

Baugesetz (BauG)

Änderung vom 09.06.2016

Erlass(e) dieser Veröffentlichung:

Neu: –

Geändert: 211.1 | 661.11 | **721.0** | 751.11 | 913.1

Aufgehoben: –

*Der Grosse Rat des Kantons Bern,
auf Antrag des Regierungsrates,
beschliesst:*

I.

Der Erlass [721.0](#) Baugesetz vom 09.06.1985 (BauG) (Stand 01.01.2016) wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 3 (geändert)

³ Vorbehalten bleiben die Nutzungsvorschriften des Bundes (Art. 15–17 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]¹⁾) und dieses Gesetzes (Art. 71–87).

Art. 9a (neu)

2 Besonderer Landschaftsschutz

¹ In besonderem Masse ist Rücksicht zu nehmen auf

- a Seen, Flüsse, natürliche Bachläufe und ihre Ufer,
- b besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
- c für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände und Gehölze,
- d Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen,

¹⁾ SR 700

e geschichtliche und archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen.

Art. 10 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)
3 Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (Überschrift geändert)

¹ Der Regierungsrat setzt eine aus Fachleuten zusammengesetzte Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein.

a Aufgehoben.

b Aufgehoben.

c Aufgehoben.

d Aufgehoben.

e Aufgehoben.

² Die OLK beurteilt zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbilds- und Landschaftsschutzes. Die Interessenabwägung obliegt der Baubewilligungsbehörde.

³ Die OLK berät kantonale Organe und nimmt in Planungs-, Konzessions- und Rechtsmittelverfahren Stellung zu Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes.

⁴ Sie berät Bauherrschaften und Projektverfasserinnen und -verfasser im Rahmen der Beurteilung von prägenden Bauvorhaben gemäss Absatz 2, wenn sie von diesen beigezogen wird.

Art. 10a

4 Baudenkmäler

4.1 Begriffe (Überschrift geändert)

Art. 10b Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 6 (neu)

4.2 Schutz und Erhaltung (Überschrift geändert)

² Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.

³ Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

⁶ Baudenkmäler können mit einem ausreichenden winterlichen Wärmeschutz versehen werden, sofern sie dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Art. 10c Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben)

5 Verfahren (Überschrift geändert)

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Objekte gemäss Artikel 9a Absatz 1 Buchstabe e, schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Sind keine solchen Objekte oder Baudenkmäler betroffen, genügt der Einbezug der Gemeinden.

² Aufgehoben.

Art. 10d Abs. 1, Abs. 2a (neu)

6 Inventare

6.1 Gegenstand, Verfahren (Überschrift geändert)

¹ Inventare sind zu erstellen über

- b (geändert)** geschichtliche und archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen gemäss Artikel 9a Absatz 1 Buchstabe e (archäologisches Inventar),
- c (geändert)** die übrigen Objekte des besonderen Landschaftsschutzes gemäss Artikel 9a, mit Ausnahme der besonders schönen Landschaften.

^{2a} Der Bestand der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler im Bauinventar darf sieben Prozent des Gesamtgebäudebestandes des Kantons nicht überschreiten.

Art. 10e

6.2 Bauinventar (Überschrift geändert)

Art. 10f

7 Entdeckungen (Überschrift geändert)

Art. 12 Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

³ Die Abstände gegenüber Strassen richten sich nach dem Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG)¹⁾ und den gestützt darauf erlassenen Gemeindevorschriften, jene gegenüber Gewässern nach dem Wasserbaugesetz²⁾ und jene gegenüber Wald nach der Forstgesetzgebung.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere Abstandsvorschriften eidgenössischer und anderer kantonaler Gesetze, die Baulinien (Art. 96a und 96b) und der Baubereich (Art. 96c).

Art. 15 Abs. 5 (neu)

⁵ Die Bauherrschaft kann von der Erstellung von Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen befreit werden, wenn in der Nähe des Baugrundstücks genügende und gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen gesichert sind.

Art. 19 Abs. 2 (geändert), Abs. 3a (neu), Abs. 3b (neu)

² Als besondere Bauten und Anlagen gelten im Rahmen der näheren Bestimmungen von Artikel 20 Hochhäuser und Detailhandelseinrichtungen, ferner die weiteren vom Regierungsrat aufgrund von Absatz 1 bezeichneten Bauvorhaben.

^{3a} Für Hochhausprojekte müssen die städtebauliche und verkehrstechnische Verträglichkeit innerhalb eines regionalen Betrachtungsperimeters sowie ihr Bezug zum öffentlichen Raum nachgewiesen werden.

^{3b} Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 20 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (geändert), Abs. 4

¹ Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.

a *Aufgehoben.*

b *Aufgehoben.*

² *Aufgehoben.*

¹⁾ BSG 732.11

²⁾ BSG 751.11

³ Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m² ist. Nicht angerechnet werden die unterirdischen Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen. Unter «Geschäftsgebiet» werden die in den Nutzungsplänen (Art. 57 Abs. 2) ausgeschiedenen Geschäftszonen und Kernzonen verstanden sowie bestehende Orts- und Quartierzentren, soweit diese bereits überwiegend mit Dienstleistungsbetrieben belegt sind.

⁴ Keiner Überbauungsordnung bedürfen

- a **(geändert)** Bauvorhaben im Sinne von Artikel 19 Absatz 2, wenn sie gemäss Grundordnung zulässig sind,
- b *Aufgehoben.*
- d *Aufgehoben.*
- e *Aufgehoben.*

Titel nach Titel 1.3 (neu)

1.3.1 Sicherheit und Gesundheit

Art. 21

Allgemeines (Überschrift geändert)

Art. 21a (neu)

Erdbebensicherheit bei neuen Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind nach den Anforderungen an die Erdbebensicherheit der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Das Nähere bestimmt das Baubewilligungsdekret (BewD).

Titel nach Art. 21a (neu)

1.3.2 Hindernisfreies Bauen

Art. 22 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben)
(Überschrift geändert)

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein.

² Das Innere von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist so zu gestalten, dass es mit geringem baulichen Aufwand an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung angepasst werden kann.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten, soweit keine überwiegenden Interessen, insbesondere solche des Ortsbild- und des Denkmalschutzes, entgegenstehen und bei Erneuerungen zudem keine unverhältnismässigen Kosten entstehen.

⁴ *Aufgehoben.*

Art. 23

Aufgehoben.

Titel nach Art. 23 (neu)

1.3.3 Immissionen, Umweltschutz und Materialabbau

Art. 25 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu) Materialabbau (Überschrift geändert)

¹ Materialabbaustellen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie Raum und Umwelt möglichst wenig beeinträchtigen.

² Sie sind möglichst fortlaufend der natürlichen Umgebung anzugleichen und spätestens ein Jahr nach Beendigung der Auffüllung zu rekultivieren. Kleine ökologisch wertvolle Flächen können von dieser Rekultivierungspflicht befreit werden.

³ Die Betreiberinnen und Betreiber von Materialabbaustellen sind verpflichtet, Abgeberinnen und Abgeber von Auffüllmaterial aus der Region gleich zu behandeln und ihnen Zugang zum betreffenden Gelände und die Möglichkeit zur Ablagerung zu gewähren, soweit dazu Kapazitäten verfügbar sind.

⁴ Sie informieren die zuständige kantonale Stelle regelmässig über den Stand des Abbaus und der Wiederauffüllung.

Art. 26 Abs. 3 (geändert)

³ Für Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften, die ausserhalb der Bauzone gelten, sind die Artikel 81–84a massgebend.

Art. 28 Abs. 3 (geändert)

³ Für die ausnahmsweise Bewilligung von Kleinbauten ausserhalb der Bauzone gelten die Artikel 81–84a. Die Forstgesetzgebung bleibt vorbehalten.

Art. 29 Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (neu)

³ Die Befristung, der Vorbehalt des Widerrufs, die Wegbedingung der Entschädigung (Entfernungsauflage und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde weist das Grundbuchamt an, die Anmerkungen nach Absatz 3 auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks anzubringen. Sie kontrolliert, ob die mit der Bewilligung verfügbaren Bedingungen und Auflagen im Grundbuch angemerkt worden sind.

Art. 34*Einleitung und Form des Verfahrens***1 Einleitung (Überschrift geändert)****Art. 34a (neu)****2 Verfahren in elektronischer Form**

¹ Der Regierungsrat ermöglicht das elektronische Baubewilligungsverfahren.

² Die Baubewilligungsbehörde kann den einbezogenen Behörden von Fall zu Fall Zugriff auf die elektronischen Baugesuchsunterlagen gewähren, soweit dies für deren Aufgabenerfüllung notwendig ist.

³ Die in das elektronische Baubewilligungsverfahren einbezogenen Behörden sind zur Bearbeitung von besonders schützenswerten Personendaten ermächtigt.

Art. 35 Abs. 1a (neu)

^{1a} Im elektronischen Verfahren erfolgen die notwendigen Veröffentlichungen zusätzlich im Internet.

Art. 35c Abs. 1 (aufgehoben)

¹ *Aufgehoben.*

Art. 39 Abs. 2

² Der Bauentscheid wird mit den weiteren Bewilligungen eröffnet

- a **(geändert)** der Baugesuchstellerin oder dem Baugesuchsteller;
- b **(geändert)** den verbliebenen Einsprecherinnen und Einsprechern;
- d **(geändert)** der zuständigen Gemeindebehörde.

Art. 40 Abs. 2 (geändert)

² Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde.

Art. 40a Abs. 1 (geändert)

¹ Das Beschwerderecht privater Organisationen wird durch das oberste Exekutivorgan der Organisation wahrgenommen.

Art. 50 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

¹ Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer, ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt, wird mit Busse bis 40'000 Franken bestraft.

² Wer für die baupolizeiliche Selbstdeklaration notwendige amtliche Formulare nicht oder falsch ausfüllt, wird mit Busse bis 40'000 Franken bestraft.

³ Wird die Tat vorsätzlich begangen, beträgt die Busse mindestens 2000 Franken.

⁴ In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und im Wiederholungsfall beträgt die Busse 10'000 Franken bis 100'000 Franken. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 70 und 71 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs¹⁾ einzuziehen.

Art. 56 Abs. 3 (geändert)

³ Öffentliche und gemischtwirtschaftliche Unternehmungen wie auch Private haben von grösseren Bauvorhaben frühzeitig den Planungsorganen und den öffentlichen Diensten (Die Schweizerische Post, Unternehmungen des öffentlichen Verkehrs und der Telekommunikation, Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe) Kenntnis zu geben.

¹⁾ SR 311.0

Art. 58 Abs. 2 (geändert)

² Für den Erlass, die nicht geringfügige Änderung und die Aufhebung von Richtplänen, der baurechtlichen Grundordnung und von Überbauungsordnungen ist die Mitwirkung zu gewähren. Im Überbauungsordnungsverfahren, das aufgrund der Vorgaben einer bestehenden Zone mit Planungspflicht durchgeführt wird, wird keine weitere Mitwirkung durchgeführt.

Art. 61 Abs. 1a (neu)

^{1a} Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion beurteilt anstelle der Regierungsstatthalterin oder des Regierungsstatthalters Stimmrechtsbeschwerden im Genehmigungsverfahren.

Art. 61a Abs. 2

² Beschwerdebefugt sind

a (geändert) Einsprecherinnen und Einsprecher,

Art. 63 Abs. 2 (geändert), Abs. 2a (neu)

² Mit schriftlicher Einsprache kann innert 30 Tagen seit Bekanntmachung geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig. Die Einsprache ist zu begründen. Artikel 35 Absätze 2 und 3 sowie die Artikel 35a bis 35d gelten sinngemäss. Es sind Einspracheverhandlungen durchzuführen.

^{2a} Über unerledigte Einsprachen gegen kommunale und regionale Planungszoneen entscheidet die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion. Über unerledigte Einsprachen gegen kantonale Planungszoneen entscheidet die Stelle, welche die Planungszone erlassen hat.

Art. 69 Abs. 2

² Die Gemeinden können im gesetzlichen Rahmen namentlich näher ordnen:

c (geändert) den Ortsbild- und Landschaftsschutz (Art. 9 und 9a);

Art. 71a (neu)

Steuerung des Zweitwohnungsbestands

¹ Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Gemeinden ergreifen bei Bedarf geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestands, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung, zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen, zur möglichst hohen Auslastung von Zweitwohnungen und zur Förderung der Hotellerie.

² Sie erlassen die nötigen Vorschriften und können dabei insbesondere

- a Erstwohnungsanteile festlegen,
- b die Erhebung von einmaligen oder wiederkehrenden Lenkungsabgaben vorsehen,
- c die Erstellung neuer Zweitwohnungen oder die Umnutzung bestehender Wohnungen zu Zweitwohnzwecken beschränken.

³ Den übrigen Gemeinden ist es freigestellt, ob sie Massnahmen nach den Absätzen 1 und 2 ergreifen und die hierzu nötigen Vorschriften erlassen.

⁴ Die zuständige Regierungsstatthalterin oder der zuständige Regierungsstatthalter ist Aufsichtsbehörde im Sinn der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen.

Art. 73 Abs. 1 (aufgehoben), Abs. 2 (geändert)

¹ *Aufgehoben.*

² Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z. B. Baugebiete mit Verdichtungs- oder Umnutzungspotenzial, Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), können als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen.

Art. 80 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben)

¹ Die Festlegung der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorgaben des Bundesrechts.

² *Aufgehoben.*

³ *Aufgehoben.*

Art. 81 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (aufgehoben)

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (Überschrift geändert)

¹ Die Errichtung, Änderung, Erweiterung und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone richten sich nach den Vorgaben des Bundesrechts.

a Aufgehoben.

b Aufgehoben.

³ *Aufgehoben.*

⁴ *Aufgehoben.*

Art. 82

Aufgehoben.

Art. 83

Aufgehoben.

Art. 84 Abs. 1 (geändert), Abs. 2a (neu), Abs. 3a (neu)

¹ Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion entscheidet über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und über Ausnahmegesuche nach den Artikeln 24 bis 24e und 37a RPG. Sie holt Amts- und Fachberichte von den betroffenen kantonalen Amtsstellen ein.

^{2a} Die vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absatz 2 RPG bedarf der Zustimmung der zuständigen Stelle der Erziehungsdirektion.

^{3a} Bau- und Wiederherstellungsentscheide für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sind der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zur Kenntnis zu bringen.

Art. 84a (neu)

Entfernungsauflage

¹ Bau- und Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone oder in einer ausserhalb der Bauzone gelegenen Spezialzone können mit der Nebenbestimmung versehen werden, dass diese Bauten und Anlagen nach Ablauf einer bestimmten Frist oder nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung zu entfernen sind, wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baugewilligung für eine neue Nutzung vorliegt.

² Läuft die Frist ab oder fällt die Zweckbestimmung dahin, sind die betreffenden Bauten und Anlagen von der Eigentümerin oder vom Eigentümer unverzüglich und entschädigungslos zu entfernen, und das natürliche Terrain ist wiederherzustellen.

Art. 88 Abs. 3 (geändert)

³ Sofern die Planungskosten für die Überbauungsordnung und die Ausgaben für Landerwerb und Erschliessung nicht höher sind als die gemäss Artikel 60a Absatz 2 erwarteten Kosten, beschliesst das für die Überbauungsordnung zuständige Organ gleichzeitig über die Überbauungsordnung und über die Ausgaben. Andernfalls gilt für die Ausgaben die normale Zuständigkeitsordnung der Gemeinde.

Art. 89 Abs. 3 (geändert)

³ Sofern eine Überbauungsordnung von den Vorschriften der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweicht, ist in der Vorlage darauf hinzuweisen.

Art. 90

Aufgehoben.

Art. 91

Aufgehoben.

Art. 92 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ Die Grundordnung hat für jede Zone mit Planungspflicht (Art. 73) den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen. Der Gemeinderat kann in der Überbauungsordnung baurechtliche Vorschriften, die nicht diese Festlegungen betreffen, abweichend zur Grundordnung festlegen.

² Die Grundordnung kann als weitere Vorgabe für die Überbauungsordnung die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines nach anerkannten Regeln durchzuführenden wettbewerbsähnlichen Verfahrens verlangen.

Art. 93 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (Art. 88) voraus. Wenn aber die Festlegungen der Grundordnung eingehalten werden, kann die Gemeindebehörde

Aufzählung unverändert.

² Wurden Bauten unter Verzicht auf den Erlass der Überbauungsordnung erstellt, sind andere Vorhaben nur noch gestattet, wenn sie den Festlegungen der Grundordnung entsprechen und sich in die bestehenden Bauten einordnen; andernfalls lebt die Planungspflicht wieder auf.

Art. 94 Abs. 1 (geändert), Abs. 1a (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

¹ Das Verfahren auf Erlass der Überbauungsordnung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen nach den Artikeln 58 ff.

^{1a} Es wird vom Gemeinderat auf schriftliches Begehren von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Zone oder nach ihrer Anhörung von Amtes wegen eingeleitet.

² Der Gemeinderat hat innert 18 Monaten wenigstens für das Gebiet der bauwilligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Überbauungsordnung zur Vorprüfung (Art. 59) einzureichen und innert zwei Monaten nach Vorprüfung öffentlich aufzulegen.

⁴ Wird eine der Fristen der Absätze 2 und 3 nicht eingehalten, können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den auf ihre eigenen Kosten erarbeiteten Entwurf einer Überbauungsordnung einreichen; sie haben Anspruch darauf, dass darüber unverzüglich das Vorprüfungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Änderungen am Entwurf durch den Gemeinderat bleiben vorbehalten; Planungsbehörde bleibt der Gemeinderat.

⁵ Auf ihr Begehren kann der Gemeinderat die Erarbeitung der Überbauungsordnung von Anfang an den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern übertragen.

Art. 95 Abs. 3 (aufgehoben)

³ *Aufgehoben.*

Art. 95a Abs. 2 (geändert)

² Gilt die Überbauungsordnung auch als Baubewilligung, wird eine Baubewilligungsgebühr erhoben.

Titel nach Art. 96 (neu)

2.2.6 Baulinien und Baubereich

Art. 96a (neu)*Baulinien**1 Im Allgemeinen*

¹ Baulinien werden in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt.

² Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

³ Die Gemeinden bestimmen, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen und unterirdische Anlagen über die Baulinie vorspringen dürfen. Fehlen solche Bestimmungen, so gelten gegenüber öffentlichen Strassen die Vorschriften der Strassengesetzgebung über die Benützung der Bauverbotszone und gegenüber nachbarlichem Grund jene des EG ZGB.

⁴ Erweist es sich bei der Neuanlage oder beim Ausbau einer Verkehrsanlage als notwendig, den öffentlichen Verkehrsraum zu verschieben oder zu erweitern, so kann dies innerhalb der beidseitigen Baulinien ohne Änderung des Nutzungsplans oder der Überbauungsordnung geschehen. Die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser sind möglichst zu berücksichtigen.

⁵ Baulinien, die zugleich auch den Waldabstand bestimmen (Wald- Baulinien), dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festgelegt oder mit vorspringenden Bauteilen (Abs. 3) überschritten werden.

Art. 96b (neu)*2 Besondere Baulinien*

¹ Mit Gestaltungsbaulinien können das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben, Lage und Umriss von Gebäuden allseitig bestimmt oder der Verlauf einer Fassadenflucht festgelegt werden.

² Die rückwärtigen und die Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest.

³ Hilfsbaulinien geben die Linie an, bis zu der gebaut werden darf, sofern nicht weitergehende allgemeine Abstandsvorschriften bestehen.

Art. 96c (neu)*Baubereich*

¹ Der Baubereich wird in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt.

² Er geht den allgemeinen Abstandsvorschriften und den Baulinien vor.

³ Die Gemeinden bestimmen, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen und unterirdische Anlagen über den Baubereich vorspringen dürfen. Fehlen solche Bestimmungen, so gelten gegenüber öffentlichen Strassen die Vorschriften der Strassengesetzgebung über die Benützung der Bauverbotszone und gegenüber nachbarlichem Grund jene des EG ZGB.

⁴ Die Festlegung des Baubereichs, der zugleich den Waldabstand in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festlegt, bedarf der Zustimmung der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion.

Art. 96d (neu)

Kantonsstrassen

¹ Die Gemeinden können gegenüber Kantonsstrassen nur Baulinien und Baubereiche festlegen, die der baulichen Gestaltung dienen.

² Die Strassenabstände des SG sind einzuhalten.

Art. 97a Abs. 2 (geändert)

² Die Regionalkonferenz ist zudem für die regionale Richtplanung zuständig. Soweit die regionale Richtplanung nur Teilgebiete betrifft, obliegt der Beschluss über die teilregionalen Richtplanungen den betreffenden Gemeindevertretungen in der Regionalversammlung.

Art. 102 Abs. 1, Abs. 4 (geändert)

¹ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann zur Wahrung kantonaler oder gefährdeter regionaler Interessen in kantonalen Überbauungsordnungen namentlich festlegen

e **(geändert)** Zonen für öffentliche Nutzungen, insbesondere für Halteplätze für Fahrende, sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Schutzgebiete;

f **(geändert)** Massnahmen zur Realisierung von Entwicklungsschwerpunkten (ESP) und anderen im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

⁴ Beschwerdebefugt sind die Einsprecherinnen und Einspracher sowie die betroffenen Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen (Art. 97 Abs. 1).

Titel nach Art. 126 (neu)

3.3a Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 126a (neu)*Grundsatz*

¹ Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

² Als Massnahmen nach Absatz 1 gelten insbesondere:

- a die Baulandumlegung (Art. 119 ff.),
- b die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b),
- c die bedingte Einzonung (Art. 126c),
- d die Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d),
- e der Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 142 ff.).

Art. 126b (neu)*Vertragliche Bauverpflichtung*

¹ Die Gemeinde kann mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vertraglich vereinbaren, das der Bauzone zugewiesene Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen oder zonenkonform zu nutzen und der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen. Das Kaufrecht ist im Grundbuch anzumerken.

² Die Gemeinde sorgt dafür, dass in Ausübung des Kaufrechts erworbenes Land so bald als möglich überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

³ Der Kanton kann das Kaufrecht anstelle der Gemeinde ausüben, wenn das Land für die Realisierung von wichtigen, im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhaben benötigt wird und die Gemeinde auf die Ausübung des Kaufrechts verzichtet hat.

Art. 126c (neu)*Bedingte Einzonung*

¹ Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.

² Wird mit der Überbauung nicht innerhalb der Frist begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

³ Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsverfügung über das Dahinfallen der Einzonung, publiziert diese und stellt sie der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zu.

Art. 126d (neu)**Anordnung der Bauverpflichtung**

¹ Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, kann eine Frist von fünf bis 15 Jahren angeordnet werden, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben sind wenn immer möglich zu gewährleisten.

² Das für den Planerlass zuständige Organ kann die Bauverpflichtung im Nutzungsplanverfahren anordnen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

³ Der Gemeinderat kann die Bauverpflichtung nachträglich anordnen, wenn bereits rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt wird. Er lässt die Bauverpflichtung im Grundbuch anmerken.

⁴ Erfolgt die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung aus Gründen, für welche die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verantwortlich ist, nicht innerhalb der angeordneten Frist, schuldet er oder sie eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe wird ab dem ersten Jahr nach Ablauf der angeordneten Frist erhoben und beträgt im ersten Jahr ein Prozent des Verkehrswerts, im zweiten Jahr zwei Prozent des Verkehrswerts, im dritten Jahr drei Prozent des Verkehrswerts, im vierten Jahr vier Prozent des Verkehrswerts und ab dem fünften Jahr fünf Prozent des Verkehrswerts.

⁵ Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe nach Absatz 4 kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung nach Artikel 142f Absatz 3 einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung von Massnahmen nach Artikel 142f Absatz 2 zu verwenden.

Titel nach Art. 141 (neu)**3.6 Ausgleich von Planungsvorteilen****Art. 142 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)****Grundsatz (Überschrift geändert)**

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

² Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

³ Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden.

⁴ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt.

Art. 142a (neu)

Gegenstand

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

² Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe erheben.

³ Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.

⁴ Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

Art. 142b (neu)

Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des Mehrwerts.

⁴ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des Mehrwerts.

Art. 142c (neu)

Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG)¹⁾ genannten Vorgänge.

² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Art. 142d (neu)

Verfahren

¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

⁴ Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).

Art. 142e (neu)

Gesetzliches Grundpfandrecht

¹⁾ BSG 661.11

¹ Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB.

Art. 142f (neu)

Verteilung und Verwendung der Erträge

¹ Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

² Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1ter RPG) zu verwenden.

³ Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

Art. 144 Abs. 2

² Gegenstand der Bauverordnung sind insbesondere

- l* **(geändert)** die Festlegung qualitätssichernder Verfahrensregeln für Projektwettbewerbe nach Artikel 93 Absatz 1 Buchstabe b,
- m* **(neu)** die Einzelheiten zum Baubewilligungsverfahren in elektronischer Form.

Titel nach Art. T2-1 (neu)

T3 Übergangsbestimmungen der Änderung vom 09.06.2016

Art. T3-1 (neu)

¹ Innert fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung passt die zuständige Stelle der Erziehungsdirektion das Bauinventar gemäss Artikel 10d Absatz 2a BauG an.

² Die Artikel 142 bis 142f BauG über den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Einzonungen und bei Auf- und Umzonungen sind anwendbar, wenn die öffentliche Auflage der Planung, die zu einem Mehrwert führt, nach dem Inkrafttreten dieser Änderung beginnt. In diesem Fall sind allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bei Einzonungen, Auf- und Umzonungen nichtig. In allen anderen Fällen behalten solche Verträge ihre Gültigkeit und für die geleisteten Zahlungen gilt Artikel 148 StG weiterhin. Vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen behalten ihre Gültigkeit.

II.

1.

Der Erlass [211.1](#) Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28.05.1911 (EG ZGB) (Stand 01.01.2015) wird wie folgt geändert:

Art. 109a Abs. 1

¹ Zu Gunsten der Gemeinden besteht ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung

d1 (neu) der Forderung und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe nach den Artikeln 142 ff. BauG,

2.

Der Erlass [661.11](#) Steuergesetz vom 21.05.2000 (StG) (Stand 01.01.2018) wird wie folgt geändert:

Art. 142 Abs. 2

² Aufwendungen sind insbesondere

e **(geändert)** von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer als Ausgleich für Planungsvorteile geleistete Mehrwertabgaben,

Art. 148

Aufgehoben.

Art. 257 Abs. 1 (geändert)

¹ Was Gegenstand kantonaler Abgaben ist, kann mit Ausnahme der Liegenschaftssteuer und der Zweitwohnungssteuer keiner zusätzlichen Steuer der Gemeinde unterworfen werden.

Art. 265a (neu)

Zweitwohnungssteuer

¹ Gemeinden können eine Zweitwohnungssteuer erheben.

² Sie regeln die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in einem Reglement.

³ Steuerpflichtig sind natürliche und juristische Personen, die am Ende des Kalenderjahres als Eigentümerinnen einer Zweitwohnung im Grundbuch eingetragen sind.

⁴ Der Steuerertrag ist in eine Spezialfinanzierung der Gemeinde einzulegen und für Massnahmen zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen, zur Förderung der Hotellerie und zur besseren Auslastung von Zweitwohnungen zu verwenden.

3.

Der Erlass [751.11](#) Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.02.1989 (Wasserbaugesetz, WBG) (Stand 01.01.2015) wird wie folgt geändert:

Art. 37a Abs. 4 (geändert)

⁴ Der Regierungsrat sichert den Beitrag zu. Er bewilligt alle Beiträge, die nicht der fakultativen Volksabstimmung unterliegen, soweit diese Ausgabenbefugnis nicht einer ihm untergeordneten Organisationseinheit übertragen ist. Bei Notarbeiten bewilligt der Regierungsrat die Ausgaben unter Ausschluss der Ausgabenbefugnisse des Grossen Rates und der fakultativen Volksabstimmung. Ein Voranschlagskredit ist dafür nicht zwingend erforderlich.

4.

Der Erlass [913.1](#) Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16.06.1997 (VBWG) (Stand 01.01.2016) wird wie folgt geändert:

Art. 1 Abs. 2 (geändert)

² Vorhaben, die nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden, gelten als baubewilligungsfrei im Sinne von Artikel 5 Buchstabe b des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD).

III.

Keine Aufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Bern, 9. Juni 2016

Im Namen des Grossen Rates
Der Präsident: Reinhard
Der Generalsekretär: Trees

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates vom 9. November 2016

Der Regierungsrat stellt fest, dass vom Referendumsrecht zum Baugesetz (BauG) (Änderung) innerhalb der festgesetzten Frist kein Gebrauch gemacht worden ist.

Das Gesetz ist in die Bernische Amtliche Gesetzessammlung aufzunehmen.

Für getreuen Protokollauszug

Der Staatsschreiber: Auer

RRB Nr. 114 vom 8. Februar 2017:

Inkraftsetzung auf den 1. April 2017