bewilligen, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird, und wenigstens 50 Prozent der Bruttogeschossfläche dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

3. Kapitel: Wohnzonen

19 Wohnzone WA

1 Die Wohnzone WA dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.

2 Es sind bis 10 Prozent der Bruttogeschossfläche an Arbeitsnutzungen gestattet.

BOO5Kommentar

1 Nicht störend bedeutet, dass das gesunde und angenehme Wohnen in dieser am wenigsten durchmischen Wohnzone der Stadt Bern durch die Arbeitsnutzungen nicht gestört werden darf.
2 Bezüglich Lärm, Luftreinhaltung und nichtionisierende Strahlung (z.B. Mobilfunktantennen) werden die zulässigen Immissionen abschliessend vom Bundesumweltschutzrecht geregelt.
3 Arbeitsnutzungen sind alle nach der Rechtsprechung nicht zum Wohnen zählenden Nutzungen.

2. Titel: Art der Nutzung

3. Kapitel: Wohnzonen

16 Wohnzone W b

1 Die Wohnzone W b ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Daneben sind nichtstörende Nutzungen, wie Ladengeschäfte, Kleingewerbe, Ateliers und dergleichen, bis zu 10 Prozent erlaubt.

2 Wird ein noch nicht überbautes Grundstück überbaut oder anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet, sind nichtstörende Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, bis zu 30 Prozent zulässig, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

3 Der Gemeinderat kann Abweichungen von den nach Absatz 1 zulässigen Wohnnutzungen bewilligen, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird, und wenigstens 50 Prozent der Bruttogeschossfläche dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

3. Kapitel: Wohnzonen

20 Wohnzone WB

1 Die Wohnzone WB dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.

2 In bestehenden Bauten sind bis 10 Prozent der Bruttogeschossfläche an Arbeitsnutzungen gestattet.

3 In Neubauten sind folgende Anteile an Arbeitsnutzung zulässig:
a in der Bauklasse 2 und 3 bis 10% der Bruttogeschossfläche,
b in den Bauklassen 4 bis 6 bis zu einem Vollgeschoss.

BOO5Kommentar

1 Nicht störend ist eine Arbeitsnutzung, die das gesunde Wohnen nicht stört. Dazu gibt es eine ausführliche Rechtsprechung insbesondere zu Unterhaltungs- und Sex-Etablissements (für Bern BVR 2000 105: Stripteaselokal ist in der unteren Altstadt mit ihren Wohnschutzbestimmungen nicht zonenkonform, ferner BVR 2001 17: Massagesalons in den Wohnzonen sind auf Grund ihrer ideellen Immissionen keine nicht- oder mässig störenden Nutzungen und darum nicht zonenkonform; für Zürich BEZ 1997 Nr. 1).
2 Zur Wohnnutzung gehören auch Wohn-Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten und dergleichen.
3 Nicht zur Arbeitsnutzung zählt nach der Rechtsprechung, was eine Person in der eigenen Wohnung selbst an Arbeiten ausführt.

2. Titel: Art der Nutzung

3. Kapitel: Wohnzonen

17 Wohnzone, gemischt, Wg a und Wg b

1 Die gemischten Wohnzonen Wg a und Wg b bezwecken die Sicherung von Wohnraum in stark gemischten Stadtgebieten. Es ist lediglich nichtstörendes Gewerbe zulässig(1).

2 In der gemischten Wohnzone Wg a müssen wenigstens 50 Prozent, in der gemischten Wohnzone b wenigstens 30 Prozent der Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Fussnote (1) ergänzt gemäss Gemeindebeschluss vom 10. März 1996.

2. Titel: Art der Nutzung

3. Kapitel: Wohnzonen

21 **Wohnzone WG**

1 Die gemischte Wohnzone WG dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.

2 In der gemischten Wohnzone WG sind bis zu 50 Prozent Arbeitsnutzungen erlaubt.

BOO5Kommentar

2. Titel: Art der Nutzung

3. Kapitel: Wohnzonen

18 Kernzone

Die Kernzone dient der Erhaltung und Bildung von quartierbezogenen Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsgruppen. Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W b; die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten werden bei der Berechnung der nicht dem Wohnen dienenden Nutzung nicht mitgezählt.

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

3. Kapitel: Wohnzonen

22 Kernzone K

1 Die Kernzone dient der Förderung von Quartierzentren.

2 Unter Vorbehalt von Absatz 3 gelten die Vorschriften der Wohnzone WB.

3 Die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten werden bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung nicht angerechnet.

BOO5Kommentar

1 Die Kernzone fördert Ladengeschäfte, Gast- und Unterhaltungsstätten in den Quartierzentren, indem deren Bruttogeschossfläche bei der Bestimmung des wohnfremden Nutzungsanteils nicht angerechnet wird. Theoretisch ist somit eine 100%-ige Nichtwohnnutzung möglich.
2 Als Unterhaltungsstätten geltend Spielsalons, Kinos, Versammlungslokale und dergleichen. Sie müssen allerdings anlog der WB auch im Quartierzentrum quartierverträglich sein: grosse publikumsintensive Einrichtungen mit grossem Einzugsgebiet passen also nicht in die Quartierzentren, wohl aber Quartiereinkaufszentren.

2. Titel: Art der Nutzung

4. Kapitel: Arbeitszonen

19 Geschäfts- und Gewerbezone GG

1 Die Geschäfts- und Gewerbezone GG ist für Büro- und Gewerbebauten aller Art bestimmt.

2 Wohnnutzungen sind zulässig.

3 Liegt die Zone in der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (1), so ist nur nichtstörendes Gewerbe zulässig. Gilt jedoch die Empfindlichkeitsstufe III, dann sind mässig störende Betriebe gestattet.

Fussnote (1) LSV; SR 814.41

streichen

BOO5Kommentar

Die Besonderheit der GG-Zone ist die Zulässigkeit von bis zu 100% Wohnnutzung. Der GG-Zone sind stark durchmischte Gebiete zugewiesen, in denen aber die Priorität eindeutig dem Arbeiten zukommt.
Arbeitsnutzungen sind auch Schulungsnutzungen. Dagegen sind Kirchen, Museen etc. Freizeit- und nicht Arbeitsnutzungen.

2. Titel: Art der Nutzung

4. Kapitel: Arbeitszonen

20 Industrie- und Gewerbezone IG

1 Die Industrie- und Gewerbezone IG ist für Lager-, Reparatur- und Produktionsbetriebe bestimmt.

2 Gebäude können die für das gewerbliche oder industrielle Unternehmen erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungsstätten, Kantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen sowie Wohnungen für Personal enthalten, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist.

3 Ladengeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen, die den örtlichen Bedürfnissen dienen, sind gestattet.

4 Liegt die Zone in der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986(1), so sind nur mässig störende Betriebe zulässig. Gilt jedoch die Empfindlichkeitsstufe IV, dann sind stark störende Betriebe gestattet.

Fussnote (1) SR 814.41

2. Titel: Art der Nutzung

4. Kapitel: Arbeitszonen

23 Industrie- und Gewerbezone IG

1 Die Industrie- und Gewerbezone IG ist für Produktions-, Reparatur- und Lagernutzungen bestimmt.

2 Zulässig sind ferner die zu den Nutzungen gemäss Abs. 1 betrieblich erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungsstätten, Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungen.

3 Ladengeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen, die den örtlichen Bedürfnissen dienen, sind gestattet.

BOO5Kommentar

1 Die IG-Zone dient dem Schutz der Produktionsbetriebe mit ihrer beschränkten Wertschöpfung. Nicht standortgebundene Wohnungen und Büronutzungen sowie auf ein überörtliches Publikum ausgerichtete Verkaufs-, Gastgewerbe und Freizeitnutzungen sind ausgeschlossen.
2 Ob eine Einrichtung örtlichen Bedürfnissen dient, bestimmt sich aus dem überwiegenden Einzugsgebiet der Kundschaft. Örtlich meint gemäss langjähriger Praxis zur Bauordnung die unmittelbare Umgebung, d.h. ein bestimmtes Arbeitsplatzgebiet, was weniger ist als ein Stadtteil.

2. Titel: Art der Nutzung

4. Kapitel: Arbeitszonen

21 Dienstleistungs- und Gewerbezone DG

1 Die Dienstleistungs- und Gewerbezone DG ist für Büro-, Reparatur-, Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt. Hotels und Gaststätten sowie Berufs- und Fachschulen sind gestattet.

2 Grössere Werkhöfe und offene Materiallager sind nicht zulässig.

3 Wohnungen sind bis maximal 30 Prozent der Bruttogeschossfläche erlaubt.

4 Ladengeschäfte und Freizeiteinrichtungen, die den örtlichen Bedürfnissen dienen, sind gestattet.

5 Es gelten die Bauklassenvorschriften für IG-Zonen.

6 Liegt die Zone in der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (1), so ist nur nichtstörendes Gewerbe zulässig. Gilt jedoch die Empfindlichkeitsstufe III, dann sind mässig störende Betriebe gestattet.

Fussnote (1) SR 814.41

2. Titel: Art der Nutzung

4. Kapitel: Arbeitszonen

24 Dienstleistungzone D

1 Die Dienstleistungszone D ist für Arbeitsnutzungen bestimmt.

2 Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager.

3 Wohnnutzungen sind in folgendem Rahmen zulässig
a bis 50 Prozent der Bruttogeschossfläche in allen Fällen;
b bis 100 Prozent der Bruttogeschossfläche, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.

BOO5Kommentar

1 Zu den Arbeitsnutzungen gehören auch Schulen und Versammlungslokale. Unternehmen, die kommerzielle Freizeitdienstleistungen anbieten, sind ebenfalls zonenkonform.
2 Unter den Begriff Werkhof fällt nicht jedes Abstellen von Maschinen und Materialien, es muss sich um eine grössere Anlage handeln.
3 Einkaufszentren und Fachmärkte sind grundsätzlich zulässig. Die D-Zone ist also ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. Im übrigen gelten die kantonalen Vorschriften (Art. 20 ff.BauG).
4 Wohnnutzungen müssen vor allem in der Lärmempfindlichkeitsstufe III mit der Priorität der Arbeitsnutzung rechnen und sich durch entsprechende bauliche und organisatorische Massnahmen gegen Lärmimmissionen schützen.

2. Titel: Art der Nutzung

5. Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse

22 Freiflächen

1 Die Freiflächen sind für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt.

2 Die Freifläche a umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze und dergleichen. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt. Verwaltungsbauten sind nicht gestattet. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0, 1 betragen.

3 Die Freifläche b umfasst Grundstücke für öffentliche Bauten und Werke, wie Schulen, Sportanlagen mit Turnhallen und dergleichen. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0,5 betragen.

4 Die Freifläche c umfasst Grundstücke, die für alle öffentlichen Bauten und Anlagen vorgesehen sind. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 1,0 betragen.

5 Die Freifläche d umfasst Grundstücke, die für öffentliche Bauten und Anlagen aller Art vorgesehen sind. Es gilt die vom bewilligungsfähigen Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche.

7 Der Gemeinderat kann in den Freiflächen zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe gestatten, sofern dadurch Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens bleibt vorbehalten.

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

5. Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse

25 Zonen für öffentliche Nutzungen F (Freiflächen)

1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen F sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

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

3 Die Zonen FB bis FD umfassen für die Überbauung bestimmte Grundstücke. Die Ausnützungsziffer beträgt
a. in der FB 0,6.
b. in der FC 1,2
d. in der FD das Nutzungsmass des bewilligungsfähigen Bauprojekts.

4 Der Gemeinderat kann zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe gestatten, sofern Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden.

5 Ein Enteignungsrecht kann nur ausgeübt werden, sofern die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der betreffenden Zone festgelegt sind.

BOO5Kommentar

1 Die Zone für öffentliche Nutzung ist im kantonalen Recht definiert. Die Bauordnung hat die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen. Im Gegenzug kann die Gemeinde rechtskräftige Zonen für öffentliche Nutzungen enteignen (Art. 77 und 128 BauG).
2 Die Zonen F der Stadt Bern erfüllen diese Voraussetzungen dann nicht, wenn sie vor dem entsprechenden kantonalen Recht erlassen worden sind. Neuere F erfüllen dagegen die Voraussetzungen des kantonalen Rechts. Die Konsequenz der fehlenden Anpassung an das kantonale Recht ist, dass in diesen Fällen kein Enteignungsrecht ausgeübt werden kann (Abs. 5, vgl. Art. 128 Abs. 1 Bst. a BauG). Dies ist kein Problem, weil ein solches Enteignungsrecht in diesen Fällen auch nicht nötig ist.
3 Nebennutzungen im Sinne von Abs. 4 verlangen keine funktionale Beziehung zum Hauptbetrieb: das wirtschaftliche Motiv reicht aus.

2. Titel: Art der Nutzung

5. Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse

23 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse

1 Die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse dient den gleichen Zwecken wie die Freifläche. Die Grundstücke in dieser Zone gehören nicht der Stadt, sie müssen auch nicht in ihr Eigentum übergeführt werden.

2 Das Enteignungsrecht gemäss Artikel 127 ff . des kantonalen Baugesetzes(1) entfällt.

3 Im übrigen gelten die Vorschriften von Artikel 22 (VzNZP 12) sinngemäss.

Fussnote (1) BSG 721

streichen

BOO5Kommentar

2. Titel: Art der Nutzung

5. Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse

24 Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b

1 Die Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b umfassen Gebiete mit besonderem landschaftlichem Schönheitswert und den Bereich von schützenswerten Bauten.

2 In der Zone SZ a dürfen offene Areale nicht überbaut werden. Sie sind als Hausgarten oder natürlich grün zu halten. Bestehende Bauten dürfen entsprechend ihrem baulichen Charakter unterhalten werden.

3 In der Zone SZ b dürfen Bauten erstellt werden, die dem Schutzzweck dienen oder diesen nicht wesentlich schmälern. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Zone SZ a. Der Gemeinderat bestimmt Art und Mass der zulässigen Überbauung im Zeitpunkt, in dem der Grundeigentümer sein Grundstück baulich nutzen will.

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

5. Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse

26 Schutzzonen SZ

1 Die Schutzzonen umfassen Gebiete von besonderer landschaftlicher, städtebaulicher oder ökologischer Bedeutung.

2 In der Zone SZ A (Landschafts- und Ortsbildschutzareal) gilt ein Bauverbot. Bestehende Bauten dürfen
a im Rahmen der Besitzstandsgarantie verändert und
b in untergeordnetem Mass erweitert werden, sofern dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

3 In der Zone SZ B (Landschafts- und Ortsbildschutzareal) dürfen
a bestehende Bauten im Rahmen von Abs. 2 verändert und erweitert werden;
b. neue Bauten erstellt werden, die dem Schutzzweck dienen oder diesen nicht wesentlich schmälern.

4 Der Gemeinderat bestimmt in Fällen von Abs. 3 Art und Mass der zulässigen Nutzung aufgrund des Schutzzweckes.

5 In der Zone SZ C (Naturschutzareale) dürfen nur Bauten erstellt werden, die standortgebunden sind und den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Weitergehende Regelungen wie
a. Zutrittsverbote und
b. Unterhaltspflichten
werden in Überbauungsordnungen, Verfügungen oder Verträgen getroffen.

BOO5Kommentar

1 Abs. 1: zählt die Zwecke in Anlehnung an Art. 86 BauG (Schutzzonen) auf. Damit wird dargelegt, dass Schutzzonen unterschiedlichen Zwecken und bisweilen auch mehreren Zwecken zugleich dienen können. Ortsbild- und Landschaftsschutz überschneiden sich gelegentlich. Die Unterschiede betreffen jeweils die baurechtlichen Konsequenzen des Schutzes.
2 Abs. 2: SZA: Hier wird in Berücksichtigung des Rosengartenentscheids neu eine geringfügige Erweiterung bestehender Bauten zugelassen. In den Übergangsbestimmungen müssen die Grünzonen der SZA zugewiesen werden.
3 Abs. 3: Die SZB ist wie bisher geregelt, der Gemeinderat bestimmt nach wie vor Art und Mass der konkreten Nutzung im Einzelfall.
4 Abs. 5: Die neue SZ C umfasst bedeutende Lebensräume für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierarten sowie deren Lebensgemeinschaften.

2. Titel: Art der Nutzung

5. Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse

25 Grünflächen

Die Grünflächen gliedern die Stadt und ihre Quartiere. Auf den Grünflächen dürfen nur Bauten errichtet werden, die der Bewirtschaftung dienen. Unterirdische Bauten sind zugelassen, wenn sie den Zweck der Grünfläche nicht beeinträchtigen.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

6. Kapitel: Landwirtschaftszonen

26 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone untersteht den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

6. Kapitel: Landwirtschaftszonen

27 **Landwirtschaftszone**

Die Landwirtschaftszone untersteht den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

BOO5Kommentar

1 Die Bauvorschriften zur Landwirtschaftszone enthalten ausführlich
- Art. 16, 16a und 16b (was ist zonenkonform?) sowie
- Art. 24 bis 24d (welche Ausnahmen sind zulässig?)
des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Das bernische Baugesetz präzisiert die Bestimmungen in seinen Art. 80 ff.

2 Die Art. 80 bis 84 des kantonalen Baugesetzes führen die bundesrechtlichen Vorschriften näher aus. Diese Regelung ist abschliessend und kann von der kommunalen Bauordnung nicht verändert werden.

2. Titel: Art der Nutzung

7. Kapitel: Besondere Vorschriften für einzelne Gebiete

27 Änderung von Nutzungszonen (Blatt 1)

Im Bauklassenplan werden folgende Nutzungszonen aufgehoben und neu bestimmt:

	Bezeichnung (Stadtteil)	Aufgehobene Zone	Neue Zone	Zweckbestimmung	Gestaltungs-grundsätze
1	Neubrück (II) (II)	Fa	Fc	ARA Areal	Gebäudehöhe höchstens 11m
2	Felsenau/ Hosenlupf (II)	Wa	a) SZa	Aussenanlage	Freihaltung für Reiter und Bogenschützen, Landwirtschaft
			b) Fb*	Reithalle und Kleinbauten	Gebäudehöhe höchstens 5 m
3	Monbijoupark (III)	GG	Fa	öffentlicher Park	Freihaltung
4	Weissentstein strasse 53 (III)	Wga	SZb	Schutz Gebäude und Baumbestand	Neubauten in beschränktem Umfang möglich
5	Gaswerkareal (III)	Fa	SZb	Kulturelle und kommerzielle Nutzungen	Erhaltung der Gebäude
6	Klösterli/al-tes Tramdepot-Areal (IV)	Wb, Sza, Fb	Szb	Ufer- und Gebäudeschutz	Neubauten in beschränktem Umfang möglich

Fussnote

übertragen in den NZP

BOO5Kommentar

streichen, da es sich um NZP-Inhalte handelt; prüfen, ob es eine Übergangsbestimmung braucht, die die Zweckbestimmungen und Gestaltungsgrundsätze wieder aufnimmt, Verweis auf die Planlegende NZP.

2. Titel: Art der Nutzung

7. Kapitel: Besondere Vorschriften für einzelne Gebiete

27 Änderung von Nutzungszonen (Blatt 2)

7	Uferweg (V)	Wb	SZb	Ufer- und Gebäudeschutz	Neubauten in beschränktem Umfang möglich
8	Eymatt (VI)	a) Gewässer	a) Fa	Liege- und Spielwiese	Naturnahe Gestaltung
		b) Gewässer	b) Sza	Uferschutz	Freihaltung
		c) Fa/ Gewässer	c) Fb	Hafen mit Nebenanlagen	Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung der Uferlandschaft
		d) Gewässer	d) Fa	öffentliche Fläche	Freihaltung
9	Alte Murtenstrasse (VI)	Verkehrsfläche	Fa	Öffentliche Parkanlage	Stark durchgrünte gestaltete Parkanlage
10	Viererfeld	Fc	LW	Landwirtschaft (II)	Freihaltung

Die neuen Nutzungszonen gelten als Bestandteil des Zonenplanes der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten vom 20. März 1975.

Für die Grundzüge der Überbauung gelten Artikel 69 (24 VzBKP) und Artikel 22 Absatz 3, 4, 5, 7 sowie 23 Absatz 3 und 24 Absatz 3 (Art. 12 Abs.3, 4, 5, 7, Artikel 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 3 VzNZP).

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

2. Titel: Art der Nutzung

8. Kapitel: Ausnahmen und Vorbehalt

28 Ausnahmen für besondere Fälle

1 In Wohn- und Arbeitszonen sind standortgebundene öffentliche Bauten und Anlagen gestattet, Bürobauten aber nur aus wichtigen Gründen und nur in den gemischten Wohnzonen und in der Kernzone.

2 Für Botschaften, internationale Institutionen, Hotels, soziale und kulturelle sowie einem Bildungszweck dienende Einrichtungen können aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bestimmungen des Nutzungszonenplanes gewährt werden. Fällt der Zweck einer solchen Ausnahme dahin, ist der zonengemässe Zustand wiederherzustellen(1).

3 Bestehende zonenfremde Betriebe dürfen unterhalten werden. Sie dürfen umgebaut und baulich erweitert werden für Wohlfahrtseinrichtungen und für bauliche, betriebsbedingte Erweiterungen. Der Gemeinderat setzt deren Ausmass fest. Allfällige Auflagen und Bedingungen sind durch Anmerkung im Grundbuch zu sichern.

4 In den Zonen mit Wohnnutzung kann bei Neubauten ein grösserer Anteil an nicht Wohnnutzung bewilligt werden, wenn trotz zumutbarer baulicher Vorkehren untragbare Lärmimmissionen nicht verhindert werden können.

Fussnote (1) geändert gemäss Gemeindebeschluss vom 10. März 1996.

1. Titel: Allgemeines

4. Kapitel: Ausnahmen

15 Ausnahmen für besondere Fälle

1 Die Voraussetzungen für Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften regelt das übergeordnete Recht.

2 Insbesondere können Ausnahmen von den Vorschriften über die Art der Nutzung gewährt werden für Hotels, Botschaften, internationale Institutionen, soziale und kulturelle sowie einem Bildungszweck dienende Einrichtungen. Fällt der Zweck einer solchen Ausnahme dahin, ist der zonengemässe Zustand wiederherzustellen.

3 Ausnahmebewilligungen können mit sichernden Auflagen und Bedingungen versehen werden.

BOO5Kommentar

1 Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen sind in Art. 26 ff. BauG geregelt.
2 Abs. 2 listet nur Beispiele auf, die in einer Landeshauptstadt und in einem Grosszentrum besonders häufig auftreten ("insbesondere"). Zur Bedeutung dieser Aufzählung: BVR 2003 542 E. 5.9.
4 Abs. 3 erwähnt die wichtigsten möglichen Nebenbestimmungen gemäss Art. 29 BauG.

2. Titel: Art der Nutzung

8. Kapitel: Ausnahmen und Vorbehalt

29 Härtefälle

Entstehen in Einzelfällen unzumutbare Härten, so können unter sichernden Auflagen und Bedingungen Ausnahmen gewährt werden. Diese können durch Anmerkung im Grundbuch gesichert werden.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

2. Titel: Art der Nutzung

8. Kapitel: Ausnahmen und Vorbehalt

30 Vorbehalt des Verkehrs

Die in den gemischten Wohnzonen Wg, der Kernzone K, den Arbeitszonen GG, IG und DG sowie den Zonen im öffentlichen Interesse F und F* möglichen Nichtwohnnutzungen dürfen nur gestattet werden, wenn der Verkehrsablauf nicht in polizeiwidriger Weise belastet wird.(1)

Fussnote (1) geändert gemäss Gemeindebeschluss vom 10. März 1996.

streichen

BOO5Kommentar

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Geschosse; Gebäudehöhe

31 Geschosse

1 Das Kellergeschoss ist ein Vollgeschoss, wenn
a. es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht berücksichtigt, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen;
b. es bei geschlossener Bauweise im Mittel mehr als 1,50 m, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, über der Niveaulinie der anliegenden Strasse liegt. Beträgt die Distanz vom Rand der Verkehrsanlage bis zur Strassenfassade mehr als 5,00 m, so gelten für die Messart die Bestimmungen der offenen Bauweise nach Buchstabe a.
2 Das mit einer Fassade in Erscheinung tretende Kellergeschoss ist als Gebäudesockel zu gestalten. Die Länge von Öffnungen für Fenster und Türen darf, mit Ausnahme der Garagetore, nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassade betragen, soweit das Kellergeschoss nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden darf. Misst die Länge der Öffnungen einer Fassade in einem Kellergeschoss, das nicht für Wohnzwecke ausgebaut wird, mehr als einen Drittel, so zählt das Kellergeschoss als Vollgeschoss.
3 Nachträgliche Abgrabungen, welche die Gebäudehöhe oder die anrechenbare Geschosszahl verändern, sind bewilligungspflichtig.
4 Abgrabungen oder Auffüllungen von mehr als 50 cm sind nicht zulässig(1).

Fussnote (1) Vorschrift nicht anwendbar; für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 1,20 m Höhe ist jedoch eine Baubewilligung erforderlich (siehe Art. 4 Abs. 2 Bst. b BewD; BSG 725.1).

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

1. Abschnitt: Geschosse

29 Untergeschoss

1 Ein Untergeschoss überragt das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen um höchstens 1.2 m.

2 Abgrabungen für Garageeinfahrten werden nicht berücksichtigt, soweit sie nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen.

3 Hauseingänge im Untergeschoss sind nur bei mindestens 10° Hangneigung und nur talseits zulässig.

4 Die Länge von Öffnungen für Fenster und Türen im Untergeschoss darf nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassade betragen.

BOO5Kommentar

1 Im Zusammenhang mit Untergeschossen stellen sich zwei Fragen:
a) Ist das Untergeschoss an die zulässige Geschosszahl anzurechnen, wann gilt es also nicht mehr ein Untergeschoss sondern vielmehr ein Vollgeschoss? und
b) Welche Nutzung darf im Untergeschoss untergebracht werden?
Abs. 1 definiert in diesem Sinne das Untergeschoss. Ein Untergeschoss ist swomit ein Vollgeschoss, wenn diese Masse überschritten sind.
2 Da die Stadt Bern keine Ausnützungsziffer kennt, bestimmen gesundheitspolizeiliche Vorschriften, welche Nutzung im Untergeschoss zulässig ist (z.B. Art. 66 BauV).
3 Abs. 3 und 4 wollen aus ästhetischen Gründen allzu umfangreiche Abgrabungen und Öffnungen des Gebäudesockels einschränken.

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Geschosse; Gebäudehöhe

32 Raumhöhe

Die lichte Höhe von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, beträgt in der offenen Bauweise wenigstens 2,40 m, in der geschlossenen Bauweise wenigstens 2,50 m.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

4. Abschnitt: Höhen

43 Raumhöhe

Die lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen beträgt wenigstens 2,50 m.

BOO5Kommentar

1 Kantonale Vorschriften über die Raumhöhe finden sich in Art. 62 und 67 BauV. Die Gemeinden können - wie hier - davon abweichen.
2 Die Definition von Wohn- und Arbeitsräumen findet sich in Art. 63 BauV.
3 In Dachgeschossen ist nur eine Raumhöhe von 2.3 m verlangt (Art. xx)

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Geschosse; Gebäudehöhe

33 Gebäudehöhe; offene Bauweise

1 Die Gebäudehöhe wird in der offenen Bauweise im Mittel jeder Fassade vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit oberkant Dachsparren, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung über dem obersten Vollgeschoss gemessen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht berücksichtigt, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen. Bei Satteldächern und Pultdächern wird an den Seitenfassaden die Gebäudehöhe aus dem Mittel der Höhe der beiden anschliessenden Längsfassaden ermittelt.

2 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m zulässig. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Fallinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

4. Abschnitt: Höhen

42 Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe wird im Mittel jeder Fassade vom gewachsenen Boden gemessen bis
a. bei Schrägdächern: zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit oberkant Dachsparren,
b. bei Flachdächern: oberkant offene oder geschlossene Brüstung über dem obersten Vollgeschoss.

2 Bei Satteldächern und Pultdächern wird die Gebäudehöhe an den Seitenfassaden bis zum errechneten Mittel der Höhe der beiden anschliessenden Längsfassaden gemessen.

3 Abgrabungen für Garageeinfahrten werden nicht berücksichtigt, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen.

4 Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1 m zulässig. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt.

BOO5Kommentar

1 Abs. 1 und 2 definieren die Gebäudehöhe über eine Messvorschrift.
2 Abs. 2 ist auf die Definition des Untergeschosses in Art. 31 abgestimmt.
3 Die Gebäudehöhen sind unterschiedlich je nach Zone und Bauklasse. Die Tabellen in Art. 47 enthalten die Maximalmasse.

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Geschosse; Gebäudehöhe

34 Gebäudehöhe; geschlossene Bauweise

Bei Bauten in der geschlossenen Bauweise wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Strassenfassade ab Niveaulinie der Strasse bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit oberkant Dachsparren, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung über dem obersten Vollgeschoss gemessen. An Strassen mit Gefälle darf die zulässige Gebäudehöhe an der tiefsten Stelle um höchstens 1,00 m überschritten werden.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Geschosse; Gebäudehöhe

35 Abgestufte Gebäudeteile

Abgestufte Gebäudeteile werden für die Berechnung der Geschosszahl einzeln berechnet.

BOO5Kommentar

ab 2 m gilt eine Baute als abgestuft: vgl. .... (CR geht dem nach)

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: Bauabstände

36 Bauabstand von Strassen

1 Fehlen Baulinien, ist von Staatsstrassen ein Abstand von 5,00 m und von den übrigen öffentlichen Strassen ein Abstand von 3,60 m einzuhalten. Der Abstand wird vom Rand des öffentlichen Verkehrsraumes ausgemessen(1).

2 Bei nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten Privatstrassen treten anstelle eines Bauabstandes von der Strasse die Grenz- und Gebäudeabstände.

3 Im übrigen gilt das Strassenbaugesetz(2).

Fussnote (1) geändert gemäss Gemeindebeschluss vom 6. Dezember 1987.
(2) Gesetz vom 2. Februar 1964 über den Bau und Unterhalt der Strassen (SBG); BSG 732.11.

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

3. Abschnitt: Strassenabstand

39 Strassenabstand

1 Fehlen Baulinien und bestimmen es die Regeln über die Gebäudestellung nicht anders, so sind die Strassenabstände des kantonalen Rechts einzuhalten.

2 Der Strassenabstand wird vom Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

3 Bei nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten Privatstrassen treten anstelle des Strassenabstandes die Grenz- und Gebäudeabstände.

BOO5Kommentar

1 Die Strassenabstände werden in Art. 63 SBG festgelegt. Die Stadt Bern weicht davon nicht ab. Sie misst aber die Abstände anders, nämlich nicht vom Fahrbahnrand, sondern vom Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus. Dies erlaubt 63 Abs. 3 SBG.
2 Häufig gehen Bestimmungen über die Gebäudestellung (Baufluchten) dem Strassenabstand vor (Art. ...).

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: Bauabstände

37 Gewässerabstand

Die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Bauordnung gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

streichen

BOO5Kommentar

Der wasserbaupolizeiliche Abstand ergibt sich aus dem kantonalen Wasserbaugesetz (10 m). Da die Grenz- und Gebäudeabstände der städtebaulichen Gestaltung dienen, gehen sie dem wasserbaupolizeilichen, in der Regel bloss Sicherheitsüberlegungen dienenden Abstand vor, sofern sie grösser als der wasserbaupolizeiliche Abstand sind.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: Bauabstände

38 Abstandsvorschriften gegenüber Zonen im öffentlichen Interesse

1 Gegenüber den Zonen im öffentlichen Interesse(1) sind die Grenz- und Gebäudeabstände der Bauklasse einzuhalten. Diese Vorschrift gilt auch für Grundstücke, die einer Bauklasse der geschlossenen Bauweise angehören.

2 Innerhalb der Freiflächen richten sich die Gebäudeabstände nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

3 Die zulässigen Beschattungstoleranzen(2) dürfen gegenüber Wohnbauten nicht überschritten werden.

Fussnote (1) Art. 22 BO 2000 (VzNZP 12ff.)
(2) Art. 22 BauV; BSG 721.1

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

2. Abschnitt: Grenz- und Gebäudeabstände

38 Abstandsvorschriften gegenüber Zonen im öffentlichen Interesse

1 Gegenüber den Zonen im öffentlichen Interesse sind die Grenz- und Gebäudeabstände der an diese angrenzenden Bauklasse einzuhalten.

2 Dies gilt auch für Grundstücke in einer Bauklasse der geschlossenen Bauweise.

Variante:

Gegenüber Zonen im öffentlichen Interesse haben alle Bauten den Grenzabstand einzuhalten, die in der eigenen Bauklasse gilt.

BOO5Kommentar

1 Regeln für die Rücksichtnahme von öffentlichen Bauten gegenüber angrenzenden Wohnzonen hat die Rechtsprechung formuliert: VGE ...
2 Da in den Zonen für öffentliche Interessen keine Abstände gelten, genügt die Einhaltung des Grenzabstandes.

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: Bauabstände

39 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

1 Der grosse Grenzabstand gilt für die Längsseiten der Gebäude oder Gebäudegruppen. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstückgrenze. Der kleine Grenzabstand wird im Kreisbogen um die Gebäudeecke bis zum grossen Grenzabstand berechnet.

3 Wird die Schmalseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe mehr als 20,00 m lang, so ist auch an dieser Seite der grosse Grenzabstand einzuhalten. Im Zwischenraum der beiden grossen Grenzabstände ist nur der kleine Grenzabstand einzuhalten.

4 Bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäudegrundrissen wird die Anordnung der einzuhaltenden Grenzabstände unter Berücksichtigung einer guten Besonnung des Neubaus und der nachbarlichen Gebäude im Einzelfall bestimmt.

5 Vorbehalten bleiben die Artikel 55 (BO15) und 42 (BO 24).

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

2. Abschnitt: Grenz- und Gebäudeabstände

33 Grenzabstand

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

2 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur Fassade gemessene Entfernung der Schmalseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe von der Grundstückgrenze. Um die Gebäudeecken wird der kleine Grenzabstand im Kreisbogen gemessen.

3 Wird die Schmalseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe mehr als 20,00 m lang, so ist auch an dieser Seite der grosse Grenzabstand einzuhalten. Im Zwischenraum der beiden grossen Grenzabstände ist nur der kleine Grenzabstand einzuhalten.

4 Bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäudegrundrissen wird die Längsseite unter Berücksichtigung von Siedlungsstruktur und Besonnung von der Baubewilligungsbehörde bestimmt.

BOO5Kommentar

1 Abweichungen vom Grenzabstand sind möglich nach den Vorschriften über das Näherbaurecht und über die geschlossene Bauweise.
2 Zur Erläuterung ist eine Skizze zur Messweise einzufügen (vgl. rotes Büchlein).

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: Bauabstände

40 Unbewohnte An- und Nebenbauten

1 In den Bauklassen der offenen Bauweise sind Einstellgaragen, die nicht dem Betrieb eines Gewerbes dienen, Gartenhäuschen, offene Gartenhallen und dergleichen im Bereich des Grenzabstandes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
a. der Grenz- und Gebäudeabstand hat, sofern nicht zusammengebaut wird, wenigstens 2,00 m zu betragen. Für die Verringerung des Grenzabstandes gilt Artikel 42;
b. die Grundfläche für Gartenhäuschen darf nicht mehr als 15 m2, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m2 betragen;
c. die Gebäudehöhe auf der Seite zum Nachbarn darf höchstens 3,00 m betragen;
d. bei Einstellgaragen muss die Ausfahrt auf die öffentliche Strasse vorgängig der Erteilung der Baubewilligung durch den Strasseneigentümer bewilligt sein.

2 Der Grenzanbau für solche Nebengebäude ist ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet, soweit bereits ein nachbarliches Gebäude im gleichen Umfange an der Grenze steht.

3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch(1).

Fussnote (1) Art. 79a EGzZGB; BSG 211.1

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

2. Abschnitt: Grenz- und Gebäudeabstände

35 Unbewohnte An- und Nebenbauten

1 In der offenen Bauweise sind An- und Nebenbauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, im Grenzabstandsbereich unter folgenden Bedingungen zulässig:
a. der Grenz- und Gebäudeabstand hat, sofern nicht zusammengebaut wird, wenigstens 2,00 m zu betragen;
b. für offene, den gewachsenen Boden nicht überragende Bauteile wie Schwimmbäder, deren Benützung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte, gilt ohne Zustimmung des Nachbarn zum Näherbau ein Grenzabstand von wenigstens 3,00 m;
b. die Grundfläche für Gartenhäuschen darf nicht mehr als 15 m2, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m2 betragen;
c. die Gebäudehöhe auf der Seite zum Nachbarn darf höchstens 3,00 m betragen.

2 Der Grenzanbau ist ohne Zustimmung des Nachbarn in dem Umfange gestattet, als bereits ein nachbarliches Gebäude an der Grenze steht.

BOO5Kommentar

1 Ausnahmen erlaubt wiederum das Näherbaurecht nach Art. 36.
2 Erläutern: Rolle der zivilrechtlichen Mindestabstände gemäss EGzZGB.
3 Anlagen wie Schwimmbäder gehören im Sinne der Bauordnung zu den unbewohnten An- und Nebenbauten.

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: Bauabstände

41 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

1 Vordächer, Vortreppen, Balkone und ähnliche vorspringende offene Bauteile dürfen höchstens 1,50 m in den gesetzlichen Grenzabstand hineinragen. Diese Vorschrift gilt auch für Balkone mit massiven, undurchsichtigen Seitenwänden, sofern die Seitenwände mindestens 1,50 m von der gegen die Nachbarliegenschaft gerichteten Gebäudeecke oder Grenze entfernt sind. Mit Zustimmung des Nachbarn ist der Näherbau oder Grenzanbau zulässig.
2 Für unterirdische Bauten, die nicht als Einstellhalle dienen, gilt der kleine Grenzabstand. Mit Zustimmung des Nachbarn und unter Vorbehalt der Artikel 82 (BO 37) und 83 (BO 38) ist der Näherbau oder der Grenzanbau zulässig.
3 Unterirdische Einstellhallen, einschliesslich der Zufahrtsrampen, die den gewachsenen Boden nicht überragen und die nicht dem Betrieb eines Gewerbes dienen, können ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gebaut werden, wenn die Artikel 82 (BO 37) und 83 (BO 38) eingehalten werden.
4 Für offene, den gewachsenen Boden nicht überragende Bauteile wie Schwimmbäder, deren Benützung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte, gilt ein Grenzabstand von wenigstens 3,00 m, sofern nicht der Nachbar die Zustimmung zum Näherbau oder Grenzanbau erteilt.
5 Für Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune sowie Böschungen, Stützmauern, Bäume und Sträucher längs der Grenze gilt das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch(1). Bei Streitigkeiten entscheidet der Zivilrichter.

Fussnote (1) Art. 79 EGzZGB; BSG 211.1

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

2. Abschnitt: Grenz- und Gebäudeabstände

37 Offene Bauteile

1 Vordächer, Vortreppen, Balkone und ähnliche vorspringende offene Bauteile dürfen höchstens 2,50 m in den grossen und 1.50 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen.

2 Der seitliche Grenzabstand hat wenigstens 1 m zu betragen.

3 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann bis an die Grenze gebaut werden.

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

BOO5Kommentar

1 Offene Bauteile sind seitwärts und oben nicht abgeschlossene Bestandteile eines Hauptgebäudes. Da sie "offen" sind, wirken sie optisch weniger als Gebäudeteil, weshalb es sich rechtfertigt, sie teilweise in den Grenzabstand hineinragen zu lassen.
2 Als Balkone gelten auch Bauteile mit massiven, undurchsichtigen Seitenwänden.
3 Unterirdische Bauten sind Bauten, die den gewachsenen oder tiefer gelegten Boden nicht überragen.
4 Für Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune sowie Böschungen, Stützmauern, Bäume und Sträucher längs der Grenze gilt das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch. Bei Streitigkeiten entscheidet in diesen Fällen der Zivilrichter.
5 Abs. 3: Eine angemessene Bepflanzung setzt xxx cm Humusdicke voraus.
6 Abs. 3: Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen haben den Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten einzuhalten (2 m).
(Es braucht eine Skizze für Abs. 1)

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: Bauabstände

42 Näherbau

1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut oder an die Grenze gestellt werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze nach den Artikeln 24 (BO 14), 55 (BO 15) und 40 (BO 22).

2 Vorbehalten bleiben Ausnahmen nach kantonalem Recht(1) bei fehlender Anbaubefugnis an die nachbarliche Grenze oder fehlender nachbarlicher Zustimmung. Der privatrechtliche Minimalabstand nach dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch ist einzuhalten(2).

Fussnote (1) Art. 79 EGzZGB; BSG 211.1
(2) Art. 26ff. BauG; BSG 721

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

2. Abschnitt: Grenz- und Gebäudeabstände

36 Näherbau

1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut oder an die Grenze gestellt werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten bleibt.

2 Zulässig ist der Grenzanbau ferner in Fällen von Artikel 55.

BOO5Kommentar

1 Vorbehalten sind wie immer bei den Grenzabständen die Vorschriften über die geschlossene Bauweise.
2 Ebenfalls kann der Nachbar auf der Einhaltung zivilrechtlicher (nachbarrechtlicher) Mindestabstände des EGzZGB bestehen. In der BO sind nur die öffentlichrechtlichen Vorschriften niedergelegt.

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: Bauabstände

43 Gebäudeabstand

1 Soweit keine andere Vorschrift besteht, hat der Gebäudeabstand der Summe der beidseitig erforderlichen Grenzabstände zu entsprechen. Eine Zustimmung des Nachbarn zu einer Grenzabstandsverringerung bleibt dabei unberücksichtigt. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird der Gebäudeabstand berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleibt Artikel 40 (BO 22).

2 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften errichtet worden sind und deren Grenzabstand dieser Bauordnung nicht entspricht, kann der Gebäudeabstand reduziert werden. Der Gebäudeabstand hat aber mindestens dem eigenen, nicht reduzierten Grenzabstand, vergrössert um 5,00 m, zu entsprechen. Der Gebäudeabstand darf nicht verringert werden, wenn
a. das Nachbargebäude nach den Vorschriften der Bauordnung 1955 erstellt worden ist;
b. ein Nachbargrundstück bei Einhaltung der eigenen Grenzabstände nach dieser Bauordnung nicht mehr überbaut werden könnte.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

2. Abschnitt: Grenz- und Gebäudeabstände

34 Gebäudeabstand

1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beidseits erforderlichen reglementarischen Grenzabstände.

2 Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird der Gebäudeabstand berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

3 Gegenüber altrechtlichen Bauten, die den Grenzabstand nicht einhalten, kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand reduzieren.

BOO5Kommentar

1 Diese Gemeindebauvorschrift über die Gebäudeabstände wird durchbrochen durch die Reduktion der arealinternen Abstände bei «gemeinsamer Projektierung» gemäss Art. 75 BauG (das ist eine Art kantonalrechtlicher Ausnahmebestimmung bezüglich der Abstände für grössere, zusammenhängend geplante Überbauungen).
2 Bei unbewohnten An- und Nebenbauten gelten die Gebäudeabstandsregeln sinngemäss.
3 Eine Zustimmung des Nachbarn zu einer Grenzabstandsverringerung (Näherbaurecht) reduziert den Gebäudeabstand nicht, sondern verlangt von diesem einen grösseren eigenen Grenzabstand (vgl. Art. 36).

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

44 Bauklassenplan

Das Mass der baulichen Nutzung eines Grundstückes wird durch den Bauklassenplan bestimmt; dessen räumlicher Geltungsbereich ist darin bezeichnet.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

2. Kapitel: allgemeine Bauklassenvorschriften

44 **Bauklassenplan**

1 Der Bauklassenplan bestimmt das Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks.

BOO5Kommentar

Neu gilt der Bauklassenplan für das ganze Gemeindegebiet. Der Bauklassenplan 55 galt auch für die Altstadt. Der Bauklassenplan 87 erfasste die Altstadt nicht, weshalb der Bauklassenplan 55 dort weiterhin galt. Mit der BO.05 wird dieser noch gültige Rest des Bauklassenplanes 55 aufgehoben.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

45 Zusammentreffen verschiedener Bauklassen

1 Treffen Bauklassen der geschlossenen und offenen Bauweise aufeinander, sind auch in der geschlossenen Bauweise die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Eine auf dem Nachbargrundstück vorhandene Bebauung bleibt unberücksichtigt.

2 Treffen zwei Bauklassen mit verschiedener Gebäudehöhe und Geschosszahl aufeinander, kann für einzelne Gebäude der niedrigeren Bauklasse ausnahmsweise eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl gestattet werden, wenn damit ein städtebaulich und architektonisch besserer Übergang erzielt wird. Dabei dürfen jedoch gegenüber Wohnbauten die zulässigen Beschattungstoleranzen(1) nicht überschritten werden. Vorbehalten bleibt Absatz 1.

Fussnote (1) Art. 22 BauV; BSG 721.1

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

55 Zusammentreffen von offener und geschlossener Bauweise

Bauten in Bauklassen der geschlossenen Bauweise haben gegenüber Grundstücken der offenen Bauweise die Grenzabstände einzuhalten.

BOO5Kommentar

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

46 Winkelbauten

1 Als Winkelbau gilt ein zweischenkliges Gebäude, dessen kleinerer innerer Schenkel wenigstens 4,00 m beträgt.

2 In der offenen Bauweise sind auf Eckgrundstücken Winkelbauten zulässig, sofern die zulässige Gebäudelänge durch die Summe der abgewinkelten Fassadenlängen längs den Strassen nicht überschritten wird.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

47 Bauklassen und Bauweise

Im Bauklassenplan werden die Bauklassen 2–6, die Bauklasse E und die offene oder geschlossene Bauweise bestimmt.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

45 Bauklassen und Bauweise in den Wohnzonen

Die Wohnzonen werden im Bauklassenplan
a. den Bauklassen 2–6 oder der Bauklasse E sowie
b. der offenen oder geschlossenen Bauweise zugewiesen.

BOO5Kommentar

1 Für die Arbeitszonen und die Zonen im öffentlichen Interesse bestehen besondere Bauklassenvorschriften (Art. ... ff.).

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

48 Geschosszahl

1 In den Bauklassen 2–6 entspricht die Ziffer der Bauklasse der zulässigen Geschosszahl.

2 Als Geschosse gelten
a. Vollgeschosse;
b. Dachgeschosse mit Kniewänden von mehr als 1,20 m bei Neubauten;
c. Attikageschosse, die die Masse von Artikel 73 (28 BO) nicht einhalten;
d. Mansardengeschosse bei Gebäuden mit Mansardendächern.

3 Dürfen bestehende Bauten erweitert werden, so bestimmen sich die Dach- und Kellergeschosse nach der Bauweise der Umgebung.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

1. Abschnitt: Geschosse

28 Geschosszahl

1 In den Bauklassen 2 bis 6 entspricht die Ziffer der Bauklasse der zulässigen Anzahl Vollgeschosse.

2 Vollgeschosse sind alle oberirdischen, für das Wohnen oder Arbeiten nutzbaren Geschosse, die keine Unter- (Artikel ...), Dach- (Artikel ...) oder Attikageschosse (Artikel ...) sind.

3 Bei abgestuften oder terrassierten Gebäuden wird die Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt.

BOO5Kommentar

1 Ein Mansardgeschoss hat eine Kniewand von mehr als 1.2 m (vgl. Art. 30) ist ist deshalb kein Dachgeschoss.

Kommentar: Darstellung der verschiedenen Dachformen mit Skizze.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

49 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2-6; Regel (Blatt 1)

1 Für die Bauklassen 2–6 gelten die nachstehenden zulässigen Gebäudehöhen (GH), Längen von Gebäuden oder Gebäudegruppen (GL), kleinen Grenzabstände (kGA) und grossen Grenzabstände (gGA):

Bauklasse (Geschosszahl)	GL	GH	kGA	gGA
	15			10 m
	20			10 m
2	30	7,50 m	4,00 m	10 m
	40			11 m
	50			11 m
	70			11 m
	90			11 m
	15			11 m
	20			11 m
3	30	10,50 m	5,00 m	9 m
	40			10 m
	50			11 m
	70			11 m
	90			11 m
	•			11 m
	20			12 m
	30			10 m
	40			11 m
4	50	13,50 m	6,00 m	12 m
	70			12 m
	90			12 m
	•			12 m

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

46 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2-6; Regel (Blatt 1)

1 Für die Bauklassen 2–6 gelten die folgenden maximalen Gebäudehöhen (GH), Längen von Gebäuden oder Gebäudegruppen (GL), kleinen Grenzabstände (kGA) und grossen Grenzabstände (gGA):

Bauklasse (Geschosszahl)	zulässige GL	GH	kGA	gGA
	15			10 m
	20			10 m
2	30	8 m	4,00 m	10 m
	40			11 m
	50			11 m
	70			11 m
	90			11 m
	15			11 m
	20			11 m
3	30	11 m	5,00 m	9 m
	40			10 m
	50			11 m
	70			11 m
	90			11 m
	•			11 m

BOO5Kommentar

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

49 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2-6; Regel (Blatt 2)

	30			11 m
	50			13 m
5	70	16,00 m	6,00 m	13 m
	90			13 m
	•			13 m
	30			12 m
	50			14 m
6	70	19,00 m	6,00 m	14 m
	90			14 m
	•			14 m

• = unbeschränkt

2 Im Bauklassenplan werden Gebiete mit zulässigen Gebäudetiefen von 10 m, 12 m, 13 m, 15 m, 18 m oder unbeschränkt bestimmt.

3 In der Geschäfts- und Gewerbezone gelten die Gebäudehöhen für Industrie- und Gewerbezonen gemäss Artikel 64 (VzBKP 20).

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

46 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2-6; Regel (Blatt 2)

	20			12 m
	30			10 m
	40			11 m
4	50	14 m	6,00 m	12 m
	70			12 m
	90			12 m
	•			12 m
	30			11 m
	50			13 m
5	70	17m	6,00 m	13 m
	90			13 m
	•			13 m
	30			12 m
	50			14 m
6	70	20, m	6,00 m	14 m
	90			14 m
	•			14 m

• = unbeschränkt
2 Im Bauklassenplan werden Gebiete mit zulässigen Gebäudetiefen von 10 m, 12 m, 13 m, 15 m, 18 m oder unbeschränkt bestimmt.

BOO5Kommentar

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

50 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2-6; Sonderfälle

1 Die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe und die Gestaltung der Nachbargebäude sind einzuhalten, wenn ein bestehendes Gebäude in einer einheitlichen Gebäudereihe ersetzt oder ein Neubau in einer Baulücke errichtet wird.

2 Anstelle der baupolizeilichen Masse wird die Beibehaltung von Standort, Bauvolumen, Gestaltungsqualität und Nutzungsmass eines bestehenden Gebäudes von der Baubewilligungsbehörde verfügt oder auf Antrag bewilligt, sofern die Berücksichtigung der baupolizeilichen Masse zu einem städtebaulich unbefriedigenden Ergebnis führen würde und eine städtebaulich und für die Wohnqualität gute Lösung erreicht wird.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

47 Baupolizeiliche Masse in den Bauklassen 2-6; einheitliche Gebäudereihe

1 Wird ein bestehendes Gebäude in einer einheitlichen Gebäudereihe ersetzt oder ein Neubau in einer Baulücke errichtet, sind Gebäudehöhe und Geschosshöhe der Nachbargebäude zu übernehmen.

2 Der Neubau hat auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung der Nachbargebäude Bezug zu nehmen.

BOO5Kommentar

1 Es handelt sich um eine gesetzliche Abweichung von den baupolizeilichen Regelmassen beim Füllen einer Baulücke in einer einheitlichen Reihe. Massgebend ist die Umgebung, selbst wenn dadurch mehr Nutzung möglich ist als die Bauklasse zulässt.
2 Abs. 2 verlangt keine historisierende Anpassung.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

51 Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen; Berechnung

1 Die zulässige Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen wird gemessen ohne
a. Anlagen oder Bauteile, für welche der Grenzabstand(1), eine Baulinie oder der Strassenabstand(2) nicht gilt;
b. unbewohnte An- und Nebenbauten(3);
c. Parterrebauten nach Artikel 59 (VzBKP 15);
d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 60 (VzBKP16).

2 Auf Eckgrundstücken sind bei offener Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung längs der Strassen Winkelbauten unzulässig.

Fussnote
(1) Art. 41 BO 2000 (BO 23)
(2) Art. 89ff. und 77 ff BO 2000 (BO 26ff. / 32ff.)
(3) Art. 40 BO 2000 (BO 22)

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

48 Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen

1 Die Gebäudelänge ist die Distanz zwischen den beiden Aussenseiten der Querfassaden ohne
a. Anlagen oder Bauteile, die den reglementarischen Grenz- bzw. Strassenabstand oder Baulinien überragen dürfen;
b. unbewohnte An- und Nebenbauten;
c. Parterrebauten nach Artikel XX;
d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel XX.

2 In der offenen Bauweise sind auf Eckgrundstücken Winkelbauten zulässig, sofern die zulässige Gebäudelänge durch die Summe der abgewinkelten Fassadenlängen längs den Strassen nicht überschritten wird.

3 Neubauten, die den Minergiestandard einhalten, dürfen die Gebäudelänge um jenes Mass an zusätzlicher Aussenisolation überschreiten, das zur Erreichung des Minergiestandards nötig ist.

BOO5Kommentar

1 Abs. 3: Zur Förderung von Energiesparmassnahmen, insbesondere zur Schaffung von Anreizen für eine bessere Gebäudeisolation, wird die Gebäudelänge in Abs. 3 um die Differenz zwischen normaler, dem Energiegesetz entsprechender und der für den Minergiestandard erforderlichen Aussenisolation erhöht. Dies bedeutet, dass insoweit keine Ausnahmebewilligung von der Einhaltung von Baulinien oder Grenz- und Gebäudeabständen nötig ist.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

52 Grenzabstände allgemein

streichen

Die in Artikel 49 (VzBKP 6) vorgeschriebenen kleinen und grossen Grenzabstände sind bei der Erstellung von Bauten oder Gebäudeteilen, die den gewachsenen Boden überragen, gegenüber dem nachbarlichen Grund einzuhalten.

BOO5Kommentar

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

53 Grenzabstände bei offener Bauweise; Abweichungen

1 In der Bauklasse 2 ist nur ein grosser Grenzabstand einzuhalten, in der Regel für die besonnte Längsseite des Gebäudes oder der Gebäudegruppe. Für die übrigen Seiten gelten die kleinen Grenzabstände. Die gleiche Regel gilt in den Bauklassen 3 und 4, wenn die zulässige Länge von Gebäuden und Gebäudegruppen nicht mehr als 20 m beträgt.

2 Wird ein bestehendes Wohngebäude durch ein neues von gleicher oder kleinerer Gebäudehöhe und -länge ersetzt, für welches sich nach den Vorschriften über die Grenzabstände, die Gebäudeabstände und die Gebäudestellung eine Gebäudetiefe von weniger als 10 m ergibt, ist eine Verringerung der Grenzabstände an den Längsseiten zum Erreichen einer Gebäudetiefe von 10 m zulässig, sofern
a. der Grenzabstand des zu ersetzenden Wohngebäudes nicht unterschritten wird und;
b. der nach den übrigen Vorschriften geltende Grenzabstand höchstens um einen Drittel reduziert wird und;
c. keine unzumutbaren Verhältnisse hinsichtlich Belichtung oder Besonnung bestehenbleiben oder entstehen.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

52 grosse Grenzabstände bei offener Bauweise

1 In der Bauklasse 2 ist der grosse Grenzabstand nur an der besonnten Längsseite einzuhalten.

2 In den Bauklassen 3 und 4 ist bis zu einer zulässigen Gebäudelänge von 20 m ein grosser Grenzabstand nur an der besonnten Längsseite einzuhalten.

BOO5Kommentar

Der grosse Grenzabstand ist an beiden Längsseiten einzuhalten (Art. 33). In den hier genannten Fällen wird dies auf die besonnten Längsseiten beschränkt.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

54 Grenzanbau bei offener Bauweise

Bei offener Bauweise ist der Grenzanbau mittels Brandmauer im Rahmen der anwendbaren Gebäudelängen und -abstände zulässig, sofern ein Hauptgebäude an der Grenze steht oder der Nachbar zustimmt und zudem
a. die zulässige Gebäudetiefe eingehalten wird und;
b. dabei entstehende freigehaltene Brandmauern das Quartier- und Strassenbild oder die Einheitlichkeit schützenswerter Siedlungen nicht beeinträchtigen und;
c. die Verteilung der Baumassen und die Dachgestaltung ein einheitliches Gesamtbild ergeben und die übrigen baupolizeilichen Vorschriften beachtet werden.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

53 Grenzanbau bei offener Bauweise

Bei offener Bauweise ist der Grenzanbau im Rahmen der zulässigen Gebäudeabmessungen erlaubt, sofern
a. ein Hauptgebäude bereits an der Grenze steht oder der Nachbar zustimmt und
b. dabei entstehende Brandmauern das Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen sowie
c. die Verteilung der Baumassen und die Dachgestaltung ein einheitliches Gesamtbild ergeben.

BOO5Kommentar

In diesen Fällen weichen die Grenzabstandsvorschrift dem Recht, Hauptgebäude an die Grenze zu stellen. Die maximalen Gebäudeabmessungen müssen aber eingehalten werden.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

55 Geschlossene Bauweise

1 In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen, wenn:
a. schon ein Gebäude an der Grenze steht;
b. das Nachbargrundstück noch nicht überbaut ist;
c. das Nachbargebäude in einer Entfernung von mindestens 10,00 m von der Grenze steht.
Die Befugnis zum seitlichen Grenzanbau gilt bis auf eine Tiefe von 18,00 m, gemessen ab Strassenfassade, sofern die übrigen Vorschriften eingehalten sind.

2 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten
a. in rückwärtiger Richtung;
b. seitlich, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 fehlen;
c. gegenüber Baugrundstücken und Gebäuden in einer Bauklasse der offenen Bauweise;
d. gegenüber Zonen im öffentlichen Interesse(1).

3 Im Winkel zusammentreffender Gebäudereihen an Strassen sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur so weit einzuhalten, als es die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise zulässt. Der seitliche Grenzanbau ist bei Eckgebäuden nur bis zur Bautiefe eines bereits an der Grenze stehenden Nachbargebäudes zulässig.

4 Unterirdische Bauten können ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gebaut werden. Vorbehalten bleiben die Artikel 82 (BO 37), 83 (BO 38) und 116 (BO 84)..

Fussnote (1) Art. 22ff. BO 2000 (VzNZP 12-15)

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

54 Abstände in der geschlossenen Bauweise

1 In Gebieten mit geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen.

2 Die Pflicht zum seitlichen Grenzanbau gilt bis auf eine ab strassenseitiger Fassade gemessene Gebäudetiefe von 18,00 m.

3 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten
a. in rückwärtiger Richtung;
b. gegenüber Baugrundstücken und Gebäuden in einer Bauklasse der offenen Bauweise;
c. gegenüber Zonen im öffentlichen Interesse.

4 Im Winkel zusammentreffender Gebäudereihen an Strassen müssen die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur so weit einzuhalten werden, als es die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise zulässt.

5 Der seitliche Grenzanbau ist bei Eckgebäuden nur bis zur Bautiefe eines bereits an der Grenze stehenden Nachbargebäudes zulässig.

6 Unterirdische Bauten können ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gebaut werden.

BOO5Kommentar

Diese Sonderregeln dienen der Förderung und Durchsetzung der geschlossenen Bauweise, die in städtischen Verhältnissen erwünscht ist, weil sie eine haushälterische Bodennutzung, einen effizienten Lärmschutz und eine klare städtebauliche Gliederung fördert.
(Skizzen erforderlich)

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

56 Gebäudetiefe

1 Die Gebäudetiefe wird vom äusseren Rand des Mauerwerkes von der einen zur anderen Längsfassade gerechnet ohne
a. Anlagen oder Bauteile, für welche der Grenzabstand(1), die Baulinie oder der Strassenabstand(2) nicht gelten;
b. unbewohnte An- und Nebenbauten(3);
c. Parterrebauten nach Artikel 59 (VzBKP 15);
d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 60 (VzBKP 16).

2 Die Gebäudetiefe darf, unter Beachtung des Grenzabstandes bis zu 1 m überschritten werden, wenn gleichzeitig für andere Teile der Fassaden an der Längsseite die Gebäudetiefe entsprechend unterschritten wird und kein Flächengewinn entsteht.

3 Bei offener Bauweise ist für diese Überschreitung beim Grenzanbau an ein Gebäude geringerer Tiefe die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Fussnote
(1) Art. 41 BO 2000 (BO 23); SSSB 721.1
(2) Art. 89 ff. BO 2000 (BO 26ff.) und 77 ff. BO 2000 (32ff. BO); SSSB 721.1
(3) Art. 40 BO 2000 (BO 22); SSSB 721.1

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

49 Gebäudetiefe

1 Die Gebäudetiefe ist die Distanz zwischen den beiden Aussenseiten der Längsfassaden ohne
a. Anlagen oder Bauteile, die in den Grenz-, Baulinen- oder Strassenabstand hineinragen dürfen;
b. unbewohnte An- und Nebenbauten;
c. Parterrebauten;
d. unbeheizte Wintergärten nach Art. XX.

2 Die Gebäudetiefe darf an den strassenabgewandten Längsfassaden um bis zu 1 m überschritten werden, sofern dadurch kein Flächengewinn entsteht.

3 Neubauten, die den Minergiestandard einhalten, dürfen die Gebäudetiefe um jenes Mass an zusätzlicher Aussenisolation überschreiten, das zur Erreichung des Minergiestandards nötig ist.

BOO5Kommentar

1 Abs. 2: Mit dieser Vorschrift soll eine minimale Flexiblität für die Gestaltung der Fassaden durch Vor- und Rücksprünge eingeräumt werden. Ein Nutzungsgewinn durch einen Vorsprung muss durch einen Rücksprung an anderer Stelle kompensiert werden.
2 Abs. 3: Zur Förderung von Energiesparmassnahmen, insbesondere zur Schaffung von Anreizen für eine bessere Gebäudeisolation, wird die Gebäudetiefe in Abs. 3 um die die Differenz zwischen normaler, dem Energiegesetz entsprechender und der für den Minergiestandard erforderlichen Aussenisolation erhöht. Dies bedeutet, dass insoweit keine Ausnahmebewilligung von der Einhaltung von Baulinien oder Grenz- und Gebäudeabständen nötig ist.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

57 Gebäudestellung; Regel

1 Bei offener Bauweise mit unbeschränkter Gebäudelänge und bei geschlossener Bauweise sind die Längsseiten oder die Stirnseiten der Bauten, entsprechend der Baustruktur, an die Baulinie zu stellen. Mangels Baulinien sind die Gebäude auf die Linie der Bauflucht der Nachbarbauten zu stellen; der gesetzliche Strassenabstand gilt als aufgehoben.

2 Bei offener Bauweise mit beschränkter Gebäudelänge dürfen die Längs- oder Stirnseiten der Gebäude strassenseitig nicht vor die Linie der Baufluchten der Nachbarbauten gestellt werden. Vorbehalten bleiben Baulinien, sofern sie hinter der Bauflucht der Nachbarbauten verlaufen.

3 Genügt die Bautiefe zwischen zwei in gleicher Richtung verlaufenden Strassen nicht für die Errichtung von Gebäuden längs beider Strassen, so verfügt die Baubewilligungsbehörde, an welcher Strasse an die Baulinie bzw. Bauflucht zu bauen ist.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

50 Gebäudestellung; Regel

1 Bei offener Bauweise mit unbeschränkter Gebäudelänge und bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude mit ihren Längs- oder Schmalseiten an die Baulinie zu stellen.

2 Fehlen in Fällen nach Absatz 1 Baulinien, so sind die Gebäude in Abweichung vom Strassenabstand strassenseitig an eine bestehende Bauflucht zu stellen.

3 Bei offener Bauweise mit beschränkter Gebäudelänge dürfen die Längs- oder Schmalseiten der Gebäude in Abweichung vom Strassenabstand strassenseitig nicht vor eine bestehende Bauflucht gestellt werden.

4 Bei ungenügender Bautiefe zwischen zwei parallelen Strassen verfügt die Baubewilligungsbehörde, an welcher Strasse an die Baulinie bzw. Bauflucht zu bauen ist.

BOO5Kommentar

1 Der reglementarische Strassenabstand ist in Art. XX geregelt.
2 Die Vorschriften sehen im Interesse des Ortsbildschutzes und einer klaren städtebaulichen Einordnung das Bauen an die Baulinie bzw. an eine bestehende Bauflucht vor.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

58 Gebäudestellung; Sonderfälle

1 Wird ein Gebäude einer Gruppe von wenigstens drei Gebäuden ersetzt, so ist ohne Berücksichtigung einer allfälligen Baulinie strassenseitig die Bauflucht der Nachbargebäude aufzunehmen. Die Baulinie gilt als dementsprechend verlegt resp. der gesetzliche Strassenabstand als aufgehoben.

2 Die Baubewilligungsbehörde bestimmt die einzuhaltende Bauflucht, wenn
a. die Bauflucht der Nachbarbauten nicht einheitlich ist oder
b. Nachbargrundstücke nicht überbaut sind oder
c. die Gebäudestellung aus Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse, den Charakter der Umgebung und das Stadtbild angepasst werden muss. Sie achtet dabei auf eine zweckmässige Überbauung des Grundstückes.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

51 Gebäudestellung; Sonderfälle

1 Wird ein Gebäude einer Gruppe von wenigstens drei Gebäuden ersetzt, so ist strassenseitig die Bauflucht der Nachbargebäude aufzunehmen.

2 Diese Regel geht Baulinien und Strassenabstandsvorschriften vor.

BOO5Kommentar

Die Baubewilligungsbehörde bestimmt die einzuhaltende Bauflucht, wenn eine solche nicht klar zu erkennen ist.
Auch hier geht es wie in Art. 52 darum, im Interesse des Ortsbildschutzes und einer klaren städtebaulichen Einordnung das Bauen an eine bestehende Bauflucht vorzuschreiben.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

59 Parterrebauten

1 Parterrebauten sind eingeschossige Bauten in den Hof- und Grenzabstandsräumen. Sie sind nur auf jener Fläche zulässig, die nicht mehrgeschossig überbaut werden darf.

2 Parterrebauten sind zulässig:
a. für Betriebe, die vor dem 1. Januar 1977 am bisherigen Standort bestanden haben und neu auf Parterrebauten oder deren Erweiterung angewiesen sind;
b. in der Kernzone gemäss Nutzungszonenplan.

3 Für Parterrebauten gilt:
a. Sie dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hof- und Grenzabstandsflächen umfassen;
b. Die Gebäudehöhe darf 4,5 m nicht übersteigen. Der Dachausbau ist unzulässig;
c. Es ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten;
d. Der Grenzanbau ist innerhalb der Kernzone zulässig;
e. Parterrebauten sind gestalterisch gut einzuordnen; sie dürfen die Nutzung des Hofraumes und der Grenzabstandsräume für Zwecke des Wohnens nicht wesentlich beeinträchtigen.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

56 Parterrebauten

1 Parterrebauten sind eingeschossige, dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienende Bauten in den Hof- und Grenzabstandsräumen.

2 Parterrebauten sind zulässig
a. in den Kernzonen;
b. wo Parterrebaulinien diese zulassen.

3 Für Parterrebauten gilt:
a. sie dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hof- und Grenzabstandsflächen umfassen:
b. die Gebäudehöhe darf 4,5 m nicht übersteigen;
c. der Dachausbau ist unzulässig;
d. der Grenzanbau ist zulässig.

BOO5Kommentar

1 Parterrebauten sollen aus städtebaulichen Gründen nur noch in den Kernzonen zulässig sein. Bisher sind sie vor allem auch in Innenhöfen anzutreffen.
2 Parterrebauten dürfen baurechlich nötige Kinderspielplätze (inklusive Zugänge) und Parkplätze nicht verdrängen: das entsprechende kantonale Recht geht vor.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

60 Unbeheizte Wintergärten

An Hauptgebäuden, mit nach Süd, West oder Ost gerichteten Fassaden (bei Abweichung bis 20° nach Nord), sind ohne Rücksicht auf den grossen Grenzabstand unbeheizte, eingeschossige Wintergärten zulässig, sofern
a. die kleinen Grenzabstände eingehalten werden, und
b. die Länge des Wintergartens nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des Hauptgebäudes beträgt und
c. die Vorschriften der Energiegesetzgebung gegenüber dem Hauptgebäude eingehalten werden.

Fussnote aus einem Versehen wurde alt Bst. c nicht übernommen, ohne dass eine Aenderung beabsichtigt war..

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

57 Unbeheizte Wintergärten

1 Wintergärten sind Anbauten an ein Hauptgebäude, die grösstenteils aus Glas oder Fenstern bestehen.

2 Unbeheizte, eingeschossige Wintergärten haben nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten, sofern
a. sie sich im Erdgeschoss befinden;
b. sie an nach Süd, West oder Ost gerichteten Fassaden von Hauptgebäuden anschliessen; und
c. sie die Gebäudetiefe zusammen mit dem Hauptgebäude um höchstens 3 m überschreiten.

BOO5Kommentar

1 Es geht hier um ein Privileg im Interesse der Wohnqualität bzw. der Energieeinsparung zu Lasten des Nachbarn, in dessen Grenzabstandsbereich der unbeheizte Wintergarten hineinragen darf.
2 Da eine Interessenkollision zwischen den Interessen des Eigentümers und jenen des Nachbars vorliegt, soll dies nur im Erdgeschoss, auf einem Teil der Fassade und nur eingeschossig möglich sein.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

61 Bauklasse E; Regel

1 In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort, die Geschosszahl und -höhe, die Länge des Gebäudes oder der Gebäudegruppe, die Gebäudehöhe und -tiefe des bestehenden Baukörpers zu halten.

2 Eine Erhöhung der Wohnungszahl im neuen oder umgebauten Gebäude ist zulässig, sofern höchstens eine Wohnung je Geschoss weniger als 100 m2 Bruttogeschossfläche aufweist oder ein Dachausbau erfolgt.

3 Unterirdische Einstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 60 (VzBKP 16), Balkone, Anbauten für Treppenhaus oder Lift sind zulässig, wenn sie sich in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einordnen und die Gestaltung des Gebäudes und seiner Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

58 Bauklasse E; Regel

1 In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort, die Geschosszahl und -höhe, die Länge des Gebäudes oder der Gebäudegruppe, die Gebäudehöhe und -tiefe des bestehenden Baukörpers zu halten.

2 Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 58, Balkone, Anbauten für Treppenhäuser oder Lifte sind unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften des Art. 6 zulässig.

BOO5Kommentar

1 In der Bauklasse E werden die detaillierten baupolizeilichen Masse durch die Abmessungen des bestehenden Gebäudevolumens ersetzt. Die Bauklasse E kommt vor allem in heterogen überbauten Gebieten mit einer städtebaulich erhaltenswerten Anordnung der Gebäudevolumen vor.
2 Abs. 2 lässt einen gewissen Erweiterungsspielraum für die Erfüllung zeitgemässer Bedürfnisse zu. Zur Vermeidung von Härtefällen sieht Art. 60 für stark unternutzte Grundstücke einen erweiterten Spielraum vor.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

2. Abschnitt: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und

62 Bauklasse E; Sonderfälle

1 Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind von der Baubewilligungsbehörde unter Einhaltung des Nutzungsmasses zu verfügen oder auf Antrag zu bewilligen, sofern
a. sie mit Rücksicht auf die Umgebung geboten sind und damit eine bessere städtebauliche Lösung erreicht wird oder
b. sie zur Beseitigung unhaltbarer Zustände, wie ungenügender Belichtung und Besonnung, geboten sind und damit eine gute städtebauliche Lösung erreicht wird.

2 Eine Erhöhung des Nutzungsmasses kann von der Baubewilligungsbehörde auf schwach genutzten Grundstücken im Umfang, welcher zur Herstellung guter Wohnverhältnisse erforderlich ist, bewilligt werden, sofern
a. der bestehende Baukörper befriedigende Wohnverhältnisse nicht zulässt und
b. der Neu- oder Umbau sich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und
c. eine gute städtebauliche Lösung erreicht wird.

3 Parterrebauten sind zulässig, wenn sie die Voraussetzungen von Artikel 59 (VzBKP 15) erfüllen; sie dürfen aber nicht mehr als einen Viertel der Hof- und Grenzabstandsfläche erfassen.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

59 Bauklasse E; Sonderfälle

1 Abweichungen vom Baukubus, von der Massstäblichkeit und vom Nutzungsmass sind zulässig, sofern
a. die folgenden Ausnützungsziffern nicht überschritten werden: 2 Geschosse 0.5; 3 und mehr Geschosse: 0.6, sowie
b. damit eine gute städtebauliche Lösung erreicht wird.

2 Unüberbaute Grundstücke können im Rahmen von Abs. 1 mit einem Volumen überbaut werden, das den umliegenden Grundstücken in der Bauklasse E entspricht.

3 Es gelten sinngemäss die baupolizeilichen Masse der dem bestehenden Gebäude entsprechenden Bauklasse.

BOO5Kommentar

1 Zur Bestimmung des Nutzungsmasses ist Art. 93 BauV massgebend.
2 Ziel dieser Vorschrift ist es, die Strenge der Bauklasse E in unternutzten Parzellen etwas zu lockern, um mehr Wohnraum und bessere Wohnqualität zu fördern. Voraussetzungen sind das Unterschreiten des erwähnten Ausnützungsmasses und eine gute städtebauliche Lösung. Gefordert ist damit mehr als ein Vermeiden von Verunstaltungen: Eine gute städtebauliche Situation muss erhalten bleiben bzw. eine ungenügende verbessert werden, wenn das Verdichtungspotenzial ausgeschöpft werden soll.
3 Abs. 2 will ungewollte Härtefälle vermeiden; denn die Bauklasse E bezweckt nicht die Schaffung von Grünflächen.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

3. Abschnitt: Bauklassenvorschriften für die Industrie und Gewerbezone

63 Bauklassen und Bauweise

Im Bauklassenplan werden die Bauklassen 2–6 festgehalten. Es gilt die offene Bauweise.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

4. Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Arbeitszonen

streichen

BOO5Kommentar

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

3. Abschnitt: Bauklassenvorschriften für die Industrie und Gewerbezone

64 Baupolizeiliche Masse

1 In den einzelnen Bauklassen gelten folgende zulässige Gebäudehöhen ohne Beschränkung der Geschosszahl:

a. Bauklasse 2	8 m
b. Bauklasse 3	11 m
c. Bauklasse 4	15 m
d. Bauklasse 5	18 m
e. Bauklasse 6	21 m

2 Technisch notwendige Aufbauten, wie Heizungs- und Lüftungskamine, Rückkühlgeräte und dergleichen dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

3 Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild nach Artikel 11 (VzBKP 3) vorausgesetzt, wird die Gebäudelänge, die Gebäudetiefe und die Gebäudestellung nicht vorgeschrieben.

Fussnote 19.5.03: B in BK 2 und 3 wird ein Meter erhöht, denn in den Arbeitszonen hat es in der Regel höhere Räume als in den Wohnzonen und in den Wohnzonen hat man auch erhöht (man hatte die Abschaffung diskutiert, dann aber fallen gelassen).

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Arbeitszonen

60 Baupolizeiliche Masse

1 Die Arbeitszonen werden im Bauklassenplan den Bauklassen 2 bis 6 zugewiesen.

2 Es gilt die offene Bauweise.

3 Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen

a. Bauklasse 2	9 m
b. Bauklasse 3	12 m
c. Bauklasse 4	15 m
d. Bauklasse 5	18 m
e. Bauklasse 6	21 m

BOO5Kommentar

1 Der Bauklassenplan 1987 sieht für die damaligen GG-Zonen noch detailliertere baupolizeiliche Masse vor, die mit der BO.05 wegen der Zusammenlegung von DG und GG-Zonen zur neuen D-Zone (= Arbeitszone) aufgehoben werden. Wo nötig, werden in einzelnen Fällen neue Baulinien festgelegt, um Probleme zu vermeiden.
2 Im Rahmen der allgemeinen Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften (Art. 6) sind die übrigen Gebäudeabmessungen und die Gebäudestellung freigestellt.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

3. Abschnitt: Bauklassenvorschriften für die Industrie und Gewerbezone

65 Grenz- und Gebäudeabstände

1 Für die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Industrie- und Gewerbezone gelten folgende Regelungen:
a. Gegen Nachbarliegenschaften ist ein Grenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe, wenigstens jedoch von 4,00 m, einzuhalten.
b. Gegen bestehende Wohngebäude sind die Grenz- und Gebäudeabstände nach den Vorschriften der entsprechenden Bauklasse einzuhalten, sofern diese grösser sind als nach Buchstabe a. Ausnahmen können bei Einhalten der Beschattungstoleranzen(1) gestattet werden.
c. Auf dem gleichen Grundstück ist ein nach den Anforderungen der Gewerbe-, Feuer- und Verkehrspolizei und der Ästhetik zu bestimmender minimaler Gebäudeabstand einzuhalten.

2 Gegen Nachbarliegenschaften ausserhalb der Industrie- und Gewerbezone, die von dieser nicht durch eine öffentliche Strasse getrennt sind, ist für alle baulichen Anlagen ein Grenzabstand von acht Zehnteln der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 10,00 m, einzuhalten.

3 Ist die Industrie- und Gewerbezone von den Nachbarliegenschaften ausserhalb der Industrie- und Gewerbezone durch eine Strasse getrennt, so kann ein Abstand von 5,00 m vom Rand der Verkehrsanlage verlangt werden, auch wenn eine Baulinie einen geringeren Abstand vorsieht.

Fussnote (1) Art. 22 BauV; BSG 721.1.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Arbeitszonen

61 Abstände

1 Der allseitige Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, wenigstens jedoch 4,00 und höchstens 8,00 m.

2 Innerhalb des Grundstücks ist ein von der Baubewilligungsbehörde nach feuer- und verkehrspolizeilichen sowie städtebaulichen Gesichtspunkten zu bestimmender minimaler Gebäudeabstand einzuhalten.

3 Gegenüber Liegenschaften ausserhalb der Arbeitszonen ist für alle baulichen Anlagen ein Grenzabstand von acht Zehnteln der Fassadenhöhe einzuhalten, mindestens jedoch 10,00 m.

BOO5Kommentar

1 Die Abstände sind gegenüber den Wohnzonen stark reduziert. Sollen in den D-Zonen aber Wohnbauten mit mehr als 50% Wohnanteil errichtet werden, sind die Abstände der entsprechenden Wohnzonen einzuhalten (Art. 23 Abs. 3).
2 "Entsprechende" Wohnzonen sind jene, in denen das betreffende Gebäude mit seiner Nutzung und seinen Dimensionen zulässig wäre.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

3. Abschnitt: Bauklassenvorschriften für die Industrie und Gewerbezone

66 Abstandsbereich

1 Gegenüber Wohngebäuden sind im Grenzabstandsbereich und im Abstandsbereich von der Verkehrsanlage Materiallagerungen unzulässig. Die Grundstücke sind in diesen Bereichen einzufrieden und mit Baumpflanzungen oder Hecken zu versehen. Die Anlage von Verkehrsflächen und von Abstellplätzen ist zulässig.

2 Gegenüber der Basiserschliessung und gegenüber Wohnzonen ist der Abstandsbereich von der Verkehrsanlage mit Bäumen zu bepflanzen.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Arbeitszonen

62 Grenzabstandsbereich

1 Materiallager sind im Grenzabstandsbereich zu Wohnbauten unzulässig.

2 Der Grenzabstandsbereich zu bestehenden Wohnbauten ist einzufrieden und mit Bäumen oder Hecken zu bepflanzen.

3 Der Abstandsbereich gegenüber Wohnzonen und öffentlichem Verkehrsraum der Basiserschliessung ist mit Bäumen zu bepflanzen.

BOO5Kommentar

1 In der Stadt Bern wurde erst 1974 eine Industrie- und Gewerbezone eingeführt. Darum gibt es in den heutigen Arbeitszonen zahlreiche Wohnbauten, die einen gewissen Schutz verdienen.
2 zu Abs. 3: Zur Basiserschliessung zählen gemäss Verkehrskonzept der Stadt Bern die Hauptverkehrsstrassen und das Übergangsnetz. Der Netzplan kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

3. Abschnitt: Bauklassenvorschriften für die Industrie und Gewerbezone

67 Ausnahmen

1 Für Ausnahmen gilt Artikel 26 BauG(1).

2 Als wichtige Gründe für Ausnahmen gelten insbesondere betriebliche Erfordernisse des gewerblichen und industriellen Unternehmens.

Fussnote (1) BSG 721

streichen

BOO5Kommentar

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

3. Abschnitt: Bauklassenvorschriften für die Industrie und Gewerbezone

68 Zonenkonformität; Nachweis

streichen

Im Baubewilligungsverfahren ist die industrielle und gewerbliche Verwendung der Baute oder Anlage nachzuweisen.

BOO5Kommentar

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften

4. Abschnitt: Bauklassenvorschriften für die übrigen Zonen

69 Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen und Zonen für private

1 In den Freiflächen und in den Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse werden, Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild gemäss Artikel 11 (VzBKP 3) vorausgesetzt, die Gebäudelänge, die Gebäudetiefe und die Gebäudestellung nicht vorgeschrieben.

2 Bei der Gebäudehöhe ist speziell Rücksicht auf die angrenzenden Quartiere zu nehmen.

3 Gegenüber Grundstücken in Wohn- und Arbeitszonen sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone, aber mindestens grosse Grenzabstände von 10 m, und mangels Zulässigkeit des seitlichen Grenzanbaues kleine Grenzabstände von 6 m einzuhalten.

4 Das Nutzungsmass ist in Artikel 22 (VzNZP 12) geregelt.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

5. Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Zonen im öffentlichen Interesse

63 Baupolizeiliche Masse in den Zonen im öffentlichen Interesse

1 In den Zonen im öffentlichen Interesse werden das Mass der Nutzung und die Gebäudedimensionen durch den Zonentyp sowie gegebenenfalls die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festgelegt.

2 Statt baupolizeilicher Masse gelten die folgenden allgemeinen Regeln:
a bei der Gebäudehöhe sind gegenüber Wohnungen in benachbarten Bauzonen die für höhere Häuser anwendbaren Beschattungstoleranzen einzuhalten;
b gegenüber Grundstücken in Wohn- und Arbeitszonen sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone, mindestens aber grosse Grenzabstände von 10 m, und bei Unzulässigkeit des seitlichen Grenzanbaues kleine Grenzabstände von 6 m einzuhalten.
c In jedem Fall besteht die Pflicht zur Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild.

BOO5Kommentar

1 Neurechtliche Zonen für öffentliche Nutzungen müssen nach Art. 77 Abs. 2 BauG die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung enthalten. Bei altrechtlichen Zonen (Freiflächen F) fehlen diese. Statt dessen gelten die allgemeinen Regeln des Abs. 2.
2 Bei der Gebäudehöhe gilt als Mindestvorschrift die Einhaltung der Beschattungstoleranzen, die die kantonale Bauverordnung für höhere Häuser und Hochhäuser vorschreibt (Art. 22 BauV).

3. Titel: Mass der Nutzung

4. Kapitel: Dachausbau, Dachgestaltung

70 Grundsatz

1 Die Dächer der Gebäude sind dem Orts- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit des Strassenbildes oder von Gebäudegruppen, so kann die Dachform vorgeschrieben werden.

2 Das Stadt-, Quartier- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonstwie auffälliger Materialien sind untersagt.

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

7 Dachgestaltung bei Flachdächern

Flächdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

BOO5Kommentar

1 Die Pflicht zur Begrünung trifft alle Neubauten sowie jene Altbauten, die einer neubauähnlichen Umgestaltung unterworfen werden. Bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit einer nachträglichen Begrünung von Altbau-Flachdächern im Rahmen von neubauähnlichen Umgestaltungen wird die Tragfähigkeit des Daches zu berücksichtigen sein. Für alle übrigen unter altem Recht erstellten Bauten gilt die Besitzstandsgarantie.
2 Die Begrünungspflicht betrifft nur Bauteile, die ausschliesslich Dachfunktion haben, also keine Dachterrassen.

3. Titel: Mass der Nutzung

4. Kapitel: Dachausbau, Dachgestaltung

71 Dachausbau allgemein und Dachneigung

1 In Dächern ist der Einbau von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig, wenn
a. es sich um das erste Dachgeschoss handelt und;
b. die Vorschriften über die Dachgestaltung und die Einheitlichkeit der Dachformen berücksichtigt werden und;
c. wenigstens die Hälfte der Fläche der eingebauten Räume die vorgeschriebene Raumhöhe aufweist und;
d. die übrigen gesundheitspolizeilichen Vorschriften des kantonalen Rechtes eingehalten werden.

2 Die Dachneigung beträgt vorbehältlich Absatz 1 Buchstabe b höchstens 50 Neugrad(1).

Fussnote (1): als Neugrad präzisiert mit BO 2000, Neugrad unterteilt den Viertelkreis in 100 Grad.

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

1. Abschnitt: Geschosse

31 Nutzung des Dachgeschosses

1 In Dachgeschossen sind Wohn- und Arbeitsräume zulässig, wenn
a. die Vorschriften über die Dachgestaltung eingehalten sind; und
b. wenigstens die Hälfte der Fläche der eingebauten Räume eine Raumhöhe von wenigstens 2.3 m aufweist.

2 Ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen unzulässig, so kann das Dachgeschoss als Galeriegeschoss ausgebaut werden. Die Bodenfläche der Galerie darf das Mass der Galerieöffnung nicht überschreiten.

3 Der Nachweis der guten Einordnung ins Orts- und Strassenbild ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der Dachgeschossnutzung.

BOO5Kommentar

1 Grenzen der Dachgeschossnutzung sind: Gesundheitspolizeiliche (genügende Fensterfläche und Raumhöhe) sowie städtebauliche Aspekte (Dachgestaltung, Dachöffnungen, Einordnung in die Umgebung).
2 Weitere kantonalrechtliche Vorschriften wie z.B. die gesundheitspolizeilichen Vorschriften in Art. 62 ff. BauV sind ebenfalls einzuhalten. Art. 67 Abs. 3 BauV bestimmt die anrechenbaren Flächen.
3 Abs. 3 meint, dass kein Anspruch auf vollständige Realisierung einer an sich zulässigen Dachgeschossnutzung besteht, wenn keine gute Einordnung gemäss Art. 6 nachgewiesen werden kann.

3. Titel: Mass der Nutzung

4. Kapitel: Dachausbau, Dachgestaltung

72 Dachgestaltung bei geneigten Dächern

1 Ist der Dachausbau zulässig, so sind im ersten Dachgeschoss Lukarnen gestattet, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses beanspruchen und sie architektonisch gut gestaltet sind. Dacheinschnitte können an Stelle der Lukarnen gestattet werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Parkanlagen aus nicht sichtbar sind. Treppenhaus- und Liftaufbauten bleiben für die Berechnung der zulässigen Lukarnenbreite unberücksichtigt.

2 Dachflächenfenster können gestattet werden, wenn sie zur Ergänzung der notwendigen Belichtungsfläche(1) dienen. Wohn- und Schlafzimmer bedürfen einer senkrechten Fensterfront von wenigstens 0,5 m2.

3 Bei besonderen Dachformen wie Pultdächern können die Kniewandhöhen verschiedener Fassaden ausgemittelt werden. Die Kniewandhöhe wird von oberkant Dachboden bis oberkant Dachsparren an der Fassadenflucht gemessen(2).

4 Der Dachvorscherm darf höchstens 1,50 m über die Fassadenflucht vorspringen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Strassenbaugesetzes(3).

Fussnote (1 Art. 64 BauV; BSG 721.1
(2) geändert gemäss Gemeindebeschluss vom 6. Dezember 1987
(3) Art. 68 SBG; BSG 732.11

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

8 Dachgestaltung bei geneigten Dächern

1 Die Dachneigung beträgt höchstens 45°.

2 Ist der Dachausbau gemäss Artikel 31 (BO.03 71) zulässig, so sind folgende Einbauten gestattet:
a. Lukarnen, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind und nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses beanspruchen;
b. Dacheinschnitte anstelle von Lukarnen, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Parkanlagen aus nicht sichtbar sind;
c. Dachflächenfenster bis zur Erreichung der gesetzlich erforderlichen Belichtungsfläche.

3 Wohn- und Schlafzimmer bedürfen einer senkrechten Fensterfläche von wenigstens 0,5 m2.

4 Treppenhaus- und Liftaufbauten bleiben für die Berechnung der zulässigen Lukarnenbreite unberücksichtigt.

BOO5Kommentar

1 zu Abs. 2 Bst. c: Die notwendige Belichtungsfläche gemäss Abs. 2c wird in Art. 64 Abs. 1 BauV umschrieben.
2 Abs. 3 berücksichtigt, dass senkrechte Fensterflächen für die Belüftung bewohnter Zimmer zweckmässiger sind als Dachflächenfenster.

3. Titel: Mass der Nutzung

4. Kapitel: Dachausbau, Dachgestaltung

73 Dachausbau und Mansardengeschoss

1 In Gebäuden mit Mansardendächern sind im Dachgeschoss über dem Mansardengeschoss Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen unter Beachtung von Artikel 71 (VzBKP 26) zulässig, sofern genügende Lukarnen vorhanden sind oder neue Einschnitte bzw. Lukarnen bewilligt werden können.

2 Mangels zulässiger Lukarnen oder Dacheinschnitte kann das Dachgeschoss über dem Mansardengeschoss als Galeriegeschoss ausgebaut werden. Die Bodenfläche der Galerie darf das Mass der Galerieöffnung nicht überschreiten. Der Einbau von Räumen für den dauernden Aufenthalt ist nicht gestattet.

3 Neue Belichtungseinbauten sind nur oberhalb des Dachknicks zulässig.

4 Neue Einschnitte dürfen von den öffentlichen Verkehrs- und Parkanlagen nicht sichtbar sein.

5 Sind neue Lukarnen zulässig, dürfen sie höchstens 1/5 der Dachknicklänge aufweisen. Sind neue Einschnitte zulässig, dürfen sie anstelle von Lukarnen bewilligt werden; sie dürfen höchstens 1/3 der Dachknicklänge aufweisen.

6 Lukarnen und Einschnitte sind vom Dachknick horizontal mindestens um 70 cm zurückzusetzen und haben von den Dachgräten einen Abstand von mindestens 30 cm, in der Ansicht gemessen, einzuhalten.

7 Andere Abmessungen können bei Eckliegenschaften von der Baubewilligungsbehörde verfügt oder auf Antrag bewilligt werden.

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

9 Dachgestaltung bei Mansardendächern

1 Bei bestehenden Mansardendächer ist die vorhandene Volumetrie und Dachneigung zu bewahren.

2 Lukarnen und Einschnitte in Mansardgeschossen dürfen höchstens 1/3 der Fassadenlänge aufweisen.

3 Lukarnen und Einschnitte über dem Mansardgeschoss dürfen höchstens 1/5 der Dachknicklänge aufweisen. Sie sind vom Dachknick horizontal mindestens um 70 cm zurückzusetzen und haben von den Dachgräten einen Abstand von mindestens 30 cm, in der Ansicht gemessen, einzuhalten.

BOO5Kommentar

1 Ein Mansarddach besteht aus dem Mansardgeschoss (Vollgeschoss) und dem Dachgeschoss über dem Mansardgeschoss.
2 Für das Dachgeschoss über dem Mansardgeschoss gelten die Dachnutzungsvorschriften und die allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften.
3 Ein geneigtes Dach über dem Mansardgeschoss untersteht den Vorschriften von Art. 8 (Dachgestaltung bei geneigten Dächern).

3. Titel: Mass der Nutzung

4. Kapitel: Dachausbau, Dachgestaltung

74 Flachdachbau

1 Bei Häusern mit Flachdächern kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe ein Attikageschoss erstellt werden, sofern
a. es maximal 60 Prozent der Normalgeschosse misst und
b. es mindestens 1,50 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt wird und
c. die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3,00 m, in der Industrie- und Gewerbezone nicht mehr als 3,50 m, beträgt und
d. der Dachvorscherm am Attikageschoss höchstens 0,30 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

2 Das Attikageschoss kann auf einem Drittel der Fassadenlänge fassadenbündig angeordnet werden, wenn die Anforderungen von Artikel 11 (BO 3) eingehalten werden.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

1. Abschnitt: Geschosse

32 Attikageschoss

1 Das Attikageschoss ist ein auf Flachdächer aufgesetztes, verkleinertes Dachgeschoss.

2 Für Attikageschosse gelten folgende maximale Abmessungen:
a. die Bruttogeschossfläche sowie die Fläche von Atrien und überdeckten Aussenflächen dürfen höchstens 70 Prozent der Bruttogeschossfläche der Vollgeschosse betragen;
b. die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss darf nicht mehr als 3,50 m hoch sein;
c. der Dachvorscherm am Attikageschoss darf höchstens um 0,50 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen;
d. das Attikageschoss muss mindestens 1.5 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sein.

3 Das Attikageschoss kann in den Bauklassen 2 bis 5 auf jenen Seiten fassadenbündig angeordnet werden, an denen
a. die Gebäudehöhe der nächsthöheren Bauklasse, gemessen bis Oberkant Flachdach der Attika, sowie
b. die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauklasse eingehalten sind.

BOO5Kommentar

1 Attikageschosse werden als Dachgeschosse wie Untergeschosse nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet.
2 Das Attikageschoss ist in seiner Grundfläche kleiner als das Vollgeschoss darunter und muss von der Fassadenflucht der Vollgeschlosse zurückgenommen werden. Abs. 3 erlaubt eine freiere Anordnung, indem er dort eine fassadenbündige Anordnung erlaubt, wo die Nachbarn dadurch nicht beeinträchtigt werden (Abs. 3 Bst. a und b).
3 Die allgemeinen Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften sind in Art. 6 geregelt.
4 Gemessen wird die Gebäudehöhe ohne Attika, d.h. OK Brüstung oder einer fiktiven Brüstung, wenn die Attika fassadenbündig angeordnet ist.

3. Titel: Mass der Nutzung

4. Kapitel: Dachausbau, Dachgestaltung

75 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind bei ästhetisch befriedigender Gestaltung zulässig
a. Heizungs- und Ventilationskamine, sofern sie das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass überragen;
b. Treppenhausaufbauten, sofern sie bei geneigten Dächern die Decke des Dachgeschosses und bei Attikageschossen dessen Decke nicht überragen;
c. auf das technisch notwendige Mindestmass beschränkte Liftaufbauten. Über geneigten Dachflächen und über der Decke eines Attikageschosses sind Liftmotorenräume unzulässig. Sie sind im Gebäudeinnern zu erstellen;
d. Sonnenkollektoren; sie haben sich bei geneigten Dächern unauffällig in die Dachflächen einzugliedern. Bei Flachdächern dürfen Sonnenkollektoren, die als Aufbauten in Erscheinung treten, von Verkehrs- und Parkanlagen aus nicht sichtbar sein.

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

10 technisch bedingte Dachaufbauten

1 Energietechnische Anlagen und Kamine dürfen das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass überragen.

2 Treppenhausaufbauten dürfen bei geneigten Dächern die Decke des Dachgeschosses und bei Attikageschossen dessen Decke nicht überragen.

3 Liftaufbauten sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Über geneigten Dachflächen und über der Decke eines Attikageschosses sind Liftmotorenräume unzulässig.

4 Sonnenkollektoren haben sich bei geneigten Dächern unauffällig in die Dachflächen einzugliedern.

BOO5Kommentar

1 Die Vorschrift bezweckt, die sichtbaren Dachaufbauten aus ästhetischen Gründen auf das technisch notwendige Minimum zu begrenzen.
2 Sonnenkollektoren sind zwar im Prinzip bewilligungsfrei. 6 Abs. 4 BewD führt indirekt trotzdem zu einer Bewilligungspflicht, weil baupolizeiliche Regeln über die Einordnung und Gestaltung anzuwenden sind. Werden sie ohne Bewilligung, aber unter Verletzung der Einordnungsvorschriften gebaut, muss die Baupolizeibehörde eine Anpassung verlangen.

3. Titel: Mass der Nutzung

4. Kapitel: Dachausbau, Dachgestaltung

76 Schneefänge

An geneigten Dächern sind solide Schneefänge anzubringen, bei bestehenden Gebäuden nur dann, wenn die Dachneigung mehr als 35 Grad beträgt.

streichen

BOO5Kommentar

Hinweis auf BauV 58,2

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

1. Abschnitt: Ausgestaltung des Vorlandes

77 Gestaltung

1 Der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage ist als Garten zu gestalten. Sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden, darf in Ausnahmefällen, z.B. vor Ladenlokalen, ein Teil des Vorlandes nach den Artikeln 78 bis 80 (BO 33–35) benützt und ausgestaltet werden.

2 Wo es das Strassenbild oder die wohnhygienischen Verhältnisse erfordern, kann nach Anhören des Grundeigentümers die Erhaltung des Baumbestandes oder die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben werden.

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

11 Gestaltung der Vorgärten

1 Die Bauverbotszone entlang öffentlicher Strassen (Vorland) ist als Garten zu gestalten.

2 Wo es das Strassenbild oder die wohnhygienischen Verhältnisse erfordern, kann die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben werden.

Variante 1 (neu)

3 Im Vorland und bis 2 m hinter die Vorlandgrenze ist die Erstellung von Abstellplätzen und Garagen unzulässig.

Variante 2 (wie bisher)

3 Im Bereich zwischen Strassenraum und der strassenseitigen Gebäudefassade ist die Erstellung von Autoabstellplätzen und Garagen unzulässig.

4 Werden bestehende Hauptgebäude
a. neubauähnlich umgestaltet oder
b. baulich erheblich erweitert,
so ist die bestehende Gartengestaltung an diese Vorschriften anzupassen.

BOO5Kommentar

1 Vorgarten = Bereich zwischen Hausfassade und Strassenraum.
2 Zum Schutz des Orts- und Strassenbildes soll verhindert werden, dass die Bauverbotszone (Vorland) z.B. als Parkplatz geöffnet wird. Variante 1: Im Gegensatz zur alten Regelung von Art. 77 BO.03 wird der Abstand zwischen Baulinie und Fassade nur noch beschränkt erfasst, da dieser Bereich ja überbaut werden könnte.
3 Verwendet wird der Begriff des Vorlandes nach Art. 65 SBG.
4 Abs. 3 enthält eine Anpassungspflicht ("Sanierungspflicht"), die eine Einschränkung der Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts beinhaltet (Art. 3 Abs. 4 BauG). Mit "baulich erheblicher Erweiterung" soll ausgedrückt werden, dass nicht jede noch so geringfügige Volumenvergrösserung zur Anpassungspflicht führt, sondern dass dies aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips nur bei baulich und aufwandmässig bedeutenden Erweiterungen verlangt werden kann. Der Begriff der neubauähnlichen Umgestaltung ist in der bernischen Rechtsprechung zur Besitzstandsgarantie definiert..

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

1. Abschnitt: Ausgestaltung des Vorlandes

78 Öffnung des Vorlandes

1 Aus besonderen Gründen kann in Abweichung von Artikel 77 (BO 32) das Vorland zur öffentlichen Verkehrsanlage geschlagen werden. In diesem Falle haben die baulichen Anlagen den Artikeln 89 bis 93 (BO 26–30) zu entsprechen.

2 Das Niveau des Vorlandes ist demjenigen der Verkehrsanlage anzupassen.

Fussnote

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

12 Öffnung des Vorlandes

Wo ein Autoabstellplatz erstellt werden darf, ist eine Zufahrt von maximal 3 m Breite durch das Vorland zulässig.

BOO5Kommentar

1 Abs. 1: Art. 11 sagt, wann im Vorland ein Abstellplatz errichtet werden darf. In solchen Fällen ist auch eine Zufahrt durch das Vorland möglich.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

1. Abschnitt: Ausgestaltung des Vorlandes

79 Unterirdische Vorbauten

1 Unterirdische Vorbauten wie Tankanlagen, Transformatorenstationen und Einstellgaragen können im Vorland gestattet werden, wenn ihnen öffentliche Interessen wie zukünftige Strassenverbreiterungen, Werkleitungen, Alleen und Baumpflanzungen nicht entgegenstehen.

2 Mit der Bewilligung sind die sachbezogenen Auflagen und Bedingungen festzusetzen.

3 Der Grundeigentümer hat einen Revers zu unterzeichnen, den die Gemeinde auf Kosten des Bewilligungsempfängers im Grundbuch anmerken lässt.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

1. Abschnitt: Ausgestaltung des Vorlandes

80 Bauten auf dem Vorland

1 Auf dem Vorland können mit Zustimmung des Grundeigentümers Transformatorenstationen, Wartehallen, Telefonkabinen und ähnliche kleine öffentliche Einrichtungen bewilligt werden.

2 Ist das Vorland nicht öffentlich zugänglich, so können gegen die Unterzeichnung eines Reverses ausser diesen öffentlichen Einrichtungen folgende baulichen Anlagen gestattet werden:
a. Vortreppen, Kellereingänge, Terrassen und dergleichen;
b. Windfangvorbauten von maximal 4,00 m Höhe, wenn sie nicht mehr als einen Drittel in das Vorland hineinragen, sowie Vordächer.

3 Bei allen diesen Anlagen ist auf eine gute Gestaltung des Strassenbildes Rücksicht zu nehmen. Der Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsanlagen und die Verkehrsübersicht dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4 Der Revers ist auf Anmeldung der Gemeinde und auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch anzumerken.

Fussnote

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

3. Abschnitt: Strassenabstand

40 Bauten auf dem Vorland

1 Für Bauten in der reglementarischen oder durch Baulinie festgelegten Strassenabstandsfläche (Bauverbotszone) gelten die Vorschriften des Strassenbaugesetzes.

2 Unterirdische Vorbauten sind nur zulässig, wenn eine angemessene Bepflanzung des Vorlandes gewährleistet bleibt.

BOO5Kommentar

1 Abs. 1: Die Regelungen des Strassenbaugesetzes finden sich in Art. 59 und 65 ff. SBG.
2 Abs. 2: Zum Schutz des Orts- und Strassenbildes muss eine angemessene Bepflanzung des Vorlandes mit Bäumen und Sträuchern gewährleistet bleiben (vgl. Regelung der unterirdischen Bauten im Grenzabstand). Darum wird die unterirdische Nutzung des Vorlandes eingeschränkt.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

1. Abschnitt: Ausgestaltung des Vorlandes

81 Vordächer, Erker und Balkone

1 An den gegen eine öffentliche Verkehrsanlage gerichteten Gebäudefassaden dürfen freitragende Vorsprünge, wie Vordächer, Erker und Balkone, die Baulinie überschreiten, sofern der Abstand zwischen den Baulinien wenigstens 12,00 m beträgt, eine gute architektonische Gestaltung gewährleistet ist und folgende Einschränkungen beachtet werden:
a. Die Ausladung darf nicht mehr als ein Drittel der Vorlandtiefe, höchstens aber 2,00 m betragen.
b. Zwischen der Verkehrsanlage und der Baulinie darf die Ausladung erst in 2,50 m Höhe über der Niveaulinie der Verkehrsanlage ansetzen.
c. Die Breite der Erker darf höchstens ein Drittel der betreffenden Fassadenbreite betragen.
d. Bei geneigten Dächern sind Balkone in oder über dem Hauptgesims nicht zulässig.
e. Der seitliche Grenzabstand hat wenigstens 1,50 m zu betragen, ausgenommen bei Zustimmung des Nachbarn zum Näherbau oder Grenzanbau.
f. Vordächer dürfen in den Bauklassen der geschlossenen Bauweise bis an die seitliche Nachbargrenze erstellt werden.

2 Vorbehalten bleibt das kantonale Recht (1).

Fussnote (1) Art. 65 SBG; BSG 732.11

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

3. Abschnitt: Strassenabstand

41 Vorsprünge über dem Vorland

1 An den gegen eine öffentliche Verkehrsanlage gerichteten Gebäudefassaden dürfen folgende Bauteile das Vorland überragen:
a. freitragende Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone;
b. abgestützte Balkone, sofern sie sich gut ins Strassenbild einfügen und nicht in den dem Gemeingebrauch gewidmeten Verkehrsraum hineinragen.

2 Die Ausladung darf nicht mehr als die Hälfte der Vorlandtiefe, höchstens aber 2,50 m betragen.

3 Der seitliche Grenzabstand hat bei fehlender Zustimmung des Nachbarn wenigstens 1.5 m zu betragen.

4 Zwischen der Verkehrsanlage und der Baulinie darf die Ausladung erst in 2,50 m Höhe über der Niveaulinie der Verkehrsanlage ansetzen.

5 Die Breite der Erker darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenbreite betragen.

BOO5Kommentar

1 Unter Vorland wird die durch den Strassenabstand oder eine Bauline festgelegte Bauverbotszone verstanden.
1 Abs. 1 Bst. b: gut fügen sich Balkone dann ein, wenn sie leicht wirken und dadurch den Strassenraum optisch nicht einengen. Öffentlicher Verkehrsraum sind alle privaten oder öffentlichen Flächen, die dem öffentlichen (Fuss-, Velo-, Fahrzeug-)Verkehr gewidmet sind (vgl. Art. 1 Abs. 1, Art. 2 und 5 Ziff. 4 SBG).
2 Wenn keine Baulinie vorhanden ist, gilt Art. XX und der Verweis auf das SBG.
3 Ein Erker ist freitragend per definitione, er gehört zum Innenraum im Gegensatz zum Balkon.
(Skizzen erforderlich-> vgl. das Musterbaureglement)

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

2. Abschnitt: Nutzung und Gestaltung des Hofraumes und der

82 Grundsatz

1 Höfe und Grenzabstandsräume sind entsprechend der vorgeschriebenen Nutzungsart der Gebäude zu gestalten und angemessen zu begrünen. Die Artikel 83 (BO 38) und 84 bis 88 (BO 56–60) sind einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Baumschutzreglement (1).

2 Werden auf unter- oder oberirdischen Hofbauten Einrichtungen wie Oberlichter, Lichtkuppeln, Liftmotorenräume oder andere technische Aufbauten erstellt, so ist auf die Nutzung der Hauptgebäude besonders Rücksicht zu nehmen. Heizungs- und Abluftkamine sind über das Dach des Hauptgebäudes zu führen.

3 Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Baubewilligungsverfahren der Baupolizeibehörde zur Genehmigung einzureichen.

Fussnote (1) Baumschutzreglement der Stadt Bern vom 14. Mai 1997, SSSB 733.1

1. Titel: Allgemeines

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

13 Höfe und Grenzabstandsräume

1 Höfe und Grenzabstandsräume sind der Nutzung der Gebäude entsprechend zu gestalten und angemessen zu begrünen.

2 Die Hofnutzung darf das Wohnen in den umliegenden Wohnbauten nicht beeinträchtigen.

3 In in den Wohnzonen dürfen Parkplätze in den Hof- und Grenzabstandsräumen nur dann bewilligt werden, wenn die Vorschriften über Kinderspielplätze eingehalten sind.

BOO5Kommentar

1 Die Einhaltung dieser Vorschriften ist im Umgebungsgestaltungplan zum Bauprojekt nachzuweisen (Art. 14 Abs 1 Bst. d BewD).
2 Die Gestaltung gemäss Abs. 1 kann sein Parkplatz, Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereich, Garten usw.
3 Abs. 3 meint, dass in den Wohnzonen der Erstellung der gesetzlich verlangten Kinderspielplätze (Art. 42 ff. BauV) Vorrang vor der Parkplatzerstellungspflicht zukommt. Im übrigen muss bei Konkurrenz mehrerer öffentlicher Interessen eine Interessenabwägung stattfinden. Das heisst, dass die Baubewilligungsbehörde eine insgesamt im Lichte aller Interessen und der gegebenen Platzverhältnisse optimale Lösung verfügen muss, nötigenfalls mit einer Ausnahmebewilligung.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

2. Abschnitt: Nutzung und Gestaltung des Hofraumes und der

83 Vorschriften für Wohnzonen

1 Ist eine Wohnnutzung von wenigstens 30 Prozent vorgesehen, so haben der Hofraum und die Grenzabstandszone den Funktionen des Wohnens angemessen zu dienen. Die Gartengestaltung kann insbesondere Kinderspielplätze, Rasenplätze, Nutz- und Pflanzengärten umfassen.

2 Kleinbauten, die den erweiterten Funktionen des Wohnens dienen, wie Gartenhäuschen, offene Gartenhallen, sind nach Artikel 40 (BO 22) gestattet. Es ist auf eine gute Gestaltung des Hofraumes zu achten.

3 Ist eine Wohnnutzung von wenigstens 50 Prozent vorgesehen, dürfen Parkplätze in den Hof- und Grenzabstandsräumen nur dann bewilligt werden, wenn die Artikel 84 bis 87 (BO 56–59) über Kinderspielplätze eingehalten sind.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

Datensatz geändert 29.4.2003

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

3. Abschnitt: Kinderspielplätze

84 Grundsatz

1 Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Kinderspielplätze nach kantonalem Recht(1) zu erstellen.

2 Soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, kann der Eigentümer von bestehenden Wohnungen zur Erstellung von Kinderspielplätzen verpflichtet werden.

Fussnote (1) Art. 42ff. BauV; BSG 721.1

streichen

BOO5Kommentar

vgl Art. 15 BauG und 42 ff BauV

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

3. Abschnitt: Kinderspielplätze

85 Art der Erfüllung

1 Der Grundeigentümer bzw. der Bauherr kann seiner Verpflichtung auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem benachbarten Grundstück nachkommen.

2 Die Kinderspielplätze müssen für die Kinder gefahrlos erreichbar sein.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

3. Abschnitt: Kinderspielplätze

86 Platzbedarf; Ausgestaltung der privaten Kinderspielplätze

1 Grösse und Gestaltung der Kinderspielplätze richten sich nach dem kantonalen Recht(1). Bei Neubauten sind die Spielflächen zusammenhängend zu erstellen. Soweit gesetzliche Bestimmungen fehlen, können anerkannte Richtlinien angewendet werden.

2 Im Baubewilligungsverfahren ist im Umgebungsgestaltungsplan der Nachweis einer genügend grossen und funktionsfähigen Spielfläche zu erbringen. Vor der Rohbauabnahme ist der detaillierte Ausführungsplan mit der vorgesehenen Ausrüstung zur Genehmigung einzureichen.

Fussnote (1) Art. 42ff. BauV; BSG 721.1

streichen

BOO5Kommentar

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

3. Abschnitt: Kinderspielplätze

87 Verwendung

Kinderspielplätze dürfen nur ihrer Bestimmung entsprechend verwendet werden.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Aussenraumgestaltung

3. Abschnitt: Kinderspielplätze

88 Zwangsmassnahmen

Werden die Spielplätze nicht innert nützlicher Frist erstellt oder werden sie ihrem Zweck entfremdet, so kann angeordnet werden, dass sie auf dem Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen durch die Behörde erstellt bzw. wieder ihrer Bestimmung zugeführt werden.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Gebäudevorsprünge auf öffentlichen Strassenboden

89 Bauteile

Für Bauteile, die die Baulinie oder die Strassenabstandslinie überschreiten, sind das kantonale Recht(1) und die Artikel 90 bis 94 sowie 77 bis 81 (BO 27–36) anwendbar.

Fussnote (1) Art. 59, 65 und 68 SBG; BSG 732.11

streichen

BOO5Kommentar

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Gebäudevorsprünge auf öffentlichen Strassenboden

90 Fenster, Fensterläden und Türen

Nach aussen aufgehende Fenster, Fensterladen und Türen sowie nach aussen gewölbte Fenstergitter dürfen nur angebracht werden, wenn über der Strassenfahrbahn eine Höhe von wenigstens 4,50 m und über dem Trottoir eine solche von wenigstens 2,50 m eingehalten wird.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Gebäudevorsprünge auf öffentlichen Strassenboden

91 Storen

Feste und bewegliche Teile von Storen sind zulässig, sofern sie eine freie Durchgangshöhe von wenigstens 2,30 m über dem Trottoir und eine solche von wenigstens 4,50 m über der Fahrbahn einhalten.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Gebäudevorsprünge auf öffentlichen Strassenboden

92 Schaukästen und Automaten

Bewegliche oder feste Schaukasten, Automaten und ähnliche Einrichtungen sind zulässig, wenn sie sich architektonisch gut einordnen, nicht mehr als 4 cm über die Baulinie vorspringen und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Gebäudevorsprünge auf öffentlichen Strassenboden

93 Vordächer

1 Freitragende Vordächer über dem Boden einer öffentlichen Verkehrsanlage bedürfen einer besonderen Bewilligung des Strasseneigentümers.

2 Die besondere Bewilligung des Strasseneigentümers kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden, sofern nicht in der Bewilligung auf die Widerrufbarkeit verzichtet worden ist. Vorbehalten bleibt Absatz 4. Ein entsprechender Revers kann im Grundbuch angemerkt werden.

3 Freitragende Vordächer über dem Boden einer öffentlichen Verkehrsanlage sind zulässig, sofern
a. sich im Strassenbild eine gute architektonische Lösung ergibt;
b. eine freie Durchgangshöhe von wenigstens 4,50 m über der Strassenfahrbahn oder wenigstens 2,50 m über dem Trottoir eingehalten wird;
c. vom Rand der Fahrbahn bis auf die Höhe von 4,50 m ein Abstand von wenigstens 0,50 m (Lichtraumprofil) eingehalten wird.

4 Die Erstellung einheitlicher Vordächer kann vorgeschrieben werden, wenn dies zur Förderung von Quartierladengruppen zweckmässig und für die Einheitlichkeit im Strassenbild notwendig ist. In diesem Falle hat der Strasseneigentümer auf den entschädigungslosen Widerruf zu verzichten.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Gebäudevorsprünge auf öffentlichen Strassenboden

94 Inanspruchnahme des städtischen Strasseneigentums

1 Bewilligungen für den gesteigerten Gemeingebrauch können jederzeit ohne Entschädigung zurückgezogen werden. Bewilligungen für Sondernutzungen sind zu befristen. Die zeitliche Dauer kann verlängert werden.

2 Mehrkosten, die der Gemeinde bei irgendwelchen Arbeiten an ihrem Eigentum infolge einer Bewilligung für den gesteigerten Gemeingebrauch oder Sondernutzungen entstehen, sind vom Inhaber der Bewilligung zu tragen.

3 Im übrigen bestimmt die Gemeinde die Auflagen und Bedingungen für die Beanspruchung des gemeindeeigenen Strassenbodens bei Erteilung der Bewilligung.

4 Die Gemeinde bezieht für den gesteigerten Gemeingebrauch und für Sondernutzungen ihres Strasseneigentums eine angemessene Entschädigung. Für Einrichtungen nach den Artikeln 90 bis 92 (BO 27–29) wird keine Entschädigung verlangt.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

3. Kapitel: Erschliessung

1. Abschnitt: Detailplanpflicht

95 Detailplanpflicht

1 Für das Baugebiet der Gemeinde gilt die Pflicht zur Aufstellung von Detailerschliessungsplänen im Sinne des kantonalen Rechts(1).

2 Es ist kein Detailerschliessungsplan erforderlich, wenn
a. die Detailerschliessung in einem Baulinienplan nach altem Recht zweckmässig geordnet ist;
b. die Detailerschliessung in einem Überbauungsplan(2) geordnet ist;
c. die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen;
d. die zweckmässige und dem kantonalen Recht(3) entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

3 Den Detailerschliessungsplänen sind die zu ihrer Beurteilung erforderlichen Angaben wie Grundstücksgrenzen, Bauprojekte und Nutzung der nicht überbauten gemeinsamen Flächen beizulegen.

4 Der Gemeinderat regelt die Erstellung, den Ausbau und die Übernahme der Detailerschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

Fussnote
(1) Art. 7 Abs. 4 und Art. 88ff. BauG; BSG 721.
(2) Art. 88ff. BauG; BSG 721.
(3) Art. 106ff. BauG (BSG 721); Art. 3ff. BauV (BSG 721.1).

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Erschliessung

64 Erschliessungsplanung

1 Die Erschliessung der Bauzonen mit Strassen (Basis- und Detailerschliessung) wird in Überbauungsordnungen festgelegt.

2 Eine Baubewilligung genügt
a in den vom kantonalen Strassenbaurecht geregelten Fällen;
b wenn die zweckmässige Erstellung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

BOO5Kommentar

1 Die Grundsätze zur Baulanderschliessung finden sich in Art. 106 ff BauG. Die Aufgaben- und Kostenverteilung ist ebenfalls vollständig im kantonalen Recht geregelt. Die Stadt Bern kennt kein Grundeigentümerbeitragsreglement.
2 Art. 14 des Strassenbaugesetzes regelt das Verfahren für die Bewilligung von Strassen. Dort ist auch festgelegt, wann es keiner Überbauungsordnung bedarf und eine blosse Baubewilligung genügt. Art. 95 Abs. 2 BO hält fest, dass abweichend von diesen kantonalen Regeln eine - vom Gemeinderat beschlossene - Überbauungsordnung auch für Detailerschliessungsanlagen (Detaileschliessungsplan) erforderlich ist. Zwei zusätzliche Fälle, in denen eine Baubewilligung genügt, sind in Art. 95 Abs. 2 Bst. b und c festgehalten.
3 Die Regeln für den Erlass von Überbauungsordungen findet sich in Art. 88 ff BauG. Art. 66 Abs. 3 Bst. b legt fest, dass die Zuständigkeit für den Erlass von Überbauungsordnungen für Detailerschliessungsstrassen (Detailerschliessungspläne) beim Gemeinderat liegt.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

3. Kapitel: Erschliessung

2. Abschnitt: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

96 Grundsatz

1 Das kantonale Recht(1) sowie die Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete (PPV) vom 29. Juni 1994(2) und die nachfolgenden Bestimmungen regeln die Zahl der im Rahmen von Bauvorhaben zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen.

2 Abstellplätze, die dem Parkplatzpflichtbedarf einer bestimmten Überbauung oder Anlage zugeordnet sind, gelten als unselbständig. Alle übrigen Parkierungsanlagen sind selbständige Parkierungsanlagen.

Fussnote (1) Art. 16-18 BauG (BSG 721), Artikel 49-56 BauV (BSG 721.1).
(2) BSG 823.113, inzwischen ersetzt durch Art. 49 ff. BauV in der Fassung vom 22.12.1999

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Erschliessung

65 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Das kantonale Recht regelt die Anzahl der zu einem Bauvorhaben zu erstellenden Abstellplätze unter Vorbehalt der besonderen Regeln gemäss Artikel 66 bis 68.

BOO5Kommentar

1 Die erforderliche bzw. höchstens zulässige Parkplatzzahl ist abschliessend in Art. 49 ff. BauV umschrieben. Vorbehalten bleiben die kommunalen Sondervorschriften zu Parkierungsanlagen (Parkhäuser) und zur Altstadt. Dazu kommen Überbauungsordnungen, die der Sonderregelung von Art. 18 BauG entsprechen: z.B. Brünnen, Klee-Zentrum, Wankdorf. Es existiert dazu eine abschliessende Liste.
2 Die Parkplatzerstellungspflicht kann mit anderen Vorschriften in Konflikt geraten, so mit der Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen oder zur Gestaltung des Vorlandes. In solchen Fällen hat eine Interessenabwägung stattzufinden, damit eine möglichst beiden Interessen gerecht werdende Lösung gefunden werden kann. Eine Prioritätenordnung sieht immerhin Art. 13 Abs. 3 vor.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften
3. Kapitel: Erschliessung
2. Abschnitt: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

97 Selbständige Parkierungsanlagen für Personenwagen

Bauvorhaben, die nur oder vorwiegend die Bereitstellung von Parkraum bezwecken, dürfen nur an Autobahnausfahrten oder am Rand des Siedlungsgebietes bewilligt werden. Die entsprechenden Standorte müssen durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen sein. Voraussetzung zur Erstellung solcher Parkierungsanlagen ist der Nachweis der Aufhebung einer entsprechenden Anzahl von Parkplätzen im Stadtgebiet. Der Stadtrat bezeichnet mögliche Standorte.

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Erschliessung

66 **Selbständige Parkierungsanlagen für Personenwagen**

1 Der Bau von selbständigen Parkierungsanlagen, die nur oder vorwiegend die Bereitstellung von Abstellplätze bezwecken, ist nur aufgrund einer Überbauungsordnung zulässig.

2 Die entsprechenden Standorte müssen durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen sein.

BOO5Kommentar

1 Selbständige Parkierungsanlagen, die nicht der Abdeckung der Parkplatzerstellungspflicht für eine bestimmte Baute oder einer Gruppe von Bauten dienen, unterstehen einer Planungspflicht. In diesem Rahmen kann den Anforderungen an den Standort und die Gestaltung in umweltrechtlicher, städtebaulicher und erschliessungmässiger Hinsicht Rechnung getragen werden. Ausdrücklich festgeschrieben ist gemäss Abs. 2 in dieser Hinsicht nur noch die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

3. Kapitel: Erschliessung

2. Abschnitt: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

98 Parkierung in der Innenstadt

1 Obere Altstadt
Die zur Schaffung von fussgängerfreundlichen Zonen aufzuhebenden oberirdischen Parkfelder und andere oberirdische Parkfelder dürfen im Verhältnis 1:1 durch unterirdische Parkplätze in bestehenden und zu erweiternden Parkgaragen der Innenstadt ersetzt werden. Darüberhinaus dürfen gemäss kantonalem Baugesetz Artikel 18 Buchstabe a(1) keine weiteren Parkierungsmöglichkeiten erstellt werden.
Für diesen Ersatz ist der Nachweis einer Reduktion der Luftschadstoffe von mindestens 20 Prozent zu erbringen.

2 Untere Altstadt
Die zur Schaffung von fussgängerfreundlichen Zonen aufzuhebenden oberirdischen Parkfelder und andere oberirdische Parkfelder dürfen im Verhältnis 1:1 durch unterirdische Parkplätze in bestehenden und zu erweiternden Parkgaragen der Unteren Innenstadt ersetzt werden. Aufzuhebende Parkplätze im Sektor Zytglogge-Münsterplatz (vgl. Anhang(3)) dürfen auch in bestehenden oder zu erweiternden Parkgaragen der Oberen Altstadt ersetzt werden. Darüberhinaus dürfen gemäss kantonalem Baugesetz Artikel 18 Buchstabe a(2) keine weiteren Parkierungsmöglichkeiten erstellt werden.
Für diesen Ersatz ist der Nachweis einer Reduktion der Luftschadstoffe von mindestens 20 Prozent zu erbringen.

3 Der Stadtrat legt im Reglement über die Grundsätze für Verkehrsmassnahmen auf Gemeindestrassen(4) die fussgängerfreundlichen Zonen fest und umschreibt sie.

Fussnote (1) (2) BSG 721
(3) Gemeindebeschluss vom 23. November 1997: Plan "Fussgängerfreundliche Zone Innenstadt" mit einem Perimeter für aufzuhebende Parkplätze in der Unteren Altstadt, die auch in der Oberen Altstadt ersetzt werden dürfen.
(4) SSSB 761.21(2)

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Erschliessung

67 Parkierung in der Altstadt

1 Die Altstadt ist vom Fahrzeugverkehr zu entlasten.

2 In der Altstadt dürfen unter Vorbehalt der folgenden Ausnahmen keine weiteren öffentlichen und privaten Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden:

a Obere Altstadt: Die zur Schaffung von fussgängerfreundlichen Zonen aufzuhebenden oberirdischen Parkfelder und andere oberirdische Parkfelder dürfen im Verhältnis 1:1 durch unterirdische Parkplätze in bestehenden und zu erweiternden Parkgaragen der Altstadt ersetzt werden.

b Untere Altstadt
Die zur Schaffung von fussgängerfreundlichen Zonen aufzuhebenden oberirdischen Parkfelder und andere oberirdische Parkfelder dürfen im Verhältnis 1:1 durch unterirdische Parkplätze in bestehenden und zu erweiternden Parkgaragen der Unteren Altstadt ersetzt werden. Aufzuhebende Parkplätze im Sektor Zytglogge-Münsterplatz dürfen auch in bestehenden oder zu erweiternden Parkgaragen der Oberen Altstadt ersetzt werden.

3 Der Stadtrat legt die fussgängerfreundlichen Zonen fest[1].

BOO5Kommentar

1 Art. 18 BauG erlaubt den Gemeinden Sondervorschriften für Gebiete, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten sind. In Bern werden solche Sondervorschriften in diesem Artikel für die Altstadt erlassen.
2 Die Regeln des Abs. 2 entsprechen dem "Parkplatzkompromiss" gemäss alter Bauordnung.
2 Der Stadtrat hat die fussgängerfreundlichen Zonen bereits in Art. 4 des Verkehrsmassnahmenreglements festgelegt.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

3. Kapitel: Erschliessung

2. Abschnitt: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

99 Abweichung von den kantonalen Parkplatznormen bei unselbständigen **streichen**

1 Bei guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird der in der PPV vom 29. Juni 1994 (1) festgelegte Normbedarf an Parkplätzen reduziert. Der reduzierte Normbedarf wird als Parkplatzbedarf bezeichnet. Er richtet sich nach der Güteklasse der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und wird in Absatz 5 aufgeführt.

2 Für das Wohnen (Quellparkplätze) gilt aufgrund der Güteklasse der öffentlichen Verkehrserschliessung:

Güteklasse A	mindestens 0,5 bis max. 0,7 Parkplatz/Wohnung
Güteklasse B und weitere	mindestens 0,5 bis max. 1,0 Parkplatz/Wohnung

3 Bei den Dienstleistungsbetrieben (Zielparkplätze) müssen die Eckwerte 1 Parkplatz auf 300 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) in besterschlossenen Zonen (Güteklasse A) bis 1 Parkplatz auf 100 Quadratmeter BGF in weniger gut erschlossenen Randzonen (Güteklasse C bis keine Klasse) eingehalten werden. Für andere Nutzungen und Werte zwischen den Eckwerten gelten die PPV(2) beziehungsweise die Parkplatzbedarfswerte gemäss Tabelle im Anhang.

4 Die Bestimmungen von Artikel 61c Absatz 1 und 3 gelten in der Regeln auch für die Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und für Überbauungsordnungen.

BOO5Kommentar

Fussnote (1) (2) BSG 823.113 inzwischen ersetzt durch Art. 49 ff. BauV in der Fassung vom 22.12.1999

4. Titel: Weitere Bauvorschriften
3. Kapitel: Erschliessung
2. Abschnitt: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

99 Abweichung von den kantonalen Parkplatznormen bei unselbständigen **streichen**

5 Parkplatzbedarf in Prozent des Normbedarfs gemäss Art. 4 Kant. PPV vom 29.06.1994 (1):

	Für Nutzungen gemäss Art. 4 Kant. PPV vom 29.06.94 ausgenommen Verkaufsgeschäfte ausserhalb der Innenstadt	
Benützerkategorie	*Beschäftigte*	*Besucherinnen/Besucher Kundinnen/Kunden*
Güteklasse der öffentlichen Verkehrserschliessung		
Klasse A	10	20
Klasse B	25	30
Klasse C	40	50
Klasse D	60	65
Keine Klasse	80	80

BOO5Kommentar

Fussnote (1) BSG 823.113 inzwischen ersetzt durch Art. 49 ff. BauV in der Fassung vom 22.12.1999

4. Titel: Weitere Bauvorschriften
3. Kapitel: Erschliessung
2. Abschnitt: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

100 Ersatzabgabe

Bauherren, welche den Parkplatzbedarf nicht erfüllen, haben eine Ersatzabgabe zu leisten.

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Erschliessung

68 Ersatzabgabe

1 Von Bauherren, die die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl Abstellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht erstellen können, wird eine Ersatzabgabe erhoben.

2 Das Weitere regelt das Reglement über die Ersatzabgaben für Autoabstellplätze[1].

BOO5Kommentar

1 Die grundlegenden Regeln zur Ersatzabgabe finden sich in Art. 55 und 56 BauV. Die Bemessung der Ersatzabgabe und deren Verwendung regelt das kommunale Parkplatzersatzabgabereglement PPER näher.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften
3. Kapitel: Erschliessung
2. Abschnitt: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

101 Zweckentfremdung

Abstellplätze dürfen nicht der mit einem Bauvorhaben verbundenen Zweckbestimmung entzogen werden.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften
3. Kapitel: Erschliessung
3. Abschnitt: Velonorm

102 Velonorm

Für die Wohnnutzung ist mindestens pro 35 m2 BGF ein Abstellplatz für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

4. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

103 Städtischer Baugrundkataster

1 Über die Baugrundverhältnisse in der Gemeinde wird ein Kataster (Baugrundkataster) geführt, der jedermann zur Einsicht offen steht.

2 Die Bauherren und ihre Beauftragten (Architekten, Ingenieure, Geologen, Geotechniker usw.) haben dem Tiefbauamt der Stadt Bern ohne Aufforderung alle für den Kataster in Frage kommenden geologisch-geotechnischen und hydrologischen Unterlagen (Berichte, Profile usw.) im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

3 Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Katasters.

Fussnote

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

73 Baugrund- und Leitungskataster

1 Die Gemeinde führt über die Baugrundverhältnisse einen öffentlichen Kataster. Für die Führung und Benützung gelten die folgenden Regeln:
a Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Katasters.
b Bauherren und ihre Beauftragten haben alle für den Kataster in Frage kommenden geologisch-geotechnischen und hydrologischen Erhebungen (Berichte, Profile usw.) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, die sie im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben erstellt haben.

2 Die Gemeinde führt ferner einen öffentlichen Kataster über die im öffentlichen Grund verlegten Leitungen. Für die Führung und Benützung geltend die folgenden Regeln:
a Die zuständige kommunale Amtsstelle führt den Leitungskataster nach und koordiniert die Grabarbeiten auf öffentlichem Grund mit dem Ziel, die Baukosten zu reduzieren und Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.
b Wer den öffentlichen Grund für seine Leitungen nutzt, hat eine Benutzungsgebühr für die Katasternachführung zu entrichten.

BOO5Kommentar

1 Damit alle Bauherren von den Erkenntnissen früherer Untersuchungen profitieren können, wird in Abs. 1 Bst. b eine Offenlegungspflicht statuiert. Die Entschädigung besteht im Einblick in früher erstellte Untersuchungen.
2 Der Leitungskataster bezweckt die Koordination der Leitungsbauten auf öffentlichem Grund. Die Dienstleistung des Katasters wird durch die Gebühren der Nutzniesser, also der Leitungseigentümer, gedeckt.
3 Weitere Kataster von Interesse sind:
- Der Altlastenkataster (Verzeichnis der Altlasten-Verdachtsflächen) ist kantonal.
- Nutzungskataster: Die Bau- und Bodendatei des Stadtplanungsamts erfasst für jedes Gebäude die Bruttogeschossflächen Wohnen und Nichtwohnen.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

4. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

104 Hausnummern

Die Gebäudeeigentümer sind verpflichtet, die behördlich verfügten Gebäudenummern auf ihre Kosten und entsprechend der Verordnung über die Gebäudenumerierung(1) anzubringen.

72 **Hausnummern**

Der Gemeinderat regelt die Gebäudenummerierung mit einer Verordnung.

BOO5Kommentar

Fussnote (1) SSSB 732.11

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

4. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

105 Abfallbeseitigung

Die zuständige Direktion der Stadtverwaltung(1) kann für die Bereitstellung des Haus- und Gewerbekehrichtes die Verwendung von geeigneten Systemen und Anlagen und den Standort vorschreiben, damit ein geordneter und rationeller Sammeldienst gewährleistet ist. Massgebend ist die Abfallverordnung(2).

Fussnote (1) Direktion für Planung-, Verkehr und Tiefbau
(2) Abfallverordnung für die Stadt Bern vom 21. November 1990 (AbV); SSSB 822.1.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Erschliessung

69 Anlagen für die Sammlung von Siedlungsabfällen

1 Das Abfallreglement (1) regelt im Interesse eines rationellen Sammeldienstes die Bereitstellung der Siedlungsabfälle für die öffentliche Abfallentsorgung.

2 Für grössere Betriebe oder Überbauungen können besondere Arten sowie die Standorte der Bereitstellung vorgeschrieben werden.

BOO5Kommentar

1 Die auf das kantonale Abfallgesetz gestützte Abfallverordnung der Stadt Bern enthält einen Artikel über die Bereitstellung von Haushaltabfällen vor (Art. 18 bs 20). Auch im Revisionsentwurf vom Januar 2004 ist eine entsprechende Norm vorgesehen (Art. 6). Es ist dennoch sinnvoll, eine baurechtliche Grundsatznorm beizubehalten, damit in Überbauungsordnungen und Baubewilligungen keine Unklarheiten über die gesetzliche Grundlage entstehen.
2 Abs. 2 ermöglicht die Verwendung besonders rationeller Entsorgungssysteme (Presscontainer usw.) bei grösseren Betrieben und Überbauungen.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

4. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

106 Nebenräume zu Wohnungen

1 In Mehrfamilienhäusern sind die notwendigen Nebenräume in angemessener Grösse zu erstellen, insbesondere Waschküchen, Tröckneräume sowie leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen.

2 In Mehrfamilienhäusern ist zu jeder Wohnung ein Keller- und Estrichraum zu erstellen. Diese Räume haben insgesamt eine Fläche von wenigstens 5 m2, zuzüglich 5 Prozent der Bruttowohnfläche, aufzuweisen. Estrichräume dürfen durch einen unbelichteten Abstellraum innerhalb der Wohnung ersetzt werden.

3 Bei bestehenden Gebäuden kann der Estrichraum durch einen geeigneten Kellerraum von angemessener Grösse ersetzt werden, sofern durch die Einhaltung von Absatz 2 ein zulässiger Dachausbau verunmöglicht wird.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

4. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

107 Bauliche Vorkehren zugunsten der Gehbehinderten

1 Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr sind die Vorschriften der Bauverordnung(1) einzuhalten.

2 Der Gemeinderat bestimmt zudem, in welchem Ausmass für einzelne Bauten, die nicht unter Absatz 1 fallen, die Vorschriften über bauliche Vorkehren zugunsten der Gehbehinderten einzuhalten sind:
a. für Gebäude mit Wohnnutzung, die durch öffentliche Mittel verbilligt werden;
b. für Überbauungen, die aufgrund von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie Sonderbauvorschriften(2) erstellt werden.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote (1) Art. 22/23 BauG (BSG 721) und Art. 85ff., insbes. 87, BauV (BSG 721.1).
(2) SSSB 722

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

4. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

108 Reklamen und Reklameeinrichtungen

1 Reklamen und Reklameeinrichtungen, die von öffentlichen Verkehrs- und Parkanlagen, insbesondere auch von Lauben aus sichtbar sind, dürfen weder das Stadt-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild noch die Gebäude und Lauben in ihrer Erscheinung und architektonischen Wirkung beeinträchtigen.

2 Das Reglement über die Aussen- und Strassenreklame in der Gemeinde Bern stellt die Ausführungsbestimmungen hiefür auf(1).

3 Vorbehalten bleibt das kantonale Recht(2).

Fussnote (1) Reglement in Arbeit; Richtlinien für die Bewilligung von Reklamen vom 21. Februar 1990 (RRB); SSSB 723.52. (in Überarbeitung)
(2) Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17.11.1999 VASR; BSG 722.51.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

70 **Reklamen und Reklameeinrichtungen (wird ev. ersetzt durch das**

1 Reklamen und Reklameeinrichtungen, die von öffentlichen Verkehrs- und Parkanlagen, insbesondere auch von Lauben aus sichtbar sind, dürfen weder das Orts- und Landschaftsbild noch die Gebäude und Lauben in ihrer Erscheinung und architektonischen Wirkung beeinträchtigen.

2 Das Reglement über die Aussen- und Strassenreklame regelt die Einzelheiten (SSSB ...)

BOO5Kommentar

1 Der Kanton Bern die Zuständigkeit zur Bewilligung von Reklamen von der Zentralverwaltung an die Gemeinden delegiert. Die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17.11.1999 (VASR, BSG 722.51) enthält nur noch Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften. Sie regelt den Vollzug der eidgenössischen Reklamevorschriften und das Verhältnis der Reklamebewilligung zur Baubewilligung.
2 Reklamen unterstehen in der Regel der Baubewilligungspflicht, Ausnahmen enthält Art. 5 VASR.

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

4. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

109 Aussenantennen

1 Die Errichtung neuer Aussenantennen und ähnlicher Anlagen für Radio- und Fernsehempfang und dergleichen ist sowohl in der Altstadt als auch im Bereich der Aaretalhänge gemäss Bauklassenplan untersagt(1), sobald der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Bestehende Aussenantennen und ähnliche Anlagen für Radio- und Fernsehempfang sind innert fünf Jahren ab diesem Zeitpunkt zu entfernen.

2 In den Gebieten mit Antennenverbot gemäss Absatz 1 haben die Grundeigentümer die für den Anschluss an die Gemeinschaftsanlage notwendigen Durchleitungen unentgeltlich zu gestatten. Der dabei verursachte Schaden sowie die Kosten der Verlegung von Leitungen infolge späterer baulicher Veränderungen auf dem Grundstück gehen zu Lasten des Trägers der Gemeinschaftsanlage.

3 Der Stadtrat ist ermächtigt, weitere Vorschriften über die Errichtung von Antennenanlagen zu erlassen. Insbesondere kann er das in Absatz 1 umschriebene Verbot auf andere schutzwürdige Gebiete ausdehnen.

Fussnote (1) Art. 17f. BauV; BSG 721.1

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

71 Antennenanlagen

1 Das Aufstellen von Aussenantennen, Parabolspiegeln und ähnlichen Einrichtungen sind in der Altstadt, im Aaretalschutzgebiet sowie an schützenswerten Bauten untersagt, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder eine Kabelfernsehanlage möglich ist.

2 Die technisch nötigen Mobilfunkantennenanlagen sind in der Altstadt und im Aaretalschutzgebiet sowie an schützenswerten Gebäuden nur zulässig, sofern sie in bestehende Dachaufbauten integriert werden können.

BOO5Kommentar

1 Art. 17, 18 und 17a BauV stellt zu den Aussenantennen Vorschriften auf, die von den Gemeinden ergänzt werden können. Antennenanlagen in üblichem Umfange sind in allen Zonen zonenkonform. Hier werden nur die durch den Ortsbildschutz nötig werdenden Einschränkungen in den beiden grossen Schutzgebieten Aaretalhänge und Altstadt festgelegt. Die Informationsfreiheit garantiert jedermann den Zugang zu Radio- und Fernsehen, weshalb das Aufstellen von Antennen nur dann untersagt werden kann, wenn ersatzweise eine Kabelfernsehanlagen zur Verfügung steht. Gemäss Art. 18a BauG muss das Errichten einer Aussenantenne, mit der weitere Programme empfangen werden können, ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das Interesse am Empfang der Programme das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz überwiegt. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn die Kabelfernsehanlage keine Programme in wichtigen (Fremd)sprachen anbietet. Diese Voraussetzung ist in der Gemeinde Bern zur Zeit nicht erfüllt.
2 Für die Strahlenemissionen von Funkantennen gilt die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlen NISV (SR 814.710).

5. Titel: Schutzvorschriften

1. Kapitel: Schutz der Aaretalhänge

110 Allgemeines; Aaretalschutzgebiet

1 Die besondere Schönheit der Aaretallandschaft ist zu schützen. Die traditionell kleinmassstäblich überbauten und stark durchgrünten Aaretalhänge sind zu erhalten.

2 Die Aaretalhänge werden in der im Bauklassenplan bestimmten Ausdehnung dem Aaretalschutzgebiet zugewiesen. Es untersteht einem besonderen Schutz nach dem kantonalen Recht(1) und nach den Artikeln 111 und 112 (BO 78 und 79)(2).

Fussnote (1) Art. 29 BauG; BSG 721
(2) Änderung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 21. April 1993.

5. Titel: Schutzvorschriften

2. Kapitel: Aaretalhänge

75 Aaretalschutzgebiet

1 Zweck des Aaretalschutzgebietes ist die Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrünten Aaretalhänge.

2 Die Aaretalhänge gemäss den im Bauklassenplan festgelegten Grenzen unterstehen dem besonderen Landschaftsschutz des kantonalen Rechts sowie den besonderen Vorschriften dieses Kapitels.

BOO5Kommentar

1 Der besonderer Landschaftsschutz wird in Art. 10 BauG (Fassung vom 8.9.1999) geregelt. Die Gemeinden können dazu nähere Vorschriften erlassen. Diese finden sich in den zwei folgenden Vorschriften (Art. xx).

5. Titel: Schutzvorschriften

1. Kapitel: Schutz der Aaretalhänge

111 Begrünung

1 Bei Neu- und Umbauten sind mindestens zwei Drittel des unüberbauten Teils des Grundstückes natürlich zu begrünen; auf der Talseite der Gebäude sind Bäume zu pflanzen.

2 Vorgeschriebene und gestaltete Kinderspielplätze können als begrünte Flächen angerechnet werden.

Fussnote

5. Titel: Schutzvorschriften

2. Kapitel: Aaretalhänge

76 **Begrünung im Aaretalschutzgebiet**

Bei Neu- und in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten sind zwei Drittel des unüberbauten Grundstücksareals zu begrünen und auf der Talseite der Gebäude sind Bäume zu pflanzen.

BOO5Kommentar

5. Titel: Schutzvorschriften

1. Kapitel: Schutz der Aaretalhänge

112 Bauten

1 Bauten und bauliche Anlagen einschliesslich Stützmauern dürfen durch ihre Gestaltung, Grösse und Farbgebung das Landschaftsbild der Aaretalhänge nicht beeinträchtigen. Auffallende Farben sind nicht gestattet; dies gilt auch bei Renovationen.

2 Stützmauern dürfen höchstens 3,00 m hoch sein und sind zu bepflanzen. Sie können gestaffelt angeordnet werden. Die entstehenden Terrassen sind so herzurichten, dass genügend Wuchsraum für abdeckende Pflanzungen entsteht.

3 Am rechten Aaretalhang, vom Schönausteg bis zur Lorrainebrücke, gilt zusätzlich:
a. Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zu erstellen. Sie sind mit dunklem, ziegelfarbigem Material zu decken.
b. Flachdächer sind zu bepflanzen; die Humusüberdeckung muss auf der ganzen Dachfläche den Wuchs der Pflanzen gewährleisten. Zu Wohnzwecken dienende Terrassen der Attikageschosse sind gestattet. Mindestens 10 Prozent dieser Terrassenflächen sind als feste Pflanzentröge für Sträucher und dergleichen auszugestalten.

Fussnote

5. Titel: Schutzvorschriften

2. Kapitel: Aaretalhänge

77 Besondere Anforderungen an Bauten im Aaretalschutzgebiet

1 Bauten und Anlagen einschliesslich Stützmauern müssen sich bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen.

2 Stützmauern dürfen höchstens 3,00 m hoch sein und sind zu bepflanzen.

BOO5Kommentar

1 Die Einordnungspflicht gilt für alle Vorhaben, selbst wenn sie gemäss BauV auf den ersten Blick nicht baubewilligungspflichtig sein sollten. Auch Renovationen, neue Farbanstriche, die Neueindeckung des Daches und ähnliche Vorkehren müssen sich ins Ortsbild der Aaretalhänge einordnen. Einfügen meint mehr als ein Verunstaltungsverbot, es geht um ein Unterordnen unter ein gegebenes Ortsbild. Einzelne schlechte Beispiele könnten nicht zum Anlass genommen werden, gegen die Einordnungspflicht zu verstossen (keine "Gleichbehandlung im Unrecht").
2 Um die Einordnungspflicht im Einzelfall zu konkretisieren, ist eine Beratung durch qualifizierte Fachleute und das Bauinspektorat bzw. die städtischen Fachbehörden empfehlenswert.

5. Titel: Schutzvorschriften

2. Kapitel: Schutz von historischen und öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen

113 Grundsatz

1 Die historischen sowie die anderen öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen unterstehen dem besonderen Schutz durch die Gemeinde. Sie dürfen in ihrem Bestand und ihrem Wachstum nicht gefährdet werden.

2 Die Gemeinde hält den Umfang, den Bestand und die Lage dieser geschützten Alleen, Hochbäume und Baumgruppen in einem Verzeichnis mit Plänen fest.

3 Die Gemeinde fördert die Neupflanzung von Hochbäumen, Baumgruppen und Alleen auf öffentlichem Boden.

Fussnote

Streichen

BOO5Kommentar

5. Titel: Schutzvorschriften

2. Kapitel: Schutz von historischen und öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen

114 Die historischen Alleen

1 Als historische Alleen gelten:

a. Kleiner Muristalden	Bärengraben–Schosshaldenstrasse
b. Grosser Muristalden	Bärengraben–Muristrasse
c. Aargauerstalden	Bärengraben–Laubeggstrasse
d. Muristrasse	Muristalden–Egghölzli
e. Papiermühlestrasse	Laubeggstrasse–Wankdorfplatz
f. Engepromenade	Innere Enge–Studerstrasse
g. Engestrasse	Bierhübeli–Studerstrasse
h. Bolligenstrasse	Rosengarten–Waldau
i. Elfenauweg	Forrerstrasse–Elfenaugut

2 Umfang, Bestand und Lage dieser historischen Alleen gemäss Plänen mit Verzeichnis dürfen nicht verändert werden.

Fussnote

5. Titel: Schutzvorschriften

3. Kapitel: öffentliche Baumpflanzungen

78 Schutz von öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen

1 Die wichtigen Alleen und Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund unterstehen dem besonderen Landschaftsschutz des kantonalen Rechts.

2 Umfang, Bestand und Lage dieser Baumpflanzungen werden in einem Inventar festgehalten.

3 Die Grundeigentümer haben das Überhängen der Äste der geschützen Alleen in den Luftraum ihres Eigentums und das Eindringen der Wurzeln in ihre Grundstücke zu dulden, sofern die Äste bis auf eine Höhe von 4,00 m ab Boden, gemessen am Stamm, zurückgeschnitten werden und keine unverhältnismässigen Einschränkungen entstehen.

4 Wo der minimale Abstand ober- oder unterirdischer Gebäude oder baulicher Anlagen nicht durch Baulinien bestimmt wird, ist jener Abstand einzuhalten, der eine Gefährdung des Baumbestandes ausschliesst.

BOO5Kommentar

1 Der besondere Landschaftsschutz ist in Art. 10 ff. BauG geregelt.
2 Der öffentlichrechtliche Baumschutz hebt den nachbarrechtlichen Anspruch des Zivilgesetzbuches auf das Kappen überhängender Äste und Wurzeln auf.
3 Der Schutz privater Baumpflanzungen ist im Baumschutzreglement der Stadt Bern geregelt (BSR, SSSB 733.1).

5. Titel: Schutzvorschriften

2. Kapitel: Schutz von historischen und öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen

115 Alleen; öffentliche Baumpflanzungen

Bei den übrigen öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen kann das Fällen und Nichtersetzen einzelner Bäume durch die Stadtgärtnerei gestattet werden, wenn es das öffentliche Interesse erfordert. Die Einheit einer Allee oder einer Baumgruppe darf dabei nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleibt der Erlass von Überbauungs- und Gestaltungsplänen.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

5. Titel: Schutzvorschriften

2. Kapitel: Schutz von historischen und öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen

116 Gemeinsame Bestimmungen

1 Die Grundeigentümer haben das Überhängen der Äste öffentlicher Baumpflanzungen und Alleen in den Luftraum ihres Eigentums und das Eindringen der Wurzeln in ihre Grundstücke zu dulden, wenn die Äste bis auf eine Höhe von 4,00 m ab Boden, gemessen am Stamm, zurückgeschnitten werden.

2 Wo der minimale Abstand ober- oder unterirdischer Gebäude oder baulicher Anlagen nicht durch Baulinien festgesetzt ist, kann ein Abstand vorgeschrieben werden, der eine Gefährdung des Baumbestandes durch Gebäude, bauliche Anlagen und Baugruben usw. ausschliesst. Dabei ist der für das Wachstum und den Lebensraum der Bäume notwendige freie Raum zu berücksichtigen.

3 Alle baulichen Massnahmen im Bereiche der historischen Alleen, der öffentlichen Alleen und Baumpflanzungen, wie der Bau von unter- oder oberirdischen Leitungen, Strassenbauten und -korrektionen, Beläge, bedürfen einer Bewilligung der Stadtgärtnerei. Die Bewilligung darf nicht erteilt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Fortbestandes der Bäume zu erwarten ist.

streichen (in Art. 114 zusammenlegen)

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

1. Kapitel: Grundsatz

117 Grundsatz

Die Vorschriften des ersten, dritten und vierten Titels dieser Bauordnung gelten für die Altstadt nur so weit, als sie mit den Vorschriften dieses Titels nicht in Widerspruch stehen.

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

79 Schutz der Altstadt

1 Die Berner Altstadt ist Bestandteil des UNESCO-Weltkulturguts. Sie ist mit all ihren historisch und gestalterisch bedeutenden Merkmalen zu erhalten.

2 Sie besteht aus
a. der Oberen Altstadt inklusive dem Gewerbegebiet Matte, und
b. der Unteren Altstadt inklusive dem Wohngebiet Matte
gemäss den Abgrenzungen des Nutzungszonenplanes.

3 In der Oberen Altstadt inklusive dem Gewerbegebiet Matte sind die Brandmauern sowie die im Inventar der schützenswerten Gebäude verzeichneten Gebäude und Gebäudeteile als Baudenkmäler geschützt. Die übrigen Gebäude sind erhaltenswert.

4 Die Untere Altstadt inklusive Wohngebiet Matte ist als Baudenkmal integral geschützt.

BOO5Kommentar

1 Die Altstadtvorschriften werden mit der BO.05 stark gestrafft und auf eine neue Grundlage gestellt (generelle Regeln statt Detailvorschriften). Damit ist keine Reduktion des Schutzes verbunden, sondern es wird bloss eine einfachere Gesetzgebungstechnik gewählt.
2 Die Terminologie stützt sich auf die Begriffe des Baugesetzes, das beim Inventar der Baudenkmäler zwischen erhaltenswert und schützenswert unterscheidet. In der Oberen Altstadt sind nur einzelne Bauten im Bauinventar verzeichnet. Sie werden hier im Sinne einer grundeigentümerverbindlichen Festlegung im Sinne von Art. 64a BauG als geschützt bezeichnet. Die übrigen Teile sind erhaltenswert, d.h. unter Umständen ist ein Ersatz möglich, was im Baubewilligungs- bzw. Planerlassverfahren näher festgelegt wird.
3 In der Unteren Altstand im Wohngebiet Matte sind alle Bauten integral grundeigentümerverbindlich geschützt im Sinne von Art. 64a BauG. Ein Bauinventar gemäss Art. 10ff. BauG ist nicht erforderlich. Dies bedeutet, dass keine Abbrüche möglich sind. Veränderungen im Rahmen des Schutzzwecks und des Einordnungsgebots von Abs. 5 sind dagegen denkbar.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

2. Kapitel: Die Bauklassen

118 Die Bauklassen

1 Das Gebiet der Altstadt wird eingeteilt
a. in die Bauklassen Altstadt A, B, C gemäss Bauklassenplan;
b. in die obere Altstadt, die untere Altstadt und, gemäss Bauklassenplan, in das Gebiet Matte.

2 Der Kornhausplatz, der Theaterplatz und der Casinoplatz bilden die Grenze zwischen der oberen und unteren Altstadt, wobei die Fassaden der Hauptgebäude auf der Ostseite dieser Plätze unter die Bestimmungen der oberen Altstadt fallen. Vorbehalten bleibt Artikel 127 (BO 97).

3 Die Fassaden auf der Westseite des Hirschengrabens, einschliesslich der Seitenfassaden bei Eckgebäuden, sind den Bestimmungen der oberen Altstadt unterstellt.

4 Der die Bauordnung ergänzende Schutz durch Überbauungspläne und Sonderbauvorschriften bleibt vorbehalten.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

80 Nutzungsart in der Oberen Altstadt

1 Die Obere Altstadt inklusive das Gewerbegebiet Matte sind Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit Wohnnutzung.

2 Gebäudevolumen über dem obersten Vollgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten. Zulässig sind betriebsnotwendige Büros zu Ladengeschäften.

3 Bei in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten ist die Wohnnutzung gemäss Absatz 2 herzustellen, sofern die bestehende Gebäudestruktur dies zulässt.

4 Einstellgaragen sind unzulässig.

5 In der Spitalgasse, Marktgasse und Neuengasse dürfen im Erdgeschoss an den Lauben nur Räume eingerichtet werden, die dem Warenverkauf oder dem Gastgewerbe dienen.

BOO5Kommentar

1 Abs. 1: Die Obere Altstadt ist Bestandteil der Berner City. Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen umfassen vorab Büros und Verkaufsgeschäfte, aber auch Freizeit- und Unterhaltungsstätten.
2 Abs. 2: Ein minimaler Wohnanteil ist notwendig, um die Belebung am Abend und an Wochenenden sicherzustellen. Darum wird über dem obersten Vollgeschoss Wohnnutzung (mit Abweichungen zugunsten von Ladengeschäften) vorgeschrieben.
3 Abs. 3: Art. 3 Abs. 4 BauG erlaubt eine Abweichung von den kantonalen Besitzstandsvorschriften für besondere Fälle des Gemeindebaurechts. Abs. 3 enthält eine solche Einschränkung: Dem vorgeschriebenen Wohnanteil nach Abs. 2 muss nicht nur bei neubauähnlicher Umgestaltung, sondern auch schon bei irgendwelchen Eingriffen in die Gebäudestruktur Nachachtung verschafft werden. Unter solchen Eingriffen sind zu verstehen: Neuaufteilung der Grundrisse, Einsetzen, Versetzen und Durchbrechen von Wänden usw.
4 Abs. 5 will in diesen belebtesten Gassen "tote" Laubenfassaden verhindern.

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

3. Kapitel: Nutzungsvorschriften

119 Obere Altstadt

1 Die obere Altstadt ist vorwiegend Geschäfts- und Verwaltungszentrum.

2 In den Lauben sind die inneren Fassaden mit Schaufenstern, bei Gaststätten mit durchgehenden Fenstern auszubilden. Durchgehende Mauerflächen, auch wenn sie mit Schaukästen versehen werden, sind unzulässig. Vorbehalten bleibt Artikel 127 (BO 97).

3 In der Spitalgasse, Marktgasse und Neuengasse dürfen im Erdgeschoss an den Lauben nur Geschäftsräumlichkeiten eingerichtet werden, die dem Warenverkauf oder dem Gastgewerbe dienen.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

81 Nutzungsart in der Unteren Altstadt und der Matte

1 Die Untere Altstadt und das Wohngebiet Matte sind mit geschäftlichen und kulturellen Nutzungen durchmischte Wohnquartiere.

2 Gebäudevolumen über dem zweiten Vollgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten.

3 Eine Zweckänderung bestehender Wohnräume im 1. und 2. Vollgeschoss ist nur zulässig, wenn Absatz 2 eingehalten ist.

4 Bei in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten ist die Wohnnutzung gemäss Absatz 2 herzustellen.

5 Einstellgaragen sind unzulässig.

BOO5Kommentar

1 Abs. 1: Die Untere Altstadt und der Wohnbereich Matte sind in erster Linie Wohnquartiere: geschäftliche und kulturelle Nutzungen müssen mit dem Wohnen kompatibel sein. Gastgewerbliche Bewilligungen wie Überzeitbewilligungen müssen sich mit der Wohnnutzung vertragen.
2 Abs. 4: Die Wohnanteilsvorschrift des Abs. 2 wird wie in Art. 81 in Abweichung von der kantonalen Besitzstandsgarantie eingeschränkt. Nicht nur bei neubauähnlicher Umgestaltung, sondern auch bei einem blossen Eingriff in die Gebäudestruktur ist der Wohnanteilsvorschrift Nachachtung zu verschaffen.

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

3. Kapitel: Nutzungsvorschriften

120 Untere Altstadt und Matte

1 Die untere Altstadt und die Matte sind dem Wohnen, den Spezialgeschäften, dem Gewerbe, dem Gastgewerbe und den kulturellen Einrichtungen sowie den Praxen für freie Berufe vorbehalten.

2 Der an die Laube angrenzende Raum darf auch nach Neu- und Umbauten nur als Laden, Werkstatt oder in ähnlicher Weise im bisherigen Rahmen benutzt werden. Unzulässig sind
a. neue Einstellgaragen;
b. durchgehende Mauerflächen der Laube, auch wenn sie mit Schaukästen versehen sind.

3 Über dem zweiten Vollgeschoss dürfen nur Wohnungen oder dem Wohnen dienende Räume eingerichtet werden.

4 Eine Zweckänderung bestehender Wohnungen oder dem Wohnen dienende Räume im 1. und 2. Vollgeschoss ist nur zulässig, wenn Absatz 3 eingehalten ist.

5 Eine nachträgliche Zweckentfremdung von Bauten oder Gebäudeteilen entgegen den vorstehenden Nutzungsvorschriften ist nicht zulässig. Ein Nutzflächenausgleich innerhalb desselben Gebäudes und mit den anschliessenden Nachbargebäuden ist zulässig, wenn damit bessere Wohnverhältnisse geschaffen werden.

6 Neue öffentliche oder private Verwaltungsgebäude dürfen nicht erstellt werden. Die Vorschriften von Absatz 3–5 gelten nicht für:
a. bestehende Gebäude wie das Rathaus, das Stiftgebäude, das Tscharnerhaus und den Erlacherhof;
b. Hotels und Zunfträume;
c. Gebäude mit kultureller Nutzungsart wie Konservatorium, Museen, Bibliotheken, Kirchen.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

82 Nutzungsmass in der Oberen Altstadt

1 Die Obere Altstadt inklusive das Gewerbegebiet Matte sind eine Zone mit Planungspflicht.

2 Zweck der Zone mit Planungspflicht ist
a. der Schutz der Oberen Altstadt und des Gewerbegebiets Matte in ihrer historischen Bebauungsstruktur, insbesondere aber der altstadtprägenden Gebäudevolumen, Geschosszahlen- und -höhen, Gebäudefluchten, Dachformen- und -gestaltungen, Fassaden, Lauben und Brandmauern;
b. die Förderung der städtebaulichen Qualitäten als Citygebiet.

3 Als Planungswert für das Mass der Nutzung gilt die Erhaltung der bestehenden Bebauung und Aussenraumgestaltung.

BOO5Kommentar

1 Art. 73 Abs. 2 BauG sieht vor, dass Altstadtzonen als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden können, sofern keine generellen Bauvorschriften erlassen werden können. In der Oberen Altstadt ist dies der Fall, weil die bestehende Überbauung zu heterogen ist, um in generelle Bauvorschriften gefasst zu werden. Bauten, die über das bestehende Gebäudevolumen hinausgehen, sind deshalb in einem kooperativen Planungsprozess mittels Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen.
2 Art. 92 BauG legt fest, welche Planungsregeln ("Planungswert") für Zonen mit Planungspflicht festzusetzen sind. Gemäss Art. 93 BauG können Neubauten aufgrund einer Überbauungsordnung (in Kompetenz des Gemeinderates) oder ersatzweise aufgrund eines Projektwettbwerbs erstellt werden. In der Oberen Altstadt ist der Einsatz des Projektwettbewerbs besonders wünschenswert. Der Planungswert ist kein Richtwert, sondern eine präzise Limite über die ganze Obere Altstadt (vgl. dazu KPG-Bullein 6/1998 S. 24). Im Ergebnis stellt Art. 83 eine Bauklasse E für die Obere Altstadt dar.
3 Die bestehenden Bauten können somit im Rahmen der Besitzstandsgarantie

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

3. Kapitel: Nutzungsvorschriften

121 Gewerbegebiet Matte

Im Gewerbegebiet Matte darf
a. die Auswirkung von Immissionen auf die Bewohner der Matte, des Altstadtgebietes und der Aaretalhänge nicht übermässig sein und
b. der Flächenanteil zu erstellender Wohnungen höchstens 30 Prozent der Bruttogeschossfläche des Gebäudes, berechnet nach dem kantonalen Recht(1), betragen und
c. bei der Dach- und Fassadengestaltung von den Artikeln 140, 142 und 143 (BO 110, 112 und 113) abgewichen werden, sofern der Charakter der Altstadt und der Aaretalhänge besonders berücksichtigt bleibt.

Fussnote (1) Art. 93 BauV; BSG 721.1

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

83 Nutzungsmass in der Unteren Altstadt und in der Matte

1 Die Gebäude der Unteren Altstadt und im Wohngebiet Matte sind als Baudenkmäler geschützt.

2 Der Schutz erstreckt sich auf die äusseren und die innern Bauteile, soweit sie historisch oder architektonisch wertvoll sind.

3 Im Rahmen des Schutzzwecks sind Veränderungen an den Gebäuden möglich.

4 Die Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten ist beschränkt auf den Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung.

BOO5Kommentar

1 Angesichts des umfassenden Schutzes wird kein Nutzungsmass festgesetzt, da das Bestehende zu erhalten ist und zeitgemäss genutzt werden kann. Anpassung an heutige Bedürfnisse sind erwünscht, erfordern aber sorgfältige Berücksichtigung der historisch wertvollen Bauteile.
2 Alle Veränderungen setzen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den wertvollen Gebäudeteilen voraus und erfordern vor der Baueingabe Beratung und Besprechung mit der städtischen Denkmalpflege. Die Baubewilligungsbehörde stützt sich bei ihren Entscheiden auf die Beratung durch diese Fachinstanz.

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

1. Abschnitt: Gemeinsame Bestimmungen

122 Allgemeines

1 Bei allen baulichen Massnahmen, Reklameeinrichtungen sowie öffentlichen Einrichtungen im Strassenraum ist dem Charakter der Altstadt in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Soweit Veränderungen der bestehenden Gebäudehöhe und der Geschosszahl das historische Stadt- und Strassenbild einschliesslich Laube beeinträchtigen, sind sie auch dann nicht zulässig, wenn sie nach dem Bauklassenplan und den Bestimmungen über die Gebäudehöhe, die Geschosszahl und die Bautiefe möglich wären.

2 Der Gewässerabstand nach Artikel 37 (BO 19) muss nicht eingehalten werden, wenn bereits bestehende Gebäude einen kleineren Abstand aufweisen oder direkt an das Gewässer gebaut sind.

3 Der die Bauordnung ergänzende Schutz durch Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Sonderbauvorschriften bleibt vorbehalten.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

1. Abschnitt: Gemeinsame Bestimmungen

123 Erhaltung der Brunnen

1 Sämtliche Brunnen in der Altstadt, die auf öffentlichem Grund stehen, sind in der Gasse oder auf dem Platz, wo sie bei Inkrafttreten dieser Bauordnung stehen, zu belassen.

2 Der Gemeinderat führt über diese Brunnen ein Verzeichnis mit genauer Schilderung und farblicher Darstellung.

3 In das Verzeichnis können auch wertvolle Brunnen ausserhalb der Altstadt aufgenommen und damit dem gleichen Schutz unterstellt werden.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

1. Abschnitt: Gemeinsame Bestimmungen

124 Behebung von Mängeln

Gebäude, Gebäudeteile und gewerbliche Einrichtungen, die gesundheitspolizeiliche, konstruktive oder feuerpolizeiliche Mängel im Sinne dieser Bauordnung oder des eidgenössischen oder kantonalen Rechts aufweisen, sind zu entfernen, sofern die Mängel nicht behoben werden. Vorbehalten bleiben die Artikel 122 und 127 bis 129 (BO 92 und 97–99). Auf ganz oder teilweise über die Baulinie hinausragende Gebäude ist überdies Artikel 36 (BO 18) anwendbar. Vorbehalten bleiben die Artikel 155 und 156 (BO 125 und 126).

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

1. Abschnitt: Gemeinsame Bestimmungen

125 Sonnenstoren; Schutzstoren

1 Sonnenstoren an Fassaden sind zulässig, wenn sie ausschliesslich dem Zweck des Sonnenschutzes dienen. Sie sind so zu konstruieren, dass sie eingezogen werden können. Das kantonale Recht(1) geht vor.

2 Schutzstoren über Kellereingängen sind zulässig, wenn der Laubenbogen nicht beeinträchtigt wird. Schutzstoren an Laubenbogen für Marktstände müssen so angebracht werden, dass der Laubenbogen von aussen sichtbar bleibt. Alle Schutzstoren sind nach Ladenschluss einzuziehen oder zu entfernen.

3 Sonnen- und Schutzstoren vor Schaufenstern und an Laubenbogen müssen eine stoffähnliche Bespannung aufweisen. Der Farbton muss dem Altstadtbild angepasst sein. Die Sonnenstoren sind ausserhalb der Tageszeit einzuziehen.

4 Storenanlagen, die nur eine Reklamefunktion haben, sind nicht zulässig.

5 Äussere Lamellenstoren sind nur bei Lukarnen zulässig; sie sind in deren Farbton zu halten.

Fussnote (1) Art. 68 SBG; BSG 732.11

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

1. Abschnitt: Gemeinsame Bestimmungen

126 Mitwirkung der Gemeinde beim Schutz der Altstadt

1 Die Gemeinde fordert nach einer vom Gemeinderat zu erlassenden Verordnung die Erhaltung oder Erneuerung schutzwürdiger Bauten, Fassaden und Bauteile oder fester Bestandteile, insbesondere auch die Freilegung der Höfe entsprechend den Vorschriften dieser Bauordnung und den in Überbauungsplänen festgelegten Hofbaulinien.

2 Auf dem Voranschlagsweg wird jährlich ein angemessener Kredit zur Ausrichtung von Beiträgen im Sinne von Absatz 1 zur Verfügung gestellt. Nicht beanspruchte Voranschlagskredite sowie freiwillige Beiträge von anderen Geldgebern sind in eine zweckgebundene Rückstellung einzulegen.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

2. Abschnitt: Besondere Bestimmungen für die obere Altstadt

127 Besondere Bestimmungen für die obere Altstadt

1 Die Gemeinde erstellt für den Schutz wertvoller Gebäude und Gebäudegruppen in der oberen Altstadt ein Inventar(1). Ins Inventar aufgenommene Gebäude und Gebäudegruppen können ganz oder teilweise den Schutzbestimmungen für die untere Altstadt nach den Artikeln 128 bis 130 (BO 98–100) unterstellt werden.

2 Fussgängerpassagen, die zwei Hauptgassen miteinander verbinden, sind zulässig, wenn sie in dem vom Gemeinderat erlassenen Richtplan vorgesehen sind und die Gestaltung den Richtlinien, die mit diesem Plan erlassen worden sind, entsprechen. Die altstadtgerechte Gestaltung der Lauben darf durch Passagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Vorbehalten bleibt die Auflage von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie Sonderbauvorschriften.

Fussnote (1) Art. 13 BauV

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

3. Abschnitt: Besondere Bestimmungen für die untere Altstadt und die Matte

128 Grundsatz

1 Das historische Stadtbild der unteren Altstadt und der Matte ist in seiner Eigenart zu erhalten. Es darf in seiner Erscheinung weder durch Neubauten noch durch An- und Umbauten oder Renovationen beeinträchtigt werden. Ergibt sich aus der Grundordnung eine unbefriedigende Lösung, ist durch Erteilung von Ausnahmen oder die Auflage eines Überbauungsplanes und Sonderbauvorschriften eine altstadtgerechte Lösung zu veranlassen.

2 Passagen im Sinne von Ladenstrassen, die zwei Hauptgassen miteinander verbinden, sind nicht zulässig. Fussgängerdurchgänge, zum Beispiel für die Erschliessung von historisch wertvollen Innenhöfen, können gestattet werden, sofern sie altstadtgerecht projektiert werden und der Laubenraum nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Auflage von Überbauungsplänen bleibt vorbehalten.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

3. Abschnitt: Besondere Bestimmungen für die untere Altstadt und die Matte

129 Schutzwürdige Einzelheiten

1 In der unteren Altstadt und in der Matte sind insbesondere zu erhalten
a. das Brandmauersystem;
b. Fassaden, die gegen öffentliche Verkehrs- oder Parkanlagen gerichtet oder von solchen Anlagen aus sichtbar sind;
c. Lauben;
d. historisch und architektonisch wertvolle Rück- und Hoffassaden, Treppenhäuser und Bauteile.
Beeinträchtigen bestehende Fassaden oder Bauteile das Altstadtbild oder den Strassenraum, können Ausnahmen gewährt oder verfügt werden.

2 Bei der Erneuerung historisch oder architektonisch wertvoller Fassaden und Gebäudeteile kann eine Rekonstruktion vorgeschrieben werden.

3 Eine wegen des baulichen Zustandes erforderliche Erneuerung von Fassaden und Bauteilen ist so auszuführen, dass die Gliederung, die Höhe und Breite der Fassaden sowie die Dachgestaltung das bisherige Altstadt- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

4 Die Zusammenlegung von höchstens zwei Gebäuden und deren Erschliessung durch ein einziges Treppenhaus ist zulässig, wenn eines der Gebäude an der Marche gemessen schmäler als 5,00 m ist und nur eine Wohnung pro Geschoss aufweist.

5 In den Brandmauern dürfen pro Stockwerk höchstens drei Durchbrüche bis zu einer Türbreite von 1,00 m gestattet werden. Vorbehalten bleibt Absatz 4.

6 Die kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

84 Brandmauern

1 Die Brandmauern sind in ihrem historischen Bestand geschützt.

2 Einzelne Durchbrüche in Türbreite können gestattet werden, wenn keine historisch bedeutsame Substanz zerstört und die Brandmauer als wichtiges Baumerkmal nicht beträchtigt wird.

BOO5Kommentar

1 Abs. 2: Die bisherige ungeschriebene Praxis zu dieser Vorschrift liess pro Geschoss höchstens 3 Durchbrüche zu 1.00 m Breite zu.
2 Türbreite meint eine normale Wohnungstürbreite zwischen 1 und 1.5 m.

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

4. Kapitel: Schutz der Altstadt

3. Abschnitt: Besondere Bestimmungen für die untere Altstadt und die Matte

130 Lichtreklamen

In der unteren Altstadt und in der Matte sind Lichtreklamen ausserhalb der Lauben unzulässig.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

88 **Reklamen in der Altstadt (wird ev. ersetzt durch das Reklamereglement)**

1 Reklameneinrichtungen und ähnliche Anlagen haben sich dem Schutzzweck unterzuordnen.

2 Der Gemeinderat erlässt zu diesem Zweck Ausführungsbestimmungen, die dem Charakter der Oberen Altstadt als Geschäftszentrum Rechnung tragen.

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

1. Abschnitt: Grundsatz

131 Vorrang der Altstadtvorschriften

Die Vorschriften über die Wahrung des Charakters und den Schutz des Altstadtbildes nach den Artikeln 122 und 127 bis 129 (BO 92 und 97–99) gehen allen anderen Vorschriften vor.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

132 Lage; Bautiefe

1 Hauptgebäude sind an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Grenze der Verkehrsanlage zu stellen.

2 Die zulässige Bautiefe der Hauptgebäude ergibt sich aus den zu erhaltenden, historisch oder architektonisch wertvollen Rückfassaden. Wo solche fehlen oder der bauliche Zustand einen Abbruch bedingt, ist die Rückfassade auf dem historisch nachweisbaren Standort zu erstellen. In der oberen Altstadt und da, wo in der unteren Altstadt und in der Matte der historische Standort der Rückfassaden nicht festgestellt werden kann, sind folgende maximalen Bautiefen unter Vorbehalt von Artikel 135 (BO 105) zulässig:

a. in der oberen Altstadt	25,00 m
b. in der unteren Altstadt	16,00 m
c. in der Matte, unter Vorbehalt der Bestimmungen in Artikel 134 (BO 104)	18,00 m

3 Historisch wertvolle Treppenhäuser und Bauteile dürfen diese Bautiefen überschreiten.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

133 Rückwärtige Gebäudeabstände bei Höfen

1 Historisch oder architektonisch wertvolle Rückfassaden sind ohne Rücksicht auf Gebäudeabstände zu erhalten, sofern tragbare hygienische Verhältnisse gewährleistet sind.

2 Ist Absatz 1 nicht anwendbar, sind zwischen Hauptgebäuden auf der Rückseite (Hofseite) folgende minimale Gebäudeabstände einzuhalten:
a. in der Bauklasse Altstadt A 15,00 m
b. in der Bauklasse Altstadt B 12,00 m
c. in der Bauklasse Altstadt C 10,00 m
d. zwischen gegenüberliegenden Hauptgebäuden in verschiedenen Bauklassen die Summe der beidseitigen halben Abstände.

3 Historisch wertvolle Treppenhäuser und Bauteile dürfen in die minimalen Gebäudeabstände hineinragen.

4 Kommt die Rückfassade des Hauptgebäudes eines Neubaues gegenüber einer historisch oder architektonisch nicht wertvollen Rückfassade eines bestehenden Gebäudes zu stehen, das die in Artikel 132 (BO 102) festgelegten Masse in der Tiefe überschreitet, so muss der minimale Gebäudeabstand nach Absatz 2 nicht eingehalten werden. In diesem Falle ist der Abstand jedoch zu einem auf der rückwärtigen Nachbarparzelle möglichen Neubau einzuhalten.

5 Kommt die Rückfassade des Hauptgebäudes eines Neubaues gegenüber einer historisch oder architektonisch nicht wertvollen Rückfassade eines bestehenden Gebäudes zu stehen, das die in Artikel 132 (BO 102) festgelegten Masse in der Tiefe unterschreitet, so ist der Gebäudeabstand zu ermitteln, wie wenn auf der rückwärtigen Nachbarliegenschaft ebenfalls ein neues Hauptgebäude erstellt würde.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

134 Bei fehlenden rückwärtigen Höfen

Wo auf der Rückseite der Hauptgebäude keine geschlossenen Höfe vorhanden sind (z.B. am Nydeggstalden, der Nydeggasse, an der Schifflaube usw.), dürfen rückwärtig nur erdgeschossige Anbauten unter Einhaltung der Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände der Bauklasse IV erstellt werden. Vorbehalten bleibt die Regelung durch Überbauungspläne.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

135 Rückwärtiger Zusammenbau

Das Zusammenbauen von zwei Hauptgebäuden rückwärtiger Richtung ist zulässig, wo es in den Richtplänen vorgesehen ist oder hiefür eine historische Begründung vorliegt. Die Regelung durch Hofbaulinien bleibt vorbehalten.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

136 Grenzabstände

1 Die Hauptgebäude sind seitlich an die Grenze zu stellen. Diese Vorschrift gilt auch, wenn das Nachbargebäude nicht oder nur teilweise an der Grenze steht.

2 Ist der seitliche Grenzanbau aus historisch-städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind die Grenzabstände der Bauklasse IV einzuhalten.

3 Mit Ausnahme der in Artikel 134 (BO 104) genannten Fälle sind in der Altstadt einschliesslich Matte keine rückwärtigen Grenzabstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Sonderbauvorschriften.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

137 Überbauung von Gässchen

1 Wo in der Altstadt Quergässchen, die Bestandteil des öffentlichen Strasseneigentums sind, überbaut wurden, bleibt das Recht auf diesen Überbau auch weiterhin im bisherigen Umfange gewährleistet.

2 Neue oder weitergehende Überbauungen von Gässchen sind nur gestützt auf einen Überbauungsplan zulässig.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

138 Gebäudehöhe

Die zulässige maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt das Anderthalbfache der Strassenbreite. Im übrigen richtet sich die Gebäudehöhe nach den Bestimmungen über die Erhaltung oder Wiederherstellung des historischen Altstadtbildes und den Bestimmungen über die Geschosszahl.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

139 Geschosszahl

Bei genügender Gebäudehöhe sind in den Bauklassen Altstadt A fünf, in der Altstadt B vier und in der Altstadt C drei Vollgeschosse zulässig.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

140 Gestaltung der Fassaden

1 Die Fassaden aller gegen Verkehrs- und Parkanlagen gerichteten oder von diesen aus sichtbaren Fassaden sind in Massivbauweise aus Berner Sandstein oder aus einem ähnlichen Sandstein zu erstellen. Wird an Stelle der Massivbauweise eine Verkleidung mit entsprechenden Natursandsteinplatten vorgesehen, so hat diese Verkleidung eine Stärke von mindestens 12 cm aufzuweisen. Die Fugenteilung, die Leibungstiefen sowie die Lauben- und Strebepfeiler müssen im sichtbaren Bereich der Massivbauweise entsprechen.

2 Weisen die Fassaden bisher Putzflächen oder Riegkonstruktionen auf, so ist bei Neubauten, Umbauten oder Renovationen die gleiche Ausführungsart zulässig, sofern sich die Bauten dem Charakter der Altstadt gut einfügen. Die Art der Ausführung und die Farbgebung solcher Fassaden kann verfügt werden.

3 Der Farbanstrich auf Natursandstein an Fassaden und sichtbaren Bauteilen ist nicht zulässig. Verwitterte Fassadenteile aus Sandstein sind bei Ausbesserungen wieder mit diesem Material zu erneuern. Auf Fassaden oder Bauteile, die schon früher auf andere Weise ausgebessert oder mit einem Farbanstrich versehen waren, findet diese Bestimmung keine Anwendung. In diesem Falle und bei der Erneuerung alter Fassadenanstriche ist der Neuanstrich in einem matten, dem Berner Sandstein ähnlichen Farbton zu halten. Andere Farbtöne können gestattet werden, sofern hiefür eine historische Begründung vorliegt.

4 Für die der Verwitterung stark ausgesetzten Bauteile wie Gurtgesimse, Fensterbänke und Zierstücke kann die Verwendung eines anderen, in Farbe und Struktur dem Berner Sandstein ähnlichen Steinmaterials gestattet werden.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

85 Fassaden

1 Die gegen öffentliche Strassen und Plätze gerichteten Fassaden sind aus Berner Sandstein zu errichten.

2 Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten an den Fassaden und ihren Bestandteilen sind als Restaurierung unter Wahrung der historischen Substanz sowie der gestalterischen und handwerklichen Merkmale vorzunehmen.

3 Bei grösseren Instandstellungsarbeiten kann die Wiederherstellung historisch belegter Gestaltungselemente verlangt werden.

BOO5Kommentar

1 Der Berner Sandstein als dominantes Material soll erhalten bleiben, weil er das Erscheinungsbild der geschützten Altstadt prägt. Neue Materialien sind untersagt. Erneuerungen, Renovationen und Restaurierungen bestehender Fassaden müssen die historische Substanz soweit möglich erhalten.
2 Abs. 3 stelle eine Einschränkung der Besitzstandsgarantie für die Altstadt dar. Die verlangte Wiederherstellung muss verhältnismässig sein, also in einem vernünftigen Verhältnis zum Gesamtaufwand stehen.

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

141 Dachausbau

1 Der Einbau von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Diese Räume haben zudem aufzuweisen:
a. eine Isolation gegen Wärme und Kälte nach dem kantonalen Recht(1) und
b. eine senkrechte Fensterfläche von mindestens 0,5 m2 als Lüftungs-, Belichtungs- und Fluchtmöglichkeit und
c. bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 1 m2 Fensterfläche pro 15 m2 Bodenfläche.

2 In der unteren Altstadt kann das zweite Dachgeschoss zusätzlich als Galeriegeschoss ausgebaut werden, wenn
a. das zweite Dachgeschoss in offener Verbindung mit dem ersten Dachgeschoss steht und
b. das zweite Dachgeschoss durch das erste Dachgeschoss belichtet und belüftet wird und
c. keine selbständigen Wohnungen und Räume erstellt werden.
Über dem zweiten Dachgeschoss sind nur Nebenräume zulässig. Bestehen im zweiten Dachgeschoss geschützte Lukarnen nach Artikel 142 (BO 112), sind selbständige Räume in Verbindung mit Wohnungen im ersten Dachgeschoss zulässig. Bei der Berechnung der Fensterfläche wird die Bodenfläche der Galerie nicht berücksichtigt.

3 In der oberen Altstadt sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, im zweiten Dachgeschoss zulässig, wenn gute und feuersichere Fluchtwege vorhanden sind. Im übrigen dürfen über dem zweiten Dachgeschoss nur Nebenräume wie Estriche, Archive, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilationsanlagen und ähnliches eingerichtet werden. Für Galerien zu Wohnungen im zweiten und dritten Dachgeschoss ist Absatz 2 anwendbar.

Fussnote (1) Art. 65 BauV

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

142 Dachgestaltung; Eindeckung; Dachvorscherm

1 Die Dachflächen sind im gleichen Sinne wie die Fassaden geschützt.

2 Das kantonale Recht(1) gilt im Bereich der Altstadt nur so weit, als dadurch das historische Altstadtbild nicht beeinträchtigt wird.

3 Die Traufseiten der Dächer sind gegen die öffentliche Verkehrsanlage zu richten.

4 Die Dachneigung darf, auch wenn die maximale Gebäudehöhe oder Geschosszahl nicht erreicht wird, höchstens 50 Neugrad(2) betragen. Ästhetisch und städtebaulich begründete grössere Dachneigungen können gestattet oder verfügt werden. Vorbehalten bleiben die Artikel 122, 127 und 128 (BO 92, 97 und 98).

5 Die Eindeckung der Dächer, Dachaufbauten und der Kaminhüte hat mit alten Biberschwanzziegeln zu erfolgen. Bei den von öffentlichen Verkehrs- und Parkanlagen aus nicht sichtbaren Dachflächen dürfen bis zu zwei Dritteln naturrote Biberschwanzziegel verwendet werden.

6 Beim Abbruch von Gebäuden in der Altstadt sind die alten Biberschwanzziegel sorgfältig zu entfernen und für die Wiederverwendung einzulagern. Wo notwendig, hat die Gemeinde einen geeigneten Lagerplatz zur Verfügung zu stellen.

7 Die Ausladung der Dachvorscherme hat ohne Dachrinne zu betragen:
a. an Verkehrsanlagen von über 15,00 m Breite 1,20–1,80 m;
b. an Verkehrsanlagen bis zu 15,00 m Breite 1,20–1,50 m.

8 Bei Gassen mit weniger als 10,00 m Breite und bei Gebäuden, deren architektonische Gestaltung eine geringere Ausladung verlangt, können andere Masse gestattet oder verfügt werden.

9 Die Untersicht der Dachvorscherme ist in Form von Vogeldielen in herkömmlicher Holzkonstruktion mit ruhigem und möglichst einheitlichem Anstrich auszugestalten.

Fussnote (1) Art. 57 BauV
(2) Neugrad gemäss BO 2000

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

86 Dächer

1 Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten an bestehenden Dächern und ihren Bestandteilen sind im Sinne einer Restaurierung unter Wahrung der historischen Substanz sowie der gestalterischen und handwerklichen Merkmale vorzunehmen.

2 Dächer sind mit Biberschwanzziegeln zu decken.

3 Dachaus- und Dachaufbauten sind gestattet, sofern sie die Eigenart des Gebäudes respektieren und unter Wahrung der historischen Substanz möglich sind.

4 Neue Dachein- und -aufbauten dürfen die Erscheinung des Daches nicht stören.

5 Lukarnen sind
a im ersten Dachgeschoss überall auf einer Breite von einem Drittel;
b. im zweiten Dachgeschoss nur in der Oberen Altstadt auf einer Breite von einem Fünftel
gestattet.

6 Dacheinschnitte sind untersagt.

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

143 Dachaufbauten; Dachflächenfenster; Dacheinschnitte

1 Die im Dach zulässigen Räume sind mit Lukarnen zu belichten und zu belüften; vorbehalten bleibt Absatz 5.

2 Die Breite der Lukarnen darf im ersten Dachgeschoss 1,50 m nicht überschreiten, ihr Abstand voneinander hat mindestens 1,50 m zu betragen. Die Lukarnen haben von der Mitte der seitlichen Marche einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. In der oberen Altstadt können Lukarnen auch im zweiten Dachgeschoss bewilligt werden; ihre Breite darf 1,00 m und insgesamt einen Viertel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Lukarnen dürfen seitlich nicht mit Fenstern versehen werden. Andere Abmessungen können gestattet oder verfügt werden.

3 Wo der Einbau von Lukarnen nicht gestattet ist, bestehende für die Belichtung und Belüftung aber nicht genügen, können Dachflächenfenster von mehr als 0,3 m2 Fläche gestattet werden, wenn
a. sie weder von Verkehrs- noch Parkanlagen aus sichtbar sind und
b. sie nicht auf den gegen Verkehrs- oder Parkanlagen gerichteten Dachflächen erstellt werden und
c. sie nicht mehr als 0,8 m2 Fläche aufweisen und in der Breite nicht mehr als einen Viertel der Fassadenbreite beanspruchen.

4 Ausser den Lukarnen und Kaminen dürfen keine Bauteile über die Dachflächen hinaufgeführt werden. Auf den rückwärtigen Dachflächen können die notwendigen Treppenhaus- und Liftaufbauten gestattet werden. Solche Aufbauten sind dem Farbton der Dachfläche anzupassen. Kühltürme und ähnliche Anlagen dürfen die Dachflächen nicht überragen.

5 Dacheinschnitte sind nur auf den rückwärtigen Dachflächen und nur im Gesamtausmass der möglichen Lukarnen zulässig, wenn damit das historische Altstadtbild nicht beeinträchtigt wird.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

2. Abschnitt: Hauptgebäude

144 Besondere Verhältnisse

Wo nach den Artikeln 132 bis 136 (BO 102–106) eine Überbauung entsteht, die der Erhaltung des Altstadtbildes widerspricht oder unzumutbare hygienische Verhältnisse entstehen lässt, hat die Gemeinde durch die Auflage einer Überbauungsordnung eine neue gesetzliche Grundlage im Sinne der Erhaltung des historischen Altstadtbildes zu schaffen.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

3. Abschnitt: Hofgebäude

145 Grundsatz

1 Die zwischen den Hauptgebäuden liegenden geschlossenen Höfe können vollständig wie folgt überbaut werden:
a. in der oberen Altstadt zweigeschossig;
b. in der unteren Altstadt und Matte eingeschossig.

2 Der Grenzanbau ist sowohl seitlich als auch rückwärtig ohne Zustimmung der Nachbarn zulässig.

3 Die Berechnung der Geschosszahl erfolgt bei Strassen mit Lauben vom Laubenboden und bei Strassen ohne Lauben vom Strassenniveau aus.

4 Vorbehalten bleibt die Erhaltung historisch wertvoller, nicht oder nur teilweise überbauter Höfe, ferner die Erhaltung historisch wertvoller Hofgebäude und traditioneller Anlagen mit Hauptgebäude, Hofgalerie und Hofgebäude im Ehgrabenbereich sowie die Regelung mit Überbauungsplänen und Sonderbauvorschriften.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

3. Abschnitt: Hofgebäude

146 Dachgestaltung

1 Alle Hofgebäude nach Artikel 145 Abs 1 (BO 115 Absatz 1) sind mit Flachdächern zu decken. Die Gestaltung der Flachdächer ist bewilligungspflichtig.

2 Die Tragkonstruktion des Flachdaches über Hofgebäuden darf in der Regel nicht höher als die entsprechende Geschossdecke im Hauptgebäude liegen. Höher liegende Deckenkonstruktionen können bei guter architektonischer Gestaltung nur gestattet werden, wenn andernfalls Leitungskanäle von Lüftungsanlagen, Klimaanlagen oder ähnliche technische Einrichtungen nicht erstellt werden könnten.

3 Die Flachdächer sind begehbar auszugestalten und zu begrünen. Das einwandfreie Wachstum von Pflanzen ist zu gewährleisten.

4 Die Erstellung geschlossener Aufbauten auf Flachdächern ist unzulässig. Zulässig sind Bestuhlungen sowie Sonnendächer, Pergolen und ähnliche Aufbauten, wenn dadurch keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.

5 Vorbehalten bleibt die Erhaltung wertvoller bestehender Hofanlagen nach Artikel 145 Abs. 4 (BO 115 Absatz 4).

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

3. Abschnitt: Hofgebäude

147 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Kamine, Ventilationskanäle und Motorenräume für Aufzüge sind über den Dächern der Hofgebäude nicht zulässig. Kamine und Ventilationszüge sind über das Dach der Hauptgebäude zu führen. Glasbetonfenster, Kunststoffoberlichter oder ähnliche Konstruktionen in Flachdächern sind zulässig, sofern sie die rohe Deckenkonstruktion nicht um mehr als 0,80 m überragen und in der Regel nicht mehr als 5 Prozent der Dachfläche beanspruchen.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

148 Begriff und Grundsatz

1 Die Bestimmungen dieser Bauordnung finden auf bestehende und in Überbauungsplänen vorgesehene zukünftige Lauben Anwendung.

2 Die Lauben, einschliesslich des Raumes unter den äusseren Laubenbogen sind öffentliche Verkehrswege, auf welche die Bestimmungen der Bau- und Strassenpolizei anzuwenden sind.

3 Das allgemeine Durchgangsrecht in den Lauben besteht zu Lasten der Laubeneigentümer nach Massgabe des bisherigen Ortsgebrauches.

4 Bei allen baulichen Massnahmen, Reklameeinrichtungen und Renovationen ist dem Charakter der Altstadt in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Dies gilt vor allem für die Materialwahl, die Farbtöne und die Einhaltung der Laubenfluchtlinie durch die Schaufensteranlagen.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

87 Lauben

1 Die Lauben, einschliesslich des Durchgangs auf die Gassen und Plätze sind öffentliche Verkehrswege.

2 Der Bodenbelag in den Lauben ist aus historischen Steinplatten oder Gussasphalt auszuführen.

3 Die Laubenböden sind von den Grundeigentümern in gut begehbarem Zustand zu halten und zu reinigen.

4 Alle baulichen Massnahmen und Renovationen haben dem Schutz der Altstadt Rechnung zu tragen und sich in die bestehende Bausubstanz einzuordnen. Dies gilt insbesondere für die Material- und Farbwahl sowie die Einhaltung der Laubenfluchtlinie durch die Schaufensteranlagen.

5 Bei Neu- und Umbauten können Rekonstruktionen verlangt werden.

BOO5Kommentar

1 Abs. 1 und 2 schliessen aus, dass die Durchgänge in den Lauben selbst und von den Lauben auf die Gassen und Plätze hinaus durch mobile oder feste Einrichtungen eingeschränkt werden.
2 Die "Möblierung" der Lauben mit Kleiderständern, Plakatständer usw. ist durch die Gewerbepolizei reguliert.
3 Die Pflicht zur Reinigung der Laubenböden stützt sich auf Art. 109 Abs. 3 BauG.
4 zu Abs. 4: Vorbehalten bleiben die bestehenden Laubenbaulinienpläne für Spital- und Marktgasse. Wo Laubenbaulinien existieren, gehen sie als Spezialvorschriften diesen allgemeinen Regeln vor. Schutz- und Einordnungspflicht meinen, dass die geschützte und traditionell einheitliche Gestaltung zu erhalten ist und kein Raum für auffällige neue Gestaltungselemente besteht.

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

149 Breite der Bauten

1 Die innere Laubenfront wird durch Laubenlinien bestimmt. Bei der Neuerstellung oder Veränderung der inneren Laubenfronten sowie bei Umbauten von an die Laube angrenzenden Räumen ist die Laubenlinie einzuhalten, sofern das historische Laubenbild nicht beeinträchtigt wird.

2 Fehlen Laubenlinien, gilt
a. in der oberen Altstadt eine innere Laubenfront mit einer freien Laubenbreite von 3,00 m gemessen von der Innenseite des Laubenbogens (1);
b. in der unteren Altstadt und in der Matte gilt die bestehende innere Laubenfront als Laubenlinie. Wo unter früheren gesetzlichen Bestimmungen die Laubenfront zurückgesetzt worden ist, ist bei baulichen Veränderungen wieder die ursprüngliche, historisch begründete Laubenlinie einzuhalten.

3 Unter Vorbehalt von Artikel 152 Abs. 3 (BO 122 Absatz 3) dürfen Brandmauern an der innern Laubenfront um höchstens 20 cm, auf der Laubenpfeilerseite um höchstens 10 cm in das freie Laubenprofil nach Absatz 2 hineinragen.

Fussnote (1) besonderes Mass für Spital- und Marktgasse gegenstandslos geworden gemäss Abs. 1 durch Überbauungsordnung "Laubenbaulinien Spitalgasse / Marktgasse" vom ....

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

150 Laubenhöhe

1 In der oberen Altstadt darf die lichte Höhe der Lauben und die Scheitelhöhe der äusseren Laubenbogen bei Neubauten nicht weniger als 3,00 m und nicht mehr als 4,00 m betragen. Die Brandmauerbogen dürfen im Scheitel bis 0,50 m unter die Laubendecke herabreichen.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

151 Laubenpfeiler

1 In der oberen Altstadt haben die Laubenpfeiler von der äusseren Fassadenflucht wenigstens 0,70 m, höchstens aber 1,00 m in die Laube hineinzuragen.

2 In der unteren Altstadt und in der Matte sind die heutigen Laubenpfeiler als Teile der Fassade geschützt. Bei Neu- und Umbauten sind sie in ihrem ursprünglichen Mass zu erhalten oder wieder zu erstellen. Laubensitzbänke sind im gleichen Sinne zu erhalten; sie dürfen nicht durch Schaukästen, Automaten oder andere Einrichtungen verunstaltet oder beeinträchtigt werden.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

152 Brandmauerbogen

1 Bei Neu- und Umbauten in der oberen Altstadt sind bei allen Brandmauern in der Laube Brandmauerbogen zu erstellen. Diese Bogen sind auf gemeinsame Kosten der Miteigentümer bis auf das in Artikel 149 Abs. 2 (BO 119 Absatz 2) festgelegte Mass zu erweitern. Vorbehalten bleibt Artikel 128 (BO 98).

2 Ist bei einem Schaufensterumbau die Erweiterung auf die ganze Brandmauerstärke nicht sofort durchführbar, so ist sie durch eine geeignete Konstruktion vorzubereiten und bei einem Umbau auf dem anschliessenden Nachbargrundstück zu vollenden.

3 In der unteren Altstadt und in der Matte sind die heutigen Brandmauerbogen oder Brandmauerstürze als Teile des Brandmauersystems geschützt. Bei Neu- und Umbauten sind sie in ihrem bestehenden Mass zu erhalten oder in Massivbauweise nach Artikel 140 (BO 110) wieder herzustellen.

Fussnote

streichen und zusammenlegen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

153 Schaufensteranlagen

1 Die Schaufensteranlagen sind parallel zur Laubenflucht und ohne Rücksprünge auf die nach Artikel 149 (BO 119) festgelegte Laubenfront zu erstellen. Vorbehalten bleiben Rücksprünge für Haus- und Ladeneingänge.

2 In der unteren Altstadt und in der Matte sind bei Neu- und Umbauten die Schaufenster und Hauseingänge in Grösse, Gestaltung, Material und Farbe dem besonderen Charakter der unteren Altstadt anzupassen.

3 In besonders begründeten Fällen können Abweichungen gestattet oder verfügt werden.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

154 Laubenausgänge

1 Jedes Gebäude mit Lauben soll gegen Strassen und Plätze einen freien Ausgang von wenigstens 1,50 m Breite aufweisen. Bei Gebäuden mit über 10,00 m Breite und bei Eckgebäuden sind wenigstens zwei solche Ausgänge erforderlich.

2 Bei Niveauunterschieden zwischen Strasse und Laube von weniger als 0,45 m sind die Ausgänge mit Stufen zu versehen.

3 Beträgt der Niveauunterschied mehr als 0,45 m und fehlen Stufen, sind Geländer anzubringen.

4 Beträgt der Niveauunterschied mehr als 0,60 m, wird die Gestaltung der Ausgänge, der Treppen und der Geländer unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bestimmt.

5 Die Laubenausgänge dürfen nicht als Garageausfahrten benützt werden. Wo solche Garageausfahrten bereits bestehen, ist deren Bestand bis zur Erstellung eines Neubaues garantiert, sofern nicht aus verkehrspolizeilichen Gründen die Ausfahrt gesperrt werden muss.

Fussnote

streichen und zusammenlegen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

155 Gebäudevorsprünge auf öffentlichen Strassenboden; obere Altstadt

1 Für Gebäudevorsprünge bei Neubauten in der oberen Altstadt gilt Artikel 89 (BO 26) mit folgenden Abweichungen:
a. Strebepfeiler und Erker dürfen so weit über die Baulinie vorspringen, als es für die Erhaltung des historischen Altstadtbildes notwendig ist.
b. Offene oder überdeckte Kellertreppen und Aufzugsschächte sind nur unter den Laubenbogen zulässig. Sie sind so zu konstruieren, dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen. Für offene Kellertreppen können Vorsprünge vor die Baulinie bis zu 25 cm, für überdeckte Treppen und Aufzugsschächte solche bis zu 50 cm im Lichten gestattet werden.
c. Stufen der Laubenausgänge und solche von Haus- und Ladeneingängen dürfen bis 35 cm über die Baulinie hinausragen. Grössere Vorsprünge können gestattet werden, wenn zwischen Laubenboden und Strasse ein Höhenunterschied von mehr als 1,00 m besteht.
d. Kellerabgänge unter dem Laubenbogen können gestattet werden, wenn keine Gefahr für die Benützer der Laube und der Strasse besteht und Artikel 122 Absatz 1 (BO 92 Absatz 1) eingehalten wird. Solche Kellerabgänge sind entweder mit Schutzgeländer oder mit Kellerkästen aus Stein mit Verschlussläden zu sichern. Kellerkästen dürfen die Brandmauervorsprünge an den Laubenpfeilern nach Artikel 149 Absatz 3 (BO 119 Absatz 3) nicht überragen; sie dürfen, gemessen ab Laubenboden, höchstens 90 cm hoch sein.
e. Sind Schutzgeländer erforderlich, dürfen sie die Baulinie um höchstens 30 cm überschreiten; die innere Flucht der Laubenpfeiler darf nicht überschritten werden.

2 Vorbehalten bleibt Artikel 128 (BO 98).

3 Bestehende Gebäudevorsprünge wie Erker, Strebepfeiler, Treppen, Kellereingänge und Sockel bleiben in ihrem bisherigen Bestand geschützt.

4 Die im Vermessungswerk mit roten Linien festgehaltenen Kellerabgänge auf öffentlichem Boden sind im bisherigen Umfang geschützt. Dieses Recht fällt dahin, wenn ein Neubau erstellt wird.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

156 Gebäudevorsprünge auf öffentlichen Strassenboden; untere Altstadt

streichen

1 Der bestehende Zustand der Gebäudevorsprünge wird in der unteren Altstadt dem gleichen Schutz wie die Fassaden unterstellt, in der Matte aber nur bei Gebäuden mit historischem oder architektonischem Wert.

2 Kellerabgänge sind parallel zu den Brandmauern anzulegen.

BOO5Kommentar

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

157 Schaukästen, Automaten und dergleichen

1 In die Laubenpfeiler, Strebepfeiler und Brandmauervorsprünge dürfen keine Schaukästen, Automaten und ähnliche Anlagen eingelassen werden. Dagegen dürfen seitlich an Laubenpfeilern Schaukästen und ähnliche Anlagen von höchstens 20 cm Tiefe angebracht werden. Das Laubenbild darf durch Grösse, Material oder Farbe der Anlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2 Bestehende Schaukästen, Automaten und ähnliche Anlagen unterstehen folgenden Bestimmungen:
a. Sie dürfen nicht über die Baulinie und nicht auf öffentlichen Boden vorspringen; sie dürfen nicht gegen Strassen und Plätze gerichtet sein. Der Laubendurchgang darf durch solche Einrichtungen nicht verengt werden;
b. Sie dürfen in ihrer Länge nicht mehr als einen Viertel der Laubenbogenweite beanspruchen. Liegende Schaukästen auf Geländern und Brüstungen bei Kellerabgängen zählen mit, wenn sie höher als 25 cm sind;
c. Die Schaukästen sind auf den freien Seiten mit durchsichtigem Glas zu versehen. Die Ausstellungen in den Kästen sind lichtdurchlässig zu gestalten. Auf die Verglasung der Schaukästen dürfen keine Farbanstriche angebracht werden; ausgenommen ist ein umlaufendes Band von maximal 20 cm Höhe, das der Beschriftung dient. Als Sonnenschutz können an den Aussenseiten der Kästen Stoffblenden angebracht werden; diese dürfen keinerlei Beschriftung aufweisen.
Bei der Erstellung von Neubauten sind solche Anlagen zu entfernen.

Fussnote

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

89 Schaukästen, Automaten und ähnliche Anlagen

1 In die Pfeiler und Brandmauervorsprünge dürfen keine Schaukästen, Automaten und ähnlichen Anlagen eingelassen werden.

2 An Laubenpfeilern dürfen dagegen seitlich Schaukästen und ähnliche Anlagen von höchstens 20 cm Tiefe angebracht werden sofern das Laubenbild nicht beeinträchtigt wird.

3 Bestehende und neue Schaukästen, Automaten und ähnliche Anlagen unterstehen folgenden Bestimmungen:
a. Sie dürfen nicht über die Baulinie und nicht auf öffentlichen Boden vorspringen sowie nicht gegen Strassen und Plätze gerichtet sein.
b. Sie dürfen in ihrer Länge nicht mehr als einen Viertel der Laubenbogenweite beanspruchen. Liegende Schaukästen auf Geländern und Brüstungen bei Kellerabgängen zählen mit, wenn sie höher als 25 cm sind.
c. Die Schaukästen sind auf den freien Seiten durchsichtig zu gestalten.
d. Bei der Erstellung von Neubauten sind solche Anlagen zu entfernen.

BOO5Kommentar

1 Die Vorschrift will verhindern, dass das Erscheinungbild vorab der Lauben und Fassaden durch eine Vielzahl von Schaukästen und ähnliche Einrichtungen beeinträchtigt wird. Da der Nutzungsdruck aufgrund des beschränkten Platzangebotes hoch ist, sind Detailvorschriften unerlässlich.
2 Abs. 1 und 2 gelten für neue Einrichtungen. "Einlassen" in das Mauerwerk ist generell nicht gestattet - anbringen indessen schon.
3 Abs. 3 gilt darüber hinaus für bestehende Einrichtungen, beschränkt also die Besitzstandsgarantie aus Gründen des Altstadtschutzes.

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

5. Kapitel: Allgemeines

4. Abschnitt: Die Lauben der Altstadt

158 Laubenboden

1 Die Laubenböden sind von den Hauseigentümern in gut begehbarem Zustand zu halten. Sie sind da, wo es die Verhältnisse erlauben, in leichtem Gefälle nach der Strasse zu legen. Der Bodenbelag soll in Asphalt oder in einem anderen geeigneten Material, über dessen Zulässigkeit die städtische Baudirektion entscheidet, erstellt werden. Bestehende Natursteinbeläge sind zu belassen oder in der gleichen Art zu ersetzen.

2 Kellerlichtschächte sind bündig mit dem Laubenboden solid abzudecken. Für die Ausführung ist das Einverständnis der städtischen Baudirektion einzuholen.

3 Absätze im Laubenboden sind unzulässig. Vorbehalten bleiben bestehende Treppenanlagen.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

6. Kapitel: Gesundheitspolizeiliche Vorschriften für die Altstadt

1. Abschnitt: Grundsatz

159 Grundsatz

Bei Neu- und Umbauten sind die gesundheitspolizeilichen Vorschriften des kantonalen Rechts(1) einzuhalten, soweit nicht nach den Artikeln 160 und 161 (BO 130 und 131) Abweichungen zulässig sind.

Fussnote (1) Art. 62ff. BauV; BSG 721.1

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

6. Kapitel: Gesundheitspolizeiliche Vorschriften für die Altstadt

2. Abschnitt: Licht und Luftschächte

160 Für Küchen, Badezimmer und Aborte

1 Die Belüftung von Küchen, Badezimmern und Aborten mit mechanischen Lüftungseinrichtungen, mit Ventilationszügen oder mit Lichtschächten ist zulässig.

2 Mechanische Ventilationen haben einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten. Das Ventilationsprojekt ist zur Genehmigung vorzulegen.

3 Bei der Belüftung durch Ventilationszüge hat zwischen dem Lufteintritt in den Zug und dessen Austritt über Dach ein Höhenunterschied von wenigstens 6,00 m zu bestehen. Für jeden einzelnen Raum ist durch eigenen Zug mit einem Querschnitt von wenigstens 20 x 20 cm im Lichten die Frischluft zuzuleiten und die Abluft bis über das Dach abzuleiten. Die Ventilationsöffnungen haben das Flächenmass des jeweiligen Zugquerschnittes aufzuweisen. Bei der Verwendung von Gasapparaten darf die tieferliegende Klappe nicht abschliessbar sein.

4 Lichtschächte sind senkrecht bis über das Dach zu führen. Die kleinste Seitenlänge des Schachtes hat wenigstens 1,50 m Länge, die Grundfläche wenigstens 3 m2 aufzuweisen. Die Schächte sind unten mit einer Frischluftzufuhr von wenigstens 0,5 m2 Querschnitt zu versehen.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

6. Kapitel: Gesundheitspolizeiliche Vorschriften für die Altstadt

2. Abschnitt: Licht und Luftschächte

161 Für Zimmer

Die Belichtung und Belüftung von Zimmern durch nicht überdeckte Schächte kann ausnahmsweise gestattet werden, sofern
a. ein Ventilationszug nach Artikel 160 Absatz 3 (BO 130 Absatz 3) und eine Frischluftzufuhr nach Artikel 160 Absatz 4 (BO 130 Absatz 4) eingerichtet wird und
b. die Grundfläche des Schachts wenigstens 9 m2, die kleinste Abmessung in horizontaler Richtung wenigstens 2,50 m beträgt.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

7. Titel: Zuständigkeit und Verfahren

1. Kapitel: Zuständigkeit der Gemeindebehörden

162 Stadtrat

1 Der Stadtrat erlässt Überbauungsordnungen. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum, das sich sinngemäss nach den Vorschriften der Gemeindeordnung über das fakultative Finanzreferendum richtet(1).

2 Der Stadtrat beschliesst endgültig über Überbauungsordnungen, die weder von den Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung über Art und Grad der Nutzung abweichen noch den Bau von Hochhäusern vorsehen und die innerhalb des Perimeters des Bauklassenplanes vom 6. Dezember 1987 liegen(2).

3 Der Stadtrat erlässt die zum Vollzug dieser Bauordnung notwendigen Ausführungsbestimmungen, soweit hierfür keine andere Instanz ausdrücklich vorgeschrieben ist, insbsondere die Reglemente über
a. die Bekämpfung des Baulärms;
b. die Aussen- und Strassenreklame;
c. die Erstellung von Parkplätzen auf privatem Grund;
d. den Schutz vor Immissionen;
e. die Aussenantennen.

Fussnote (1) neu: Art. 84 Reglement über die politischen Rechte (RPR) vom 17. Mai 1992; SSSB 141.1.
(2) Der Stadtrat war gemäss Art. 35 VzBKP (SSSB 721.3) innerhalb de BKP-Perimeters endgültig zuständig für den Erlass von Überbauungsordnungen, die den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung entsprechen.

7. Titel: Zuständigkeiten

90 **Stadtrat**

Der Stadtrat erlässt
a. die Überbauungsordnungen, die bezüglich Art und Mass der Nutzung nicht von der baulichen Grundordnung abweichen;
b. unter Vorbehalt des fakultativen Referendums: die baurechtliche Grundordnung sowie Überbauungsordnungen, die in Art und Mass der zulässigen Nutzung von der baulichen Grundordnung abweichen.

BOO5Kommentar

1 Die Zuständigkeiten im Bereich Planung und Bau werden weitgehend vom kantonalen Recht geregelt: Art. 58-63 BauG, Art. 109 ff BauV. Das Gemeinderecht regelt nur die in ihren Entscheidungsbereich fallenden Kompetenzen.
2 Gemäss Art. 36 der Gemeindeordnung der Stadt Bern erlassen die Stimmberechtigten obligatorisch die baurechtliche Grundordnung (obligatorisches Referendum). Art. 116 KV und Art. 66 Abs. 4 BauG erlaubt bei Gemeinden mit Parlamenten die Einführung des fakultativen Referendums für Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung. In Bern kann der Übergang zum fakultativen Referendum somit nur unter gleichzeitiger Anpassung der GO eingeführt werden.
3 Der Erlass von Überbauungsordungen, die bezüglich Art und Mass der Nutzung nicht von den Bestimmungen der Grundordnung abweichen, kann gemäss Art. 66 Abs. 4 Bst. a an das Parlament delegiert werden (vgl. dazu KPG-Bulletin 6/1998 S. 19).

7. Titel: Zuständigkeit und Verfahren

1. Kapitel: Zuständigkeit der Gemeindebehörden

163 Gemeinderat

1 Der Gemeinderat erlässt
a. die Richtpläne nach kantonalem Recht(1);
b. Vorschriften zugunsten der Gehbehinderten nach Artikel 107 (BO 52);
c. Vorschriften über die Erstellung, den Ausbau und die Übernahme von Detailerschliessungsanlagen durch die Gemeinde nach Artikel 95 (BO 66);
d. die Verordnung über die Mitwirkung der Gemeinde beim Schutz der Altstadt nach Artikel 126 (BO 96);
e. den Tarif für die Erhebung von Gebühren und Entschädigungen bei Beanspruchung von gemeindeeigenem Boden nach Artikel 94 (BO 31);
f. Vorschriften gegen Immissionen und über bauliche Energiesparmassnahmen im Rahmen der geltenden Zuständigkeit.

2 Der Gemeinderat ist unter Vorbehalt der Delegation zuständig zur Erteilung und zum Widerruf von Ausnahmen von den Gemeindebauvorschriften unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde.

3 Der Gemeinderat führt die Inventare und Verzeichnisse über
a. Gebäude, Gebäudegruppen und Quartierteile von historischer oder architektonischer Bedeutung nach Artikel 9 (BO 75);
b. historische und öffentliche Alleen und Baumpflanzungen nach Artikel 113 (BO 81);
c. Brunnen nach Artikel 123 (BO 93);
d. wertvolle Gebäude und Gebäudegruppen in der oberen Altstadt nach Artikel 127 (BO 97).

Fussnote (1) Art. 68 BauG, Art. 111 BauV (BSG 721 und 721.1)

7. Titel: Zuständigkeiten

91 **Gemeinderat**

1 Der Gemeinderat erlässt neben den ihm vom übergeordneten Recht zugewiesenen Plänen und Vorschriften
a. Richtpläne;
b. Vorschriften über die Erstellung, den Ausbau und die Übernahme von Detailerschliessungsanlagen durch die Gemeinde;
c. Vorschriften für die Beanspruchung von gemeindeeigenem Boden.

2 Der Gemeinderat beschliesst das Bauinventar und die übrigen Inventare.

BOO5Kommentar

1 Das kantonale Recht sieht folgende Planerlasszuständigkeiten des Gemeinderates vor:
- die Planungszonen (Art. 62 Abs. 3 BauG);
- die Überbauungsordnungen in den Zonen mit Planungspflicht (Art. 66 Abs. 3 BauG);
- die Überbauungsordnungen, die einzig Detailerschliessungsanlagen festlegen (Art. 66 Abs. 3 BauG)
- geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen (Art. 122 BauV).

2 Hinzu kommen nun noch die Pläne und Vorschriften gemäss Abs. 1 sowie das Bauinventar nach Art. 10d BauG gemäss Abs. 2.
3 Gebührentarife werden vom Stadtrat erlassen (Art. 50 GO).

7. Titel: Zuständigkeit und Verfahren

1. Kapitel: Zuständigkeit der Gemeindebehörden

164 Zuständigkeit für Ausnahmen

Der Gemeinderat ist für die Erteilung von Ausnahmen von der Art der Nutzung (2. Titel) zuständig.

streichen

BOO5Kommentar

Fussnote

7. Titel: Zuständigkeit und Verfahren

1. Kapitel: Zuständigkeit der Gemeindebehörden

165 Baubewilligungsbehörde

1 Der Stadtpräsident erteilt die ordentlichen Baubewilligungen, ausgenommen
a. für Bauvorhaben, die für Zwecke der Gemeinde bestimmt sind;
b. für Gastgewerbebetriebe (1).

2 Das Bauinspektorat ist Gemeindebaupolizeibehörde nach kantonalem Recht(2). Es
a. führt das Baubewilligungsverfahren durch, leitet die Einigungsverhandlung und stellt Antrag an die Baubewilligungsbehörde;
b. erteilt kleine Baubewilligungen;
c. erteilt Reklamebewilligungen.

3 Der Stadtpräsident und das Bauinspektorat sind in ihrem Zuständigkeitsbereich Strassenaufsichtsbehörde (3).

Fussnote
(1) eingefügt mit BO 2000 als Anpassung an das kantonale Recht.
(2) Art. 47 BewD; BSG 725.1
(3) Art. 80 SBG, BSG 732.11

7. Titel: Zuständigkeiten

92 Baubewilligungsbehörde

1 Der Gemeinderat bestimmt die Baubewilligungsbehörde und die städtischen Fachstellen, die im Baubewilligungsverfahren Amtsberichte erstatten.

2 Das Bauinspektorat
a. führt das Baubewilligungsverfahren durch;
b. erteilt Reklamebewilligungen;
c. ist Gemeindebaupolizeibehörde;
d. ist Strassenaufsichtsbehörde im Baubewilligungsverfahren.

3 Im Baubewilligungsverfahren kann die Baubewilligungsbehörde zu Lasten der Gesuchsstellenden die für die Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Untersuchungen und Sondierungen verlangen.

BOO5Kommentar

1 Abs. 1: Nach Art. 100 Abs. 2 Bst. a ist der Gemeinderat für die Organisation der Stadtverwaltung zuständig. Er bestimmt im Rahmen des Organisationsreglements die Baubewilligungsbehörde. Dabei stützt er sich auf Art. 33 Abs. 3 BauG, demzufolge der Gemeinderat oder ein anderes im entsprechenden Gemeindereglement bezeichnetes Organ Baubewilligungsbehörde ist.
2 Nach Art. 33 BauG ist die Stadt Bern als "grosse Gemeinde" Baubewilligungsbehörde. Die Ausnahmen regelt Art. 8 Abs. 2 BewD:
a. für Bauvorhaben, die für Zwecke der Gemeinde bestimmt sind;
b. für Gastgewerbebetriebe.
3 Die Aufgabe der Strassenaufsichtsbehörde wird zweckmässigerweise der jeweils zuständigen Gemeindebaupolizeibehörde zugeteilt.
4 Fachstellen sind Amtsstellen mit besonderen Kenntnissen, die im Baubewilligungsverfahren Amtsberichte an die Baubewilligungsbehörde erstatten (Art. 3 KoG). Der Gemeinderat bezeichnet im Organisationsreglement die Aufgaben der städtischen Amtsstellen, somit auch deren Aufgaben im Baubewilligungsverfahren.
5 Abs. 3: Insbesondere für Altstadtobjekte sind regelmässig Untersuchungen und

7. Titel: Zuständigkeit und Verfahren

1. Kapitel: Zuständigkeit der Gemeindebehörden

166 weitere Zuständigkeiten

Der Gemeinderat regelt die weiteren verwaltungsinternen Zuständigkeiten in der Verordnung über die Organisation der Stadtverwaltung (1).

Fussnote (1) SSSB 152.01

streichen

BOO5Kommentar

7. Titel: Zuständigkeit und Verfahren

2. Kapitel: Baubewilligung

167 Befugnisse und Aufgaben der Baupolizeibehörde

1 Die Baupolizeibehörde ist befugt:
a. vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen;
b. vom Bauherrn, der für die Bauausführung eine Architektengemeinschaft oder eine Generalunternehmung beauftragt hat, die Nennung eines einzigen, verantwortlichen Bauleiters zu verlangen;
c. die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnung zu treffen;
d. den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm obliegenden Vorkehren anzuhalten.

2 Die Baupolizeibehörde übt die Kontrolle über die Bauten aus. Sie wacht darüber, dass die Bauausführung nach den bewilligten Plänen und den in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen erfolgt. Sie kontrolliert die Einhaltung der Bauvorschriften sowie der Sicherheits- und Schutzbestimmungen(1).

3 Die Baupolizeibehörde veranlasst auf das schriftliche Begehren des Bauleiters die Schnurgerüst- und Rohbauabnahme. Sie gibt den Bezug von Gebäuden, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, frei, wenn alle Sicherheits- und Schutzvorrichtungen angebracht sind und keine Gefahr für die Bewohner und Benützer des Gebäudes oder der Anlage besteht.

4 Die feuerpolizeiliche Aufsicht wird nach den kantonalen Vorschriften durch die Baupolizeibehörde und ihre Organe ausgeübt.

5 Die Beamten der Baupolizeibehörde sind befugt, Gebäude und Bauplätze zu Kontrollzwecken zu betreten.

Fussnote (1) Art. 45ff. BauG; BSG 721

streichen

BOO5Kommentar

7. Titel: Zuständigkeit und Verfahren

2. Kapitel: Baubewilligung

168 Bezugsbewilligung

1 Der Bezug eines Neubaus oder eines neubauähnlich gestalteten Gebäudes bedarf einer Bezugsbewilligung.

2 Das Gesuch um Bezugsbewilligung ist der Baupolizeibehörde auf einem amtlichen Formular einzureichen.

3 Die Bezugsbewilligung wird erteilt, wenn die gesundheitspolizeilichen Vorschriften dieser Bauordnung und die Vorschriften des kantonalen Rechts(1) über die Sicherheit und Gesundheit eingehalten sind.

Fussnote (1) Art. 57ff. und 62ff. BauV (BSG 721.1)

streichen

BOO5Kommentar

8. Titel: Schlussbestimmungen

169 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und dieser Bauordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Rechts(1) vom Richter geahndet.

Fussnote (1) Art. 50ff. BauG; BSG 721.

streichen

BOO5Kommentar

8. Titel: Schlussbestimmungen

170 Inkrafttreten

1 Die Bauordnung tritt am Tage nach ihrer Genehmigung durch die zuständige kantonale Instanz in Kraft.

2 Der Nutzungszonenplan ist alle 10–15 Jahre auf seine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Stadtentwicklung zu überprüfen, erstmals 5 Jahre nach Inkrafttreten.

3 Der Bauklassenplan ist alle 10–15 Jahre auf seine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Regions-, Stadt- und Quartierentwicklung und deren Gestaltung zu überprüfen, erstmals 8 Jahre nach Inkrafttreten. Grundlagen der Überprüfung bilden ein Stadtentwicklungskonzept und die daraus entwickelten Quartierrichtpläne. Der Gemeinderat orientiert den Stadtrat alle 3 Jahre über den Stand der Stadtentwicklungs- und Quartierplanung.

Fussnote

streichen

BOO5Kommentar

8. Titel: Schlussbestimmungen

171 Aufhebung von Vorschriften

1 Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden die Bauordnung der Stadt Bern vom 20. Mai 1979 (SSSB 721.1), die Vorschriften zum Bauklassenplan der Stadt Bern vom 6. Dezember 1987 (SSSB 721.3) und die Vorschriften zum Zonenplan der Stadt Bern über die zulässige Nutzungsarten vom 8. Juni 1975 (SSSB 721.4) aufgehoben.

2 Der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987, der Zonenplan der Stadt Bern über die zulässige Nutzungsarten vom 20. März 1975 und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan (ES) vom 10. Marz 1996 gelten weiter.

Fussnote

8. Titel: Schlussbestimmungen

94 **Aufhebung von Vorschriften**

1 Die Bauordnung vom 1.1.2003 wird aufgehoben.

2 Folgende Nutzungspläne werden aufgehoben:
a. Bauklassenplan 1955, Teilplan Altstadt
b. Sonderbauvorschriften Stalden-Matteenge vom 28.1.1955 (Nr. 4)
c. Sonderbauvorschriften Kochergasse-Amthausgasse vom 19.8.1955 (Nr. 7)
d. Sonderbauvorschriften Waisenhausplatz-Waaghausgasse vom 6.1.1956 (Nr. 1)
e. Sonderbauvorschriften Englische Anlagen-Marienstrasse vom 6.1.1956 (Nr. 3)
f. Sonderbauvorschriften Matte-Junkerngasse vom 6.1.1956 (Nr. 2)
g. Baulinienplan Eymatt vom 9.12.1960 (Nr. 19)
h. Baulinienplan/Bauklassenabänderung Greyerzstr.-Breitenrainstr. vom 28.7.1964 (Nr. 30)
i. Bauklassenabänderung Waisenhausplatz vom 7.3.1967 (Nr. 37)
j. Abänderung des Bauklassenplans Warmbächliweg vom 7.2.1968 (Nr. 42)
k. Baulinienplan Bürenstrasse vom 11.8.1970 (Nr. 53)
l. Bauklassenabänderung Wangenstrasse vom 25.8.1971 (Nr. 57)
m. Abänderung des Überbauungsplans Mühleplatz-Schifflaube vom 4.6.1973 (Nr. 2a)
n. Abänderung des BKP und des NZP Sulgeneckstrasse vom 21.7.1978 (Nr. 66)
o. Abänderung des Nutzungszonenplans Reiterstrasse vom 15.9.1983 (Nr. 76)
p. Schutzplanung Lorraine vom 27.9.1984 (Nr. 83)

3 Die Baulinien in der Altstadt gemäss Art. 79 werden aufgehoben; ausgenommen sind die Laubenbaulinien.

BOO5Kommentar

1 Der vorliegende Bauordnung ersetzt die alte aus dem Jahr 2002, in Kraft getreten am 1.1.2003 (BO.03)
2 Im Zuge der Novellierung der Bauordnung sollen auch alte Nutzungspläne (Rahmennutzungspläne, Sondernutzungspläne, Sonderbauvorschriften, Baulinienpläne etc.) aufgehoben werden, die keinen Zweck mehr erfüllen. Dies entspricht dem Ziel, die Bauvorschriften für die Stadt Bern möglichst zu vereinfachen.

8. Titel: Schlussbestimmungen

8. Titel: Schlussbestimmungen

97 Übergangsbestimmungen

172 Aufhebung von Überbauungsordnungen und Baulinien

1 Mit dem Inkrafttreten des Bauklassenplanes vom 6. Dezember 1987 (1) werden die nachstehenden Überbauungsordnungen ganz oder in erwähntem Umfang aufgehoben:
a. Alignementsplan und Sonderbauvorschriften Tiefenau vom 7. Juli 1954, Parzelle Nr. II/1756 (Reichenbachstrasse 87);
b. Bebauungsplan Ausser-Holligen vom 15. August/25. Oktober 1957, nicht realisierter Teil von Feld B inkl. dazugehörende Sonderbauvorschriften;
c. Bebauungsplan Freiburgstrasse/Schlossstrasse/Weissensteinstrasse vom 8. Mai 1968, Feld D inkl. dazugehörende Sonderbauvorschriften;
d. Alignementsplan Schosshalde II vom 20. Dezember 1953;
e. Zonenplan Oberes Murifeld vom 5. Dezember 1969, Zone Schiferliweg, Wittigkofen Ost und dazugehörende Zonenvorschriften;
f. Baulinienplan und Sonderbauvorschriften Stadtbach-West, vom 20. Mai 1969, Teil Ost (Parzellen Nr. II/193, 548, 2046) und Teil Nord (Parzellen Nr. II/244, 264, 265);
g. Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan Tscharnergut vom 1. August 1960 im Bereich ausserhalb des Wirkungsbereiches des Bebauungsplanes;
h. Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan Schwabgut II vom 6. April 1965, im Bereich ausserhalb des Wirkungsbereiches des Bebauungsplanes.
i. Sonderbauvorschriften Schermenweg vom 10. Juli 1965(2).

2 Die Baulinien in der Bauklasse E sind aufgehoben.

....

BOO5Kommentar

Es braucht eine Reihe von Übergangsbestimmungen: z.B. für die aufgehobenen und zusammengelegten Zonenarten. Diese werden formuliert, sobald der Inhalt der BO.05 feststeht.

Allenfalls brauchen die neuen Zonenvorschriften auch noch Anpassungen am NZP und am BKP.

Fussnote (1) Von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt am 5. Januar 1989, in Kraft getreten am 6. Januar 1989.
(2) ergänzt gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juni 1994.