

## BAUVORHABEN IM ORTSBILDERHALTUNGSGEBIET

Das Ortsbilderhaltungsgebiet umfasst im wesentlichen den Bereich zwischen der Staatsstrasse und der alten Landstrasse und die Baugruppe südwestlich des Dorfplatzes.

### Ziel

Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale:

- Die Erhaltung der bestehenden Elemente der traditionellen Bauweise.
- Die Erhaltung der Strassenraum- und Platzgestaltung.
- Die schonende Eingliederung neuer Bauten in die traditionellen Dorfstrukturen

### Rückbau

Sofern das bestehende Hauptgebäude nicht als schützens- oder erhaltenswert eingestuft und keinen Situationswert aufweist, kann ein Abbruch erwogen werden. Ein Abbruch oder ein Teilabbruch ist vorgängig sehr sorgfältig zu überlegen und in einem Vergleich mit einem Ersatzbau die Vor- und Nachteile gründlich abzuwägen. Es wird empfohlen dazu die Hilfe der Fachstellen in Anspruch zu nehmen. Die Fachberatung umfasst auch eine Beratung über das zweckmässige Vorgehen und Empfehlungen zum Beizug von mit der Materie vertrauten Fachleuten. Ein

Abbruch wird in der Regel nur bewilligt wenn gleichzeitig ein Baugesuch für einen Ersatzbau vorliegt.

### Neubau

Neubauten als Ersatz von abgebrochenen Bauten oder als zusätzliches Volumen in der bestehenden Baustruktur sind grundsätzlich zulässig. Ersatzneubauten sollen in der Regel das Volumen, die Gebäudestellung und die Dachform übernehmen. Für die Planung von zusätzlichen Gebäuden ist in einem ersten Schritt eine Analyse der bestehenden Struktur (prägende Bauvolumen, Stellung der Bauten, Dachformen, Strassen- und Platzverhältnisse uam.) des Siedlungsteils durchzuführen. Auf der Grundlage dieser Analyse lässt sich ein strukturverträgliches Neubauvolumen entwickeln. In der Detailgestaltung dürfen durchaus moderne Interpretationen der traditionellen Bauweise, neue Materialien und Farben zur Anwendung kommen.

### Renovation, Aus- und Umbau

Wichtig bei Renovierungen, Aus- und Umbauten ist die Erhaltung der bestehenden Grund-

struktur des Gebäudes. Eine genaue Gebäudeaufnahme verbunden mit einer Zustandsanalyse erleichtert die Überlegungen zur Planungslösung und verhindert spätere Überraschungen und Mehrkosten während der Ausführung. Grundsätzlich sollen die bestehenden Bauteile soweit wie möglich erhalten und in das Renovations-, Aus- und Umbaukonzept einbezogen werden. Neue Teile sind sehr sorgfältig in das Konzept einzufügen und dem Gesamtbild unterzuordnen, wobei diese durchaus als neue, klar ablesbare Elemente gestaltet werden können.

### Umgebung

Ebenfalls grosse Beachtung verdienen im Ortsbilderhaltungsgebiet die Elemente der Umgebung wie Strassenräume, Plätze, Vorplätze, Gärten, alte Stütz- und Gartenmauern sowie die Bepflanzung und die Beläge. Diese sind als wichtige Bestandteile der Gesamtsituation ebenfalls zu erhalten, zu gestalten und im Rahmen von wesentlichen Umbauten zu ergänzen.

## BAUVORHABEN IM STRUKTURERHALTUNGSGEBIET

Das Strukturhaltungsgebiet umfasst die Siedlung Sonnenhof.

### Ziel

Das Strukturhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung der als Einheit erstellten Siedlung. Die bestehende Struktur der Gesamtanlage mit Doppelhäusern, Mansardendächern und Verbindungsbauten sowie den Vorgärten gegen die Strasse und die inneren Nutzgärten sollen integral erhalten und klar als architektonische Einheit ablesbar bleiben.

### Grundsatz

Die Bauten der Siedlung Sonnenhof sind in der Baugruppe F zusammengefasst, sind schützenswert und gelten gemäss dem kantonalen Bauinventar als K-Objekte. Alle baulichen Massnahmen sind deshalb zwingend mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

Da es sich bei der Baugruppe Sonnenhof um eine architektonische Einheit handelt, ist, es wünschenswert für Sanierungen und für einen massvollen Ausbau gemeinsam ein Gesamtkonzept mit einer Palette von Möglichkeiten zu erarbeiten. Die Umsetzung an oder in den einzelnen Bauten wird individuell erfolgen können.

### Abbruch

Die Bauten gelten gemäss dem Bauinventar als schützenswert und sind in einer Baugruppe F zusammengefasst. Ein Abbruch ist deshalb nicht zulässig.

### Neubauten

Das überbaute Gebiet Sonnenhof liegt im Perimeter des Strukturhaltungsgebiets.

Neubauten sind deshalb nur beschränkt auf untergeordnete Bauten möglich.

### Renovation, Aus- und Umbau

Wichtig bei Renovierungen, Aus- und Umbauten ist die Erhaltung des quartiertypischen Charakters der gesamten Siedlung. Dieser wird primär durch die Volumen und die Stellung der Bauten sowie durch die inneren (Hof) und die äusseren (Strassenbild) Freiräume geprägt. Für den Gesamteindruck ist aber auch die Gliederung und die Detailgestaltung der Fassaden sowie die Material- und Farbwahl der einzelnen Bauten massgebend.

## MERKBLATT

### BAUVORHABEN AN GESCHÜTZTEN UND ERHALTENSWERTEN BAUTEN SOWIE IM ORTSBILD- UND STRUKTURERHALTUNGSGEBIET

**Erinnerungen sind die Grundlagen, aus denen wir unsere Zukunft gestalten. Der Erinnerungsschatz der Menschheit umfasst neben Sprache, Musik, Brauchtum und Kunstwerken vor allem auch historische Ortsbilder und wertvolle Bauten. Diese Elemente schaffen Vertrautheit und machen unsere Heimat unverwechselbar und vielfältig, so dass wir uns damit identifizieren können. Schützenswerte Ortsbilder und Bauten sollen aber nicht zu Museen werden, sondern müssen neuen Bedürfnissen angepasst und weiterentwickelt werden. In Zusammenarbeit mit sachverständigen Architekten haben die Eigentümer deshalb eine hohe Verantwortung das Alte zu schützen und gleichzeitig das qualitätvolle Neue zu ermöglichen. Das Interesse und der Respekt der Hausbesitzer und -besitzerinnen gegenüber der historischen Bausubstanz sind somit die beste Gewähr für einen angemessenen Umgang mit wichtigen Gebäuden und Ortsbildern.**





# GRUNDLAGEN, BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT UND FACHBERATUNG

## Grundlagen:

Kantonales Baugesetz	BauG
Kantonale Bauverordnung	BauV
Baubewilligungsdekret	BewD
Denkmalpflegegesetz	DPG
Denkmalpflegeverordnung	DPV
Zonenplan und Baureglement der Gemeinde	
Reglement über den Ortsbildfonds der Gemeinde*	
Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz**	ISOS
Kantonales Bauinventar***	

- \* Das Reglement über den Ortsbildschutz kann auf der Abteilung Bau eingesehen werden.
- \*\* Das ISOS kann auf der Abteilung Bau eingesehen werden.
- \*\*\* Das kantonale Bauinventar ist ebenfalls auf der Abteilung Bau einsehbar oder auf der Webseite der Kantonalen Denkmalpflege abrufbar.

## Bewilligungspflicht

Die Pflicht zum Einholen einer Bewilligung richtet sich dem BauG, der BauV und dem BewD insbesondere Art. 4 und 5. Eine Baubewilligung ist für alle Gebäude und Gebäudeteile sowie für alle äusseren Veränderungen, Nutzungsänderungen und die Änderung von inneren Bauteilen und Raumstrukturen in schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern erforderlich. Bewilligungsfrei sind Änderungen im Innern eines Gebäudes, die mit keiner baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind, keine baubewilligungspflichtigen Änderungen der äusseren Gestaltung des Baus bewirken und keine inneren Bauteile, Raumstrukturen und festen Ausstattungen eines schützenswerten Baudenkmals bzw. keine Raumstrukturen eines erhaltenswerten Gebäudes betreffen.

Im Baugesuchsverfahren für Bauvorhaben im Ortsbild- und Strukturierungsgebiet sowie an geschützten und erhaltenswerten Bauten wird in der Regel ein Fachbericht einer Fachstelle eingeholt. Es wird

deshalb empfohlen möglichst frühzeitig mit der kommunalen Abteilung Bau oder einer Fachstelle in Verbindung zu treten oder eine Voranfrage einzureichen. Für die sogenannten K-Objekte oder Objekte in einer Baugruppe im Bauinventar ist in jedem Fall die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

## Fachstellen

- Kantonale Denkmalpflege [www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege.html](http://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege.html)
- Bauberatung des Berner Heimatschutzes [www.bernerheimatschutz.ch](http://www.bernerheimatschutz.ch)
- Archäologischer Dienst des Kantons Bern [www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/Archaeologie.html](http://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/Archaeologie.html)
- Energieberatung Seeland [www.energieberatung-seeland.ch](http://www.energieberatung-seeland.ch)
- Amt für Umwelt und Energie AUE [www.bve.be.ch/bve/de/index/direktion/organisation/aue.html](http://www.bve.be.ch/bve/de/index/direktion/organisation/aue.html)

## Energie

Grundsätzlich sind bei Um- und Neubauten im Ortsbildschutzgebiet und bei Anpassungen an geschützten oder erhaltenswerten Gebäuden die Vorschriften der kantonalen Energiegesetzgebung einzuhalten. Ausnahmen von der Anpassungspflicht können gemäss Art. 38 des Energiegesetzes aus Gründen des Denkmalschutzes für Baudenkmäler gewährt werden. Dies nur soweit es der Schutzzweck erfordert und das öffentliche Interesse am Schutz des betreffenden Gebäudes das öffentliche Interesse an dessen Anpassung überwiegt. Hinweise finden sich in den Empfehlungen für die energetische Verbesserung von Baudenkmalern des Bundesamtes für Energie und der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege ([www.bak.admin.ch](http://www.bak.admin.ch)).

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien brauchen immer eine Baubewilligung wenn sie an einem schützens- oder erhaltenswerten Baudenkmal in einem Ortsbildschutzperimeter oder in einer Baugruppe des kantonalen Bauinventars erstellt werden. Zudem gilt die Richtlinie für baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien des Kantons Bern.

## Finanzielle Beiträge

Finanzielle Beiträge für die Erhaltung und Restaurierung von Baudenkmalern sind möglich. Sie beschränken sich aber auf denkmalpflegerische Massnahmen zum Fortbestand eines Baudenkmals, Vorhaben zur Instandstellung des vorhanden wertvollen Bestandes und, eingeschränkt auf Arbeiten die zum Erreichen des Restaurierungsziels nötig sind (Bauaufnahmen, Vor- und Bauuntersuchungen):

- Unter der Bezeichnung „Ortsbildfonds“ besteht in der Gemeinde ein Fonds zur Finanzierung von Massnahmen für die Erhaltung von kultur-historisch wertvollen Bauten, Bauteilen, Brunnen, Bäumen sowie für die bauliche Sanierung von privaten und öffentlichen Liegenschaften im Ortsbild- und im Strukturierungsgebiet.



- Beiträge aus dem Lotteriefonds des Kantons Bern können durch die Kantonale Denkmalpflege oder durch die Bauberatung des Berner Heimatschutzes vermittelt werden. Dabei ist zu beachten, dass eine Kombination von Beiträgen in der Regel nicht möglich ist und Beiträge über Fr. 5'000.- eine gleichzeitige Unterschutzstellung des Gebäudes voraussetzt.

## Voranfrage

In vielen Fällen empfiehlt es sich frühzeitig bei der Abteilung Bau eine Voranfrage einzureichen. Die Voranfrage wird durch die Behörde hinsichtlich der Gestaltung und soweit möglich der Bauvorschriften geprüft. Anhand dieser Prüfung kann eine Bewilligung in Aussicht oder aber in Frage gestellt werden.

Einzureichen sind die wichtigsten Ansichten ergänzt mit den zum Verständnis nötigen Grundrissen und Schnitten, im Massstab 1:200 oder 1:100. Wo nötig, insbesondere in den Grundrissen, sind die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft ebenfalls darzustellen. Dienlich und oft verständlicher sind ein einfaches Studienmodell aus Karton, in einem geeigneten, nicht zu kleinen Massstab, einfache perspektivische Ansichten oder Fotomontagen.

## Empfehlung

Gehen Sie bei der Frage, ob ein Bauvorhaben eine Baubewilligung benötigt oder nicht, grundsätzlich davon aus, dass alle Bauten (Hochbauten, Fahrnisbauten), Anlagen (Strassen, Parkplätze, Terrainveränderungen, Leitungen) und bauliche Vorkehrungen (Umnutzungen, Anbringen von Reklamen und Anschriften) eine Baubewilligung brauchen.

Setzen Sie sich frühzeitig mit der Abteilung Bau oder einer Fachstelle in Verbindung. Die erfahrenen Beraterinnen und Berater geben Ihnen wertvolle Hinweise bezüglich möglicher Baulösungen wie auch über einen zweckmässigen Verfahrensablauf.



# RENOVATION, AUS- UND UMBAUTEN AN BAUTEN IM KANTONALEN BAUINVENTAR

Bei der Erstellung eines Bauinventars wurde der gesamte Baubestand auf dem Gemeindegebiet gesichtet. Ins Inventar aufgenommen wurde eine signifikante Auswahl. Dabei entscheidet nicht bloss der Eigenwert über eine Aufnahme eines Objekts, sondern es wird auch die Zugehörigkeit zu qualifizierten Baugruppen und Siedlungsteilen sowie der Situationswert gewichtet. Das Bauinventar und seine Bewertung haben Hinweischarakter und sind verwaltungsanweisend. Die im Bauinventar als K-Objekte bezeichneten Bauten gelten als im Inventar des Kantons (Art. 13 Abs. 3 BauV) aufgenommen. Damit ist bei Planungen und Bewilligungsverfahren zwingend die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG und Art. 22 Abs. 3 BewD).

## Schützenswerte Bauten

Schützenswert sind wertvolle Bauten von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälerter Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovierungen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

## Erhaltenswerte Bauten

Erhaltenswert sind ansprechende oder charakteristische Bauten von guter Qualität die erhalten und gepflegt werden sollen. Verän-

derungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden.

## Situationswert

Bauten mit Situationswert sind Bauvolumen die unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität eine erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für eine Baugruppe haben.

