

Kramgasse 2, Postfach 5464, 3001 Bern  
Telefon 031 388 87 87, Telefax 031 388 87 88  
www.bern-cci.ch

Unser Zeichen Ig  
E-Mail lars.guggisberg@bern-cci.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR  
z.H. Katalin Hunyady  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Bern, 21. September 2016

## **Änderung der Bauverordnung (BauV): Konsultationsverfahren Stellungnahme HIV und Berner Arbeitgeber**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat, lieber Christoph  
Sehr geehrte Frau Hunyady  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. August 2016 haben Sie den Handels- und Industrieverein des Kantons Bern und die Berner Arbeitgeber um Stellungnahme zur oben genannten Vorlage gebeten. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

### **1. Ausgangslage**

Als Folge der jüngsten Änderungen in der übergeordneten Gesetzgebung und aufgrund von Anliegen aus der Praxis besteht in der geltenden BauV grösserer Anpassungsbedarf: Am 16. März 2016 hat der Grosse Rat mit dem Gegenvorschlag zur Kulturland-Initiative eine Änderung des Baugesetzes (BauG) beschlossen, um den Schutz des landwirtschaftlichen Kulturlands, namentlich auch der Fruchtfolgeflächen, zu stärken. In der Junisession 2016 sind im Rahmen einer umfassenden Teilrevision der bernischen Baugesetzgebung in mehr als 20 Revisionsbereichen Änderungen im BauG und im Baubewilligungsdekret (BewD) beschlossen worden. Diese Änderungen sind auf Verordnungsstufe zu konkretisieren. Die Gelegenheit wird benützt, um weitere nötige Änderungen und Präzisierungen auf Verordnungsstufe vorzunehmen.

### **2. Zur Bauverordnung**

Mit der vorliegenden Revision der Bauverordnung geht es vor allem um die Folgen aus Revisionen des übergeordneten Rechts. Der Spielraum hält sich zwar grundsätzlich in Grenzen. Dennoch erlauben wir uns, folgende Hinweise anzubringen:

#### **2.1. Art. 11b**

Die Bestimmung verlangt bei der Beanspruchung von Kulturland zwingend eine umfassende Interesseabwägung und die Prüfung von Alternativen. Wir beantragten, dass auf eine zusätzliche, sektorielle Interessenabwägung für in Regionalen Richtplänen Abbau, Deponie, Transporte (ADT) festgesetzte Abbauvorhaben zu verzichten ist, da im Sachplan ADT bereits alles geregelt ist.

#### **2.2. Art. 11c**

Wir beantragen bei **Abs. 2** folgende Ergänzung: "Wenn es zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern gemäss Artikel 10a des Baugesetzes oder zum Schutz des Ortsbildes, insbesondere in Ortsbildschutzgebieten nötig ist, ..." (ergibt sich aus Art. 22 neu BewD).

**Abs. 5** passt unseres Erachtens hier nicht hin. Ausserdem mangelt es der Bestimmung an einer gesetzlichen Grundlage, soweit sie Mehrgeschossigkeit und Verlegung von Parkplätzen ins Innere verlangt. Die Begriffe stammen von Art. 19 Abs. 4 und 5 BauG (neu), wo es nicht um Einzonungen, sondern um besondere Bauten und Anlagen geht. Selbstverständlich gilt auch bei Neueinzonungen das Erfordernis der haushälterischen Nutzung des Bodens.

Betreffend **Abs. 6**: Gemäss Vortrag (vgl. S. 10) muss die besonders hohe Nutzungsdichte bei Materialabbau- und Deponievorhaben im Einzelfall qualitativ nachgewiesen werden. Dieser Nachweis

obliege der für die Einzonung zuständigen Planungsbehörde oder bei anderen bodenverändernden Nutzungen der Grundeigentümerschaft des beanspruchten Kulturlands.

Wir erachten diese Regelung als überflüssig, weil die Festlegung von Abbauvorhaben in einem regionalen Richtplan ADT erfolgt, was gemäss Sachplan ADT nur dann möglich ist, wenn der Boden haushälterisch genutzt wird (Grundsatz 4) und das Vorhaben für die regionale Versorgung nötig ist (Grundsatz 2). Das muss für den qualitativen Nachweis genügen. Hinzu kommt, dass der Begriff des "qualitativen Nachweises der Nutzungsdichte" sehr schwammig ist; was darunter allenfalls verstanden werden kann, ergibt sich lediglich aus dem Vortrag.

### **2.3. Art. 11d**

Den Bezug zum kantonalen Richtplan halten wir grundsätzlich für sachgerecht. Allerdings ist es rechtsstaatlich unschön, behördenverbindliche Inhalte mit Verweis grundeigentümergebunden zu machen. Das gilt insbesondere für Änderungen dieser behördenverbindlichen Grundlagen.

### **2.4. Art. 11e**

In **Abs. 2** bedarf es einer Ausnahme für Materialabbau- und Deponievorhaben, da hier gemäss neuem BauG von einer 30-jährigen Dauer (vgl. z.B. Art. 8b Abs. 4 Bst. c neu BauG) und nicht von fünf Jahren die Rede ist.

### **2.5. Art. 11f**

Wir beantragen zu Bst. d (Regionale Richtplanung) einen zusätzlichen Absatz mit folgendem Inhalt: "Darunter fällt insbesondere auch ein durch Festsetzung beschlossener Standort für Materialabbau insbesondere gemäss (allenfalls regionalem) Richtplan ADT."

### **2.6. Art. 21**

Die Bestimmung gemäss **Abs. 3** geht über das BauG hinaus. Das neue BauG beschränkt nämlich diese Erfordernisse auf so genannte Besondere Bauten und Anlagen (vgl. Art. 19 Abs. 4 ff. BauG).

### **2.7. Art. 22**

In **Abs. 1a** wird der Begriff „optisch in Erscheinung treten“ eingeführt. Wir halten diesen für zu weitgehend, da ein Hochhaus kilometerweit optisch in Erscheinung tritt. Wir sehen eine Lösung dahingehend, dass "optisch in Erscheinung treten" nicht gleich "sichtbar" ist, z.B. wie folgt: "... dahin gehend optisch in Erscheinung tritt, dass es geeignet ist, eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu bewirken."

### **2.8. Art. 25**

Diese Bestimmung ist ein Versuch, in gesetzeswidriger Weise die vom Grossen Rat beschlossene, leichte Lockerung der Anforderung an Detailhandelseinrichtungen zu unterlaufen.

### **2.9. Art. 26 Abs. 2**

Die strikte Festlegung einer Distanz von 300 m erachten wir als zu rigid; was ist bei einer Distanz von 310 m? Vorschlag: "Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine in kürzeren, dem Standort des Vorhabens angemessen entsprechenden Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels in der Regel nicht mehr als 300 m (Weglänge) entfernt liegt und von Fussgängerinnen und Fussgängern ungefährdet erreicht werden kann."

### **2.10. Art. 29**

Art. 29 Abs. 1 Bst. e BauV ist zu streichen. Die Planungspflicht für Bauschutt-sortieranlagen bringt keine Verbesserung für die gewünschten Anliegen. Mit dem bestehenden Umweltrecht bestehen die notwendigen Durchsetzungsmittel bereits.

### **2.11. Art. 30 Abs. 1**

Aus unserer Sicht müssen die archäologischen Schutzgebiete unbedingt gestrichen werden. Dies wurde bereits von verschiedenen Verbänden in einer Stellungnahme zur Kulturpflagestrategie anfangs 2014 gefordert. Die Gründe sind klar: Die Bestimmung ist unverhältnismässig und hat keine genügende gesetzliche Grundlage. Das heisst, Art. 30 Abs. 1 muss in der von der JGK vorgeschlagenen Fassung erlassen werden. Auf die Variante zu Art. 30 ist zu verzichten.

### **2.12. Art. 34a**

Die 1'000 m<sup>2</sup> in Abs. 2 halten wir für kleinlich (= ca. 32 m x 32 m). Es müssten etwa 5'000m<sup>2</sup> (= ca. 70 m x 70 m) sein.

**2.13. Art. 43**

Wir beantragen, den Passus "oder mehr als 90 m<sup>2</sup>" zu streichen (vgl. Bemerkungen zu Art. 45).

**2.14. Art. 45**

Der Begriff der Familienwohnung ist wie bisher in Art. 43 Abs. 3 BauV definiert. Wieso nun eine erhebliche Verschärfung der Bestimmungen erfolgt, indem neu 90m<sup>2</sup>-Wohnungen unabhängig von der Zimmerzahl als "Familienwohnung" gelten sollen und damit Spielplatzbedarf auslöst, ist nicht nachvollziehbar. Eine 90m<sup>2</sup>-Loftwohnung ist eben in aller Regel gerade keine Familienwohnung und es besteht kein sachlicher Anlass, daran Spielflächen-Folgen zu knüpfen. Deshalb ist die 90m<sup>2</sup>-Definition in Art. 43 zu streichen.

**2.15. Art. 85**

Aus unserer Sicht sollte im Sinne der Vereinbarkeit mit der Besitzstandsgarantie bei Erneuerungen (Art. 3 BauG) festgehalten werden, dass dort, wo im Rahmen von Art. 3 BauG erneuert wird, Art. 85 Abs. 2 und 3 keine Anwendung finden.

**2.16. Art. 91c**

Für die Verpflichtung zum Bau solcher Ladestationen fehlt die gesetzliche Grundlage.

**3. Zur OLK-Verordnung**

**3.1. Art. 1a**

Nach unserer Auffassung bedarf es hier einer zusätzlichen Bestimmung hinsichtlich der Bindungswirkung, die solche „Rulings“ für die zuständigen Behörde (hier OLK) haben.

**3.2. Art. 2 Abs. 2**

Die Bestimmung, wonach das mit einer Voranfrage befasste OLK-Mitglied bei der definitiven Beurteilung des Vorhabens durch die OLK in den Ausstand treten soll, erachten wir gegenüber dem Gesuchsteller als inakzeptabel, da er sich auf die in der Voranfrage gemachten Einschätzungen verlassen können muss. Mit der vorgeschlagenen Regelung steigt das Risiko, dass ein Projekt trotz positiver Antwort bei der Voranfrage anschliessend abgelehnt wird, was mit Blick auf den Grundsatz von Treu und Glauben problematisch erscheint. Ausserdem hätte ein solcher Sachverhalt für alle Beteiligten erheblichen Mehraufwand zu Folge. Es ist nicht nachvollziehbar, dass sich die OLK nicht definitiv äussern kann, wenn dies alle anderen Amtsstellen tun können. Im Übrigen sind solche Voranfragen im Bauverfahren wie auch im bürgerlichen Bodenrecht normal und es ist klar, dass auch die gleichen Behörden(Mitglieder), welche die Voranfrage beantworten, das definitive Gesuch behandeln.

**3.3. Art. 11**

Die Fristen werden durch das Koordinationsgesetz (KoG) bestimmt. Ein Verhandeln über Fristen würde ohnehin bereits lange Bauverfahren noch mehr verzögern.

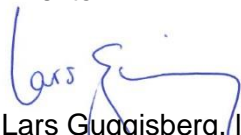
Zu den Änderungen betreffend die Gebührenverordnung, die Denkmalspflegeverordnung sowie die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen haben wir keine Bemerkungen.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Bemerkungen.

Freundliche Grüsse  
**Handels- und Industrieverein  
des Kantons Bern**



Adrian Haas, Dr. iur., Fürsprecher  
Direktor



Lars Guggisberg, lic. iur., Fürsprecher  
Juristischer Sekretär

**Kantonalverband Bernischer  
Arbeitgeber-Organisationen**



Claude Thomann, Dr. iur., Rechtsanwalt  
Geschäftsführer