



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

Teilrevision Baureglement

Formelle Änderungen aufgrund Umsetzung BMBV



Fassung vom 19. September 2022

Stand: **Mitwirkung / Vorprüfung**

Die Teilrevision besteht aus:

- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 340
3000 Bern 13

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Unterseen
Obere Gasse 2, 3800 Unterseen

Auftragnehmerin

Syntas Solutions AG, Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerksgasse 20, Postfach 340, 3000 Bern 13

Bearbeitung

Daniela Kämpf
Didier Rickenbacher
Andreas Oestreicher

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	Seite 4
1.1. Einleitung	
1.2. Weshalb eine Teilrevision?	
1.3. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	
1.4. Zielsetzung	
1.5. Vorgehen	
2. Anpassung Baureglement	Seite 5
2.1. Grundlagen	
2.2. Leitideen	
2.3. Zu den Anpassungen im Einzelnen	
3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	Seite 13
4. Verfahren	Seite 13
4.1. Vorgehen	
4.2. Mitwirkung	
4.3. Vorprüfung	
4.4. Öffentliche Auflage	
4.5. Beschlussfassung	
4.6. Genehmigung	

1. Ausgangslage

1.1. Einleitung

Die heute geltende baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft sowie dem Plan der Ortsbilschutzgebiete, wurde am 20.03.2001 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt. Seither wurden verschiedene Änderungen vorgenommen und genehmigt.

Im Jahre 2017 wurden die Arbeiten für eine Gesamtrevision der Ortsplanung in Angriff genommen, die Einreichung zur Vorprüfung erfolgte Ende 2020. Am 14.01.2022 wurde die 1. Vorprüfung abgeschlossen. Zurzeit findet eine umfassende Überarbeitung statt. Ziel ist es, die überarbeiteten Planungsinstrumente Ende dieses Jahres zur 2. Vorprüfung einzureichen. Die Dauer der 2. Vorprüfung ist nicht absehbar, die öffentliche Auflage wird frühestens in der 2. Hälfte 2023 möglich sein. Aufgrund der langen Bearbeitungsfristen beim Kanton muss damit gerechnet werden, dass es auch länger dauern könnte.

Die baurechtlichen Grundordnungen der Gemeinden müssen bis am 31.12.2023 an die Vorgaben der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25.05.2011 angepasst sein, ansonsten können ab dem 01.01.2024 keine Baugesuche mehr behandelt werden.

1.2. Weshalb eine Teilrevision?

Eine der Kernelemente der Ortsplanungsrevision ist die vom Kanton geforderte Anpassung des Baureglements an die neuen Bestimmungen über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (siehe nachfolgendes Kapitel 1.3). Wie erwähnt, muss diese Anpassung zwingend bis am 31.12.2023 rechtskräftig erfolgt sein.

Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, das heute noch geltende Baureglement an die Vorgaben der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern anzupassen. Die Anpassungen sind ausschliesslich formeller Natur. Dies bedeutet, dass weder an der Art und dem Mass der Nutzung Änderungen oder Anpassungen vorgenommen werden, um die Grundsätze über die Planbeständigkeit nicht zu verletzen. Die materiellen Anpassungen erfolgen im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision.

Die ausschliesslich formellen Anpassungen sind von grosser Bedeutung, damit auch nach dem 01.01.2024 ein rechtskräftiges Baureglement zur Behandlung von Baugesuchen zur Verfügung steht und nicht ein Baustopp entsteht.

1.3. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

In das überarbeitete Baureglement werden auch die seit dem Jahre 2001 genehmigten Änderungen sowie die Anpassungen an das inzwischen geänderte übergeordnete Recht aufgenommen. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 01.08.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.

Ziel der IVHB bzw. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Begriffen und Messweisen zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.

Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2023 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Eine Missachtung dieser Frist würde danach aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse faktisch zu einem Baustopp führen.

1.4. Zielsetzung

Ziel ist es, wie in Kapitel 1.2 vorumschrieben, über ein angepasstes Baureglement zu verfügen, um auch nach dem 01.01.2024 Baugesuche beurteilen und behandeln zu können.

1.5. Vorgehen

Die Umsetzung der BMBV erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Baureglements. Wo die Messweisen gegenüber den bisherigen abweichen, werden die dazugehörigen Masse entsprechend überprüft und allenfalls angepasst und ergänzt. Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Seit dem Jahre 2001, als das heutige Baureglement genehmigt wurde, sind verschiedentlich Änderungen vorgenommen worden. Diese Änderungen werden in das überarbeitete neue Reglement überführt.

2. Anpassung Baureglement

2.1. Grundlagen

Als Grundlagen für die Anpassungen an die BMBV dienen überdies die Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in kommunalen Baureglementen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 17.10.2011 sowie vom 01.03.2018.

2.2. Leitideen

Entsprechend der Zielsetzung zur Revision des Baureglements sollen die Bestimmungen im Wesentlichen in unveränderter Form weitergeführt werden, soweit sie nicht zwingend an die BMBV oder aufgrund anderem übergeordneten Recht angepasst werden müssen.

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten werden die Masse derart angepasst, dass gegenüber heute keine grundlegenden Änderungen zu erwarten sind.

2.3. Zu den Anpassungen im Einzelnen

Im überarbeiteten Baureglement sind die Änderungen wie folgt dargestellt:

– Anpassung an BMBV (neu / gestrichen)

– Genehmigte Baureglementsänderungen / geltendes Recht (neu / gestrichen)

Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» ist nicht mehr zulässig und er ist durch den Begriff «massgebendes Terrain» zu ersetzen. Materiell ändert sich dabei wenig. Das massgebende Terrain bestimmt sich im Wesentlichen wie der gewachsene Boden:

«Art. 1 BMBV

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

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

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend. »

Gebäude

Die Gebäude weisen eine durch die Gemeinde festgelegte maximale Grösse auf, die mit Höhenmassen, Längen- und Breitenmassen umschrieben werden. Sie bleiben bis auf leichte Anpassungen der Fassadenhöhen traufseitig Fh tr unverändert.

Kleine Gebäude sowie An- und Kleinbauten

Der Begriff «bewohnte An- und Nebenbauten» gibt es nicht mehr, sie werden neu als «kleine Gebäude» bezeichnet. Die bisherigen «An- und Nebenbauten» werden durch die in der BMBV vorgesehene Bezeichnung «An- und Kleinbauten» ersetzt, sie gelten als unbewohnt. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, bei Kleinbauten handelt es sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und private Gewächshäuser und dergleichen. An- und Kleinbauten dürfen in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten.

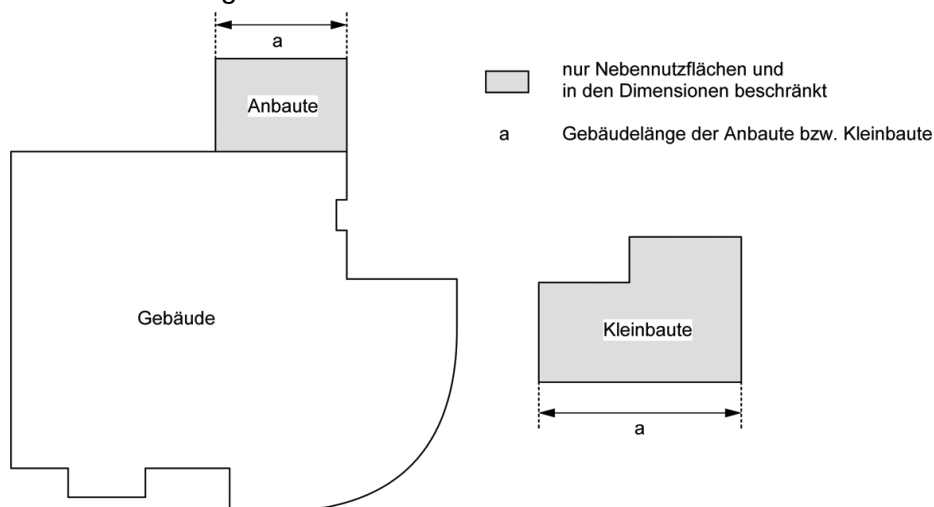


Abb. Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

Unterirdische Bauten (UIB)

Unterirdische Bauten liegen, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain. Unter Geländer und Brüstungen werden hier Konstruktionen verstanden, welche der Absturzsicherung von Personen bei den Zugängen dienen.

Unterniveaubauten (UNB)

Unterniveaubauten ragen höchstens bis zum von der Gemeinde festgelegten zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinaus.

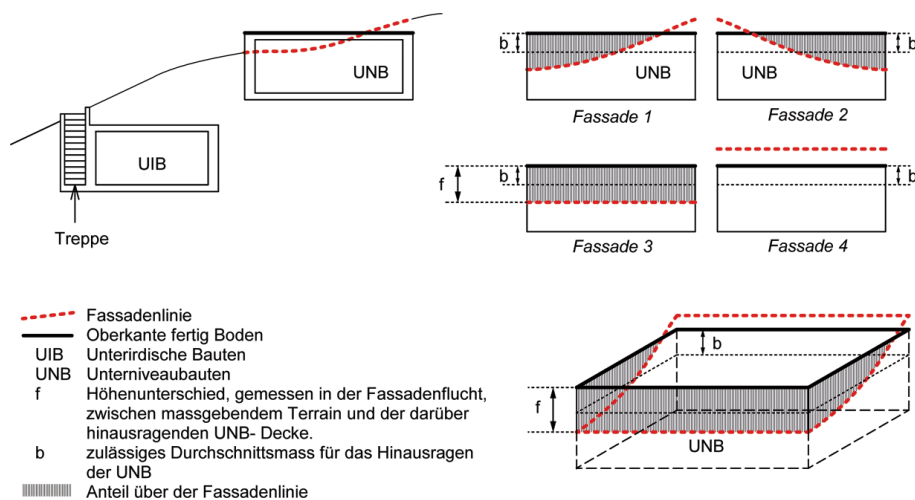


Abb. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Fassadenflucht

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar. Sie verläuft ausserkant der fertigen Fassade und dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

Fassadenlinie

Die Fassadenlinie dient zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite. Bei ebenem Gelände entspricht die Fassadenlinie der projizierten Fassadenlinie.

Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)

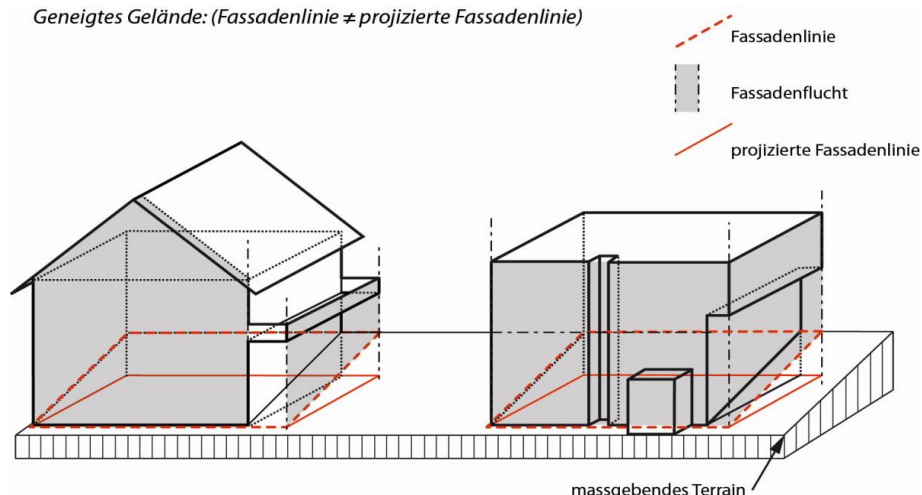


Abb. Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten. Ragen sie über das von der Gemeinde Unterseen festgelegte Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes oder als Anbaute. Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.

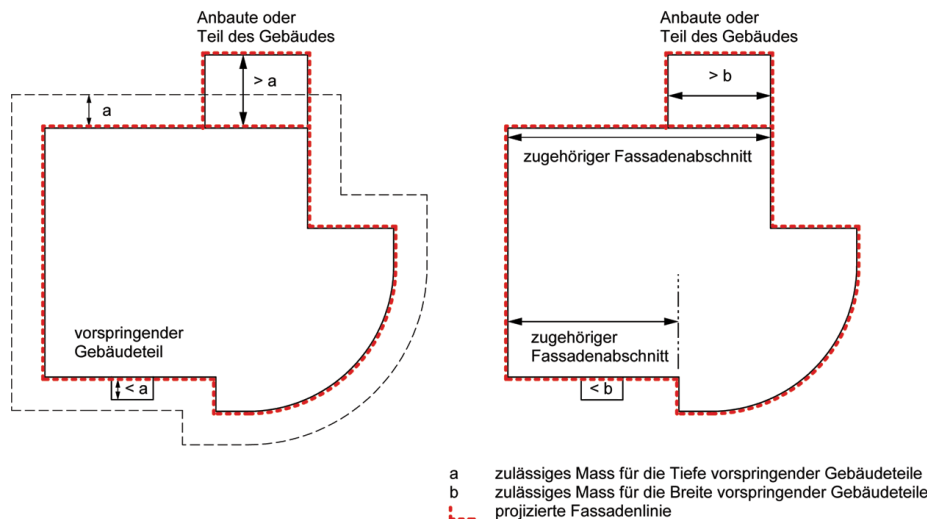


Abb. vorspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Breite beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Gebäudelänge und Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt. Die Gemeinde Unterseen bestimmt die zulässigen Gebäudelängen und –breiten für die jeweiligen Zonen.

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Im Baureglement sind diesbezüglich keine Masse festgelegt.

Fassadenhöhe

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe wird für die trauf- und giebelseitigen Fassaden unterschiedlich festgelegt. Die Festlegung der Fassadenhöhe traufseitig ($F_{h\ tr}$) kommt der Gebäudehöhe nach heute geltendem Baureglement am nächsten. Neben dem begrifflichen Unterschied in der Messweise (Oberkante der Dachkonstruktion statt Oberkante des Dachsparrens), liegt ein wesentlicher Unterschied darin, dass die $F_{h\ tr}$ an jedem Punkt der Fassade gemessen wird. Massgebend ist somit immer die höchste Höhe. Diese darf das zulässige Mass an keiner Stelle der Fassade überschreiten. Dadurch sind gewisse minimale Unterschiede gegenüber heute nicht vollständig auszuschliessen.

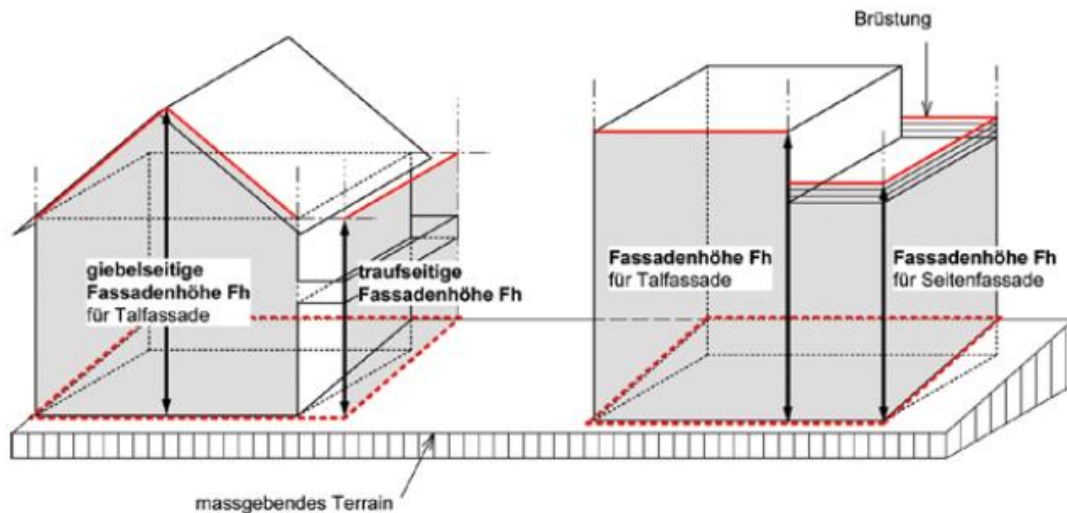


Abb. Skizzen zu F_h tr

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe (bisher Kniewandhöhe) dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses. Der Unterschied zwischen dem oberen Messpunkt der neuen Messweise Kniestockhöhe (Schnittpunkt von Fassadenflucht/ oberkant Dachkonstruktion) und dem oberen Messpunkt der bisherigen Messweise Kniewand (Schnittpunkt Innenwand/ unterkant Dachinnenverkleidung) ergibt eine Differenz von rund 35 cm (je nach Dicke und Neigung der Dachkonstruktion). Deshalb wird die Kniestockhöhe von heute 0.90 m auf 1.20 m erhöht.

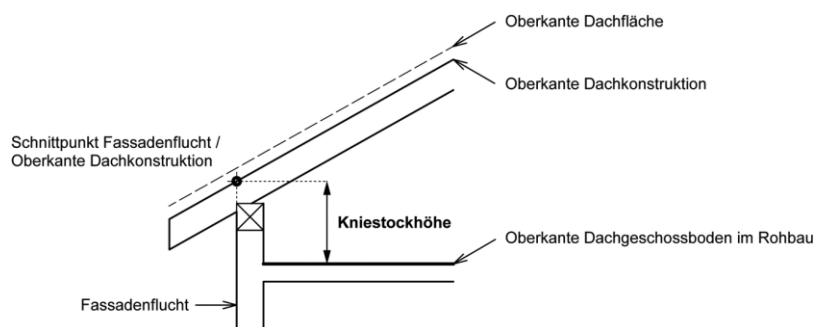


Abb. Kniestockhöhe

Lichte Höhe und Geschosshöhe

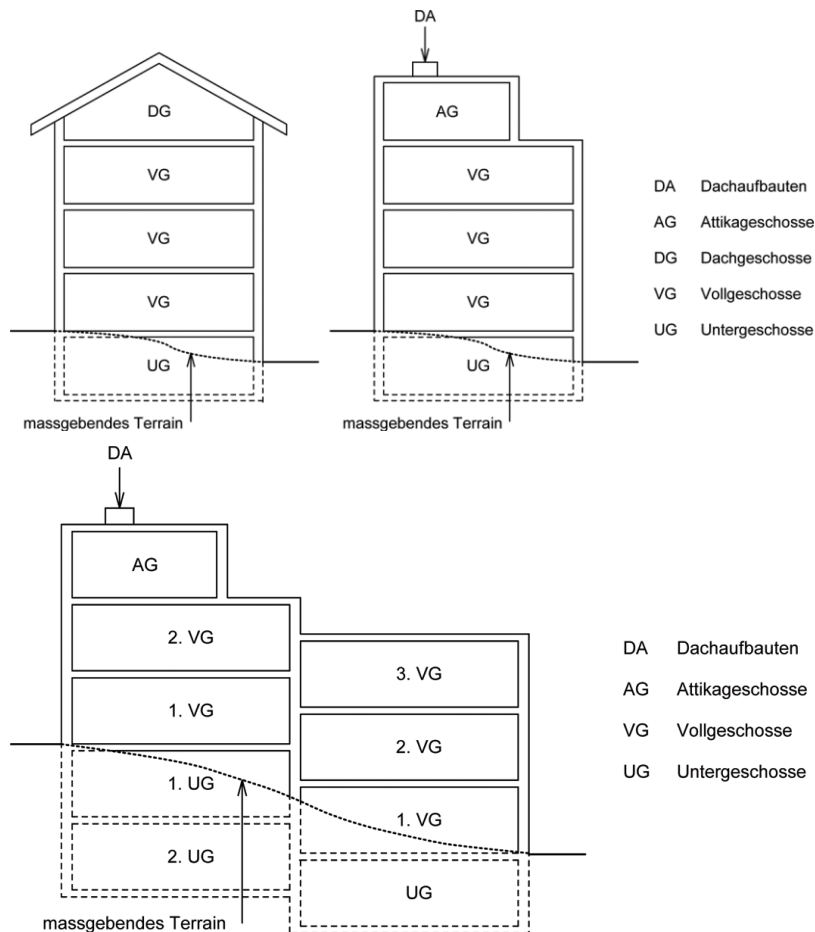
Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen. Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht. Die Geschosshöhe wird von Oberkante zu Oberkante der fertigen Böden gemessen.

Geschosse

Nach BMBV gelten alle Geschosse mit Ausnahme des Untergeschosses, des Dachgeschosses sowie des Attikageschosses als Vollgeschosse.

Mit der Anpassung der Kniestockhöhe führen die neuen Begriffe beim Dachgeschoss zu keinen Änderungen gegenüber heute.

Der Begriff «Kellergeschoss» wird durch den Begriff «Untergeschoss» ersetzt. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das im BR festgelegte Mass bleibt wie bis anhin bei 1.20 m.



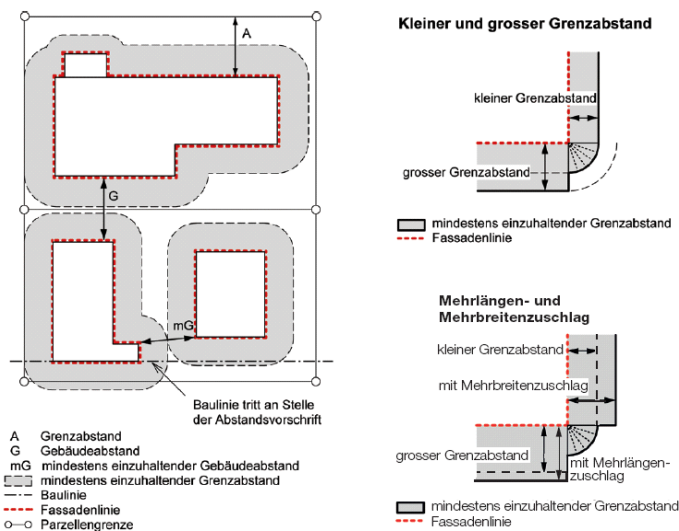
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das festgelegte Mass zurückversetzt sein.

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Wo grosse und kleine Grenzabstände gelten, wird der grosse und kleine Grenzabstand rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt in jedem Fall der kleine Grenzabstand.

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand berechnet sich gestützt auf die festgelegten Grenzabstände. Die Grenzabstandsbereiche dürfen sich dabei nicht überschneiden. Daher muss der Abstand zweier Gebäude wenigstens die Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Gebäude auf dem gleichen Grundstück werden so betrachtet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.



Baulinien

Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften und beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baubereich

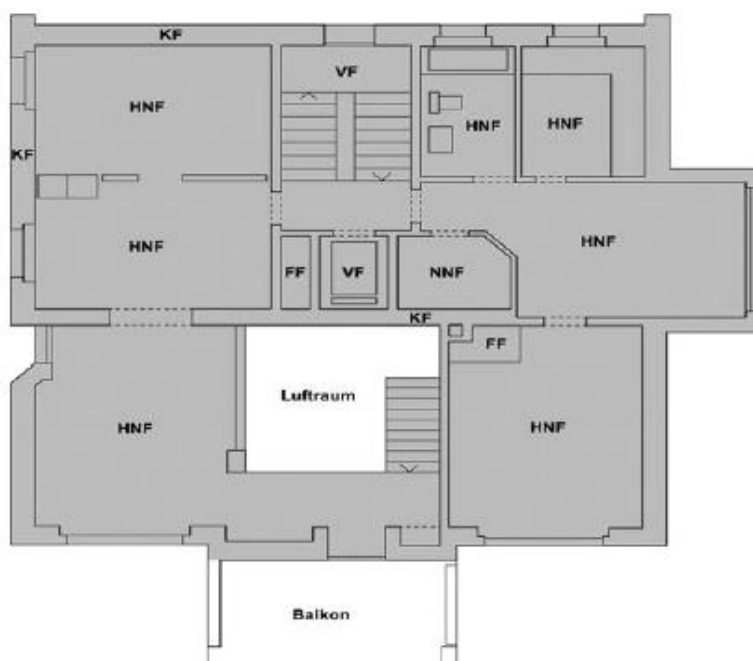
Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Bisher wurden die Baubereiche als Baufeld bezeichnet.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Die BMBV regelt die anrechenbare Grundstücksfläche wie folgt:

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
- 2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
- 3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Nutzungsfläche



Schnitt:

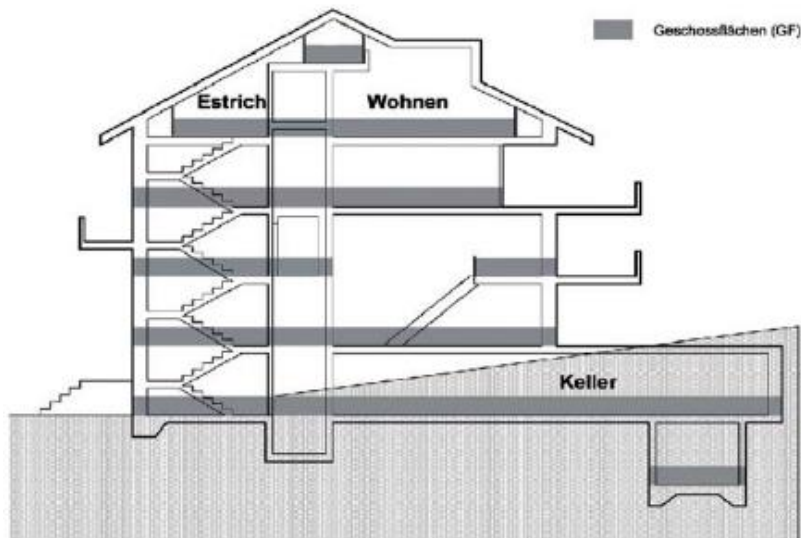


Abb. Geschossflächen und Geschossflächen oberirdisch

Nach BMBV ist die AZ nicht mehr zulässig. Als mögliche Masse stellt die BMBV die Geschossflächenziffer (GFZ), die Baumassenziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer zur Verfügung. Das AGR lässt zudem zu, lediglich eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen. Die AZ lässt sich aufgrund der Erfahrungswerte mit einem Faktor von ca. 1.1 in die GFZo überführen. In den ZPP wird deshalb dort wo eine solche festgelegt ist, die AZ mit dem Faktor 1.1 multipliziert und mit der GFZo ersetzt.

In Unterseen sind in den Normalbauzonen als Nutzungsmasse Volumenziffern festgelegt, dieser Begriff wird neu durch «Baumassenziffer» abgelöst.

Anhänge

Das heute geltende Baureglement beinhaltet folgende zwei Anhänge:

- Anhang 1: Grafische Darstellungen
- Anhang 2: Liste der gültigen Teilbauordnungen

Zudem befindet sich auf Seite 3 eine Aufzählung von Gesetzen und Erlassen, welche heute so nicht mehr aktuell sind.

Neu sind folgende Anhänge enthalten:

- Anhang 1: Skizzen zu den Begriffen und Messweisen
- Anhang 2: Grafische Darstellungen

Hier handelt es sich Darstellungen, welche aus dem heutigen Baureglement übernommen werden. Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur wurden massgeschneiderte Vorschriften erlassen, welche übernommen werden. Eine Anpassung würde zu materiellen Änderungen führen.

- Anhang 3: Liste der gültigen Teilbauordnungen

Die Liste ist aktualisiert (Stand August 2022)

- Anhang 4: Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Diese Zusammenstellung tritt anstelle der Liste auf Seite 3.

3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

Die Anpassungen des Baureglements sind formeller Natur und führen zu keinen Änderungen in Bezug auf die Denkmalpflege oder den Ortsbildschutz. Ebenso wenig ist der Landschaftsschutz von den vorliegenden Anpassungen betroffen.

Um das Verfahren zu beschleunigen besteht die Möglichkeit, den Entwurf des angepassten Baureglements beim AGR zur Vorprüfung einzureichen und parallel dazu die Mitwirkung durchzuführen.

4. Verfahren

4.1. Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Um das Verfahren zu beschleunigen besteht die Möglichkeit, den Entwurf des angepassten Baureglements beim AGR zur Vorprüfung einzureichen und parallel dazu die Mitwirkung durchzuführen. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens wird beim AGR der Mitwirkungsbericht nachgereicht.

Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

– Start Teilrevision	Frühjahr / Sommer 2022
– Öffentliche Mitwirkung	Oktober / November 2022
– Vorprüfung	Winter / Frühjahr 2022 / 2023
– Öffentliche Auflage	Frühjahr 2023
– Beschlussfassung Gemeindeversammlung	Sommer / Herbst 2023
– Genehmigung Kanton	anschliessend

4.2. Mitwirkung

Die Mitwirkung kann parallel zur Vorprüfung durchgeführt werden, muss jedoch vor Abschluss der Vorprüfung abgeschlossen sein. Damit kann das Verfahren etwas beschleunigt werden. Der Mitwirkungsbericht wird nachgereicht.

Die Mitwirkung erfolgt mittels öffentlicher Auflage in der Zeit vom 07.10.2022 bis 07.11.2022. Die Publikation erfolgt in den amtlichen Organen. Die Unterlagen liegen bei der Bauverwaltung auf und können während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Zudem sind sie auf www.unterseen.ch aufgeschaltet.

4.3. Vorprüfung

Nach Abschluss der Vorprüfung erfolgt die Überarbeitung aufgrund der vorgebrachten Hinweise und anschliessend die öffentliche Auflage.

4.4. Öffentliche Auflage

Text folgt

4.5. Beschlussfassung

Text folgt

4.6. Genehmigung

Text folgt

Abkürzungen

- RPG Raumplanungsgesetz
- RPV Raumplanungsverordnung
- BauG Baugesetz des Kantons Bern
- BauV Bauverordnung des Kantons Bern
- BR Baureglement
- BMBV Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
- IHVB Interkantonale Vereinbarung über die Begriffe und Messweisen
- GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch
- GF Geschossfläche
- AGR Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- BSG Bernische Systematische Gesetzessammlung