

Baubewilligungspflichten in der BVP Siedlung Wankdorf

Merkblatt



Stand: 1.5.2018

Arbeitsgruppe Infrastruktur:
Res Gerber, Marc Langenegger, Stefan Reichen, Walter Schaad

Redaktion: Walter Schaad

Das Merkblatt wurde in Absprache mit dem Bauinspektorat der Stadt Bern verfasst.

Inhaltsverzeichnis

I Zusammenfassung.....	3
I.I Aussenraum.....	3
I.II Dach und Gebäudehülle.....	4
I.III Innenraum.....	6
I.IV Haustechnische Anlagen.....	6
1 Einleitung, Ausgangslage	8
2 Allgemeines zur Baubewilligung.....	9
2.1 Baubewilligungspflicht.....	9
2.2 Baubewilligungsverfahren	9
2.3 Energie, Umwelt- und Brandschutz	10
2.4 Einhaltung der Bauvorschriften bei bewilligungsfreien Vorhaben.....	10
3 Besondere Bestimmungen bei Objekten unter Denkmalschutz.....	10
3.1 Definition des „Baudenkmals“	10
3.2 Die BVP Siedlung Wankdorf im Inventar der Baudenkmäler.....	11
3.3 Zur Bewilligungspflicht bei Baudenkmälern im Allgemeinen	11
3.4 Zur Bewilligungspflicht in der BVP Siedlung Wankdorf	11
Anhang 1: Übersicht der gesetzlichen und anderen Grundlagen.....	12
Anhang 2: Ausgewählte Artikel des Baugesetzes	13
Anhang 3: Ausgewählte Artikel des Baubewilligungsdekrets.....	15

I Zusammenfassung

Neubau und Änderung von ortsfesten Bauten und Anlagen unterstehen der Baubewilligungspflicht. Das Baubewilligungsverfahren stellt sicher, dass beim Bau alle gesetzlichen und anderen Vorschriften im Bereich Bau, Energie, Umwelt und Brandschutz eingehalten werden und dass vom Vorhaben betroffene Personen Stellung beziehen dürfen.

Für Bauvorhaben von geringem Umfang gibt es zwar Befreiungen von der Bewilligungspflicht, aber bei „Baudenkmälern“, sprich bei Objekten, die als schützens- oder erhaltenswert inventarisiert sind, sind diese Befreiungen nicht wirksam. Um nun das Baubewilligungsverfahren bei inventarisierten Objekten nicht mit Banalitäten zu überladen, muss eine sorgfältige Abwägung gemacht werden, welche Vorhaben effektiv unbedeutend sind und deshalb bewilligungsfrei sind, und welche das Schutzinteresse betreffen und deshalb bewilligungspflichtig sind.

Das vorliegende Merkblatt macht für die als erhaltenswert eingestufte BVP Siedlung Wankdorf eine Auslegeordnung, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind. Die Interpretationen stützen sich auf Analysen von Baugesetz, Baubewilligungsdekret, einschlägigen Richtlinien und Merkblättern, auf die bisherige Verfahrenspraxis sowie auf die Einschätzung des Bauinspektorats ab. Bei gewissen Vorhaben ist die Zuordnung zu bewilligungs- oder nicht bewilligungspflichtig eindeutig, aber eine Reihe von Vorhaben müssen im Einzelfall von Denkmalpflege und/oder Bauinspektorat beurteilt werden.

Dieses Merkblatt hat keine Rechtsverbindlichkeit und es erlässt keine eigenen Bestimmungen. Es fasst lediglich die Gesetzeslage zusammen und macht in Absprache mit dem Bauinspektorat Interpretationen zur Baubewilligungspflicht in der BVP Siedlung Wankdorf. Verbindlich für den Einzelfall ist aber immer die Festlegung des Bauinspektorats.

Im Folgenden fassen wir die in der BVP Siedlung Wankdorf gängigen oder möglichen Bauvorhaben, die Beurteilung bezüglich Bewilligungspflicht und Bemerkungen hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen oder der Ausführungsbestimmungen in den Baulichen Richtlinien tabellarisch zusammen. Diese Tabelle und die Beurteilung der Bewilligungspflichten sind mit dem Bauinspektorat der Stadt Bern abgesprochen.

I.1 Aussenraum

Element	Bezug zu Art. 6, Abs.2 BewD	Bewilligungspflicht?	Bemerkungen
Velounterstand, mobil	a	Nein, aber mit Denkmalpflege absprechen	Abhängig von Grösse und Bauart.
Velounterstand, fest im Boden verankert.	a	Ja	- Der Velounterstand darf nicht in der Fassade des Gebäudes verankert sein. - Ausführung: Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link).

Element	Bezug zu Art. 6, Abs.2 BewD	Bewilligungspflicht?	Bemerkungen
Veränderung Umfriedungsmauern (z.B. Ausschnitt)	i	Ja	
Terrainveränderung (z.B. Bodenabtrag für Bau Velounterstand)	i	Nein	
Bau eines erhöhten Holzrosts als Gartensitzplatz	b	Nein	
Bau einer erhöhten betonierte Terrasse als Gartensitzplatz	b	Ja	
Bau eines Geräteschuppens, Gartenhauses, Gewächshauses < 10 m ² Grundfläche, < 2.5 m Höhe	a	Im Einzelfall klären	Mit Denkmalpflege/Bauinspektorat absprechen.
Bau einer Pergola	b	Nein	Absprache mit Denkmalpflege empfohlen.
Bau/Montage eines Witterungsschutzes beim Hauseingang	-	Ja	Ausführung: Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link)
Wintergarten	-	Ja	Nach Baulichen Richtlinien BVP nicht vorgesehen.
Bau einer kurzen Trennmauer zu Nachbarliegenschaft, < 2m Höhe und ca. Breite Gartensitzplatz	b	Nein	
Bau einer Holztrennwand zu Nachbargarten < 2 m Höhe	b	Nein	
Kleintierställe	b	Nein	z.B. Kaninchenställe
Teiche	b	Ja	
Brunnen		Nein	

I.II Dach und Gebäudehülle

Element	Bezug zu Art. 6, Abs.2 BewD	Bewilligungspflicht?	Bemerkungen
Änderung Dachfenster (Änderung der Anzahl, Geometrie oder Anordnung)	g	Ja	- Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link). - Ausführung: Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link)
Erneuerung Dach mit Erhöhung des Dachaufbaus.	-	Ja	- Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link). - Ausführung: Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link).
Erneuerung Dach ohne Erhöhung (Dachersatz ohne äusserliche Änderung)	-	Ja	Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link).

Element	Bezug zu Art. 6, Abs.2 BewD	Bewilligungspflicht?	Bemerkungen
Rückbau oder Änderung des Kamins (z.B. bei Einbau Wärmepumpe).	-	Ja	
Solarthermische Anlage auf dem Dach	f	Ja	- Siehe Richtlinien Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Link). - Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link)
Fotovoltaikanlage auf dem Dach	f	Ja	- Siehe Richtlinien Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Link). - Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link)
Fensterersatz	-	Ja	- Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link). - Merkblatt Fenster beachten. - Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link)
Ersatz Haustüre	-	Nein	
Farbanstrich Fassade und Leibungen	-	Ja	- Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link). - Farbwahl: Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link)
Abtrag bestehender Verputz, Auftragen Dämmputz (ohne äusserliche Veränderung des Fassadenbilds)	-	Mit Denkmalpflege absprechen	- Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link). - Ausführung: Bauliche Richtlinien BVP beachten (Link)
Ersatz Rollläden	-	Nein	
Ersatz Fellläden	-	Nein	
Einbau Sonnenstore (Gartensitzplatz, Balkon)	-	Nein	
Parabolantenne für Satelliten-TV-Empfang < 0.8 m2	e	Ja	

I.III Innenraum

Element	Bezug zu Art. 6, Abs.2 BewD	Bewilligungspflicht?	Bemerkungen
Entfernen von tragenden Wänden	d	Nein	
Entfernen von nicht tragenden Wänden	d	Nein	
(Teilweises) Entfernen von Böden (nicht Bodenbeläge)	d	Nein	
Ausbau Kellerräume zu Hobbyräumen und dergleichen	-	Nein	
Ausbau Estrich zu Wohnraum	-	Nein	
Einbau eines zusätzlichen Badezimmers oder einer anderen Art von Nasszelle	-	Ja	Siehe BVP-Abwasserhandbuch .

I.IV Haustechnische Anlagen

Element	Bezug zu Art. 6, Abs.2 BewD	Bewilligungspflicht?	Bemerkungen
Ersatz bestehender Brenner durch gleichen Brennertyp (ohne Änderung Abgasführung)	-	Nein	
Ersatz bestehender Heizung durch anderen Heizungstyp (z.B. Ersatz Ölheizung durch Gasheizung)	-	Ja	Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link).
Alle Änderungen an der Abgasführung der Heizung		Ja	Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link).
Einbau eines Cheminée	-	Ja	Siehe Info auf der Homepage des Bauinspektorats (Link).
Einbau Wärmepumpe (Wärme aus der Luft)	-	Nein (ja, falls WP ausserhalb Gebäude)	Siehe Info BVE (Link). WP ausserhalb Gebäude: Achtung, Lärmproblem!
Einbau Wärmepumpe mit Erdsonde bzw. Grundwassernutzung	-	Ja	Gewässerschutzrechtliche Bewilligung. Siehe Broschüre Wärmepumpenanlagen .
Sanierung Abwasserleitungen im Boden	-	Ja	Siehe BVP-Abwasserhandbuch .
Einbau einer Wasserenthärtungsanlage	-	Nein	

1 Einleitung, Ausgangslage

Die BVP Siedlung Wankdorf hat „Bauliche Richtlinien“, welche die Ausbau- und Änderungsmöglichkeiten an den Liegenschaften der Genossenschaftssiedlung regeln. Bei Einhaltung der Baulichen Richtlinien können Baugesuche durch das Bauinspektorat und die Denkmalpflege schneller abgewickelt werden und die GesuchstellerInnen können mit einer raschen Erteilung der Baubewilligung rechnen. Ein Beratungsgremium der Genossenschaft unterstützt die Bauherrschaft bei Bedarf bei der Umsetzung der Richtlinienvorgaben.

Die „Baulichen Richtlinien“ haben den Status einer Vereinbarung zwischen der BVP, dem Bauinspektorat und der Denkmalpflege. Unabhängig von dieser Vereinbarung gelten nach wie vor die Vorschriften der Baugesetzgebung, insbesondere die Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren. Das Baubewilligungsverfahren unterstellt alle relevanten baulichen Veränderungen der Zustimmung der Behörde, damit die Erfüllung der Bauvorschriften sichergestellt wird. Das Bewilligungsverfahren wird mit einem Baugesuch ausgelöst, das mittels Gesuchformularen standardisiert ist und das der Bauherrschaft die Anzeige aller bewilligungsrelevanten Tatbestände ermöglicht. Neben den baulichen Aspekten im engeren Sinne behandelt das Baubewilligungsverfahren auch die gewässerschutz-, brandschutz- und energierechtlichen Aspekte.

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben von GenossenschafterInnen kommen häufig Unsicherheiten bezüglich der Baubewilligungspflicht zur Sprache. Einerseits ob ein Vorhaben bewilligungspflichtig ist oder nicht, andererseits ob bei Einhaltung der Baulichen Richtlinien auch ein Baugesuch einzureichen ist.

Das vorliegende Merkblatt versucht, die allgemeinen Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens, die besonderen Bestimmungen im denkmalgeschützten Umfeld, den Bezug zu den „Baulichen Richtlinien“ sowie die detaillierte Übersicht der Bewilligungstatbestände aufzuzeigen, welche für die BVP Siedlung Wankdorf charakteristisch sind. Das Merkblatt hat keinen rechtsverbindlichen Charakter, es soll vielmehr den GenossenschafterInnen als Hilfsmittel dienen, wenn sie ein (Um-)Bauvorhaben realisieren wollen und von Beginn weg Rechtssicherheit anstreben.

Im Kapitel 2 des Merkblatts erläutern wir die Baubewilligung im Allgemeinen, mit den Bewilligungstatbeständen und der Abwicklung des Bewilligungsverfahrens. In Kapitel 3 sind die Definition des Baudenkmals sowie die besonderen gesetzlichen Bestimmungen bei Bauvorhaben im entsprechenden Umfeld erklärt. In den Anhängen 1 bis 3 sind die Gesetzesgrundlagen referenziert sowie gewisse wichtige Gesetzesartikel im Wortlaut wiedergegeben.

Die Textpassagen in *kursiver Schrift* in diesem Merkblatt markieren Gesetzestexte in ihrem Originalwortlaut.

2 Allgemeines zur Baubewilligung

2.1 Baubewilligungspflicht

Grundlage für die Baubewilligungspflicht ist das kantonale Baugesetz, das in seinem Artikel 1a alle Bauvorhaben einer Baubewilligungspflicht unterstellt, wenn sie „*in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen*“. Nicht bewilligungspflichtig sind gemäss Artikel 1b des Baugesetzes kleine Vorhaben, „*insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben*“ (siehe Anhang 2 dieses Merkblatts).

In der Kürze der Formulierungen des Baugesetzes liegt sehr viel Interpretationsspielraum. Begriffe wie „erheblich“, „kurze Dauer“ oder „geringfügig“ lassen vieles offen. Deshalb hat der Gesetzgeber eine Reihe von zusätzlichen Bestimmungen erlassen, um den Geltungsbereich der Baubewilligungspflicht zu präzisieren. Das kantonale Baubewilligungsdekret beispielsweise konkretisiert die unbestimmten Begriffe des Baugesetzes. Und auf Ebene der Vollzugsämter gibt es eine Reihe von themenbezogenen Weisungen, Richtlinien oder Merkblättern (siehe Anhang 1 dieses Merkblatts).

Das Baubewilligungsdekret benennt in einer Auflistung jene Vorhaben, die in Funktion ihrer räumlichen Ausdehnung oder ihrer zeitlichen Befristung als unbedeutend gelten und deshalb explizit nicht bewilligungspflichtig sind (Art. 6). Dazu gehören beispielsweise unbeheizte Nebenbauten mit kleiner Grundfläche, Änderungen im Gebäudeinnern oder am Gebäude angebrachte Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (siehe Anhang 3 dieses Merkblatts für die vollständige Aufzählung gemäss Art. 6 des Baubewilligungsdekrets).

Allerdings macht dasselbe Baubewilligungsdekret in seinem Artikel 7 eine bedeutsame Einschränkung der Baubewilligungsfreiheit: Falls das Bauvorhaben ein Baudenkmal oder dessen Umgebung betrifft, bleibt die Baubewilligungspflicht bestehen, sofern das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist. Insbesondere die Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien werden in diesem Zusammenhang erwähnt, die an schützens- und erhaltenswerten Gebäuden bewilligungspflichtig bleiben. Aber es ist auslegungsbedürftig, welche Vorhaben auf der Liste der normalerweise nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben im Umfeld des Baudenkmals bewilligungspflichtig bleiben.

2.2 Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren hat vier Varianten:

- a) ordentliche Baubewilligung,
- b) kleine Baubewilligung,
- c) Teilbaubewilligung,
- d) generelle Baubewilligung.

Das ordentliche Bewilligungsverfahren entspricht dem „normalen“ Prozedere mit Baugesuch und dessen Veröffentlichung. Das kleine Baubewilligungsverfahren ist ein vereinfachtes Verfahren ohne Veröffentlichung des Baugesuchs. Es kommt zur Anwendung, wenn vom Bauvorhaben nur die Nachbarschaft betroffen ist. Das Baubewilligungsdekret nennt in seinem

Artikel 27 beispielsweise kleine Nebenbauten, Terrainveränderungen oder Unterhaltsarbeiten als Tatbestände für ein kleines Bewilligungsverfahren.

Teil- oder generelle Baubewilligung kommen bei komplexen Bauvorhaben oder bei grösseren Vorhaben mit unklarer Rechtslage zur Anwendung.

2.3 Energie, Umwelt- und Brandschutz

Für die Fachbereiche Energie, Umwelt- und Brandschutz gibt es keine eigenständigen Bewilligungsverfahren. Das heisst aber nicht, dass Bau oder Änderungen, die diese Fachbereiche betreffen, nicht bewilligungspflichtig sind. Auf der Homepage des Bauinspektorats wird explizit erklärt: *„Die Baubewilligungspflicht ist immer gegeben, wenn bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände betroffen sind, eine Nutzungsänderung vorliegt oder eine Änderung im Innern eines Gebäudes die Brandsicherheit betrifft.“* Das heisst, dass Vorhaben, die den Brandschutz oder den Umweltschutz betreffen, auch einer Bewilligungspflicht unterstehen, und dass diese Bewilligungspflicht über das Baubewilligungsverfahren abgewickelt wird. Konkret trifft dies beispielsweise auf Heizungs- und Abgasleitungsanlagen, Einbau von Cheminées, Änderungen der Abwasserverhältnisse einer Liegenschaft (z.B. Einbau einer Nasszelle), Nutzung der Erdwärme mittels Erdsonde oder das Ausbrechen von Brandmauern zu. Das Baugesuch wird vom Bauinspektorat jeweils den betroffenen Fachbereichen zugestellt, welche ihre Beurteilung im Rahmen von Amts- und Fachberichten abgeben. Bewilligungsverfahren und Bewilligungsbehörde bleiben dabei das Baubewilligungsverfahren bzw. das Bauinspektorat.

2.4 Einhaltung der Bauvorschriften bei bewilligungsfreien Vorhaben

Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist die Sicherstellung, dass alle mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Vorschriften eingehalten werden und dass die Behörde Gelegenheit erhält, eine entsprechende Prüfung vorzunehmen. Die Einhaltung der Vorschriften muss aber auch dann gewährleistet werden, wenn ein Bauvorhaben nicht der Bewilligungspflicht untersteht. Das Baugesetz formuliert dies in seinem Artikel 1b folgendermassen: *„Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen.“* Dafür ist die Bauherrschaft selber verantwortlich.

3 Besondere Bestimmungen bei Objekten unter Denkmalschutz

3.1 Definition des „Baudenkmals“

„Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.

Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen.

Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen.“ (Art. 10a Baugesetz).

3.2 Die BVP Siedlung Wankdorf im Inventar der Baudenkmäler

Die BVP Siedlung Wankdorf fällt unter die Definition der Baudenkmäler, die als „herausragende Zeitzeugen“ erhalten bleiben sollen (Denkmalpflege der Stadt Bern). Die Siedlung ist im Inventar der Denkmalpflege erfasst und einem Schutzstatus zugeordnet. Den höchsten Schutzstatus hat in der Stadt Bern die Altstadt. In den Aussenquartieren gibt es die im Bauinventar geführten Kategorien „schützenswert“ und „erhaltenswert“. Die BVP Siedlung Wankdorf ist demgemäss als erhaltenswert eingestuft.

Informationen zu den Schutzstati finden sich unter <http://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/denkmalpflege/Bauinventar>. Die im Inventar der Baudenkmäler verzeichneten Objekte finden sich unter <http://bauinventar.bern.ch/>.

3.3 Zur Bewilligungspflicht bei Baudenkmälern im Allgemeinen

Änderungen an Baudenkmälern gelten auch dann als bewilligungspflichtig, wenn sie eigentlich ins Raster der geringfügigen Bauvorhaben gemäss Artikel 6 des Baubewilligungsdekrets fallen würden. Artikel 7, Absatz 2 des Baubewilligungsdekrets formuliert dies folgendermassen:

Betrifft ein Bauvorhaben nach Artikel 6 und 6a den geschützten Uferbereich, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung und ist das entsprechende Schutzinteresse betroffen, ist es baubewilligungspflichtig.

Der referenzierte Art. 6 des Baubewilligungsdekrets listet umfangreich auf, welche geringfügigen Bauvorhaben normalerweise nicht dem Baubewilligungsverfahren unterstehen (siehe Anhang 3 dieses Merkblatts). Die BVP Siedlung Wankdorf profitiert von dieser Befreiung von der Bewilligungspflicht nun aber nicht, da sie als Baudenkmal eingestuft ist. Sobald ein Bauvorhaben das „Schutzinteresse“ betrifft, ist es also bewilligungspflichtig, auch wenn es gemäss Artikel 6 des Baubewilligungsdekrets nicht bewilligungspflichtig wäre.

Zentral ist in diesem Zusammenhang der Begriff des „Schutzinteresses“. Es ist sicher nicht im Sinne des Gesetzgebers und der Vollzugsbehörde, bei Baudenkmälern jedes kleinste Vorhaben unter die Bewilligungspflicht zu stellen und damit das Bewilligungsverfahren zu überladen. Es bedarf deshalb einer sorgfältigen Auslegeordnung, welche Elemente der Gebäude und der Siedlung im Geltungsbereich des Schutzinteresses liegen und welche nicht.

3.4 Zur Bewilligungspflicht in der BVP Siedlung Wankdorf

Wir haben zusammen mit dem Bauinspektorat diese Auslegeordnung gemacht und geklärt, welche Elemente in der BVP Siedlung Wankdorf das Schutzinteresse betreffen und deshalb auch bei kleineren Bauvorhaben unter die Bewilligungspflicht fallen. Die tabellarische Auflistung in der Zusammenfassung dieses Merkblatts konkretisiert die möglichen Bauvorhaben und die Einschätzung bezüglich der Bewilligungspflicht. Dabei wird auch berücksichtigt, dass mit den Baulichen Richtlinien 2014 für viele Elemente bereits geklärt wurde, wie ein Umbau ausgestaltet sein muss, damit er mit dem Schutzinteresse vereinbar ist.

Anhang 1: Übersicht der gesetzlichen und anderen Grundlagen

Nr.	Titel	Link
Kanton Bern		
426.41	Gesetz über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG) vom 08.09.1999	Link
426.411	Verordnung über die Denkmalpflege (Denkmalpflegeverordnung, DPV) vom 25.10.2000	Link
721.0	Baugesetz vom 9.6.1985 (BauG)	Link
721.1	Bauverordnung vom 6.3.1985	Link
725.1	Dekret vom 22.3.1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD)	Link
741.1	Energiegesetz vom 15.5.2011	Link
741.111	Energieverordnung vom 13.1.2013	Link
---	Weisung: Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG	Link
---	Richtlinien: Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien	Link
---	Verzeichnis nach Art. 22 Baubewilligungsdekret Erforderliche Nebenbewilligungen und einzubeziehende Fachstellen bei Leitverfahren nach KoG (Art. 4 und 5)	Link
---	Formulare für Baugesuchsteller:	Link
---	Merkblatt Fenster	Link
---	Broschüre Wärmepumpenanlagen	Link
Stadt Bern		
721.1	Bauordnung der Stadt Bern	Link
BVP Siedlung Wankdorf		
---	Bauliche Richtlinien 2014, Stand April 2015	Link
---	Abwasserhandbuch der BVP Siedlung Wankdorf, Stand 27.4.2017	Link

Anhang 2: Ausgewählte Artikel des Baugesetzes

Art. 1a

Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. (...)

Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind (...)

Art. 1b

1 Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben.

2 Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen.

10a Baudenkmäler

1 Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.

2 Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen.

3 Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen.

Art. 10b Schutz und Erhaltung

1 Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

2 Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.

3 Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren 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.

4 Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder der Bauabschlag verfügt werden.

5 Der Schutz von Baudenkmalern, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder Verzeichnissen des Kantons aufgeführt sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.

Art. 10c * 4 Verfahren

1 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Objekte gemäss Artikel 10 Buchstabe e, schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

2 Sind erhaltenswerte Baudenkmäler betroffen, die nicht in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder nicht Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, genügt der Einbezug der Gemeinden.

Art. 32 Baubewilligung

1 Arten

1 Die Baubewilligung wird erteilt als

a ordentliche Baubewilligung,

b kleine Baubewilligung,

c Teilbaubewilligung,

d generelle Baubewilligung. (...)

Art. 32a Ordentliche Baubewilligung

1 Die ordentliche Baubewilligung wird in einem Verfahren mit Veröffentlichung des Baugesuchs erteilt.

Art. 32b Kleine Baubewilligung

1 Die kleine Baubewilligung wird in einem vereinfachten Verfahren ohne Veröffentlichung des Baugesuchs erteilt.

2 Das Baubewilligungsdekret bestimmt die Bauvorhaben, die wegen ihrer beschränkten Auswirkungen im vereinfachten Verfahren beurteilt werden.

Art. 32c Teilbaubewilligung

1 Die Teilbaubewilligung muss alle Gegenstände umfassen, für die ein Koordinationsbedarf besteht. Gestützt auf die Teilbaubewilligung kann mit dem Bau der bereits bewilligten Gegenstände begonnen werden.

Art. 32d * 5 Generelle Baubewilligung

1 Bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage kann ein Gesuch um die Erteilung einer generellen Baubewilligung gestellt werden.

2 Die generelle Baubewilligung kann die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben.

3 Sie erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung das Baugesuch für das Ausführungsprojekt eingereicht wird.

Anhang 3: Ausgewählte Artikel des Baubewilligungsdekrets

Art. 6

2. Einzelne Bauvorhaben

1 Keiner Baubewilligung bedürfen unter Vorbehalt von Artikel 7

- a unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens zehn Quadratmetern und einer Höhe von höchstens 2,50 Metern, die weder bewohnt sind noch gewerblich genutzt werden und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören;
- b kleine Nebenanlagen wie mobile Einfriedungen, kurze Sichtschutzwände bis zu zwei Metern Höhe, Unterstände bei Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Feuerstellen, auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze, unbeheizte Schwimmb Becken bis zu 15 Quadratmeter Fläche, beheizte Schwimmb Becken bis zu acht Kubikmeter Inhalt, Pergolen, Gartencheminées, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Sandkästen für Kinder, Gehege oder kleine Ställe für einzelne Kleintiere;
- c das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind;
- d bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen;
- e bis zu 0,8 Quadratmeter grosse Parabolantennen, wenn sie die gleiche Farbe haben wie die Fassade, an der sie angebracht sind;
- f Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen;
- g bis zu zwei höchstens 0,8 Quadratmeter grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche;
- h das Abbrechen von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen;
- i bis zu 1,20 Meter hohe Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 Kubikmeter Inhalt;
- k das Aufstellen mobiler Einrichtungen der bodenabhängig produzierenden Landwirtschaft (unbeheizte Plastiktunnel, Schutzabdeckungen für Kulturen und ähnliche Einrichtungen) während einer Dauer von bis zu neun Monaten pro Kalenderjahr;
- l Automaten sowie kleine Behälter mit bis zu zwei Kubikmeter Inhalt wie Robidogs, Kompostbehälter, Verteilkabinen und Ähnliches;
- m das Aufstellen von Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen sowie das Lagern von Material während einer Dauer von bis zu drei Monaten pro Kalenderjahr;
- n das Aufstellen während der Nichtbetriebszeit von einzelnen Mobilheimen, Wohnwagen oder Booten auf bestehenden Abstellflächen;
- o das Aufstellen einer kleinen Fahrnisbaute wie eine Verpflegungs- und Verkaufsstätte, eine Servicestation für Sport- und Freizeitgeräte oder ein Kleinskilift während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr;
- p das Abstellen von Fahrzeugen von Fahrenden während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr an Standorten, welche die Gemeindebehörde mit Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Verfügung stellt;
- q unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse;
- r Pflanzungen;
- s mobile Lüftungs-, Kühl- und Klimaanlage;
- t mobile Heizungen im Freien für Terrassen, Rampen, Sitzplätze und dergleichen.

2 Baubewilligungsfrei sind auch alle Vorhaben, die von gleicher oder geringerer Bedeutung sind als die in Absatz 1 genannten Vorhaben.

Art. 7

Einschränkung der Baubewilligungsfreiheit

1 Liegt ein Bauvorhaben nach Artikel 6 oder 6a ausserhalb der Bauzone und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt, ist es baubewilligungspflichtig.

2 Betrifft ein Bauvorhaben nach Artikel 6 und 6a den geschützten Uferbereich, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung und ist das entsprechende Schutzinteresse betroffen, ist es baubewilligungspflichtig.

3 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f an schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmalern nach Artikel 10c Absatz 1 des Baugesetzes erfordern eine Baubewilligung.

Art. 26

Veröffentlichung

1 Die Baubewilligungsbehörde macht das Gesuch durch Veröffentlichung bekannt. Artikel 27 bleibt vorbehalten.

*2 Die Veröffentlichung erfolgt in zwei aufeinanderfolgenden Nummern des amtlichen Anzeigers. Vorbehalten bleibt die Veröffentlichung im Amtsblatt, wenn die Gesetzgebung dies vorsieht. **

3 Die Veröffentlichung enthält

- a die Namen der Gesuchstellenden und der Projektverfassenden,*
- b die Parzelle mit Angabe der genauen Lage oder der Koordinaten sowie die allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens,*
- c die Nutzungszone und eine allenfalls bestehende Überbauungsordnung,*
- d die betroffenen Schutzzonen, die Schutzgebiete und die in der Nutzungsordnung oder in Inventaren oder in Verzeichnissen bezeichneten Schutzobjekte,*
- e die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen,*
- f die Bekanntgabe von Ort und Zeit der Auflage der Gesuchsakten, der Einsprachemöglichkeit, der Einsprachestelle und der Einsprachefrist,*
- g die Androhung der Verwirkung von Lastenausgleichsansprüchen, die der Gemeindebehörde nicht innert der Einsprachefrist angemeldet werden (Art. 31 Abs. 4 Bst. a BauG),*
- h den Hinweis, dass Kollektiveinsprachen und vielfältige oder weitgehend identische Einsprachen anzugeben haben, wer befugt ist, die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten,*
- i den Hinweis, dass Verfügungen und Entscheide im amtlichen Anzeiger oder im Amtsblatt veröffentlicht werden können, wenn die Postzustellung wegen der grossen Zahl der Einsprachen mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre.*

Art. 27*Kleine Baubewilligung ohne Veröffentlichung*

1 *Betrifft ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben nur die Nachbarinnen und Nachbarn, genügt die Mitteilung an diese Personen. Als solche Bauvorhaben gelten unter Vorbehalt von Absatz 5 insbesondere*

- a Kleinbauten, Nebenbauten und Nebenanlagen,*
- b Unterhaltsarbeiten und Änderungen,*
- c Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen,*
- d Fahrnisbauten,*
- e oberirdische Anlagen zur Baulanderschliessung,*
- f Strassenreklamen.*

2 *Betrifft ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben nur innere Bauteile, Raumstrukturen, feste Ausstattungen in schützenswerten Baudenkmalern oder Raumstrukturen in erhaltenswerten Baudenkmalern, genügt die Mitteilung an die zuständige kantonale Fachstelle und an die privaten Organisationen nach Artikel 38 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG[15]).*

3 *Die Mitteilung an die Nachbarinnen und Nachbarn sowie an die privaten Organisationen erfolgt mit eingeschriebenem Brief und enthält die in Artikel 26 Absatz 3 genannten Angaben. Die Mitteilung an die kantonale Fachstelle erfolgt mit gewöhnlicher Post und unter Beilage einer Kopie der Gesuchsunterlagen.*

4 *Die Mitteilung kann unterbleiben, wenn die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn, die privaten Organisationen sowie die kantonale Fachstelle dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt haben. In diesem Fall entscheidet die Baubewilligungsbehörde innert 30 Tagen nach Erhalt der nötigen Unterlagen und nach Eingang der weiteren Verfügungen, Amts- und Fachberichte. Vorbehalten bleibt Artikel 2a Absatz 2 Buchstabe b des Baugesetzes.*

5 *Die Erteilung der Baubewilligung als kleine Baubewilligung ist nicht möglich, wenn*

- a der Kreis der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn und die privaten Organisationen nicht eindeutig bestimmt werden können,*
- b die Gesetzgebung eine Veröffentlichung vorsieht,*
- c andere als die in Absatz 2 genannten wesentliche öffentliche Interessen berührt werden, insbesondere solche des Natur-, Ortsbild- oder Landschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit, der Hindernisfreiheit oder der Ortsplanung.*