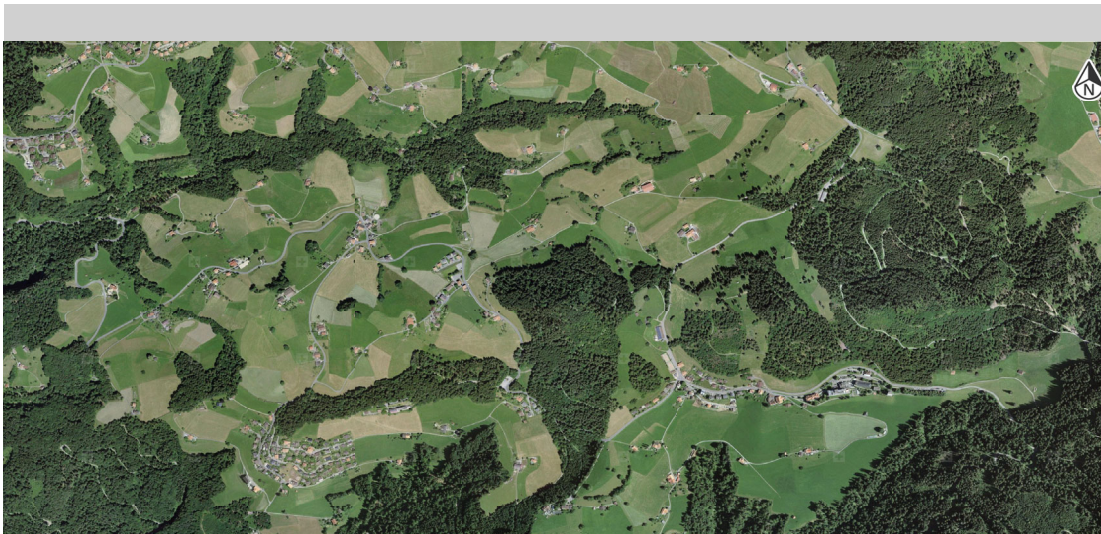


ENTWURF MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

## Einwohnergemeinde Heiligenschwendi

### Änderung des Baureglements (Umsetzung BMBV)



#### Erläuterungsbericht

Die Änderung des Baureglements  
(Umsetzung BMBV) besteht aus:

- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 2022

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Heiligenschwendi  
bim Schuelhus 195a, 3625 Heiligenschwendi

### **Auftragnehmer:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc  
Peter Perren, Fürsprecher

*Abbildung Titelseite: Luftbild der Gemeinde Heiligenschwendi (Quelle: geo.admin.ch)*

## **Inhalt**

<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.2 Vorgehen	5
<b>2. Änderungen im Baureglement</b>	<b>6</b>
2.1 Kernelemente der Anpassung	6
2.2 Erläuterungen	6
2.3 Abgrenzung	10
<b>3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>10</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>10</b>
4.1 Vorgehen	10
4.2 Orientierung und Mitwirkung	11
4.3 Vorprüfung	11
4.4 Öffentliche Auflage	11
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	11



## 1. Allgemeines

### 1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung	Der Regierungsrat des Kantons Bern hatte im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.
Zielsetzung und Inhalt	Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauproduktmarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.
Frist zur Umsetzung	Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Später wurde diese Frist um drei Jahre bis zum 31. Dezember 2023 verlängert.

### 1.2 Vorgehen

Ortsplanungsrevision	Im Jahr 2012 hat der Gemeinderat eine Gesamtrevision der Ortsplanung gestartet. Im Jahr 2017 wurden die entsprechenden Arbeiten sistiert, u.a. um im Bereich des Wohnbaukontingents zusätzlichen Spielraum zu erhalten. Die Revisionsarbeiten wurden schliesslich im Sommer 2022 wieder aufgenommen. Aufgrund der besonderen Dringlichkeit (vgl. Ziff. 1.1) musste die Anpassung des Baureglements an die BMBV von der Ortsplanungsrevision abgekoppelt und in einem separaten Verfahren fortgeführt werden.
Anpassung Baureglement	Bei der vorliegenden Änderung des Baureglements geht es um eine rein formelle «technische» Umsetzung der BMBV: es werden lediglich die neuen Begriffe und Messweisen eingeführt, während die konkreten Masse in der Regel unverändert bleiben. Aufgrund der parallel laufenden Ortsplanungsrevision wurde konsequent auf materielle Änderungen verzichtet; eine umfassende inhaltliche Überprüfung und Überarbeitung des Baureglements erfolgt im Rahmen der erwähnten Ortsplanungsrevision.
Verfahren	Die Änderung des Baureglements erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 57a ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

## 2. Änderungen im Baureglement

### 2.1 Kernelemente der Anpassung

Grundsatz	Das rechtsgültige Baureglement resp. die entsprechenden Bestimmungen sollen im Wesentlichen in unveränderter Form erhalten bleiben, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen.
Anpassungen aufgrund der BMBV	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 oder höchstens eine untergeordnete Änderung zu erwarten ist (z.B. Anpassung der Kniestockhöhe aufgrund des veränderten unteren Referenzpunktes).
Materielle Anpassungen	Auf materielle Anpassungen wurde konsequent verzichtet. Solche inhaltlichen Anpassungen (Anpassung von konkreten Massen, Verzicht auf bisherige Regelungen oder Aufnahme ergänzender Vorschriften) sind Gegenstand der parallel laufenden Ortsplanungsrevision.
Formelle Korrekturen	An einigen Stellen werden veraltete Bestimmungen korrigiert und die jeweiligen Verweise auf das übergeordnete Recht aktualisiert. Diese Anpassungen führen zu keinen Änderung in der Bewilligungspraxis.

### 2.2 Erläuterungen

#### 2.2.1 Anpassungen aufgrund der BMBV

Nachfolgend werden die wichtigsten Anpassungen aufgrund der Einführung der BMBV erläutert.

Art. 29 BR	<p><b>Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe</b></p> <p>Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig, resp. giebelseitig zulässig. Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten, der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion<sup>1</sup> statt Oberkante des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung, in</p>
------------	---

<sup>1</sup> Beim oberen Referenzpunkt nach BMBV handelt es sich um das Traggerüst im bautechnischen Sinn. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 29 Abs. 2 BR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse können somit unverändert übernommen werden.

#### **Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe**

Art. 30 BR

Analog zur Gebäudehöhe muss auch für die Firsthöhe ein Ersatzbegriff verwendet werden. Die Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) kommt der Firsthöhe im bisherigen Baureglement am nächsten, der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion<sup>2</sup> statt höchste Erhebung des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

#### **Kniestockhöhe anstelle der Kniewandhöhe**

Art. 31 Abs. 3 BR

Durch den Wechsel von der bisherigen *Kniewandhöhe* zur *Kniestockhöhe* ändert sich der untere Messpunkt: Neu wird von der Oberkante der Dachkonstruktion (analog Fh tr) bis zur Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau gemessen, während die frühere Kniewandhöhe von der Oberkante des Dachsparrens bis zur Oberkante des (fertigen) Dachgeschossfussbodens reichte. Dies entspricht einer Differenz von rund 10 cm, welche sich aus dem Bodenaufbau (Isolationen, Unterlagsböden etc.) ergibt. Die altrechtliche Kniewandhöhe von 1.20 m entspricht somit einer Kniestockhöhe von 1.30 m; die entsprechende Änderung des zulässigen Masses ist rein messtechnisch bedingt und hat keine Auswirkungen auf die Bewilligungspraxis oder die Baugestaltung.

#### **Abgrabungen**

Art. 29 Abs. 1 BR

Gemäss der aktuellen Praxis des Kantons kann die Privilegierung von Abgrabungen bei der Höhenmessung nur noch auf einer Gebäudeseite beansprucht werden. Entsprechend wurde die maximale Breite von Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf das – wiederum gemäss kant. Praxis – maximale Mass von 6.0 m erhöht (bisher 5.0 m).

#### **An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten**

Art. 21 Abs. 2 und  
3 BR

Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten. Für diese Objekte gilt allseitig ein Grenzabstand von 2.0 m. Mit Verweis auf Art. 79a Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB; BSG 211.1) wird die zulässige Fassadenhöhe traufseitig der An- und Kleinbauten neu auf 4.0 m festgelegt (bisher mittlere Gebäudehöhe von 3.0 m); der Wegfall der flexiblen Messweise («mittlere Gebäudehöhe»

<sup>2</sup> Beim oberen Referenzpunkt nach BMBV handelt es sich um das Traggerüst im bautechnischen Sinn. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

kann so mindestens teilweise kompensiert werden. Zu beachten ist, dass Anbauten gemäss BMBV nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, sofern sie nicht zwei Hauptbauten verbinden (Art. 28 Abs. 1 BR).

### **Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile anstelle bewohnter An- und Nebenbauten**

Art. 21 Abs. 1 BR Um auch die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie *eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile* geschaffen. Für diese Objekte gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m. Auch hier wird die zulässige Fassadenhöhe traufseitig auf 4.0 m festgelegt.

### **Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten**

Art. 22 Abs. 2 BR Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinausragen; das Mass von 1.2 m bleibt bestehen.

Art. 22 Abs. 1 BR Der Begriff *unterirdische Bauten* verschwindet jedoch nicht aus dem Reglement, gemäss Art. 5 BMBV sind damit Gebäude gemeint, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Im geänderten Baureglement werden diese unterirdischen Bauten erstmals geregelt, als Mass für den Grenzabstand wurde analog zu den Unterniveaubauten 1.0 m festgelegt.

### **Vorspringende Gebäudeteile**

Art. 25 Abs. 1 BR Gemäss Art. 10 BMBV muss für vorspringende Gebäudeteile das zulässige Mass des Hinausragens über die Fassadenflucht definiert werden; der entsprechende Wert wird auf 3.0 m festgelegt. Die bisherigen Masse für das Hineinragen in den Grenzabstand (1.5 m für Vordächer und Vortreppen resp. 2.0 m für Balkone) bleiben unverändert gültig, ebenso der Mindestabstand zur Grenze von 2.0 m.

### **Geschossflächenziffer oberirdisch anstelle der Ausnützungsziffer**

Art. 13 und 54 BR Das bisher gültige Baureglement legt für die zweigeschossige Wohnzone W2 sowie für die beiden Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 jeweils eine maximale Ausnützungsziffer (AZ) fest. Als Ersatz für die nicht mehr zulässige AZ wird neu die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) eingeführt, definiert als Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 28 BMBV). Aufgrund gewisser Differenzen zwischen der bisherigen Bruttogeschossfläche (BGF) und der neu gültigen GFo bei den anrechenbaren Flächen werden die entsprechenden Mass praxisgemäss mit dem Faktor 1.1 multipliziert. Somit gelten in der W2 neu eine GFZo von 0.45 (bisher AZ 0.4), in der WG2 eine GFZo von 0.5 (bisher AZ 0.45) und in der WG3 eine GFZo von 0.65 (bisher AZ 0.6). Es handelt sich hier um eine reine messtechnisch begründete Anpassung ohne Einfluss auf die Bewilligungspraxis.



Art. 50 Abs. 3 BR Analog muss auch das maximale Dichtemass in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Kiesgrube» geändert. Gemäss der oben erwähnten Praxis wird hier für die Wohnnutzung statt einer maximalen BGF von 1'900 m<sup>2</sup> neu eine maximale GFo von 2'100 m<sup>2</sup> festgelegt.

### 2.2.2 Formelle Korrekturen

Bei den formellen Korrekturen handelt es sich primär um Aktualisierung von Verweisen auf die übergeordneten Bestimmungen. Zudem wurden vereinzelt Begriffe und Regelungen an die aktuelle Praxis angepasst (z.B. die Schutzbestimmung zu den Bäumen in Art. 68 BR). Auf eine detaillierte Auflistung und Erläuterung wird an dieser Stelle verzichtet. Erwähnenswert sind die Beschränkung von verminderten Strassenabständen für bewilligungsfreie Bauten auf Gemeindestrassen (Art. 14 Abs. 3 BR), der Verzicht auf den Verweis auf die bloss für Hochhäuser gültigen Beschattungstoleranzen (Art. 26 Abs. 3 BR) sowie der Verzicht auf die Verweise auf das nicht mehr existente Energiekonzept der (ehemaligen) Planungsregion Thun-Innertort, TIP (Art. 41 Abs. 1 BR).

Gestrichen wird die Bestimmung in Art. 41 Abs. 3 BR: Die ZPP Nr. 1 «Kiesgrube» ist vollständig überbaut, während die ZPP Nr. 2 «Winterberg» bereits seit längerer Zeit nicht mehr existiert und folglich bereits im rechtsgültigen Baureglement hätte gelöscht werden müssen (die Unstimmigkeit zeigt sich u.a. an den falschen Artikelverweisen). Für ein kommunales Energieversorgungskonzept fehlt zudem die übergeordnete Rechtsgrundlage.

Die Fussnote in Art. 54 BR kann gestrichen werden, da die erwähnten Parzellen resp. die Areale unterhalb der Strasse inzwischen überbaut sind.

Art. 59 wird ersatzlos gestrichen, da das Planungsfinanzierungsdekret per 1. Januar 1998 aufgehoben wurde und die Planungsfinanzungsverordnung keine Ersatzregelung enthält. Zudem ist in der Gemeinde kein Fall bekannt, bei dem diese Bestimmungen zur Anwendung kamen.

Ebenfalls nicht mehr in Kraft ist die in Art. 61 Abs. 3 BR erwähnte Stallbauverordnung. Da der genaue Inhalt des 1994 aufgehobenen Erlasses nicht mehr eruierbar ist und die Nachfolgeregelung (insb. Höchstbestandesverordnung, HBV, SR 916.433) keine analoge Regelung enthält, wird der entsprechende Verweis ersatzlos gestrichen.

Gelöscht wurde zudem der Verweis auf die bereits in der aktuell gültigen baurechtlichen Grundordnung nicht mehr enthaltenen Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Winterberg».

## 2.3 Abgrenzung

Aufgrund der Beschränkung der vorliegenden Änderung des Baureglements auf die mit der Einführung der BMBV zusammenhängenden formellen Anpassungen wird auf die Neufestlegung namentlich der Bestimmungen zu den Gewässerräumen und zu den Naturgefahren sowie im Bereich der Denkmalpflege verzichtet. Diese und weitere Anpassungen sowie die entsprechenden Massnahmen in den Zonenplänen sind Gegenstand der parallel laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

## 3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

Die formelle Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen der BMBV hat keine relevanten Auswirkungen auf die Anliegen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes.

## 4. Verfahren

### 4.1 Vorgehen

Die Änderung des Baureglements erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 57a ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Vorprüfungseingabe erfolgt gleichzeitig mit dem Start der Mitwirkung; das Resultat der Mitwirkung wird dem AGR nachgereicht. Es ergibt sich folgender Ablauf:

bis Mitte Juli 2022	Entwurf Baureglement und Erläuterungsbericht
bis Mitte August 2022	Behandlung durch zuständige Gremien, Verabschiedung zur Mitwirkung resp. zur Vorprüfung
15. Sept. bis 14. Okt. 2022	Mitwirkungsaufgabe
bis Ende Okt. 2022	evtl. Bereinigung nach Mitwirkung
September bis Dezember 2022	Vorprüfung durch AGR
Januar 2023	Bereinigung nach Vorprüfung
Januar/Februar 2023	Öffentliche Auflage
Februar/März 2023	evtl. Einspracheverhandlungen
April 2023	Beschluss Gemeinderat
Mai/Juni 2023	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Eingabe zur Genehmigung

## **4.2 Orientierung und Mitwirkung**

Die Änderung des Baureglements wird vom 15. September bis zum 14. Oktober 2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit können die zugehörigen Dokumente auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und auf der Homepage der Gemeinde angerufen werden.

*Resultat...*

## **4.3 Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Änderung des Baureglements unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit.

*Resultat...*

## **4.4 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind und berechtigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen von Einigungsverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden nach Lösungen.

*Resultat...*

## **4.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die Beschlussfassung zur Revision des Baureglements erfolgt anlässlich der Gemeindeversammlung im Mai/Juni 2023. Anschliessend wird das Reglement beim AGR zur Genehmigung eingereicht.