

## Überbauung in Uetendorf - 55 neue Wohnungen «Im Herzen» der Gemeinde

Für Junge, Familien und Ältere: Zwischen den Bahngeleisen und der Dorfstrasse soll eine neue Überbauung entstehen.



So soll die Überbauung «Im Herzen» in Uetendorf dereinst aussehen.

Foto: PD

Über mangelnde Bautätigkeit im Zentrum kann sich die Gemeinde Uetendorf nicht beklagen. So entstehen zurzeit südlich der Dorfstrasse 62 neue Wohnungen in Hanglage. Doch auf der anderen Seite der Uetendorfer Hauptverkehrsachse tut sich ebenfalls etwas; vorerst allerdings nur auf dem Papier. Gemäss diesem sollen hier 55 Wohnungen gebaut werden, aufgeteilt auf sechs Kuben. Allerdings müssen fünf Gebäude dem Vorhaben weichen. Das Prominenteste ist jenes der Landi mit dem markanten Turm der Getreideannahmestelle und dem Laden. Das sei denn auch der Wermutstropfen bei dem Vorhaben, sagt Ueli Graf, Verwaltungsratspräsident der Landi Thun. «Aber die Beibehaltung der Getreideannahmestelle macht im Zentrum des Dorfes beim Bahnhof wirtschaftlich keinen Sinn.»



Die fünf älteren Gebäude zwischen Hauptstrasse und Bahngeleisen – inklusive der Landi mit dem charakteristischen Getreidesilo – müssen der neuen Überbauung weichen.

Foto: PD

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet zwischen Dorfstrasse und Bahngeleisen zu einer Zone mit Planungspflicht, womit eine gültige Überbauungsordnung die Voraussetzung für jegliche Bautätigkeit ist. «Die Gemeinde Uetendorf hatte uns signalisiert, dass sie den Gebäudekomplex der Landi als störend für die weitere Entwicklung des Gebietes betrachtet», führt Ueli Graf aus. «Wir suchten nach Ideen für das Gebiet und brachten die Möglichkeit einer Wohnüberbauung ins Spiel.»

### **«Im Herzen» kostet rund 40 Millionen Franken**

Als diese Idee konkreter wurde, wurde die BHG Landi + Partner AG gegründet: eine Bauherrengemeinschaft, an welcher die Landi Thun die Mehrheit hält. Als Privatinvestoren an der AG beteiligt sind Christoph Sigrist aus Uttigen und Christoph Nüssli aus Hilterfingen. Auch die AEK Bank 1826 tritt als Bauherrin auf, da ihr ein Teil des Grundstücks gehört, das nun überbaut werden soll. Die Kosten werden rund 40 Millionen Franken betragen.

Die Gemeinde Uetendorf schrieb einen Studienwettbewerb aus, und das Siegerprojekt wird von der Dällenbach Ewald Architekten AG aus Steffisburg umgesetzt. «Mit diesem Büro haben wir bereits bei anderen Bauobjekten gute Erfahrungen gemacht», so Ueli Graf. Das Baugesuch mit den Details der geplanten Überbauung mit dem Namen «Im Herzen – Z'mitts drin läbe» liegt derzeit auf der Uetendorfer Bauverwaltung zu Einsicht auf. Die Auflage- und Einsprachefrist endet am 13. November.

### **Wohnqualität statt Maximalprofit**

Auffallend ist, dass die maximale Ausnutzungsziffer nicht erreicht wird. Oder anders ausgedrückt: Die Bauherrschaft könnte auf dem Gelände weitaus mehr Wohnungen bauen. «Zugunsten einer optimalen Besonnung haben wir uns aber dagegen entschieden», sagt Christoph Nüssli. Erreicht wird dies, indem die sechs neuen Gebäude in der Höhe abgestuft werden. Die beiden, die sich bei den Bahngeleisen befinden, werden fünf beziehungsweise sechs Geschosse aufweisen, aber weniger hoch sein als das Getreidesilo der Landi. Die Bauten in der Mitte werden vier- und jene bei der Dorfstrasse dreigeschossig erstellt. Die Dächer von allen sechs Gebäuden sollen mit Fotovoltaikanlagen bestückt werden.

«Im Herzen» soll von unterschiedlichsten Bevölkerungsschichten bewohnt werden: von Singles und Paaren, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr schätzen, von Familien, denen grosszügige Wohnungen und Grünflächen wichtig sind, sowie von Seniorinnen und Senioren, die im Zentrum des Dorfes nicht nur die Güter des täglichen Bedarfs finden, sondern auch eine medizinische Grundversorgung. 41 der neuen Wohnungen mit 3½ bis 5½ Zimmern sollen verkauft werden. Die restlichen 14 Wohnungen (2½ bis 3½ Zimmer) werden vermietet. Auch Räume für das Gewerbe sind in den Bauten entlang der Dorfstrasse geplant.

### **Mit einem öffentlichen Weg**

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Überbauungsordnung «Landi Uetendorf» am 3. Oktober bewilligt und damit die Voraussetzung für eine Bewilligung des Baugesuchs «Im Herzen» geschaffen. Gegen diesen Entscheid kann jedoch während 30 Tagen Beschwerde erhoben werden. Wenn dies eintreffen sollte, könne das Baugesuch vorerst nicht bewilligt werden, erklärte die Uetendorfer Hochbau- und Planungsvorsteherin Anna-Katharina Zenger (Grüne) auf Anfrage.

Zenger bezeichnet die geplante Überbauung als Musterbeispiel für eine Siedlungsentwicklung nach innen: «Sie ist auch eine Folge unserer letzten Ortsplanungsrevision, bei der keine neuen Bauzonen geschaffen wurden, dafür aber die Voraussetzungen für das nun vorliegende Projekt.» Mit den Bestimmungen der ÜO «Landi Uetendorf» habe die Bauherrschaft zudem verpflichtet werden können, einen öffentlichen Weg für den Langsamverkehr zu bauen, der mitten durch die Überbauung führen wird. «Damit gibt es neu eine direkte Verbindung zum Bahnhof für die Bewohnerinnen und Bewohner aus den angrenzenden Quartieren. Sie müssen bis heute einen Umweg um die Zentrumsüberbauung machen.»

Ein weiterer planerischer Knackpunkt war die Erschliessung der Einstellhalle für die Überbauung «Im Herzen». «Solche Erschliessungen sind immer sehr fordernd», sagt Anna-Katharina Zenger. «Sie brauchen viel Platz, der nicht anderweitig genutzt werden kann.» Doch alle beteiligten Grundeigentümer seien sich einig gewesen, dass sie nicht «zwei solche Schlünde nahe beieinander wollten. Sie konnten sich einigen, die Zufahrt zur neuen Einstellhalle mit jener zu kombinieren, die zum Parking unter der angrenzenden Zentrumsüberbauung führt. Eine Glanzleistung», wie die Uetendorfer Hochbau- und Planungsvorsteherin betont.

[Marc Imboden](#)

Publiziert: 25.10.2023, 11:23