

**Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben bei der inneren Entwicklung von bestehenden
Wohnquartieren**

Fassung vom 11. Mai 2023

1. Ausgangslage

Mit dem neuen Bundesgesetz über die Raumplanung haben die Siedlungsentwicklung und der haushälterische Umgang mit dem Kulturland stark an Bedeutung gewonnen. Die Bautätigkeit richtet sich in Zukunft verstärkt auf die Nutzung und Mobilisierung des vorhandenen Potentials innerhalb der bestehenden Bauzonen aus.

Die neuen Gesetzesbestimmungen setzen hohe Qualitätsmassstäbe und Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen. Ein grösseres Nutzungsmass in kleinmassstäblichen Quartierstrukturen erfordert Sorgfalt im Umgang mit der Frage der Ortsverträglichkeit von grösseren Bauvolumen. Die ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben in Gebieten mit zusätzlichem Entwicklungspotential muss unbedingt nach fachlich anerkannten Kriterien durch qualifizierte Fachleute erfolgen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Uetendorf hat die Anforderungen und die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2019 erkannt und im neuen Baureglement umgesetzt. Indem das Nutzungsmass nur noch durch die baupolizeilichen Abmessungen wie Grenzabstände, Gebäudelängen, und zulässige Gesamthöhen beschränkt wird, gewinnen die Gestaltungsvorschriften an Bedeutung. **Die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze in Art. 9 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) und die Gestaltungsvorschriften in den Art. 20ff des Gemeindebaureglements (GBR) sind rechtlich gleichermassen verbindlich wie beispielsweise ein im Baureglement vorgeschriebener Grenz- und/oder Gebäudeabstand.** Die Gestaltungsvorschrift in Art. 21 GBR betreffend einer «guten Gesamtwirkung» geht über die Generalklausel von Art. 9 BauG (Nichtbeeinträchtigung von Landschaften, Orts- und Strassenbilder, Verhinderung störender Baugestaltung) hinaus; der zu beurteilende Neubau hat sich an den qualitativ hochwertigen Bauten und Anlagen in seiner Umgebung zu orientieren. Zur Sicherung dieser Qualitätsanforderungen hat der Gemeinderat gestützt auf Art. 27 GBR ein unabhängiges Fachgremium – die Fachgruppe für Gestaltungsfragen (FfG) – eingesetzt, welches die Baubewilligungsbehörde im Vollzug der Gestaltungsvorschriften beratend unterstützt. Die nachstehend in Ziffer 3 erwähnten Gestaltungsgrundsätze stützen sich insbesondere auf die folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Uetendorf vom 26. Februar 2019

3. Beurteilungskriterien

Die innere Entwicklung kann infolge der erhöhten Nutzungsmasse zu wesentlichen Veränderungen heutiger Quartiere führen. Deshalb ist der Gestaltungsqualität entsprechende Beachtung zu schenken.

Die Gemeinde beurteilt Projekte unter Mitwirkung der Fachgruppe für Gestaltungsfragen (FfG), welcher gemäss seinem Auftrag die öffentlichen Interessen wahrzunehmen hat, nach den folgenden Kriterien:

- **Beurteilung der Ortsverträglichkeit sowohl hinsichtlich Bestand als auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen**
 - Einpassung des Bauvorhabens in die gewachsene Siedlungsstruktur bezüglich seiner individuellen volumetrischen Abmessungen und Proportionen.
 - Vereinbarkeit der Neubauten mit dem vorherrschenden Siedlungsbild aber auch im Hinblick auf eine mögliche Entwicklung in Zukunft.

- **Wirkung des Bauvorhabens im Gesamtkontext von Siedlung, Landschaft und Ortsbild**
 - Beurteilung der Auswirkungen eines Bauvorhabens auf das übergeordnete Orts- und Landschaftsbild im Sinn einer Gesamtbeurteilung.
 - Einbezug von besonderen Qualitäten der gewachsenen Quartierstruktur bei der Beurteilung von Einzelvorhaben und Gesamtüberbauungen.
 - Gute Gesamtwirkung des Bauvorhabens in Abstimmung mit seinem Umfeld.

- **Auswirkungen auf den öffentlichen Raum**
 - Anbindung und Eingliederung des Bauvorhabens im öffentlichen Verkehrsraum.
 - Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den übergeordneten öffentlichen Interessen (Strassen/Plätze/etc.).

- **Generelle Gestaltung (Architektur und Umgebungsgestaltung)**
 - Beurteilung der architektonischen Gestaltung von Bauprojekten in Bezug auf die Gestaltungsvorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.
 - Beurteilung von Material- und Farbgebung (soweit im öffentlichen Interesse).

- **Umgang mit Topografie und Grünräumen / Auswirkungen auf den unmittelbaren Kontext**
 - Setzung der Bauten in die topographischen Gegebenheiten.
 - Gestaltung der gemeinsamen und individuellen Aussenräume.
 - Beurteilung des Konzeptes der Umgebungsgestaltung.

4. Fazit / Empfehlung

Die innere Entwicklung von Bauzonen und die Umsetzung der neuen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Uetendorf setzen erhöhte Qualitätsansprüche an die Projektierung von Bauvorhaben. Der gewährte Freiraum in den Nutzungsbestimmungen bedarf ausgewiesener ortsbaulicher Qualitäten.

Zur Erfüllung der geforderten Gestaltungsqualität wird eine umfassende Analyse der Situation und dessen Umgebung des Neubauvorhabens (Bebauung, Aussenraum, Erschliessung) vorausgesetzt.

Der Gemeinderat empfiehlt bauwilligen Grundeigentümern deshalb, bereits in der Phase „Vorprojekt“ im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Baubewilligungsbehörde sowohl die materiellen Aspekte als auch die Fragen der gestalterischen Qualität abzuklären.

Alternativ wird den Grundeigentümern die Entwicklung des Neubauvorhabens im Rahmen eines Workshopverfahrens empfohlen. Das Verfahren wird von den Mitgliedern der FfG eng begleitet. Die Bauabteilung informiert über den Ablauf und die Durchführung dieses Verfahrens.

Dieses Vorgehen gewährleistet die frühzeitige Vereinbarung des privaten Interesses an einer maximalen Nutzung mit dem öffentlichen Interesse an der optimalen Einpassung im Orts- und Landschaftsbild.

5. Inkrafttreten

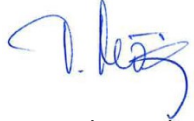
Diese Richtlinien treten per sofort in Kraft.

Genehmigungsvermerk

Die Richtlinien wurden durch den Gemeinderat am 11. Mai 2023 genehmigt.

NAMENS DES GEMEINDERATES UETENDORF

Die Präsidentin:



Gertrud Mösching-Signer

Die Sekretärin:



Anita Röthlisberger