24. September 2006 (Stand: 01.06.2015)

Bauordnung der Stadt Bern
(BO)

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern,

gestützt auf

– Artikel 66 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985[1];
– Artikel 36 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998[2];

beschliessen:

1. Titel: Allgemeines

1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

1 Die Bauordnung bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan[3] und dem Bauklassenplan[4] und dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan 96[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.

Art. 2 Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung

1 Nutzungszonenplan[6] und Lärmempfindlichkeitsstufenplan 96[7] ordnen zusammen mit der Bauordnung die Art der Nutzung.

2 Der Bauklassenplan[8] ordnet zusammen mit der Bauordnung das Mass der Nutzung.

Art. 3 Überbauungsordnungen

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

2. Kapitel: Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

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

---

1 BauG; BSG 721.0
2 GO; SSSB 101.1
3 NZP; SSSB 721.41
4 BKP 87; SSSB 721.31
5 SSSB 721.5
6 NZP; SSSB 721.41
7 SSSB 721.5
8 BKP 87; SSSB 721.31

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.

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.

3. Kapitel: Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild

1 Bauten, Gebäudeteile und Gestaltungen des öffentlichen sowie privaten Aussenraums, 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.

Art. 7 Dachgestaltung bei Flachdächern

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

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.

Art. 9 Dachgestaltung bei Mansardendächern

1 Bei bestehenden Mansardendächern 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.

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.

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.

Art. 12 Öffnung des Vorlandes

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

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.

Art. 14 Schutz der Altstadtsilhouette

Neu- und Umbauten dürfen die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen.

4. Kapitel: Ausnahmen

Art. 15 Ausnahmen für besondere Fälle

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

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.

6. Kapitel: Schutz bestehenden Wohnraums[1]

Art. 16a[2] Schutz von Wohnraum bei Wohnungsknappheit

1 Zweckänderungen, Umbauten und Abbrüche, die zu einem Verlust bestehenden Wohnraums führen, sind in den Wohnzonen (W, WG, K, Obere und Untere Altstadt, Gewerbe- und Wohngebiet Matte), in den Schutzzonen SZ sowie in der Dienstleistungszone D untersagt, solange im Stadtgebiet Wohnungsknappheit herrscht.

2 Wohnungsknappheit im Sinne von Absatz 1 besteht solange, als der über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand in der Stadt Bern kleiner ist als 1%. Der Leerwohnungsbestand wird jährlich durch die Statistikdienste der Stadt Bern publiziert.

---

[1] neu gemäss Gemeindebeschluss vom 9. Juni 2013; vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 12. September 2013.

[2] neu gemäss Gemeindebeschluss vom 9. Juni 2013; vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 12. September 2013

3 Massgebend ist der periodisch ermittelte und über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs. Fällt jedoch die Wohnungsknappheit im Sinne von Absatz 2 vor dem Bauentscheid dahin, so entfällt auch der Schutz des Wohnraums.

4 Der Wohnraum muss nicht erhalten werden, wenn

a. überwiegende städtebauliche Gründe den Abbruch, die Zweckänderung oder den Umbau verlangen;

b. der Abbruch, die Zweckänderung oder der Umbau im überwiegenden öffentlichen Interesse oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen erforderlich ist;

c. der Verlust des Wohnraums zugunsten der Ausdehnung eines bestehenden, im Eigentum der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers stehenden Unternehmens erfolgt; dem Eigentum gleichgestellt sind vergleichbare beschränkte dingliche Rechte. Räumlichkeiten, für die eine Bewilligung nach diesem Absatz erteilt wurde, sind wieder der Wohnnutzung zuzuführen, sobald diese für die eigene Geschäftstätigkeit nicht mehr benötigt werden;

d. der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann und keine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts vorliegt;

e. nur einzelne Räume einer Wohnung für eigene Arbeitszwecke der Mieter- oder Eigentümerschaft ungenutzt werden.

5 Ausnahmen nach Artikel 15 bleiben vorbehalten.

6 Diese Regelt gehen den Wohanteilsvorschriften vor. Vorschriften bezüglich Naturgefahren und –risiken bleiben vorbehalten.

2. Titel: Art der Nutzung

1. Kapitel: Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Art. 17 Lärmempflindlichkeitsstufen

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1996[1] weist den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen ES zu.

2. Kapitel: Nutzungszonenplan

Art. 18 Nutzungszonen

Der Nutzungszonenplan[2] 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

[1] SSSB 721.5
[2] NZP; SSSB 721.41

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 Prozent 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.

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.

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 Umweltrechtvor-

schriften eingehalten sind, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und das Strassennetz nicht übermässig belastet wird.

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.

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.

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 Absatz 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.

6. Kapitel: Landwirtschaftszonen

Art. 26 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone untersteht den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

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 Artikel 24ff. Raumplanungsgesetz[1].

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

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

[1] RPG; SR 700

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.

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.

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.

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 1.50 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.

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.

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.

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 m^2, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m^2 betragen;

d. die Gebäudehöhe auf der Seite zur Nachbarin oder zum Nachbarn darf höchstens 3.00 m betragen.

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

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.

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 umschriebenem Grenzabstand bis 2.50 m, höchstens aber bis zum halben Grenzabstand über diese hinausragen.

2 Der seitliche Grenzabstand hat bei fehlender Zustimmung der Nachbarin 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.

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 Verkehrsraums aus gemessen.

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

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.

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.

Art. 41 Gewässerabstand

1 Gegenüber offenen und eingedolten Gewässern ist ober- und unterirdisch ein Bauabstand 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.

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.

Art. 43 Raumhöhe

1 Die lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen beträgt wenigstens 2.50 m.

2 Ausgenommen sind die Dachgeschosse.

2. Kapitel: Allgemeine Bauklassenvorschriften

Art. 44 Bauklassenplan

Der Bauklassenplan bestimmt das Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks.

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.

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

1 Für die Bauklassen (BK) 2–6 gelten die folgenden maximalen Längen von Gebäuden oder Gebäudegruppen (GL), 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.

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.

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;

b. unbewohnte An- und Nebenbauten;

c. Parterrebauten nach Artikel 54;

d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 55.

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 Flächenverlusts eine angemessene Erhöhung des Gebäudeumfangs.

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.

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 54;

d. unbeheizte Wintergärten nach Artikel 55.

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.

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.

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.

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.

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.

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 4,50 m nicht übersteigen;

c. der Dachausbau ist unzulässig;

d. der Grenzanbau ist zulässig

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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 66–68.

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

Art. 64 Selbständige Parkierungsanlagen für Personenwagen

1 Selbständige Parkierungsanlagen bedürfen einer Überbauungsordnung.

2 Sie dürfen nur an Autobahnein- und -ausfahrten oder am Rand des Siedlungsgebiets 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.

Art. 65 Parkierung von Motorfahrzeugen in der Altstadt

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.

---

[1] insb. Art. 16 BauG (BSG 721.0) und Art. 49ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

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

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[2].

Art. 67 Anlagen für die Sammlung von Siedlungsabfällen

1 Das Abfallreglement[3] 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.

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.

Art. 69 Hausnummern

Der Gemeinderat regelt die Gebäudenummerierung mit einer Verordnung[4].

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.

---

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

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

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

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

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.

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 Raums 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.

2. Kapitel: Aaretalhänge

Art. 72 Aaretalschutzgebiet

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

2 Die Aaretalhänge gemäss den im Bauklassenplan[1] festgelegten Grenzen unterstehen dem besonderen Landschaftsschutz des kantonalen Rechts sowie den besonderen Vorschriften dieses Kapitels.

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.

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.

---

[1] BKP 87; SSSB 721.31; abgelöst durch BKP vom 1. Januar 2007

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

3 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben das Überhängen der Äste der geschützten 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.

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 Nutzungszonenplans[1].

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.

Art. 77 Zone mit Planungspflicht Obere Altstadt, Planungszweck

1 Die Obere Altstadt inklusive das Gewerbegebiet Matte ist eine Zone mit Planungspflicht nach Artikel 73 Absatz 2 Baugesetz[2].

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.

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 Büros zu Ladengeschäften im gleichen Gebäude.

---

1 NZP; SSSB 721.41
2 BauG; BSG 721.0

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.

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.

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 neuer Betrieb die Voraussetzungen gemäss Absatz 3, ist jenem Betrieb die generelle Überzeitbewilligung zu erteilen, der die geringsten Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung in den umliegenden Gebäuden hat.

5 Gebäudevolumen über dem zweiten Vollgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten.

6 Eine Zweckänderung bestehender Wohnräume im 1. und 2. Vollgeschoss sind 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 zulässig.

---

[1] gemäss Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSGBSG 935.11

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.

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.

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.

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 Dachs 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 Schaufensteranlagen.

5 Bei Neu- und Umbauten können Rekonstruktionen verlangt werden.

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.

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.

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;

[1] insb. Art. 66 BauG (BSG 721.0)

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.

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 Gesuchstellenden die für die Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Untersuchungen und Sondierungen verlangen.

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 die 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].

8. Titel: Schlussbestimmungen

Art. 91 Aufhebung von Vorschriften

1 Die Bauordnung vom 12. Juni 2002 wird aufgehoben.

2 Folgende Nutzungspläne werden aufgehoben:

a. Bauklassenplan 1955, Teilplan Altstadt[2]

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)

---

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

[2] BKP 55; SSSB 721.21

h. Baulinienplan/Bauklassenabänderung Greyerzstrasse-Breitenrainstrasse 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 werden mit Ausnahme des Laubenlinienplans «Marktgasse/Spitalgasse» vom 31.12.1992 (Nr. 148) aufgehoben.

Art. 92 Änderung von Vorschriften

1 Der Nutzungszonenplan[1] wird wie folgt geändert:

a. Die Abgrenzung der Altstadt gemäss dem Plan BO.06 Altstadt (Plan Nr. 1355/1).

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.

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 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) 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 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) zulässig; Ladengeschäfte und Freizeiteinrichtungen jedoch nur, sofern sie örtlichen Bedürfnissen dienen.

[1] NZP; SSSB 721.41

[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».

Bern, 15. Juni 2006

NAMENS DES STADTRATS

Peter Künzler
Präsident

Dr. Annina Jegher
Ratssekretärin

Jürg Stampfli
Ratssekretär

Änderungen

Datum der Änderung	*Erlass (Titel/SSSB-Nr.)*	*Geänderte Artikel*	*Inkrafttreten*
9. Juni 2013	Bauordnung / 721.1	1. Titel, 6. Kapitel (neu),16a (neu)	1. Juni 2015

Anhang
Planbeilage betreffend Änderung der Perimeter und Festlegung neuer Nutzungszonen sowie Skizzen zur Erläuterung[1]

Volksabstimmung
Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeabstimmung vom 24. September 2006 angenommen.

Genehmigung und Inkraftsetzung
Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 28. Dezember 2006.
In Kraft getreten am 1. März 2007.

[1] nicht in der SSSB; kann beim Bauinspektorat der Stadt Bern bezogen werden