Verordnung
über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

vom 25.05.2011 (Stand 01.04.2017)

Der Regierungsrat des Kantons Bern,

gestützt auf die Artikel 1 und 2 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB[1)]) und Artikel 144 Absatz 2 Buchstabe g des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG[2)]),

auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion,

beschliesst:

1 Begriffe und Messweisen

1.1 Massgebendes Terrain

Art. 1

[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.

1.2 Gebäude (Anhang Figuren 1.1 bis 1.4)

Art. 2 *Gebäude*

[1] Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

---

1) BSG 721.2
2) BSG 721.0

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 3 *Kleinbauten*

[1] Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 4 *Anbauten*

[1] Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Art. 5 *Unterirdische Bauten*

[1] Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 6 *Unterniveaubauten*

[1] Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

1.3 Gebäudeteile (Anhang Figuren 2.1 bis 2.5)

Art. 7 *Fassadenflucht*

[1] Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

[2] Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8 *Fassadenlinie*

[1] Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 9 *Projizierte Fassadenlinie*

[1] Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Art. 10 *Vorspringende Gebäudeteile*

[1] Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Art. 11 *Rückspringende Gebäudeteile*

[1] Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

1.4 Längen (Anhang Figuren 3.1 und 3.2)

Art. 12 *Gebäudelänge*

[1] Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 13 *Gebäudebreite*

[1] Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

1.5 Höhen (Anhang Figuren 4.1.a bis 4.4)

Art. 14 *Gesamthöhe*

[1] Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Art. 15 *Fassadenhöhe*

[1] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Art. 16 *Kniestockhöhe*

[1] Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Art. 17 *Lichte Höhe und Geschosshöhe*

[1] Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

[2] Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

1.6 Geschosse (Anhang Figuren 5.1 bis 5.4)

Art. 18 *Vollgeschosse*

[1] Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

[2] Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Art. 19 *Untergeschosse*

[1] 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.

Art. 20 *Dachgeschosse*

[1] Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Art. 21 *Attikageschosse*

[1] Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

1.7 Abstände und Abstandsbereiche (Anhang Figuren 6.1 bis 6.4)

Art. 22 *Grenzabstand*

[1] Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 23 *Gebäudeabstand*

[1] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Art. 24 *Baulinien*

[1] Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Art. 25 *Baubereich*

[1] Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

1.8 Nachträgliche Aussendämmung

Art. 26

[1] Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.

1.9 Nutzungsziffern (Anhang Figuren 7.1 bis 7.4)

Art. 27 *Anrechenbare Grundstückfläche*

[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.

Art. 28 *Geschossflächenziffer*

[1] Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

a Hauptnutzflächen (HNF),
b Nebennutzflächen (NNF),
c Verkehrsflächen (VF),
d Konstruktionsflächen (KF),

e Funktionsflächen (FF).

[3] Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Art. 29 *Baumassenziffer*

[1] Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

[2] Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

[3] Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

Art. 30 *Überbauungsziffer*

[1] Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

[2] Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Art. 31 *Grünflächenziffer*

[1] Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

[2] Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 32 *Nutzungsübertragung*

[1] Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

[2] Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines der Grundstücke in einer Überbauungsordnung liegt sowie zwischen zwei Baubereichen innerhalb einer Überbauungsordnung.

[3] Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

[4] Die Gemeinde hat die Nutzungsübertragung im Nutzungskataster nach Artikel 33 oder in einem besonderen Verzeichnis der Nutzungsübertragungen festzuhalten.

[5] Die Nutzungsübertragung nach Absatz 1 erfordert keine Ausnahmebewilligung.

Art. 33 *Nutzungskataster*

[1] Der Nutzungskataster ist das Verzeichnis der beanspruchten Nutzungen und der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

[2] Er ist in Form von Grundstückblättern zu halten, aus denen die Belastung oder Begünstigung der einzelnen Grundstücke mit Nutzungsübertragungen ersichtlich ist. Er ist laufend nachzuführen und mit einem Übersichtsplan zu ergänzen.

[3] Er ist öffentlich und allen Interessenten offen zu halten.

2 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 34 *Übergangsfrist für Gemeinden*

[1] Die Gemeinden passen ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 den Bestimmungen dieser Verordnung an.

[2] Bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung gemäss Absatz 1 finden die bisherigen Artikel 93 bis 98 Absatz 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV[1)]) Anwendung. Absatz 3 bleibt vorbehalten. *****

[3] Für Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung nicht innert Frist gemäss Absatz 1 angepasst haben, gelten ab dem 1. Januar 2021 die Bestimmungen dieser Verordnung.

[4] Artikel 26 gilt für alle Gemeinden ab Inkrafttreten dieser Verordnung. *****

[5] Für Überbauungsordnungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits beschlossen sind, und deren spätere Änderungen gilt die Anpassungspflicht nicht.

Art. 35 *Änderung eines Erlasses*

[1] Die Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV[2)]) wird wie folgt geändert:

---

1) BSG 721.1
2) BSG 721.1

Art. 36 *Inkrafttreten*

[1] Diese Verordnung tritt am 1. August 2011 in Kraft.

Bern, 25. Mai 2011

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Perrenoud
Der Staatsschreiber: Nuspliger

Änderungstabelle - nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	BAG-Fundstelle
25.05.2011	01.08.2011	Erlass	Erstfassung	11-55
26.10.2011	01.01.2012	Art. 34 Abs. 2	geändert	11-126
26.10.2011	01.01.2012	Art. 34 Abs. 4	eingefügt	11-126
08.02.2017	01.04.2017	Anhang 1	Inhalt geändert	17-006

Änderungstabelle - nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	BAG-Fundstelle
Erlass	25.05.2011	01.08.2011	Erstfassung	11-55
Art. 34 Abs. 2	26.10.2011	01.01.2012	geändert	11-126
Art. 34 Abs. 4	26.10.2011	01.01.2012	eingefügt	11-126
Anhang 1	08.02.2017	01.04.2017	Inhalt geändert	17-006