



Kantonale Bauverordnung (BauV): Berechnung - der Verkaufsfläche (Art. 24 BauV), - der Mindestfläche von Spielplätzen (Art. 45 BauV), - der Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 49 ff. BauV)

Öfters taucht die Frage auf, ob bei den Berechnungen nach diesen Bestimmungen immer noch die Bruttogeschossfläche (BGF) zur Anwendung kommt?

Mit dem Inkrafttreten der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; [BSG 721.3](#)) auf den 1. August 2011 ist der Begriff der BGF in den obigen Bestimmungen durch die Geschossfläche (GF) ersetzt worden (s. Art. 35 i.V.m. Art. 36 BMBV).

Dies bedeutet, dass für die Berechnungen bzw. Nachweise in den obigen Bestimmungen **zwingend die Geschossflächen (GF) anzuwenden sind**.

In Gemeinden, die die Bestimmungen der BMBV noch nicht in ihrer baurechtlichen Grundordnung umgesetzt haben, führt das allenfalls dazu, dass für das Nutzungsmass (z.B. die Ausnützungsziffer/AZ) noch die BGF gilt, aber die notwendigen Abstellplätze für Fahrzeuge schon mit der GF zu berechnen sind.

Hinweis zu Art. 24 BauV: Die massgebende Verkaufsfläche beinhaltet die Hauptnutz-, Nebennutz- und Konstruktionsflächen *nur* der (*öffentlich zugänglichen*) Verkaufsräume. Lager sowie ausschliessliche Personalräumlichkeiten sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.

Anbauten; Anrechenbarkeit an die Gebäudelänge/-breite

Müssen Anbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge/-breite angerechnet werden?

Grundsätzlich ja. Nicht anrechenbar sind vorspringende Gebäudeteile, die das kommunal festzusetzende (Maximal-) Mass einhalten (vgl. Art. 10 BMBV). Die Gemeinden können zudem in ihrem Baureglement bestimmen, dass Anbauten nicht an die Gebäudelänge/-breite anzurechnen sind.

Abschaffung des Ausnützungskatasters?

Verschiedentlich wurde die Frage aufgeworfen, ob bestehende kommunale Ausnützungskataster - infolge Wegfalls der Artikel 94 und 95 der kantonalen Bauverordnung auf den 1. August 2011 - nun als abgeschafft gälten.

Diese Frage muss klar mit **NEIN** beantwortet werden.

Die BMBV hat - nebst dem Wegfall der beiden Bestimmungen - neue Regelungen für die Kontrolle der Nutzungsübertragungen aufgestellt. Es handelt sich um die

Artikel 32 und 33 der BMBV mit den Randtiteln "Nutzungsübertragung" und "**Nutzungskataster**". Materiell wurden die bisherigen Bestimmungen der BauV weitestgehend übernommen.

Dieser öffentliche Nutzungskataster muss durch Gemeinden, welche Nutzungsübertragungen zulassen, zwingend geführt werden. Gedacht war die Weiterführung des "alten" bestehenden Ausnützungskatasters (neu einfach nur noch mit den vier zulässigen Nutzungsziffern: Art. 28 - 31 BMBV).

Bundesverordnung über Zweitwohnungen

Am 1. Januar 2013 tritt die Bundesverordnung über Zweitwohnungen in Kraft. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion orientiert die Regierungsstatthalter und die betroffenen Gemeinden direkt mit einem Schreiben über die neue Rechtslage und gibt Antworten auf wesentliche Fragen zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative.

Einstellung des Projekts eBau

Die Projektarbeiten für das elektronische Baubewilligungsverfahren eBau werden auf unbestimmte Zeit eingestellt. Die Einstellung erfolgte insbesondere wegen der derzeit schlechten Finanzlage des Kantons Bern. Der Kanton Bern wird die Entwicklung von Lösungen für elektronische Baubewilligungsverfahren inner- und ausserhalb des Kantons trotz Einstellung des Projekts E-Bau weiterhin beobachten.

Kursausschreibungen zum hindernisfreien Bauen

Das Bildungszentrum für Wirtschaft und Dienstleistung (bwd) sieht im Kursprogramm 2013 einen Kurs zum Thema „Hindernisfreies Bauen – gilt das auch für das Schulhaus? Was muss die Baubewilligungsbehörde beachten – Was muss der Gemeinderat als Bauherr beachten?“ vor. Der Kurs wird ab Oktober 2012 auf der Homepage des bwd ausgeschrieben unter [www.weiterbildung-gemeindekader.ch](#). Im Diplomlehrgang zur/zum bernischen Bauverwalterin/Bauverwalter wird das Thema hindernisfreies Bauen zudem neu im Lehrgang angeboten.

Definition Flachdach

Das AGR hatte sich schon mehrfach mit der Frage der Definition eines Flachdaches zu befassen. Nach gängiger Praxis des AGR gilt ein Dach mit einer Neigung **bis max. 5°** immer als Flachdach. Wird dieses Mass überschritten, handelt es sich um ein Steildach.