



6.1

Reglement über das Bau- und Immobilienwesen

Erlass in Kraft

BRS Nr.	6.1
Erlassstitel	Reglement über das Bau- und Immobilienwesen
Beschluss GBR	15. Dezember 2025
Beschluss KBR	10. November 2025
Beschluss Komm.	27. Oktober 2025
Inkrafttreten	1. Januar 2026
Stand / Version	1. Januar 2026

Der Grosse Burgerrat,

Ingress gestützt auf Artikel 41 Absatz 1 der Satzungen der Burgergemeinde Bern vom 20. Juni 2018,
beschliesst:

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich	3
Art. 3 Begriffe	3
2. Organisation	3
Art. 4 Feld- und Forstkommission	3
Art. 5 Domänenverwaltung	3
Art. 6 Forstbetrieb	3
Art. 7 Weitere Institutionen und Abteilungen	4
Art. 8 Finanzverwaltung	4
3. Immobiliengeschäfte	4
Art. 9 Grundsätze	4
Art. 10 Weisungsbefugnis	4
4. Bauwesen	5
Art. 11 Grundsätze	5
Art. 12 Zusammenarbeit	5
Art. 13 Eigentümerschaft	5
Art. 14 Bauherrschaft	5
Art. 15 Baukommission	5
Art. 16 Nutzerinnen und Nutzer	5
Art. 17 Planungs- und Ausführungsunternehmen	5
Art. 18 Investitions- und Unterhaltsplanung	6
Art. 19 Phasenmodell	6
Art. 20 Öffentliches Beschaffungswesen	6
5. Finanzen und Zuständigkeiten im Geschäftsverkehr	6
Art. 21 Kreditwesen	6
Art. 22 Finanzkompetenzen	6
Art. 23 Bauerschwernisse und Projektänderungen	6
Art. 24 Teuerung	7
Art. 25 Nichtrealisierung eines Projekts	7
6. Schlussbestimmungen	7
Art. 26 Übergangsbestimmungen	7
Art. 27 Aufhebung bestehender Vorschriften	7
Art. 28 Inkrafttreten	7

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt die Aufgaben, Zuständigkeiten und Prozesse im Bau- und Immobilienwesen der Burgergemeinde Bern.

Art. 2 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für alle Bauvorhaben und Immobiliengeschäfte, welche von Behörden, Institutionen oder Abteilungen der Burgergemeinde Bern ausgeführt werden.

Art. 3 Begriffe

- ¹ Bauvorhaben sind Neu- und Umbauten, Abbrüche und Unterhaltsarbeiten.
- ² Immobiliengeschäfte sind sämtliche Grundbuchgeschäfte wie Handänderungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, usw., sowie Miet- und Pachtverträge.
- ³ Nutzerinnen und Nutzer sind Behörden, Institutionen und Abteilungen der Burgergemeinde Bern, welche Grundstücke der Burgergemeinde Bern nutzen.
- ⁴ Mieterinnen und Mieter sind Drittparteien, die nicht unter Absatz 3 dieses Artikels fallen.
- ⁵ Planungs- und Ausführungsunternehmen sind Unternehmen, welche mit der Planung bzw. Ausführung eines Projekts beauftragt werden.
- ⁶ Als Grundstücke gelten Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 ZGB).
- ⁷ Als Liegenschaft gilt jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen.

2. Organisation

Art. 4 Feld- und Forstkommission

Die Feld- und Forstkommission

- a) führt die Domänenverwaltung und den Forstbetrieb strategisch,
- b) befasst sich mit grundsätzlichen Fragen betreffend die Bodenpolitik, die Raumentwicklung sowie das Forst-, Grundstück- und Bauwesen,
- c) verabschiedet die Grundsätze für Baurechte, Inwertsetzungen, Immobilien Mietzinse, Forstliegenschaften, Landwirtschaft und Immobilienprojekte Baustandards.

Art. 5 Domänenverwaltung

- ¹ Die Domänenverwaltung bewirtschaftet die Grundstücke, soweit nicht die weiteren Institutionen oder Abteilungen der Burgergemeinde Bern gemäss den Bestimmungen dieses Reglements zuständig sind.
- ² Die Domänenverwaltung plant, projiziert, realisiert Bauvorhaben auf Grundstücken im Verwaltungs- und im Finanzvermögen der Burgergemeinde Bern, soweit nicht die weiteren Institutionen oder Abteilungen der Burgergemeinde Bern gemäss den Bestimmungen dieses Reglements zuständig sind.
- ³ Soweit die Domänenverwaltung nicht direkt zuständig ist, berät und unterstützt sie die Institutionen und Abteilungen der Burgergemeinde Bern bei deren Immobiliengeschäften und Bauvorhaben. Vor Inangriffnahme ist die Domänenverwaltung zu kontaktieren und die Art und der Umfang der Beratung und Unterstützung sind gemeinsam festzulegen.

Art. 6 Forstbetrieb

- ¹ Der Forstbetrieb bewirtschaftet und pflegt die Wälder.

- ² Er ist für die Immobiliengeschäfte und Bauvorhaben auf der Parzelle Bern (Länggasse/Tiefenau) Nr. 2230 (Forstzentrum) sowie generell betreffend alle Waldgrundstücke und Waldhäuser zuständig.

Art. 7 Weitere Institutionen und Abteilungen

Die weiteren Institutionen sind für die Immobiliengeschäfte und Bauvorhaben zuständig, soweit sich diese auf Grundstücken befinden, welche ihnen durch den Kleinen Burgerrat zugewiesen wurden, namentlich:

- a) Burgerspittel: Grundstück Bern (Länggasse/Tiefenau) Nr. 2340.
- b) Naturhistorisches Museum Bern: Grundstück Bern (Kirchenfeld/Schosshalde) Nr. 2132 und Grundstück Baurecht Nr. 4273.
- c) Casino Bern: Grundstück Bern (Altstadt) Nr. 690.

Art. 8 Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung berät die Abteilungen und Institutionen der Burgergemeinde Bern betreffend Kreditwesen und Finanzierung bei Immobiliengeschäften und Bauvorhaben.

3. Immobiliengeschäfte

Art. 9 Grundsätze

- ¹ Bei allen Immobiliengeschäften ist vorab die Domänenverwaltung zu konsultieren und die Art und der Umfang der Beratung und Unterstützung sind gemeinsam festzulegen.
- ² Davon sind folgende Mietverhältnisse ausgenommen:
- a) Burgerspittel:
 - 1 Wohnräume für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie
 - 2 die Seminarräume;
 - b) Berner Generationenhaus:
 - 1 die Sitzungs- und Tagungsräume sowie
 - 2 die CaféBar;
 - c) Naturhistorisches Museum Bern: sämtliche Mieträume;
 - d) Casino Bern: Sitzungszimmer und Säle;
 - e) Forstbetrieb: Waldhäuser;
 - f) Bürgerkanzlei: Spittelkapelle.

Art. 10 Weisungsbefugnis

- ¹ Die Domänenverwaltung berät die Institutionen und Abteilungen bei allen Immobiliengeschäften gemäss ihren Prozessen und Standards. Sie kann verbindliche Weisungen erteilen.
- ² Die Domänenverwaltung regelt das Vorgehen bei Mietverhältnissen mittels Weisungen im Rahmen der Grundsätze Immobilien Mietzinse.
- ³ Die Weisungen legen insbesondere die Vermietungskriterien fest und konkretisieren die Vermietungsgrundsätze für Wohn- und Geschäftsräume.

4. Bauwesen

Art. 11 Grundsätze

- ¹ Bei allen Bauvorhaben der Burgergemeinde Bern ist vorab die Domänenverwaltung zu konsultieren und die Art und der Umfang der Beratung und Unterstützung ist gemeinsam festzulegen.
- ² Bauvorhaben sind anhand der Baustandards der Domänenverwaltung abzuwickeln.
- ³ Die Burgergemeinde Bern berücksichtigt dabei wirtschaftliche, ökologische, soziale und kulturelle Belange.
- ⁴ Auf allen Stufen sind klare Anträge und Aufträge zu formulieren. Bedürfnisse sind sorgfältig abzuklären und Aufträge sind nach Quantität, Qualität, Kosten und Terminen zu umschreiben.

Art. 12 Zusammenarbeit

- ¹ An den Bauvorhaben sind in der Regel folgende Parteien beteiligt:
 - a) die Burgergemeinde Bern als Eigentümerin,
 - b) die Bauherrschaft,
 - c) die Nutzerin oder der Nutzer,
 - d) die Domänen- sowie die Finanzverwaltung und
 - e) die Planungs- und Ausführungsunternehmen.
- ² Die an einem Bauvorhaben beteiligten Parteien pflegen einen partnerschaftlichen Umgang.

Art. 13 Eigentümerschaft

- ¹ Eigentümerin ist immer die Burgergemeinde Bern.
- ² Sie wird in der Regel durch die Bauherrschaft vertreten.

Art. 14 Bauherrschaft

- ¹ Der Bauherrschaft kommt unter dem Vorbehalt der übergeordneten Finanzkompetenzen die oberste Entscheidungsbefugnis zu und sie ist für das Bauvorhaben verantwortlich.
- ² Sie obliegt in der Regel der nach diesem Reglement zuständigen Behörde, Institution oder Abteilung.
- ³ Wo mehrere Behörden, Institutionen oder Abteilungen beteiligt sind, kommt dem Kleinen Burgerrat die Bauherrschaft zu. Er kann die Bauherrschaft mittels Beschlusses delegieren.

Art. 15 Baukommission

- ¹ Der Kleine Burgerrat setzt auf Antrag eine Baukommission ein, welche die Bauherrschaft übernimmt. In diesem Fall legt er deren Zuständigkeiten in einem Pflichtenheft fest.
- ² Bei grossen oder komplexen Bauvorhaben ist zwingend eine Baukommission einzusetzen. Ein Bauvorhaben gilt als gross, sobald die Kosten einen Betrag von CHF 1 Mio. überschreiten.
- ³ Sofern die Bauherrschaft bei der Domänenverwaltung liegt, findet Absatz 2 keine Anwendung.
- ⁴ In allen Baukommissionen müssen erfahrene Baufachleute vertreten sein.

Art. 16 Nutzerinnen und Nutzer

Die Nutzerin oder der Nutzer klärt zuhanden der Bauherrschaft bauliche und einrichtungsmässige Bedürfnisse ab und ist in allen Phasen des Projektablaufs für betriebliche Aspekte zuständig.

Art. 17 Planungs- und Ausführungsunternehmen

Die Planungs- und Ausführungsunternehmen werden mit der Planung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragt.

Art. 18 Investitions- und Unterhaltsplanung

- ¹ Behörden, Institutionen oder Abteilungen mit eigener Zuständigkeit für Grundstücke erarbeiten für ihre Bau- und Unterhaltsbedürfnisse eine periodisch nachzuführende Gesamtplanung.
- ² Die Bauherrschaft erfasst für Neubauten, Umbauten und grössere Unterhaltsvorhaben zunächst die Bedürfnisse, überprüft den Standort und erarbeitet ein Konzept mit Kostenrahmen und ersten Terminangaben.
- ³ Vorhaben mit Investitionen im Verwaltungs- und Finanzvermögen sind in der Phase der strategischen Planung in den Investitionsplan aufzunehmen.

Art. 19 Phasenmodell

- ¹ Ein Bauvorhaben gliedert sich in sechs Phasen:
 - a) Strategische Planung,
 - b) Vorstudien,
 - c) Projektierung,
 - d) Ausschreibung,
 - e) Realisierung und
 - f) Bewirtschaftung.
- ² Im Übrigen wird auf die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) verwiesen.

Art. 20 Öffentliches Beschaffungswesen

Ausschreibungen über den massgebenden Schwellenwerten richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben des öffentlichen Beschaffungsrechts. Bei freihändigen Vergaben sind ab einem Betrag von CHF 15'000.00 mindestens eine und ab einem Betrag von CHF 50'000.00 mindestens drei Konkurrenzofferten einzuholen.

5. Finanzen und Zuständigkeiten im Geschäftsverkehr

Art. 21 Kreditwesen

- ¹ Die Planung und Ausführung eines Bauvorhabens bedürfen eines Kreditantrags (Verpflichtungskredit oder Finanzanlage in Immobilien).
- ² Unterhaltsarbeiten werden in der Regel über Budgetkredite oder zulasten der Rückstellungen ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt finanziert.
- ³ Der Kleine Burgerrat kann bei Angelegenheiten, die keinen Aufschub erdulden und nicht vorhersehbaren Bauvorhaben mit drohendem wachsendem Schaden die Ausführung bewilligen, bevor das zuständige Organ den erforderlichen Kredit bewilligt hat. Er benachrichtigt gleichzeitig die Geschäftsprüfungskommission.
- ⁴ Über jeden Verpflichtungskredit und über jede Finanzanlage in Immobilie ist nach Abschluss des Vorhabens abzurechnen.

Art. 22 Finanzkompetenzen

- ¹ Es gelten grundsätzlich die Finanzkompetenzen gemäss den Satzungen und des Finanzhaushaltsreglements der Burgergemeinde Bern.
- ² Die Feld- und Forstkommission kann ihre Finanzkompetenzen an die Abteilungsleitenden der Domänenverwaltung oder des Forstbetriebs delegieren.

Art. 23 Bauerschwernisse und Projektänderungen

- ¹ Wesentliche Änderungen des Ausführungsprojekts oder der Zweckbestimmung nach der Kreditbewilligung bedürfen der Zustimmung der kreditbewilligenden Behörde.

- ² Nachkredite wegen aufgetretener Erschwernisse oder aus anderen Gründen sind auf den nächstmöglichen Termin zu beantragen.
- ³ In dringlichen Fällen kann der Kleine Burgerrat zum vorzeitigen Eingehen von Verpflichtungen ermächtigen, bevor das zuständige Organ den erforderlichen Nachkredit bewilligt hat.

Art. 24 Teuerung

- ¹ Im Ausführungsprojekt sind Indexstand und Reserven offen auszuweisen.
- ² Teuerungsbedingte Nachkredite werden in der Regel zusammen mit der Kreditabrechnung unterbreitet.

Art. 25 Nichtrealisierung eines Projekts

- ¹ Über den Verfall von Krediten entscheidet in jedem Fall der Kleine Burgerrat.
- ² Verpflichtungskredite und Finanzanlagen in Immobilien sind in der Regel abzurechnen, wenn drei Jahre nach der Kreditbewilligung ein Bauvorhaben noch nicht begonnen wurde.

6. Schlussbestimmungen

Art. 26 Übergangsbestimmungen

- ¹ Für laufende Bauvorhaben und Immobiliengeschäfte, welche vor dem 1. Januar 2026 beschlossen worden sind, bleibt das Reglement über das Bauwesen vom 17. Dezember 2001 anwendbar.
- ² Für alle anderen Bauvorhaben und Immobiliengeschäfte gilt das vorliegende Reglement.

Art. 27 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Reglement über das Bauwesen vom 17. Dezember 2001 aufgehoben.

Art. 28 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Bern, 15.12.2025

Im Namen des Grossen Burgerrats

Bruno Wild
Bürgergemeindepräsident

Die Bürgergemeindeschreiberin
Henriette von Wattenwyl