Entwurf der Bauordnung der Stadt Bern (BO.06)

Version vom 15. Juni 2006 für die 2. öffentliche Auflage

ROT: Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.

1. Titel: Allgemeines

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

[1] Die Bauordnung bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan (NZP, SSSB 721.41) und dem Bauklassenplan (BKP 87, SSSB 721.31) und dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan 96 (SSSB 721.5) 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.

Kommentar:

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 (SBG)
- 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.

Art. 2 Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung

[1] Nutzungszonenplan (NZP, SSSB 721.41) und Lärmempfindlichkeitsstufenplan 96 (SSSB 721.5) ordnen zusammen mit der Bauordnung die Art der Nutzung.

[2] Der Bauklassenplan (BKP 87, SSSB 721.31) ordnet zusammen mit der Bauordnung das Mass der Nutzung.

Kommentar:

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).

Art. 3 Überbauungsordnungen

Mit Überbauungsordnungen werden gebietsweise Vorschriften festgelegt, welche die bauliche Grundordnung ergänzen oder diese abändern.

Kommentar:

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.

2. Kapitel: Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

[1] Die Anwendung neuen Rechts auf rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen regelt das übergeordnete Recht (1) 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.

Kommentar:

1 Die Besitzstandsgarantie wird für Fälle innerhalb der Bauzonen von Art. 3 BauG, für die Fälle ausserhalb der Bauzonen von Art. 24c, d und 37a RPG sowie 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). Abs. 2 und 3 sowie Art. 5 gelten in allen Bauzonen, nicht dagegen für die Landwirtschaftszone, wo abschliessendes Bundesrecht gilt.

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, Nutzungsart, Parkplätze, Erschliessung, Umgebung usw.

Art. 5 Denkmalpflegerisch verzeichnete Gebäude und Gebäudegruppen

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

[2] Entgegenstehende, überwiegende öffentlichen Interessen bleiben vorbehalten.

Kommentar:

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 Schutzzweckes: Die schutzwürdigen Teile müssen orginalgetreu wiederhergestellt werden.

3 Der Inventarisierung gleichgestellt sind generelle Unterschutzstellungen, wie sie die Altstadtvorschriften vornehmen (Art. 80 ff. BO)

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 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 sowie die Stadtsilhouette einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Bebauung nicht wahren, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

[2] Für die Einordnung 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 benachbarten Gebäude beizubringen.

Kommentar:

1. *Art. 6 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 Eigentumsbeschränkung.*

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).*

Art. 7 Dachgestaltung bei Flachdächern

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder Oblichter genutzt werden.

Kommentar

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.*

Art. 8 Dachgestaltung bei geneigten Dächern

[1] Die Dachneigung beträgt höchstens 45°.

[2] Ist der Dachausbau gemäss Artikel 31 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] Treppenhausaufbauten bleiben für die Berechnung der zulässigen Lukarnenbreite unberücksichtigt.

(Früherer Abs. 3 entfällt)

Kommentar

1 zu Abs. 2 Bst. c: Die notwendige Belichtungsfläche gemäss Abs. 2c wird in Art. 64 Abs. 1 BauV umschrieben.

Art. 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.

Kommentar

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 mit den zusätzlichen Einschränkungen gemäss Art. 9 Abs. 3.

3 Ein geneigtes Dach über dem Mansardgeschoss untersteht den Vorschriften von Art. 8 (Dachgestaltung bei geneigten Dächern).

Art. 10 technisch bedingte Dachaufbauten

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

[2] Kamine sind über das Dach des Hauptgebäudes zu führen.

[3] Treppenhausaufbauten dürfen bei geneigten Dächern die Decke des Dachgeschosses und bei Attikageschossen dessen Decke nicht überragen.

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

[5] Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie haben sich unauffällig in die Dachlandschaft einzugliedern.

Kommentar

1 Abs. 1: Bei den lufthygienischen Anforderungen verweist Art. 4 der kantonalen Lufthygieneverordnung (LHV, BSG 823.111) auf die Empfehlungen des BUWAL

2 Die Vorschrift bezweckt, die sichtbaren Dachaufbauten aus ästhetischen Gründen auf das technisch notwendige Minimum zu begrenzen.

3 Sonnenkollektoren sind zwar im Prinzip bewilligungsfrei. 6 Abs. 4 BewD in Verbindung mit Art. 22 RPG 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.

Art. 11 Gestaltung der Vorgärten in den Wohn- und Dienstleistungszonen

[1] Der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage ist als Garten zu gestalten.

[2] Wo es das Strassenbild erfordert, können die Anpflanzung von Bäumen und die Erstellung einer Einfriedigung vorgeschrieben werden.

[3] 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 als Verkehrsanlage und Parkierfläche benützt und gestaltet werden.

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

Kommentar

1 Vorgarten = Bereich zwischen Hausfassade und Strassenraum. Verwendet wird der Begriff des Vorlandes nach Art. 65 SBG. Das Vorland ist der Raum zwischen öffentlichem Strassenraum und Ende der Bauverbotszone. Für die Messweise ist Art. 39 Abs. 2 dieser Bauordnung massgebend.

2 Zum Schutz des Orts- und Strassenbildes soll verhindert werden, dass die Bauverbotszone z.B. als Parkplatz geöffnet wird.

3 Abs. 3 verweist auf die Möglichkeit einer Ausnahmebewilligung im Sinne von Art. 26 BauG.

4 Abs. 4 enthält eine Anpassungspflicht, 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 Rechtsprechung zur Besitzstandsgarantie definiert.

5 Nach der Praxis sind Velounterstände bis 10 m2 bewilligungsfrei.

Art. 12 Öffnung des Vorlandes

Wo ein Autoabstellplatz erstellt werden darf, ist eine Zufahrt von maximal 3.00 m Breite durch das Vorland zulässig.

Kommentar

Art. 11 sagt, wann im Vorgarten ein Abstellplatz errichtet werden darf. In solchen Fällen ist auch eine Zufahrt durch den Vorgarten möglich.

Art. 13 Hof- und Grenzabstandsräume

[1] Hof- 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 den Wohnzonen dürfen Parkplätze in den Hof- und Grenzabstandsräumen nur dann bewilligt werden, wenn die Vorschriften über Spiel- und Aufenthaltsbereiche eingehalten sind.

Kommentar

1 Die Einhaltung dieser Vorschriften ist im Umgebungsgestaltungsplan 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 Spiel- und Aufenthaltsbereiche (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.

Art. 14 Schutz der Altstadtsilhouette

Neu- und Umbauten dürfen die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen.

Kommentar

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).

4. Kapitel: Ausnahmen

Art. 15 Ausnahmen für besondere Fälle

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

(Absatz 2 gestrichen)

Kommentar

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.

3 Ausnahmebewilligungen können mit sichernden Auflagen und Bedingungen versehen werden (Art. 29 BauG).

5. Kapitel: Berechnung der Nutzflächen

Art. 16 Berechnung der Nutzungsanteile

[1] Für die Berechnung der Nutzungsanteile gilt die vom Bauprojekt ausgewiesene anrechenbare Bruttogeschossfläche.

[2] Ausnützungs- und Nutzungsanteilsvorschriften dürfen nicht durch Abparzellierung umgangen werden.

Kommentar

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 (Geschosszahl, 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. Weil die Parzellierung keiner Bewilligungspflicht unterliegt, erfolgt die Sanktion bei Verstössen erst nachträglich bei neuen Bauvorhaben.

4 Eine Nutzungsumlegung richtet sich nach Art. 94 BauV.

2. Titel: Art der Nutzung

1. Kapitel: Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Art. 17 Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1996 (SSSB 721.5) weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen ES zu.

Kommentar

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. Kapitel: Nutzungszonenplan

Art. 18 Nutzungszonen

Der Nutzungszonenplan (NZP, SSSB 721.41) legt folgende Flächen unterschiedlicher Nutzungsart fest

a. Wohnzonen
   1. Wohnzone W
   2. gemischte Wohnzone WG
   3. 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 sowie Zone für private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse FA*, FB*, FC*, FD*
   2. Schutzzonen SZA, SZB und SZC

d. Landwirtschaftszone und Weilerzone

3. Kapitel: Wohnzonen

Art. 19 Wohnzone W

[1] Die Wohnzone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen.

[2] Bis 10% der Bruttogeschossflächen an Arbeitsnutzungen sind gestattet

a. in den Lärmempfindlichkeitsstufen II aller Bauklassen
b. in den Lärmempfindlichkeitsstufen III der Bauklassen 2, 3 und E.

[3] Bis zu einem Vollgeschoss an Arbeitsnutzungen sind gestattet in den Lärmempfindlichkeitsstufen III der Bauklassen 4 bis 6.

[4] Nur teilweise der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesene Grundstücke gelten bezüglich Wohnanteilsvorschriften als Grundstücke der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Kommentar

1 Nicht störend bedeutet, dass das gesunde und angenehme Wohnen durch die Arbeitsnutzungen nicht gestört werden darf. Dazu gibt es eine ausführliche Rechtsprechung insbesondere zu Unterhaltungs- und Sex-Etablissements (für Bern BVR 2000 105: Stripteaselokal, ferner BVR 2001 17: Massagesalons in den Wohnzonen; für Zürich BEZ 1997 Nr. 1). Zur Wohnnutzung gehören auch Wohn-Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten und dergleichen. Nicht zur Arbeitsnutzung zählt nach der Rechtsprechung, was eine Person in der eigenen Wohnung selbst an Arbeiten ausführt.

2 Bezüglich Lärm, Luftreinhaltung und nichtionisierende Strahlung (z.B. Mobilfunktantennen) werden die zulässigen Immissionen abschliessend vom Bundesumweltschutzrecht geregelt.

3 Arbeitsnutzungen sind entsprechend der Systematik dieser Bauordnung alle nach der Rechtsprechung nicht zum Wohnen und nicht zu den öffentlichen Nutzungen bzw. der Landwirtschaftszone zu zählenden Nutzungen.

4 Die auf einem Grundstück geltende Lärmempfindlichkeitsstufe ist aus dem Lärmempfindlichkeitstufenplan zu ermitteln.

Art. 20 Gemischte 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.

Art. 21 Kernzone K

[1] Die Kernzone dient der Förderung von Quartierzentren.

[2] Unter Vorbehalt von Absatz 3 gelten die Vorschriften der Wohnzone W.

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

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 analog der W auch im Quartierzentrum quartierverträglich sein: grosse publikumsintensive Einrichtungen mit grossem Einzugsgebiet passen also nicht in die Quartierzentren, wohl aber Quartiereinkaufszentren.

4. Kapitel: Arbeitszonen

Art. 22 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.

[4] Freizeit- und Verkaufsnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Publikumsverkehr erzeugen, sind nur dann zulässig, wenn die Umweltrechtvorschriften eingehalten sind, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und das Strassennetz nicht übermässig belastet wird.

Kommentar

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+Materialien, es muss sich um eine grössere Anlage handeln.

3 Einkaufszentren und Fachmärkte sind im Rahmen der übergeordneten Vorschriften von Kanton und Bund grundsätzlich zulässig. Die D-Zone ist also ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG . Grössere Verkaufsnutzungen unterstehen gegebenenfalls den weiteren Vorschriften von Art. 20 BauG und Art. 24ff BauV namentlich bezüglich Verkehrserschliessung (Art. 26-28 BauV) und der Parkplätze (Art. 49ff BauV) sowie des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Art. 11 und 12 USG, Lärm- und Luftschadstoffimmissionen, vgl. dazu den Richtplan des Kt. Bern, Massnahme B.01, sowie den Massnahmen zur Luftreinhaltung 2000-2015 des Kt. Bern, Massnahmen P1 und P2 betreffend das Fahrleistungsmodell).

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.

5 Art. 19 Abs. 2 BauG verlangt für Hochhäuser, höhere Häuser, Einkaufszentren, Lager- und Abstellplätze eine Überbauungsordnung. Für Einkaufszentren bestehen Gegenausnahmen gemäss Art. 20 BauG.

Art. 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 Absatz 1 betrieblich erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungsstätten, Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungen.

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

Kommentar

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.

5. Kapitel: Zonen im öffentlichen Interesse

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

[1] Die Zonen für öffentliche Nutzungen F (Freifläche 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
c. in der FD das Nutzungsmass des bewilligungsfähigen Bauprojekts.

[4] Der Gemeinderat kann zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe im Umfang von maximal einem Drittel des gesamten Bauvolumens gestatten, sofern Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden.

[5] Die Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (Freifläche F*) dienen den gleichen Zwecken wie die Zone F. Es besteht jedoch kein Enteignungsrecht.

Kommentar

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. 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, vgl. BVR 1995 310: "Aus den zitierten Bestimmungen geht hervor, dass aufgrund des bisherigen Rechts ausgeschiedene Freiflächen nur dann kein Enteignungsrecht verleihen, wenn sie ohne Zweckbestimmung festgelegt worden sind... Fehlt die Zweckbestimmung oder ist sie ungenau, kann das Enteignungsrecht nicht erwirkt werden"). 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.

4 Abs. 5: Die Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse F sind keine Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss kantonalem Recht, denn für sie gibt es ausdrücklich kein Enteignungsrecht.*

Art. 25 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 für nicht standortgebundene Bauten. 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 Absatz 2 verändert und erweitert werden;
b. neue Bauten erstellt werden, die dem Schutzzweck dienen oder diesen nicht wesentlich schmälern.

[4] In Fällen von Abs. 3 richten sich Art und Mass der Nutzung nach dem Schutzzweck.

[5] In der Zone SZ C (Naturschutzareal) dürfen nur Bauten erstellt werden, die dem Schutzzweck dienen. Weitergehende Regelungen wie

a. Zutrittsverbote und
b. Unterhaltspflichten

werden in Überbauungsordnungen, Verfügungen oder Verträgen getroffen.

Kommentar

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: Das Bauverbot gilt für ober- und unterirdische Bauten. Neu wird 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 Baubewilligungsbehörde bestimmt Art und Mass der konkreten Nutzung im Einzelfall aufgrund des Schutzzwecks (vgl. Art. 69 und 86 BauG).*

4 *Abs. 5: Die neue SZ C umfasst bedeutende Lebensräume für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierarten sowie deren Lebensgemeinschaften.*

6. Kapitel: Landwirtschaftszonen

Art. 26 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone untersteht den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts (1).

[1] *insbesondere Art. 80 bis 84 BauG (BSG 721), Art. 16 bis 16b sowie Art. 24 bis 24d RPG (SR 700)*

Kommentar

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.*

Art. 27 Weilerzone

[1] Die Weilerzone bezweckt die zeitgemässe Weiterverwendung bestehender Bauvolumen in ländlichen Kleinsiedlungen.

[2] Zulässig sind dementsprechend Um- und Ausbauten in allen Bauvolumen, mit der bestehenden Bausubstanz verträgliche Erweiterungen und der Abbruch- und Wiederaufbau bestehender Bauten sowie neue Nebenbauten.

[3] Zugelassen sind Nutzungen für die Landwirtschaft, das Wohnen und mässig störende Arbeitsnutzungen.

[4] Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

[5] Bauvorhaben, die über den Zweck der Weilerzone hinausgehen, richten sich nach Art.24ff.RPG.

Kommentar

1 Weilerzonen nach Art. 33 RPV sind "beschränkte Bauzonen" nach Art. 18 RPG, die eine gegenüber Art. 24 ff. RPG grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen. Sie überlagern in diesem Sinne die Landwirtschaftszone ähnlich wie eine Schutzzone. Entsprechend können Umnutzungen, der vollständige Aus- und Umbau, mit der Bausubstanz und dem Ortsbild verträgliche Erweiterung und der Wiederaufbau sowie untergeordnete Neubauten erlaubt werden, wenn sie mit dem traditionellen Erscheinungsbild und der Funktion des Weilers als ländliche Kleinsiedlung vereinbar sind.

2 Vorhaben in diesem Rahmen sind zonenkonform und werden im normalen Baubewilligungsverfahren von der kommunalen Baubewilligungsbehörde beurteilt. Gehen sie darüber hinaus - beispielsweise für neue Hauptgebäude - so findet das Verfahren nach Art. 24 RPG Anwendung.

3 Der Kanton Bern unterstützt gemäss kantonalem Richtplan 2002 (A_02) die Ausscheidung von Weilerzonen. Er hat dazu eine Arbeitshilfe herausgegeben. Das Baugesetz enthält demgegenüber neben der Erwähnung der Weilerzonen als mögliche kommunale Bauzonen keine Vorschriften über Weilerzonen.

3. Titel: Mass der Nutzung

1. Kapitel: Begriffe und Messvorschriften

Art. 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 29), Dach- (Artikel 30/31) oder Attikageschosse (Artikel 32) sind.

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

Kommentar

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

2 Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.

Art. 29 Untergeschoss

[1] Ein Untergeschoss überragt das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen um höchstens 1.20 m.

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

[3] Hauseingänge im Untergeschoss sind

a. nur bei einer Neigung des gewachsenen Bodens von, in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 Prozent sowie
b. nur talseits zulässig.

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

Kommentar

1 Im Zusammenhang mit Untergeschossen stellen sich zwei Fragen:

a) Ist das Untergeschoss an die zulässige Geschosszahl anzurechnen, wann gilt es also nicht mehr als Untergeschoss, sondern vielmehr als Vollgeschoss? Und

b)Welche Nutzung darf im Untergeschoss untergebracht werden?

Abs. 1 definiert in diesem Sinne das Untergeschoss. Ein Untergeschoss ist somit ein Vollgeschoss, wenn diese Masse überschritten sind.

2 Abs. 1 definiert in diesem Sinne das Untergeschoss. Ein Untergeschoss ist somit ein Vollgeschoss, wenn diese Masse überschritten sind. 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.

4 Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.

Art. 30 Dachgeschoss

[1] Das Dachgeschoss ist das Geschoss über dem obersten Vollgeschoss.

[2] Bei geneigten Dächern gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn die Kniewand höher als 1.20 m ist.

[3] Die Kniewandhöhe wird an der Fassadenflucht von oberkant Dachboden bis oberkant Dachsparren gemessen.

[4] Bei besonderen Dachformen wie Pultdächern werden die Kniewandhöhen verschiedener Fassaden ausgemittelt.

Kommentar

1 Ein Dachgeschoss kann als Attika ausgestaltet werden oder unter einem Schrägdach liegen.

2 Das Mansardgeschoss ist kein Dachgeschoss, sondern ein Vollgeschoss: Erst das Dachgeschoss über dem Mansardgeschoss untersteht den Dachgeschossvorschriften.

3 Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.

Art. 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 2.30 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.

Kommentar

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.

Art. 32 Attikageschoss

[1] Das Attikageschoss ist ein auf dem Flachdach des obersten Vollgeschosses aufgesetztes, verkleinertes Dachgeschoss.

[2] Für Attikageschosse gelten folgende maximale Abmessungen:

a. die Geschossfläche sowie die Fläche von Atrien und überdeckten Aussenflächen dürfen höchstens 70 Prozent der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses betragen
b. die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attika 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 mit Ausnahme der Treppenhäuser und Lifte 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 Attika, sowie
b. die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauklasse eingehalten sind.

Kommentar

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 (oberstes Vollgeschoss) 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.

5 Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.

Art. 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 Grundstücksgrenze gemessene Entfernung 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 werden die Längsseiten unter Berücksichtigung von Siedlungsstruktur und Besonnung von der Baubewilligungsbehörde bestimmt.

[5] Der Grenzabstand ist ebenfalls einzuhalten gegenüber der Zonengrenze zu Zonen im öffentlichen Interesse, sofern diese nicht mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt.

1 Ein grosser Grenzabstand ist unter Umständen auf beiden Längsseiten einzuhalten (vgl. Art. 46). Abweichungen vom Grenzabstand sind möglich nach den Vorschriften über das Näherbaurecht und über die geschlossene Bauweise.

2 Vgl. zu den Messweisen den Anhang mit den Messskizzen.

Art. 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, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

Kommentar

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).

4 Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.

Art. 35 Unbewohnte An- und Nebenbauten

[1] In der offenen Bauweise sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, im Grenzabstandsbereich unter folgenden Bedingungen zulässig:

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 der Nachbarin oder des Nachbarn zum Näherbau ein Grenzabstand von wenigstens 3,00 m;
c. die Grundfläche für Gartenhäuschen darf nicht mehr als 15 m2, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m2 betragen;
d. die Gebäudehöhe auf der Seite zur Nachbarin oder zum Nachbarn darf höchstens 3,00 m betragen.

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

1 Ausnahmen erlaubt wiederum das Näherbaurecht nach Art. 36.

2 Die Art. 79 bis 79o der EGzZGB enthalten privatrechtliche Abstandsvorschriften für Bauten und Pflanzungen. Wegen der privatrechtlichen Natur dieser Bestimmungen können die Nachbarn unter sich abweichende Abmachungen treffen. Ihre Durchsetzung erfolgt vor dem Zivilrichter. Im Baubewilligungsverfahren wird ihre Einhaltung nicht überprüft, weil eine Baubewilligung bloss feststellt, ob die (zwingenden) öffentlichrechtlichen Vorschriften eingehalten sind (vgl. Art. 2 BauG).

3 Anlagen wie Schwimmbäder gehören im Sinne der Bauordnung zu den unbewohnten An- und Nebenbauten.

Art. 36 Näherbau

[1] Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder 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 56.

Kommentar

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.

Art. 37 Offene und unterirdische Bauteile

[1] Vordächer, Vortreppen, Balkone und ähnliche vorspringende offene Bauteile dürfen

a. höchstens 2,50 m in den grossen und 1.50 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen,
b. bei durch Baulinien umschriebenen Grenzabstand bis 2.50 m, höchstens aber bis zum halben Grenzabstand über diese hinausragen.

[2] Der seitliche Grenzabstand hat bei fehlender Zustimmung der Nachbarnin oder des Nachbarn wenigstens 1.50 m zu betragen.

[3] Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder 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.

Kommentar

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. 4: Eine angemessene Bepflanzung setzt eine genügend Humusschicht voraus. Dazu gibt es eine Praxis des Bauinspektorats

6 Abs. 4: Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen haben den Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten einzuhalten (2 m).

Art. 38 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.

Kommentar

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. 50, 51).

Art. 39 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.

Kommentar

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. Eine angemessene Bepflanzung setzt eine genügende Humusschicht voraus. Dazu gibt es eine Praxis des Bauinspektorats. Eine angemessene Bepflanzung kann bei engen Verhältnissen in einem Lebhag bestehen – massgeblich ist das übliche Strassenbild.

Art. 40 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 der Nachbarin oder des Nachbarn wenigstens 1.50 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.

Kommentar

1 Unter Vorland wird die durch den Strassenabstand oder eine Baulinie festgelegte Bauverbotszone verstanden.

2 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).

3 Ein Erker ist freitragend per definitione, er gehört zum Innenraum im Gegensatz zum Balkon.

Art. 41 Gewässerabstand

[1] Gegenüber offenen und eingedolten Gewässern ist ober- und unterirdisch ein Baubstand von 7.00 m ausserhalb der Bauzone und von 5.00 m innerhalb der Bauzone einzuhalten.

[2] Der Gewässerabstand gilt auch für Bauten und Anlagen, die nach kantonalem Recht keiner Baubewilligung bedürfen.

[3] Der Gewässerabstand wird ab oberer Böschungskante oder bei deren Fehlen ab der Ufermauer gemessen.

[4] Besteht entlang dem Gewässer eine geschützte Ufervegetation, so misst sich der Abstand ab dieser.

Kommentar

1 In einer Stadt mit ihrer dichten Überbauung ist selbst der reduzierte generelle Abstand natürlich nicht immer zweckmässig: Sonderregeln ergeben sich etwa aus den Altstadtbauvorschriften (Erhaltung der bestehenden Überbauung) und aufgrund von Baulinien, die einen grösseren oder kleineren Abstand vorsehen können. Die generellen Abstände dieses Artikels sind insbesondere nötig, wo eine aufgrund des Bundesrechts geschützte Ufervegetation besteht. Kleinere Abstände werden im dicht überbauten Gebiet vorgesehen. Bestehende Bauten und Anlagen unterstehen der Besitzstandsgarantie.

2 Der sogenannte wasserbaupolizeiliche Abstand ist keine Abstandsvorschrift (vgl. Art. 48 WBG BSG 751.11.).

3 Weiterführende Hinweise können der Empfehlung Sicherung des Raumbedarfs und Uferbereichs von Fliessgewässern, Bern 2002, entnommen werden. Di e Broschüre ist beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kt. Bern erhältlich (www.jgk.be.ch/agr).

4 Sonderregelungen aufgrund von Uferschutzplänen (Überbauungsordnungen, entlang der Aare und am Wohlensee) gehen der allgemeinen Regel der Bauordnung vor.

Art. 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 1.00 m zulässig. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt.

Kommentar

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.

4 Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.

Art. 43 Raumhöhe

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

[2] Ausgenommen sind die Dachgeschosse.

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 (dazu zählen auch Attikageschosse) ist nur eine Raumhöhe von 2.3 m verlangt (Art. 31) und dies bloss über einem Teil der Geschossfläche.

2. Kapitel: Allgemeine Bauklassenvorschriften

Art. 44 Bauklassenplan

Der Bauklassenplan bestimmt das Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks.

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 letzte noch gültige Rest des Bauklassenplanes 55 aufgehoben.

3. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen

Art. 45 Bauklassen und Bauweise in den Wohnzonen

Die Wohnzonen werden im Bauklassenplan

a. den Bauklassen 2 bis 6 oder der Bauklasse E sowie
b. der offenen oder geschlossenen Bauweise zugewiesen.

Für die Arbeitszonen und die Zonen im öffentlichen Interesse bestehen besondere Bauklassenvorschriften (Art.58 bis 61.).

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

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

BK=Geschosszahl	zulässige GL	GH	kGA	gGA	Anzahl gGA*
	15			9 m	1
	20			9 m	1
	30			10 m	1
2	40	8 m	4 m	10 m	1
	50			11 m	1
	70			11 m	1
	90			12 m	1
	15			10 m	1
	20			10 m	1
	30			9 m	2
3	40	11 m	5 m	9 m	2
	50			10 m	2
	70			10 m	2
	90			11 m	2
	•			11 m	2
	20			11 m	1
	30			10 m	2
	40			10 m	2
4	50	14 m	6 m	11 m	2
	70			11 m	2
	90			12 m	2
	•			12 m	2

	30			11 m	2
	50			12 m	2
5	70	17 m	6 m	12 m	2
	90			13 m	2
	•			13 m	2
	30			12 m	2
	50			13 m	2
6	70	20 m	6 m	13 m	2
	90			14 m	2
	•			14 m	2

• = unbeschränkt

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

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

Kommentar

1 In der Spalte Anzahl gGA wird angegeben, ob nur ein oder ob zwei grosse Grenzabstände einzuhalten sind. Mit dieser Regelung konnte auf Mehrlängenzuschläge verzichtet werden: Die Staffelungen ergeben bei sehr langen Gebäuden grössere Abstände vom nachbarlichen Grund.

2 Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.

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

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

[2] Der Neubau hat auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung der benachbarten Gebäude Bezug zu nehmen.

Kommentar

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. Ziel der Vorschrift ist es, keine störenden Bauten in einer einheitlichen Gebäudereihe entstehen zu lassen.

Art. 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;
c. unbewohnte An- und Nebenbauten;
d. Parterrebauten nach Artikel 53;
e. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 54.

[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] Werden die Aussenwandstärken eines Neubaus zur Erzielung eines anerkannten Minergiestandards erhöht, so gewährt die Baubewilligungsbehörde zur Kompensation des dadurch entstehenden Flächenverlustes eine angemessene Erhöhung des Gebäudeumfangs. (2. Satz gestrichen)

[4] Die Baubewilligungsbehörde gewährt zusätzlich zur Kompensation gemäss Absatz 3 einen Zuschlag auf dem Gebäudeumfang im gleichen Umfang wie die Kompensation.

[5] Absatz 3 und 4 entbinden nicht vor der Einhaltung der Abstandsvorschriften und Baulinien.

Kommentar

1 *Abs. 3: Zur Förderung von Energiesparmassnahmen, insbesondere zur Schaffung von Anreizen für eine bessere Gebäudeisolation und zur Erreichung von Minergie (P-)Standards, soll der durch die dickere Isolation durchschnittlich entstehende Flächenverlust kompensiert werden können. Dies erfolgt durch einen Flächenbonus. Es bleibt dem Bauherrn überlassen, die Kompensation bei der Gebäudelänge oder bei der Gebäudetiefe oder auf beide verteilt umzusetzen. Das Mass der Kompensation errechnet sich aus der Differenz zwischen einer obligatorisch aufgrund der geltenden Energiegesetzgebung zu realisierenden Aussenisolation und der Isolation, die bei Einsatz üblicher Isolationsmaterialien zur Erreichung des gewünschten Minergiestandards nötig ist. 2004 wurde der Zuschlag für Minergie-Bauten auf d=4cm (d=Differenz in der Isolationsdicke), für Minergie P -Bauten auf d=15cm berechnet. Der Flächenbonus berechnet sich aus dem Gebäudeumfang U*d. Die Baubewilligungsbehörde wird dieses Mass bei Änderungen der Energiegesetzgebung bzw. bei Änderungen der Isolationstechnologie periodisch an die neuesten Anforderungen anpassen. Der Minergie-Bonus gemäss Abs. 3 soll also stets den effektiven Flächenverlust kompensieren.*

2 *Der in Abs. 3 eingeräumte Minergiebonus gilt nur für Gebäudelänge und Gebäude tiefe..*

Art. 49 Gebäudetiefe

[1] Die Gebäudetiefe ist die Distanz zwischen den beiden Aussenseiten der Längsfassaden ohne

a. Anlagen oder Bauteile, die in den Grenz-, Baulinien- oder Strassenabstand hineinragen dürfen;
b. unbewohnte An- und Nebenbauten;
c. Parterrebauten nach Artikel 53;
d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 54.

[2] Die Gebäudetiefe darf an den strassenabgewandten Längsfassaden um bis zu 1.00 m überschritten werden, sofern dadurch kein Flächengewinn entsteht.

[3] Eine Überschreitung der Gebäudetiefe ist ferner in Fällen gemäss Artikel 48 Absatz 3 und 4 zulässig.

Kommentar

1 *Abs. 2: Mit dieser Vorschrift soll eine minimale Flexibilität 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. 2: Diese Flexibilisierung der Gebäudetiefenvorschrift dispensiert nicht von der Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände, obwohl dies nicht noch ausdrücklich erwähnt wird.*

3 *Abs. 3: vgl. dazu die Ausführungen zum Minergiebonus in Art. 48.*

Art. 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 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.

Kommentar

1 *Der reglementarische Strassenabstand ist in Art. 38 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.*

Art. 51 Gebäudestellung; Sonderfälle

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

[2] Diese Regel geht Baulinien und Strassenabstandsvorschriften vor.

Kommentar

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.

Art. 52 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 die Nachbarin 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.

Kommentar

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

Art. 53 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 eingehalten 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 benachbarten Gebäudes zulässig.

[6] Unterirdische Bauten können ohne Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn an die Grenze gebaut werden.

Kommentar

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

Art. 54 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.

Kommentar

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 baurechtlich nötige Kinderspielplätze (inklusive Zugänge) und Parkplätze nicht verdrängen: das entsprechende kantonale Recht geht vor.

3 Parterrebauten sind immer eingeschossige Bauten.

Art. 55 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 3.00 m überschreiten.

Kommentar

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 und nur eingeschossig möglich sein.

Art. 56 Bauklasse E; Regel

[1] In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten.

[2] Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 55, Balkone, Anbauten für Treppenhäuser oder Lifte sind unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften von Artikel 6 zulässig.

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. 56 für stark unternutzte Grundstücke einen erweiterten Spielraum vor.

Art. 57 Bauklasse E; Sonderfälle

[1] Abweichungen vom Standort und von der Volumetrie sind dann zulässig, wenn

a. dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erzielt wird und
b. das Nutzungsmass unverändert bleibt.

[2] Zusätzlich sind Abweichungen auch vom Nutzungsmass zulässig, sofern die folgenden Ausnützungsziffern nicht überschritten werden:

a. 2 Geschosse: 0.5
b. 3 und mehr Geschosse: 0.6.

[3] Unüberbaute Grundstücke können im Rahmen von Absatz 1 mit einem Volumen überbaut werden, das den umliegenden Grundstücken in der Bauklasse E entspricht.

[4] Es gelten die baupolizeilichen Masse der dem bestehenden Gebäude entsprechenden Bauklasse.

1 Zur Bestimmung des Nutzungsmasses ist Art. 93 BauV massgebend.

2 Ziel von Abs.2 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 bessere städtebauliche Lösung, wie sie Abs. 1 schon für jede Abweichung vom bestehenden Bauvolumen verlangt. Gefordert ist damit mehr als ein Vermeiden von Verunstaltungen: Eine gute städtebauliche Situation und natürlich eine ungenügende müssen verbessert werden, wenn das Verdichtungspotenzial ausgeschöpft werden soll.

3 Abs.3 will ungewollte Härtefälle vermeiden; denn die Bauklasse E bezweckt nicht die Schaffung von Grünflächen.

4 Abs. 4 meint, dass die Flexibilität gemäss Abs. 1 und 2 nur eingeräumt werden kann, wenn die baupolizeilichen Masse, insbesondere der Grenz- und Gebäudeabstand, eingehalten werden können. Die Flexibilität in der Bauklasse E darf also nicht zulasten des Nachbarn gehen.

4. Kapitel: Bauklassenvorschriften in den Arbeitszonen

Art. 58 Gebäudehöhe

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

[2] Es gilt die offene Bauweise.

[3] Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen

a.	Bauklasse 1	6 m
b.	Bauklasse 2	9 m
c.	Bauklasse 3	12 m
d.	Bauklasse 4	15 m
e.	Bauklasse 5	18 m
f.	Bauklasse 6	21 m

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 *Wo Parterrebaulinien bestehen, kann eingeschossig gebaut werden. Es gelten folglich die baupolizeiliche Mass der Bauklasse 1.*

4 *Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.*

5 *In einzelnen wenigen Ausnahmefällen können Parzellen im Arbeitszonen auch in der Bauklasse E liegen, was eigentlich nur für Wohnzonen vorgesehen ist. Die baupolizeilichen Masse sind aber auch in diesen Fällen klar: es gilt Art. 56/57 sinngemäss.*

Art. 59 Abstände

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

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

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

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). "Entsprechende" Wohnzonen sind jene, in denen das betreffende Gebäude mit seiner Nutzung und seinen Dimensionen zulässig wäre.*

2 *Die Messvorschriften erläutern die Skizzen im Anhang zur Bauordnung.*

Art. 60 Abstandsbereich

[1] Materiallager sind im Grenzabstandsbereich zu Wohnbauten unzulässig.

[2] Der Grenzabstandsbereich zu bestehenden Wohnbauten ist mit Bäumen oder Hecken zu bepflanzen.

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

Kommentar

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 Im Interesse der Verkehrssicherheit ist entsprechend Art. 73 SBG die Bepflanzung so anzuordnen und zu unterhalten, dass die Übersicht auf den Verkehrswegen und bei Ausfahrten gewährleistet bleibt.

5. Kapitel: Bauklassenvorschriften für die Zonen im öffentlichen Interesse

Art. 61 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 10.00 m, und bei Unzulässigkeit des seitlichen Grenzanbaues kleine Grenzabstände von 6.00 m einzuhalten.
c. In jedem Fall besteht die Pflicht zur Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild.

Kommentar

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).

4. Titel: Weitere Bauvorschriften

1. Kapitel: Erschliessung

Art. 62 Erschliessungsplanung

[1] Die Erschliessung der Bauzonen wird in Überbauungsordnungen festgelegt.

[2] Eine Baubewilligung genügt

a. in den vom kantonalen Strassenbaurecht geregelten Fällen;
b. wenn die zweckmässige Erstellung der Erschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Kommentar

1 Was alles unter den Begriff der Erschliessung fällt, findet sich in Art. 7 BauG aufgezählt.

2 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.

3 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 (Detailerschliessungsplan) erforderlich ist. Zwei zusätzliche Fälle, in denen eine Baubewilligung genügt, sind in Art. 95 Abs. 2 Bst. b und c festgehalten.

4 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. Bei Erlass der Überbauungsordnung werden auch die Erschliessungsträger einbezogen.

Art. 63 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

[1] Das kantonale Recht (1) regelt die Anzahl der zu einem Bauvorhaben zu erstellenden Abstellplätze unter Vorbehalt der besonderen Regeln gemäss den Artikeln 66 bis 68.

[2] Die Stadt fördert die Erstellung unselbständiger gemeinschaftlicher Parkierungsanlagen in den Quartieren. Diese sind wo möglich unterirdisch anzuordnen.

Kommentar

1 Die erforderliche bzw. höchstens zulässige Parkplatzzahl ist 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 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.

3 Abs. 2: Über die Art und Weise der Förderung entscheiden die zuständigen politischen Organe. Die Bestimmung räumt also beispielsweise keinen Anspruch auf finanzielle Beiträge der Stadt ein.

Art. 64 Selbständige Parkierungsanlagen für Personenwagen

[1] Selbständige Parkierungsanlagen bedürfen einer Überbauungsordnung.

[2] Sie dürfen nur an Autobahnein- und -ausfahrten oder am Rand des Siedlungsgebietes geplant werden.

[3] Die entsprechenden Standorte müssen durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen sein.

[4] Voraussetzung zur Erstellung solcher Parkierungsanlagen ist der Nachweis der Aufhebung einer entsprechenden Anzahl von Parkplätzen im Stadtgebiet.

Kommentar

1 Selbständige Parkierungsanlagen sind Anlagen, die nicht der Abdeckung der Parkplatzerstellungspflicht für eine bestimmte Baute oder einer Gruppe von Bauten dienen

2 Sie unterstehen gemäss Abs. 1 einer Planungspflicht.

3 In der Überbauungsordnung kann den Anforderungen an den Standort und die Gestaltung in umweltrechtlicher, städtebaulicher und erschliessungmässiger Hinsicht Rechnung getragen werden. Rahmenbedingung dafür sind Abs. 2 bis 4.

Art. 65 Parkierung von Motorfahrzeugen in der Altstadt

(bisheriger Absatz 1 entfällt)

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

a. Obere Altstadt: Die zur Schaffung von fussgängerinnen- und 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 fussgängerinnen- und 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.

[2] Der Stadtrat legt die fussgängerinnen- und fussgängerfreundlichen Zonen fest (1).

(1) Reglement über die Grundsätze für Verkehrsmassnahmen auf Gemeindestrassen vom 21. August 1997 (Verkehrsmassnahmenreglement VMGR, SSSB 761.21).

Kommentar

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, damit diese vom Motorfahrzeugverkehr entlastet werden kann.

2 Die Regeln des Abs. 2 entsprechen dem "Parkplatzkompromiss" gemäss alter Bauordnung (BO.03), der bezweckt, die Altstadt vom Motorfahrzeugverkehr zu entlasten.

3 Der Stadtrat hat die fussgängerfreundlichen Zonen bereits in Art. 4 des Verkehrsmassnahmenreglements festgelegt.

Art. 66 Ersatzabgabe

[1] Von Bauenden, 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).

(1) Reglement über die Ersatzabgabe für Autoabstellplätze vom 8. Juni 2000 (Parkplatzersatzabgabereglement; PPER, SSSB 761.61)

Kommentar

1 Die grundlegenden Regeln zur Ersatzabgabe finden sich in Art. 55 und 56 BauV.

2 Die konkrete Bemessung der Ersatzabgabe im Einzelfall und deren Verwendung regelt das kommunale Parkplatzersatzabgabereglement PPER näher.

Art. 67 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.

(1) Abfallreglement AFR; SSSB 822.1 (gemäss Volksabstimmung vom 25.9.2005)

Kommentar

1 Die auf das kantonale Abfallgesetz gestützte Abfallverordnung der Stadt Bern enthält einen Artikel über die Bereitstellung von Haushaltabfällen vor (Art. 18 Bst. 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.

2. Kapitel: Verschiedene Vorschriften

Art. 68 Antennen- und Beleuchtungsanlagen

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

[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.

[3] Der Bau und Betrieb von stationären, gegen den Himmel gerichteten Laserscheinwerfern sind untersagt.

Kommentar

1 Art. 17, 18 und 18a BauV stellen 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 BauV 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).

Art. 69 Hausnummern

Der Gemeinderat regelt die Gebäudenummerierung mit einer Verordnung (1).

(1) Verordnung über die Strassenbenennung und Gebäudenummerierung in der Gemeinde Bern vom 24. Juni 1970 (SSSB 732.11)

Art. 70 öffentliche Kataster

[1] Die Gemeinde führt über die Baugrundverhältnisse einen öffentlichen Kataster.

[2] Die Bauenden und ihre Beauftragten haben alle für den Kataster in Frage kommenden geologisch-geotechnischen und hydrologischen Erhebungen (Berichte, Profile usw.) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, die sie im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben erstellt haben.

[3] Die Gemeinde führt ferner einen öffentlichen Kataster über die im öffentlichen Grund verlegten Leitungen und Infrastrukturanlagen.

[4] Wer den öffentlichen Grund für seine Leitungen oder Infrastrukturanlagen nutzt, hat sich an den Kosten für die Nachführung dieses Katasters zu beteiligen.

[5] Die Gemeinde führt eine Bau- und Bodendatei, aus der sich für jedes Gebäude die Bruttogeschossflächen sowie die Anteile an Wohn- und Nichtwohnnutzung ergeben.

[6] Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Kataster.

Kommentar

1 Damit alle Bauherren von den Erkenntnissen früherer Untersuchungen profitieren können, wird in Abs. 2 eine Offenlegungspflicht statuiert. Die Entschädigung besteht im Einblick in früher erstellte Untersuchungen.

2 Der Leitungskataster bezweckt die Koordination und die Sicherheit beim Bau und Betrieb von Leitungen und Infrastrukturanlagen auf öffentlichem Grund. Er dient als Planungsinstrument der optimalen Nutzung des zur Verfügung stehenden öffentlichen Grundes. Die Dienstleistung wird durch eine Kostenbeteiligung der Leitungseigentümer sowie Gebühren der Nutzniesser für Plan- und Datenbezüge finanziert.

3 Die Bau- und Bodendatei gibt Auskunft über die baubewilligten Nutzungsverhältnisse.

4 Der Baulinienkataster stellt einen Überblick über die rechtsgültigen Baulinienpläne (Überbauungsordnungen) dar und dient damit der Feststellung, ob für ein bestimmtes Grundstück Baulinien erlassen worden sind.

5 Der Altlastenkataster (Verzeichnis der Altlasten-Verdachtsflächen) wird beim Kanton geführt.

5. Titel: Schutzvorschriften

1. Kapitel: Sicherheit

Art. 71 Öffentlicher Raum

[1] Der öffentliche Raum (Strassen, Plätze, Anlagen) ist als städtischer Lebensraum mit hohen gestalterischen und funktionellen Qualitäten zu gestalten.

[2] Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzenden angemessen Rechnung zu tragen.

[3] Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Koordination der Nutzung, die Gestaltung und die Sicherheit im öffentlichen Raum.

Kommentar

1 Die Vorschrift wendet sich an öffentliche und private Bauherren, die Bauten und Anlagen in den öffentlichen Räumen planen, bauen und unterhalten. Sie gilt insbesondere auch für Verkehrsunternehmen, den öffentlichen Raum aufgrund einer Konzession nutzende Personen(z.B. Gastgewerbebetriebe) und natürlich die Stadt selber.

2. Kapitel: Aaretalhänge

Art. 72 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 (BKP 87, SSSB 721.31) festgelegten Grenzen unterstehen dem besonderen Landschaftsschutz des kantonalen Rechts sowie den besonderen Vorschriften dieses Kapitels.

Kommentar

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 Art. 72 bis 75.

Art. 73 Begrünung im Aaretalschutzgebiet

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

Art. 74 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.

Kommentar

1 Die Einordnungspflicht gilt für alle Vorhaben, selbst wenn sie gemäss BewD 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.

3. Kapitel: öffentliche Baumpflanzungen

Art. 75 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 Grundeigentümerinnen und 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.

Kommentar

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).

6. Titel: Vorschriften für die Altstadt

Art. 76 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 (NZP, SSSB 721.41).

[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.

Kommentar

1 Die Altstadtvorschriften werden mit der BO.06 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.

Art. 77 Zone mit Planungspflicht Obere Altstadt, Planungszweck

[1] Die Obere Altstadt inklusive das Gewerbegebiet Matte ist eine Zone mit Planungspflicht nach Art. 73 Abs. 2 BauG.

[2] Planungszweck 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 sowie die Aussenräume;
b. die Förderung der städtebaulichen Qualitäten als Citygebiet.

Kommentar

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.

2 Eine ZPP bedeutet, dass nicht schutzwürdige Gebäude ersetzt werden können, sofern sich der Neubau innerhalb des Nutzungsmasses von Art. 79 hält. Erforderlich ist für einen Neubau eine UeO des Gemeinderates oder einen Projektwettbewerb nach SIA 142 (Art. 93 Abs. 1 Bst. B BauG). Untergeordnete Einzelvorhaben können auch ohne UeO bzw. Wettbewerb bewilligt werden (Art. 93 Abs. 1 Bst. A BauG).

Art. 78 Zone mit Planungspflicht Obere Altstadt, Nutzungsart

[1] Die Obere Altstadt inklusive das Gewerbegebiet Matte ist Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit Wohnnutzung.

[2] Gebäudevolumen über dem obersten Vollgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten. Zulässig sind betriebsnotwendige Büros zu Ladengeschäften im gleichen Gebäude.

[3] Wird ein Gebäude einheitlich durch den gleichen Betrieb oder als Einkaufs- und Freizeitzentrum genutzt, kann für deren Bedürfnisse auf die Einhaltung der Wohnanteilsvorschriften

gemäss Absatz 2 verzichtet werden.

[4] Bei grösseren in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten ist im umgebauten Gebäudeteil die Wohnnutzung gemäss Absatz 2 herzustellen.

[5] Einstellgaragen sind unzulässig.

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

1 *Abs. 1: Die Obere Altstadt ist Bestandteil der Berner City. Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen umfassen Büros und Verkaufsgeschäfte, sowie 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. Abs. 3: Anvisiert sind hier vor allem die grossen Warenhäuser, wo der Einbau von Wohnungen im Dach kaum Sinn macht.*

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 wie Neuaufteilung der Grundrisse, Versetzen von tragenden Wänden usw. Nachachtung verschafft werden. Dabei spielt es keine Rolle. Ob diese Eingriffe im Dachgeschoss oder anderswo stattfinden. Wesentlich ist, ob in grösserem Ausmass bauliche Eingriffe in die Gebäudestruktur erfolgen. Nicht als solche Umbauten zählen Komfortverbesserungen wie z.B. der Einbau eines Lifts, zusätzliche WCs.*

4. *Abs. 6 will in diesen belebtesten Gassen "tote" Laubenfassaden verhindern.*

Art. 79 Zone mit Planungspflicht Obere Altstadt, Nutzungsmass

[1] Als Planungswert für das Mass der Nutzung gilt die Erhaltung der bestehenden Bebauung.

[2] Das Nutzungsmass kann für einzelne Grundstücke maximal bis zum mittleren vorhandenen Nutzungsmass der angrenzenden Liegenschaften erhöht werden, sofern dies dem Planungszweck gemäss Artikel 77 dient und die umliegenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

1 *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 Projektwettbewerbs erstellt werden. In der Oberen Altstadt ist der Einsatz des Projektwettbewerbs besonders wünschenswert. Geringfügige Veränderungen am baulichen Nutzungsmass beispielsweise im Rahmen von Umbauten sind auch ohne UeO bzw. Wettbewerb möglich (Art. 93 Abs. 1 Bst. A BauG).*

2 *Abs. 2: Um unternutzten Grundstücken eine Angleichung an das mittlere Nutzungsmass der Umgebung zu ermöglichen, kann im Einzelfall eine Nutzungserhöhung zugelassen werden. Diese Angleichung steht unter dem Vorbehalt der Ziele der ZPP, also in erster Linie des Schutzes der Altstadt (vgl. Art. 77 Abs. 2). Die Angleichung des in Bauvolumen gemessenen Nutzungsmasses ist somit nur möglich, wenn dies ins Erscheinungsbild der Altstadt hineinpasst. Ein unbedingter Ansporn auf die Erreichung dieses Nutzungsmasses besteht also nicht. Will der Bauherr anstelle der UeO ersatzweise einen Wettbewerb durchführen, so ist eine Voranfrage beim Bauinspektorat zum möglichen Nutzungsmass unerlässlich.*

Art. 80 Untere Altstadt: Nutzungsart

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

[2] Generelle Überzeitbewilligungen (1) für Gaststätten und Unterhaltungslokale sind nur in Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe III zulässig.

[3] Schliesst ein Gastgewerbebetrieb mit genereller Überzeitbewilligung in einem Gebiet mit Lärmempfindlichkeitsstufe II und werden diese Räume anders genutzt, kann in Abweichung von Absatz 2 einem neuen Gastgewerbebetrieb eine generelle Überzeitbewilligung in diesem Gebiet erteilt werden, wenn
a. der neue Betrieb nicht grösser als der geschlossene ist und
b. keine im Vergleich zum geschlossenen Betrieb grösseren Emissionen zu erwarten sind.

[4] Erfüllt mehr als ein Betrieb die Voraussetzungen nach Absatz 3, ist jenem Betrieb die generelle Überzeitbewilligung zu erteilen, der die geringsten Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung in den umliegenden Gebäuden hat.

Variantenabstimmung: Bei Variante 2 (ohne Beschränkung der Überzeitbewilligung) werden die Absätze 2, 3 und 4 ersatzlos gestrichen

[5] Gebäudevolumen über dem zweiten Vollgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten.

[6] Eine Zweckänderung bestehender Wohnräume im 1. und 2. Vollgeschoss ist nur zulässig, wenn Absatz 5 eingehalten ist.

[7] Bei grösseren, in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten ist im umgebauten Gebäudeteil die Wohnnutzung gemäss Absatz 5 herzustellen.

[8] Einstellgaragen sind unzulässig.

(1) gemäss Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)

Kommentar

1 *Abs. 1 und 2: 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 der Wohnnutzung unterordnen. Das bedeutet, dass Lokale mit Überzeitbewilligung in der ES III mit baulichen und betrieblichen Massnahmen dafür sorgen müssen, dass der Betrieb ab 22 Uhr nicht störend betrieben werden kann. Umso mehr gilt dies für bestehende Betriebe in der ES II. Die Besitzstandsgarantie nach BauG bezüglich Lärmschutz ist durch die bundesrechtliche Sanierungspflicht eingeschränkt.*

2 *Die Abs. 3 und 4 wollen sicherstellen, dass die heutige Anzahl von 10 Überzeitbewilligungen in der ES II in der UNteren Altstadt auch bei Schliessung von Unterhaltunslokalen erhalten werden kann, sofern sich dafür ein Betreiber findet.*

3 *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 grösseren Eingriff in die Gebäudestruktur wie Neuaufteilung der Grundrisse, Versetzen von Wänden usw. Nachachtung verschafft werden. Nicht dazu zählen Komfortverbesserungen wie z.B. der Einbau eines Lifts.*

Art. 81 Untere Altstadt: Nutzungsmass

[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, soweit es sich nicht um gemäss Absatz 2 geschützte Bauteile handelt.

Kommentar

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.

Art. 82 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 beeinträchtigt wird.

[3] Pro Geschoss dürfen im Erd- und im ersten Obergeschoss höchstens drei und darüber ein Durchbruch von 1.00 m Breite gestattet werden.

Kommentar

Die Unterschiede zwischen EG und erstem Geschoss sowie den oberen Geschossen ist historisch begründet: Vor allem das Erdgeschoss wurde im Verlauf der Baugeschichte sehr häufig umgebaut und enthält wenig historische Bausubstanz. Anders ist es bei den Obergeschossen: dort soll der historische Zustand darum im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips möglichst erhalten bleiben.

Art. 83 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.

Kommentar

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 stellt eine Einschränkung der Besitzstandsgarantie für die Altstadt dar. Die verlangte Wiederherstellung muss verhältnismässig sein, also in einem vernünftigen Verhältnis zum Gesamtaufwand stehen.

Art. 84 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.

Art. 85 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.

[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 Schaufenster-

anlagen.

[5] Bei Neu- und Umbauten können Rekonstruktionen verlangt werden.

Kommentar

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 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.

Art. 86 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.

Kommentar

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 galt nach der BO.0 bereits auch für bestehende Einrichtungen, beschränkte also die Besitzstandsgarantie aus Gründen des Altstadtschutzes.Die neue BO führt dies fort. Das heisst aber nicht, dass beabsichtigt wäre, eine grosse Rückbauübung durchzuführen. Vielmehr sollen die ca. 12 echten Sündenfälle möglichst rasch bereinigt werden. Anschliessend sollte die Einschränkung der Besitzstandsgarantie keine Bedeutung mehr haben.

7. Titel: Zuständigkeiten

Art. 87 Stimmberechtigte und Stadtrat

[1] Die Stimmberechtigten beschliessen über die baurechtliche Grundordnung sowie über alle Nutzungspläne, die diese in Art und Mass der Nutzung abändern.

[2] Der Stadtrat beschliesst endgültig über alle übrigen Nutzungspläne.

Kommentar

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).

3 Der Erlass von Überbauungsordnungen, 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).

Art. 88 Gemeinderat

[1] Der Gemeinderat erlässt neben den ihm vom übergeordneten Recht (1) 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 durch temporäre und dauernde Einrichtungen (gesteigerter Gemeingebrauch, Sondernutzungskonzessionen).

[2] Der Gemeinderat beschliesst das Bauinventar und die übrigen Inventare.

(1) insbesondere Art. 66 des Baugesetzes des Kt. Bern (BauG, BSG 721)

Kommentar

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).

Art. 89 Baubewilligungsbehörde

[1] Der Stadtpräsident ist Baubewilligungsbehörde.

[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.

Kommentar

1 Abs. 1: Nach Art. 33 Abs. 4 BauG ist der Gemeinderat oder ein anderes im entsprechenden Gemeindereglement bezeichnetes Organ Baubewilligungsbehörde.

2 Nach Art. 33 Abs. 3 BauG hat die Stadt Bern als "grosse Gemeinde" eine eigene Baubewilligungskompetenz. 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 Bestandesaufnahmen nötig, um Tragweite des Denkmalschutzes zu eruieren. Die Baubewilligungsbehörde ordnet im Einvernehmen mit der Denkmalpflege solche Untersuchungen und Sondierungen an.

Art. 90 Sach- und Fachkommissionen

[1] Die zuständige Sachkommission des Stadtrats berät Baugesuche, die wesentlich von den Bauvorschriften abweichen. Sie gibt der Baubewilligungsbehörde eine begründete Empfehlung zu den Ausnahmegesuchen ab.

[2] Der Gemeinderat ernennt eine verwaltungsunabhängige Stadtbildkommission aus 5 bis 7 Mitgliedern.

[3] Die Stadtbildkommission berät den Gemeinderat, die Baubewilligungsbehörde und zuständigen Verwaltungsabteilungen in Fragen, die das Stadtbild, die Stadtstruktur und die Stadtentwicklung prägend beeinflussen.

[4] Der Gemeinderat regelt Einzelheiten wie Wahlvoraussetzungen, Amtsdauer, Pflichtenheft und Entschädigung der Stadtbildkommission (1).

(1) Verordnung über die Kommissionen des Gemeinderats (Kommissionenverordnung; KoV), SSSB 152.211

Kommentar

1 Die Stadtbildkommission nimmt sich städtebaulichen und gestalterischen Fragen an
- bei bedeutenden Bauprojekten,
- bei Vorhaben der Stadt im öffentlichen Raum und
- bei wichtigen Planungsvorlagen.

Für sie gilt die Verordnung des Gemeinderates über die Geschäftsordnung der Stadtbildkommission (1).

2 Das schliesst aus, dass sie zu jedem einzelnen Bauvorhaben Stellung nimmt. Ihr Pflichtenheft ist in einem provisorischen Reglement des Gemeinderates geregelt.

3 Die vom Gemeinderat zu ernennende Ausnahmekommission, die verwaltungsunabhängig sein muss und in der städtische Angestellte und Behördemitglieder nur beratende Stimme haben, gibt eine Empfehlung ab, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 26 BauG erfüllt sind.

4 Die gemäss Art. 27 BauG für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen zuständige Baubewilligungsbehörde ist an diese Empfehlung nicht gebunden.

5 Die Aufgabe der Kommission ist die Unterstützung einer rechtsgleichen und konstanten Ausnahmepraxis.

8. Titel: Schlussbestimmungen

Art. 91 Aufhebung von Vorschriften

[1] Die Bauordnung vom 12. Juni 2002 (BO, SSSB 721.1) wird aufgehoben.

[2] Folgende Nutzungspläne werden aufgehoben:

a. Bauklassenplan 1955, Teilplan Altstadt (BKP 55, SSSB 721.21)
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. Bauklassenabänderung Wangenstrasse vom 25.8.1971 (Nr. 57)
l. Abänderung des Überbauungsplans Mühleplatz-Schifflaube vom 4.6.1973 (Nr. 2a)
m. Abänderung des BKP und des NZP Sulgeneckstrasse vom 21.7.1978 (Nr. 66)

[3] Die Baulinien in der Altstadt gemäss Abgrenzung im Nutzungszonenplan (3) werden mit Ausnahme des Laubenlinienplans „Marktgasse/Spitalgasse“ vom 31.12.1992 (Nr. 148) aufgehoben.

Kommentar

1 Die 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.

3 Mit den neuen Altstadtvorschriften werden einzig noch die Laubenbaulinien in der Marktgasse und Spitalgasse benötigt. Die andern werden aufgehoben.

Art. 92 Änderung von Vorschriften

(bisheriger Absatz 1 aufgehoben)

[1] Der Nutzungszonenplan (NZP, SSSB 721.41) wird wie folgt geändert:

a. Die Abgrenzung der Altstadt gemäss dem Plan BO.05 Altstadt (Plan Nr. 1355/1) vom 17.11.2004.
b. Die Wohnzonen a und b gemäss Nutzungszonenplan werden zu Wohnzonen W gemäss dieser Bauordnung.
c. Die gemischten Wohnzonen Wga und Wgb gemäss Nutzungszonenplan werden zu gemischten Wohnzonen WG gemäss dieser Bauordnung.
d. Die Geschäfts- und Gewerbezonen GG und Dienstleistungs- und Gewerbezonen DG gemäss Nutzungszonenplan werden zu Dienstleistungszonen D gemäss dieser Bauordnung.

(bisherige Bst. e aufgehoben)

e. Die Grünzonen gemäss Nutzungszonenplan, ausgenommen diejenige beim Elfenauhölzli, werden zu Schutzzonen SZ A gemäss dieser Bauordnung.
f. Die Grünzone beim Elfenauhölzli, die Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a im Naturreservat Elfenau und die Zone SZ b beim Jordeweiher gemäss Nutzungszonenplan werden zu Schutzzonen SZ C gemäss dieser Bauordnung.

[2] Die Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung “Umfeld S-Bahn-Haltestellen Wankdorf” vom 20. August 2003 werden wie folgt geändert:

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung
Artikel 3: Art der Nutzung
Abs. 1: In der Geschäfts- und Gewerbezone sind Nutzungen nach Artikel 24 der Bauordnung vom …. (BO.06) zulässig, Ladengeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen jedoch nur bis maximal 20% der Bruttogeschossfläche.
Abs. 2: In der Dienstleistungs- und Gewerbezone sind Nutzungen nach Artikel 24 der Bauordnung vom …. (BO.06) zulässig; Ladengeschäfte und Freizeiteinrichtungen jedoch nur, sofern sie örtlichen Bedürfnissen dienen.

[3] Der Zonenplan „Stauffacherstrasse 59 bis 69“ vom 3. März 2000 wird wie folgt geändert:
In der Legende wird „Dienstleistungs- und Gewerbezone gemäss Art. 11a Vorschriften zum Nutzungszonenplan VzNZP (bisher Industrie- und Gewerbezone) Empfindlichkeitsstufe III ersetzt durch „Dienstleistungszone, Empfindlichkeitsstufe III, Ladengeschäfte sind nur für örtliche Bedürfnisse zulässig“.

Kommentar

1 Abs. 1 Bst. a: Die Abgrenzung und Unterteilung der Altstadt bleibt gleich. Dennoch wird ein neuer Plan nötig, um den inzwischen erlassenen Sonderbauvorschriften vor allem im Bereich des Bahnhofs Rechnung zu tragen und die Perimeter auf die neuen Begriffe dieser Bauordnung abzustimmen.

2. Abs. 1 Bst. b bis f: Die Zusammenlegung einzelner Zonenarten gemäss alter Bauordnung bedingt entsprechende Änderungen im Nutzungszonenplan (Abs. 2 Bst. b bis f).

3 Abs. 2 und 3: Im Bereich der Überbauungsordnung S-Bahn-Haltestellen Wankdorf sowie des Zonenplanes Stauffacherstrasse 59 bis 69 würden durch die Zusammenlegung und Neuformulierung der D-Zone grossflächige Verkaufs- und Freizeiteinrichtungen möglich, ohne dass die Verkehrserschliessung darauf zugeschnitten wäre. Es müssen deshalb hier die Sonderbauvorschriften restriktiver formuliert werden.