

**Einwohnergemeinde
3812 Wilderswil**



Botschaft

zur

Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Wilderswil

vom

Sonntag, 29. November 2020

Beschlussfassung über die Anpassungen des Gemeindebaureglements an die neuen Begriffe und Messweisen (BMBV)



**Einwohnergemeinde
3812 Wilderswil**



**Baureglement
(GBR)**

Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

In der vorliegenden Botschaft finden Sie die Informationen zur bevorstehenden Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Wilderswil. Der Gemeinderat beantragt Ihnen die Zustimmung zur Vorlage.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Ausgangslage	02
2. Änderungen im Detail	03
3. Auswirkungen	03
4. Verfahren	04
5. Antrag des Gemeinderates	04

1. Ausgangslage

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe beschlossen. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abstände, Nutzungskoeffizienten etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen erfolgte im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung mit dem Titel "Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen" (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die Verordnung bestimmt, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2023 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen.

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Wilderswil aus dem Jahr 2009 hat sich grundsätzlich bewährt und bedarf zum heutigen Zeitpunkt keiner umfassenden Revision. Für die Anpassung des Baureglements an die übergeordnete Gesetzgebung mit der Umsetzung der BMBV wird daher eine Aktualisierung des Baureglements vorgenommen. Weitergehende Anpassungen - insbesondere an der Nutzungs- und Landschaftsplanung - sind nicht vorgesehen.

Die Umsetzung der BMBV erfolgt im bestehenden Baureglement. Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen an die BMBV angepasst werden müssen, orientieren sie sich möglichst an einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise. Dabei werden die wesentlichen, siedlungsprägenden Masse auf die neuen Messweisen umgerechnet. Bei der Aktualisierung des Baureglements wird darauf geachtet, dass die Anpassungen an die BMBV für die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu möglichst keinen materiellen Einschränkungen führen.

2. Änderungen im Detail

Im Baureglement werden einerseits alle Definitionen von Begriffen und Messweisen, die abschliessend in der BMBV geregelt sind, gestrichen. Zudem erfolgen unter anderem folgende Änderungen:

- Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig:
Als Ersatz für die zu ersetzende Gebäudehöhe wird aus der BMBV die Messweise "Fassadenhöhe" gewählt, da sie der heutigen Messweise am ähnlichsten ist. Die Umrechnung der Gebäudehöhe auf die neue Messweise berücksichtigt nicht nur die neue Messweise am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains, sondern auch die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen sowie an die Konstruktion der Dächer. Die maximal zulässigen Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig werden daher in der Kern- und den Mischzonen um 1.00 m und in den Arbeitszonen um 0.50 m erhöht.
- Kniestockhöhe:
Die Kniewandhöhe (neu Kniestockhöhe) wird auf Grund der neuen Messweise sowie zugunsten einer besseren Nutzung der Dachräume auf 1.30 m erhöht.
- Gebäudelänge:
Auf Grund der neuen Messweise und der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe wird die maximale Gebäudelänge in der Kern- und den Mischzonen um 2.50 m erhöht. Wie im bestehenden Reglement müssen Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden.
- Zonenabstände:
Die Ausdehnung von Gartenanlagen, Erschliessungsanlagen und dergleichen aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig. Für eine klare Abgrenzung des Baugebiets wird daher ein Grenzabstand von Bauten und Anlagen gegenüber der Landwirtschaftszone eingeführt.
- Gefahrengebiete:
Für die Bemessung der Höhen von Bauten, Bauteilen und Geschossen ist das massgebende Terrain zu bestimmen. In Gefahrengebieten soll das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angehoben werden können. Das Mass der Anhebung ist neu situationsbezogen zu bestimmen.
- Dachaufbauten:
Die Messweise des minimal einzuhaltenden Abstandes der Dachaufbauten zu Grat- oder Fristlinien wird präzisiert: Der Abstand wird in der Dachschräge gemessen.

3. Auswirkungen

Die vorgenommenen Änderungen mit der Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhen, Kniestockhöhen und Gebäudelängen führen fallweise zu einer Vergrösserung der Bauvolumen. Gegenüber den umliegenden Gemeinden sind die zulässigen Höhen- und Längenmasse nach den bestehenden Bestimmungen jedoch zum Teil enger gefasst. Die Anpassungen der zulässigen Fassadenhöhen, Kniestockhöhen und Gebäudelängen bieten somit auch einen Spielraum für eine haushälterische Nutzung der Baugebiete und eine innere Entwicklung sowie eine gewisse Harmonisierung der baupolizeilichen Bestimmungen. Im Gegensatz zu einer Aufzoning (d.h. einer Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl) werden die Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild als verträglich erachtet, da die zulässige Vollgeschosszahl und das Hinausragen des Untergeschosses über dem massgebenden Terrain nicht verändert wird.

An der Nutzungs- und Landschaftsplanung sowie an besonderen baurechtlichen Ordnungen werden keine Änderungen vorgenommen. Dies gilt auch für die Bestimmungen zur Bau- und Freiraumgestaltung im Baureglement. Aus der Aktualisierung des Baureglements werden keine Mehrwertabgaben fällig.

4. Verfahren

Die Mitwirkung zur Aktualisierung des Baureglements wurde vom 18. Februar 2019 - 13. März 2019 durchgeführt. Am 27. Februar 2019 konnten Interessierte an einer Sprechstunde ihre Fragen und Anliegen mit den anwesenden Gemeindevertretern und dem beauftragten Raumplaner besprechen. Im Rahmen der Mitwirkung wurden zwei Mitwirkungseingaben eingereicht. Anschliessend erfolgte die Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen (Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2019).

Die öffentliche Auflage zur Aktualisierung des Baureglements erfolgte vom 12. Juni 2020 - 13. Juli 2020. Während der Auflage wurden keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht.

5. Antrag des Gemeinderates

Den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wilderswil wird gestützt auf Artikel 36, Buchstabe b) der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wilderswil sowie Artikel 60a des Baugesetzes des Kantons Bern folgendes beantragt:

Genehmigung der Anpassungen des Gemeindebaureglements an die neuen Begriffe und Messweisen (BMBV)

Wilderswil, Oktober 2020

Gemeinderat Wilderswil