

Newsletter 01/2013

In Zukunft werden wir Sie mit diesem Newsletter in unregelmässigen Abständen über baurechtliche Neuigkeiten, Änderungen und Fragen von allgemeinem baurechtlichem Interesse informieren. An- und Abmelden können Sie sich per E-Mail über bauinspektorat@thun.ch.

Unser erster Newsletter befasst sich mit den Neuerungen der BMBV¹, in Kraft seit 1. August 2011.

Themen

- Was beinhaltet die BMBV?
- Wie und wann wird die BMBV in Thun umgesetzt?
- Was gilt bis zur Umsetzung der BMBV in Thun?
- Was zählt zur Geschossfläche?

Was beinhaltet die BMBV?

Die BMBV löst die bisherigen Artikel 93 bis 98 der BauV² ab. Sie beinhaltet eine Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen, insbesondere die Gebäudedimensionen (Höhen, Längen), die Abstandsregelungen und deren Differenzierung nach Gebäudetypen sowie das Verhältnis von Gebäudegrössen zu Grundstücksflächen (Nutzungsziffern).

Wie und wann wird die BMBV in Thun umgesetzt?

Die Gemeinden haben gem. Art. 34 Abs. 1 BMBV ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 diesen Bestimmungen anzupassen. In Thun wird dies mit der kommenden Ortsplanungsrevision erfolgen.

Was gilt bis zur Umsetzung der BMBV in Thun?

- Bis zur Umsetzung der BMBV in Thun finden die bisherigen Artikel 93 bis 98 BauV weiterhin Anwendung. Dies bedeutet, dass für das Nutzungsmass (Ausnützungsziffer/AZ) nach wie vor die BGF gem. Art. 93 BauV gilt.
- Für sämtliche Berechnungen, welche nicht unter Artikel 93 bis 98 BauV fallen, ist jedoch bereits die Geschossfläche anzuwenden. Es handelt sich um folgende Berechnungen:
 - Verkaufsfläche (Art. 24 BauV)
Hinweis: Die massgebende Verkaufsfläche beinhaltet die Hauptnutz-, Neben- und Konstruktionsflächen jedoch nur der (öffentlich zugänglichen) Verkaufsräume. Lager sowie ausschliessliche Personalräumlichkeiten sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
 - Mindestfläche von Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen (Art. 45 BauV)
 - Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 49 ff. BauV)

Die Tabellen zur Berechnung der jeweiligen Flächen sind online verfügbar unter:
www.thun.ch/bauinspektorat

¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, [BSG 721.3](#)

² Bauverordnung, [BSG 721.1](#)

Was zählt zur Geschossfläche (GF)?

In den Bestimmungen der BMBV ist der Begriff Bruttogeschossfläche (BGF) durch die GF ersetzt worden. Die Geschossfläche gem. Art. 28 BMBV ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossfläche gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss, nicht zugängliche Hohlräume von Konstruktionen sowie Flächen von Installations- und Dachgeschossen von weniger als 1.50 m lichter Höhe. Die einzelnen Komponenten der GF sind in der SIA-Norm 416 definiert.

