



Gemeindeverwaltung Tschugg  
Oberdorf / Schulhaus  
3233 Tschugg

# Änderung Baureglement

## Technische Anpassung an BMBV

### Erläuterungsbericht

Die technische Anpassung umfasst:

- Baureglement – Technische Anpassung an BMBV

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Datum:	03. März 2021	<b>Öffentliche Auflage</b>
--------	---------------	----------------------------

Verfasser:

---

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Anpassung Baureglement an BMBV .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangslage.....	5
2.2 Übersicht Umsetzung der BMBV .....	5
2.3 Planerische Beurteilung der technischen Umsetzung.....	6
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>7</b>

## 1. Planungsgegenstand

Ausgangslage und Anlass	Beim vorliegenden Planungsgeschäft geht es um eine technische Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in das Baureglement.
Umsetzung BMBV	<p>Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe und Messweisen hat der Regierungsrat am 25. Mai 2011 die BMBV beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt.</p> <p>Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Im Übrigen können die Gemeinden die baupolizeilichen Masse in ihren Baureglementen weiterhin selbstständig festlegen.</p> <p>Gemäss Art. 34 Abs. 1 der BMBV haben die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2023 an die neue Messweise (BMBV) anzupassen. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Frist, welche nicht erstreckt werden kann.</p>
Planungsorganisation	Die vorliegenden Änderungen wurden vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro Bönzli, Kilchhofer & Partner in Bern bearbeitet.

## 2. Anpassung Baureglement an BMBV

### 2.1 Ausgangslage

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen, Abstände und Abstandsbe-  
reiche.

Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen (z.B. Gebäudehöhen sowie die Bruttogeschossflächen) werden durch neue Bestimmungen der BMBV ersetzt und umgerechnet.

### 2.2 Übersicht Umsetzung der BMBV

Folgende zentrale neue Begriffe werden aufgrund der BMBV im Baureglement angepasst:

- Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV). Der neue ersetzt den bisherigen Begriff gewachsener Boden.
- Die Gebäudearten werden in Gebäude, Anbauten und Kleinbauten (ehemals Nebenbauten) sowie in unterirdische Bauten (altrechtlich: Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Boden) und Unterniveaubauten (altrechtlich: unterirdische Bauten) unterteilt (vgl. Art. 2 bis 6 BMBV). Die altrechtliche Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten entfällt. Neu sind An- und Kleinbauten per Definition immer unbewohnt.
- Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile werden definiert.
- Der altrechtliche Begriff Ausnützungsziffer (AZ) wird durch Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Messweise werden die im Baureglement festgelegten Nutzungsziffern mit dem Faktor von 1.1 verrechnet.
- Die altrechtliche Bruttogeschossfläche (BGF) wird durch den Begriff Geschossfläche oberirdisch (GFo) ersetzt.
- Die bisher bekannte Gebäudehöhe wird durch die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) ersetzt. Die Messung der Fassadenhöhe erfolgt neu immer an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion (und somit nicht immer an der Hausecke oder in der Fassadenmitte, wie unter bisherigem Recht).
- Es wird neu eine giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) als neues Höhenmass (Art. 4) eingeführt, welche die bestehende traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr; altrechtlich «Gebäudehöhe») ergänzt. Die Festlegung der Fh gi entspricht den bestehenden orts- und zonenüblichen Firsthöhen.

- Die Begriffe Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinie und Baubereich werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (Art. 22 bis 25 BMBV).
- Die vorspringenden offenen Gebäudeteile, die gemäss BMBV über die Fassadenflucht hinausragen, müssen in der Breite und in der Tiefe begrenzt werden. Beim erlaubten Mass des maximalen Ragens über die Fassadenflucht hinaus, wird neu zwischen dem kleinen und dem grossen Grenzabstand unterschieden, damit immer eine Mindestdistanz von 1.80 m gemäss dem geltenden Privatrecht gewahrt wird. Zusätzlich wird eine Mindestdistanz für Sitzplatzüberdachungen definiert, welche gegenüber der Parzellengrenze eingehalten werden muss.
- Es werden neu konsequent die BMBV Begriffe Vollgeschoss, Untergeschoss und Kniestockhöhe verwendet.
- Neu wird ausdrücklich festgehalten, dass An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden.

### 2.3 Planerische Beurteilung der technischen Umsetzung

BMBV

Durch die Umsetzung der BMBV im Baureglement der Gemeinde Tschugg wird das Reglement bezüglich den Messweisen und Baubegriffen angepasst und die gewünschte Harmonisierung realisiert.

Die vorgeschriebene Frist (31. Dezember 2023) zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung kann eingehalten werden.

Planbeständigkeit

Die bestehende baurechtliche Grundordnung wurde im August 2011 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Bei der Umsetzung der BMBV handelt es sich um eine technische und nicht inhaltliche Massnahme, welche die bestehende Grundordnung inhaltlich nicht verändert und daher die Planbeständigkeit nicht tangiert. Auch für spätere Revisionen bleibt der nötige Spielraum erhalten.

### 3. Verfahren

Planerlassverfahren	Die Änderung des Baureglements erfolgt nach den Bestimmungen von Art. 58 ff. BauG (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss GR und GV, Genehmigung AGR).
Mitwirkung	Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 19. September bis 21. Oktober 2019 statt.  Es gingen keine Eingaben ein.
Vorprüfung	Die Unterlagen wurden am 19. Dezember 2019 beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist datiert vom 31. März 2020.  Die Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte erfolgte wie folgt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Begriff „Hauptgebäude“ ist nach Rücksprache beim AGR BMBV konform. Es ist demnach keine Anpassung dieses Begriffes im Reglement erforderlich.</li><li>- Die Sitzplatzüberdachung gilt altrechtlich als bewohnter Anbau. Gemäss Richtlinien des AGR (BSIG 2010) müssen bewohnte Anbauten einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten. Neu gilt der Sitzplatz als vorspringender Gebäudeteil. Der aufgeführte Grenzabstand entspricht geltendem Recht für diesen Gebäudeteil und stellt demnach keine materielle Änderung dar. Die Planbeständigkeit ist nicht tangiert.</li><li>- Alle übrigen Genehmigungsvorbehalte gemäss dem Vorprüfungsbericht wurden entsprechend bereinigt.</li></ul>
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage findet vom 12. März 2021 bis 12. April 2021 statt
Beschluss Gemeinde	Ge- folgt
Genehmigung AGR	folgt