

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031/633 73 20
Telefax 031/634 51 58

www.be.ch/agr

25. Juli 2017

Merkblatt: Besondere Bauten und Anlagen (exkl. Detailhandelseinrichtungen¹)

1. Änderungen aufgrund der revidierten Baugesetzgebung

Der Katalog der besonderen Bauten und Anlagen wurde im Rahmen der Revision der Baugesetzgebung erheblich reduziert. Als besondere Bauten und Anlagen gelten nur noch Hochhäuser, Detailhandelseinrichtungen (früher Einkaufszentren) und Terrassenhäuser (Art. 19 Abs. 2 BauG und Art. 23 BauV). Insbesondere fallen „höhere Häuser“² nicht mehr darunter, weshalb auch die entsprechende Definition im BauG und die Ausführungsbestimmungen in der BauV (Art. 22) gestrichen werden konnten.



Neu geschaffen wurden in Artikel 19 BauG Abs. 4, 5 und 6 allgemeine Vorschriften für die Erstellung von besonderen Bauten und Anlagen³. Solche Bauten und Anlagen sind mehrgeschossig zu erstellen (Art. 19 Abs. 4 BauG) und Parkplätze sind ins Gebäudeinnere zu integrieren (Art. 19 Abs. 5 BauG). Dazu wurde in Artikel 21 Absatz 3 BauV näher ausgeführt, dass Parkplätze in der Regel in Untergeschossen zu realisieren sind. In jedem Fall ist bei der Anordnung von Parkplätzen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung zu tragen. Von den beiden Vorgaben bezüglich Geschossigkeit und Parkplätzen kann abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (Art. 19 Abs. 6 BauG). Dies ist beispielsweise der Fall, wenn aus Gründen der Beschaffenheit des Baugrundes oder der Art des Bauvorhabens eine Erstellung der Parkplätze in Untergeschossen nicht möglich ist. Wirtschaftliche oder persönliche Interessen bilden keinen Ausnahmegrund; eine Ausnahme kann nur gestützt auf objektive Besonderheiten gewährt werden (entsprechend Art. 26 BauG).

2. Pflicht für den Erlass einer UeO resp. nötige Vorgaben in der Grundordnung

Besondere Bauten und Anlagen weichen in der Regel wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde ab und dürfen grundsätzlich nur aufgrund einer Überbauungsordnung be-

¹ Auf diese wird separat eingegangen

² Art. 20 Abs. 2 aBauG

³ Kleine BauG-Revision 14.03.2016: Kulturland-Initiative und Gegenvorschlag (Märzsession 2016)

willigt werden (Art. 19 Abs. 1 BauG). Keine Überbauungsordnung ist nötig für Bauvorhaben, wenn sie gemäss Grundordnung zulässig sind (Art. 20 Abs. 4 BauG). Der Grosse Rat hat hier die bisherige Regelung sprachlich etwas abgeschwächt (vorher: „in der Grundordnung vorgesehen“) und sich auch gegen die im Revisionsentwurf vorgeschlagene Formulierung „wenn sie in der Grundordnung vorgesehen und genügend geregelt sind“ entschieden. In der Praxis wird zu entwickeln sein, wie genau ein Bauvorhaben (Hochhaus, Detailhandelseinrichtung oder Terrassenhaus) in der Grundordnung geregelt sein muss. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Regelung präzise genug sein muss, damit die Zulässigkeit der Bauform geprüft werden kann. Eine detaillierte Regelung, welche z.B. auch sämtliche Anforderungen für Terrassenhäuser nach Artikel 23 Abs. 2 BauV miteinschliessen würde, ist aber nicht erforderlich.

3. Hochhäuser

Die Definition des Hochhauses wurde vereinfacht (Art. 20 Abs. 1 BauG). Massgebend ist nur noch die Gesamthöhe. Die Anzahl Geschosse spielt dagegen keine Rolle mehr. Somit gelten als Hochhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.

Artikel 19 Absatz 3a und Absatz 3b BauG enthalten neue raumplanerische Anforderungen für die Planung von Hochhäusern. Sie ersetzen die „wichtigen Gründe“, welche nach altem Recht nachzuweisen waren.⁴ Bei Hochhausprojekten muss die städtebauliche und verkehrstechnische Verträglichkeit innerhalb eines regionalen Betrachtungsperimeters sowie der Bezug zum öffentlichen Raum nachgewiesen werden.

Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten. Wie die Qualitätssicherung erfolgen soll, wird bewusst offen gelassen. Wesentlich ist, dass sie frühzeitig sichergestellt wird und nicht nur das Bauvorhaben selber, sondern auch die Abklärung der Standorteignung im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung umfasst. Auch dem Aussenraum bzw. der Umgebung eines Hochhauses ist besondere Beachtung zu schenken. Ein qualifiziertes Verfahren unter Beizug von kompetenten Fachstellen (z.B. Qualitätsteam, Ästhetikkommission, Planungskommission, Jury, OLK) zu einem frühen Zeitpunkt ist zu empfehlen.

In Artikel 22 BauV wird insbesondere präzisiert, dass der vom Gesetz verlangte regionale Betrachtungsperimeter nicht etwa gleich zu setzen ist mit dem Perimeter der Planungsregion, sondern dass mindestens der Bereich abzudecken ist, von dem aus ein Hochhaus optisch in Erscheinung tritt⁵.

Die Vorschriften zu den Beschattungstoleranzen wurden im Hinblick auf die anzustrebende Siedlungsentwicklung nach Innen etwas gelockert: an zentralörtlichen Lagen kann neu aus städtebaulichen Gründen von den Beschattungsregeln abgewichen werden (Art. 22 Abs. 4 BauV). Ein maximales Mass für eine Abweichung von den Beschattungsnormen ist bewusst nicht festgelegt worden. Vorrang bzw. ein stärkeres Gewicht in der raumplanerischen Interessenabwägung sollen raumplanerische und die städtebaulichen Gesichtspunkte der Standorteignung und der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild erhalten. So ist ein städtebaulich begründeter „Hochhauscluster“ mit den neuen Vorschriften zulässig.

Mit dem Begriff „zentralörtliche Lagen“ sind Ortsteile mit einer verstärkten Siedlungsstruktur gemeint. Der Begriff nimmt nicht Bezug auf die Zentralitätsstruktur nach kantonalem Richtplan Massnahmeblatt C_01.

⁴ Art. 22 Abs. 1 aBauV

⁵ „in Erscheinung tritt“ heisst auch, dass das Gebäude als prägend wahrgenommen werden muss. Es ist somit nicht der Bereich abzudecken, von dem aus es noch gesehen werden kann.

Kommt Artikel 22 Abs. 4 BauV zur Anwendung heisst dies nicht, dass die Beschattungsnormen keine Bedeutung mehr haben. Es ist in jedem Fall anzustreben, die Beschattungsnormen soweit wie möglich einzuhalten und es ist nachzuweisen, dass es im Planungssperimeter keinen geeigneteren Standort gibt.

Für Hochhäuser gilt auch das oben Ausgeführte bezüglich Anordnung der Parkplätze.

4. Terrassenhäuser

Terrassenhäuser gelten weiterhin als besondere Bauten und erfordern deshalb in der Regel den Erlass einer Überbauungsordnung (UeO). In der Definition (Art. 23 Abs. 1 BauV) gestrichen wurde der Begriff „Reihenbauten“. Dieses Kriterium führte in der Praxis zu Auslegungsschwierigkeiten. Nach neuem Recht gelten als Terrassenhäuser alle stufenartig an Hanglagen erstellten Bauten mit mehr als zwei talwärts orientierten Baustufen, unabhängig davon, ob es sich um Einzel-, Reihen- oder Zeilenbauten handelt.

Die Mindestinhalte der UeO sind unverändert geblieben. Zu beachten ist, dass das oben Ausgeführte bezüglich Anordnung der Parkplätze auch für Terrassenhäuser gilt.