

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

Änderung Baureglement: Besitzstandsgarantie



Erläuterungsbericht

Die Änderung Baureglement
besteht aus:

- Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2017

1. Ausgangslage

1.1 Problemstellung

Bisher gewährt Art. 4 Baureglement (GBR) eine Besitzstandsgarantie im Umfang des kantonalen Rechts (Art. 3, 11, 82 Baugesetz (BauG) und Art. 84 Strassengesetz (SG)).

Vermeehrt stellte die Baubewilligungsbehörde fest, dass diese Besitzstandsgarantie den Bedürfnissen der Gemeinde nicht in allen Punkten gerecht wird. Zudem gilt für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gar eine Besitzstandsgarantie, die über diejenige von Art. 3 BauG hinausgeht.

Nach Art. 3 BauG dürfen aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfrei Bauten und Anlagen (rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen) unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Zudem dürfen sie auch umgebaut oder erweitert werden, wenn dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird. Ein Abbruch und Wiederaufbau, selbst im Falle eines Elementarereignisses ist nicht gestattet.

Verschiedene Umbauvorhaben von älteren und oft ortsbildprägenden Gebäuden, die aus der Sicht der Bau- und Planungsbehörden der Gemeinde Urtenen-Schönbühl sinnvoll sind, scheitern daran, weil sie nach der Rechtsprechung zu einer «Verstärkung» der Rechtswidrigkeit führen. Ebenso werden zum Teil nötige Gesamtsanierung hinausgeschoben, weil sie möglicherweise als «neubauähnliche» Umgestaltung beurteilt und damit einem Neubau gleichgestellt werden.

Urtenen-Schönbühl hat jedoch ein erhebliches Interesse daran, dass die bestehende Bausubstanz weiterhin genutzt und unterhalten wird. Ebenso sollen bestehende und vor dem 1.1.1971 bewilligte Bauten erweitert werden können, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

1.2 Planungsziel

Die Änderung des Art. 4 GBR zur Besitzstandsgarantie soll der Gemeinde ermöglichen, bestehende und vor dem 1.1.1971 bewilligte Bausubstanz zu erweitern, zu unterhalten und sie somit weiterhin zu nutzen.

2. Änderung Art. 4 GBR

Art. 3 Abs. 4 BauG erlaubt es Gemeinden, die Besitzstandsgarantie abweichend zum kantonalen Recht festzulegen.

Dazu gehört auch, im Rahmen der Besitzstandsgarantie den Wiederaufbau von Gebäuden zuzulassen.

Innerhalb der Bauzone kommt eine unbeschränkte Erweiterung über die geltenden baupolizeilichen Masse (Länge, Breite, Höhe) kaum in Frage. Hingegen sollen für rechtmässig erstellte und vor dem 1.1.1971 bewilligte ortsbildprägende Bauten und Anlagen in den Misch-, Kern- und Dorfzonen grundsätzlich folgende zusätzliche Möglichkeiten eingeräumt werden (auch wenn die übrigen baupolizeilichen Masse und andere Festlegungen des Gemeindebaureglements nicht eingehalten sind):

- der Abbruch und Wiederaufbau bestehender Gebäude innerhalb des bestehenden Volumens sollen erlaubt werden;
- bestehende Bauten sollen mit reglementskonformen Dachaufbauten, resp. Attikas erweitert werden dürfen;
- bestehende Gebäudevolumen sollen auch vollständig umgenutzt werden können (z.B. zonenkonformes Gewerbe in einem Gebäude, dessen baupolizeilichen Masse in einer WG überschritten sind, zu Wohnbauten oder umgekehrt).

Nicht in den Genuss der erweiterten Besitzstandsgarantie kommen nicht zonenkonforme Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben in den Arbeitszonen, in reinen Wohnzonen, in den Zonen mit Planungspflicht und den anderen Spezialbauzonen sowie generell alle nach dem 1.1.1971 bewilligte Bauten und Anlagen und solche ohne Bedeutung für das Orts- und Strassenbild. Die Besitzstandsgarantie derartiger Bauten bestimmt sich allein nach Art. 3 BauG.

Ausserhalb der Bauzone gilt allein Bundesrecht. Erweiterungen, Umbauten oder Umnutzungen, die gestützt auf das RPG zulässig sind, sollen nicht an Bestimmungen des GBR scheitern.

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21
www.be.ch/agr

Gemeinderat Urtenen-Schönbühl
Zentrumsplatz 8
3322 Urtenen-Schönbühl

Sachbearbeiter: Rolf Wohlfahrt
G.-Nr.: 450 17 76
Mail: rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

21. März 2017



Urtenen-Schönbühl: Änderung Baureglement Art. 4 Besitzstandsgarantie Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Februar 2017 erhielten wir von Ihnen folgende Unterlagen mit Antrag auf Vorprüfung:

- Änderung Baureglement vom 31.1.2017
- Erläuterungsbericht vom Januar 2017

Die vorgesehene Änderung des Art. 4 BauR zur Besitzstandsgarantie soll ermöglichen, dass rechtmässig erstellte und vor dem 1.1.1971 bewilligte ortsbildprägende Bauten und Anlagen in den Misch- Kern- und Dorfzonen eine erweiterte Besitzstandsgarantie geniessen. Dazu gehören: Abbruch und Wiederaufbau, Zulässigkeit von reglements-konformen Dachaufbauten (bei Steildächern) oder Attikas (bei Flachdächern) und zonenkonforme Umnutzungen innerhalb best. Gebäudevolumen.

Die Neufassung von Art. 4 BauR wurde von unseren internen Stellen geprüft.

Ergebnis: Die Anpassung wird in vorliegender Form als rechtmässig erachtet. Die Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Rolf Wohlfahrt, Planer

- Überzählige Akten zurück
- ecoptima

Kopie:
Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland