



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11  
3013 Bern  
Telefon +41 31 633 30 31  
info.ra.bvd@be.ch  
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2025/64

## **Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. Februar 2026**

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt und Notar E. \_\_\_\_\_

und

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung**, Dorfstrasse 48,  
Postfach 135, 3661 Uetendorf

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf vom  
16. April 2025 (eBau-Nummer A. \_\_\_\_\_); Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdeführenden sind Grundeigentümerin und Grundeigentümer der Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. H. \_\_\_\_\_. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Uetendorf, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 26. Februar 2019, wurde die Parzelle Nr. H. \_\_\_\_\_ von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufgezont. Die Beschwerdeführenden reichten am 11. Februar 2021 bei der Gemeinde Uetendorf ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. H. \_\_\_\_\_. Mit Gesamtentscheid vom 14. Juli 2023 erteilte die Gemeinde aus ästhetischen Gründen den Bauabschlag. Dagegen erhoben die Beschwerdeführenden am 25. Juli 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Die BVD wies die Beschwerde mit Entscheid vom 13. Februar 2024 ab und bestätigte den Bauabschlag vom 14. Juli 2023 (BVD 110/2023/118). Die BVD erwog in E. 3g dieses Entscheids, dem Bauvorhaben könne für die Unterschreitung des Strassenabstandes zur I. \_\_\_\_\_strasse keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 81 Abs. 1 SG<sup>1</sup> erteilt werden. Aus diesem Grund sei die Kritik der Gemeinde am grossen Bauvolumen berechtigt.

<sup>1</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

2. Am 24. Juni 2024 (Posteingang) reichten die Beschwerdeführenden ein neues bzw. überarbeitetes Baugesuch bei der Gemeinde ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_. Am 16. April 2025 erteilte die Gemeinde dem Bauvorhaben ohne Bekanntmachung den Bauabschlag (vgl. Art. 24 BewD<sup>2</sup>) und begründete dies wiederum mit der Ästhetik.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 15. Mai 2025 Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauabschlags vom 16. April 2025 und die Erteilung der Baubewilligung. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem beantragen sie die Durchführung einer Instruktionsverhandlung und einen Augenschein.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>3</sup>, führte den Schriftenwechsel durch, holte die Vorakten zum angefochtenen Entscheid sowie zum Bauentscheid der Gemeinde vom 14. Juli 2023 ein und zog die Archivakten des Beschwerdeverfahrens RA Nr. 110/2023/118 bei. Die Gemeinde beantragt mit Beschwerdeantwort vom 19. Juni 2025 die Abweisung der Beschwerde. Weiter beantragt sie eine Begehung unter Anwesenheit der kommunalen Fachgruppe für Gestaltungsfragen und die Einholung eines Fachberichts bei der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK).

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Zudem erhielt der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden Gelegenheit, seine Kostennote einzureichen. Mit Schlussbemerkungen vom 9. November 2025 hält die Gemeinde vollumfänglich an ihrer Beschwerdeantwort fest. Die Beschwerdeführenden reichten am 22. Januar 2026 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein. Sie beantragen, der Antrag der Gemeinde Uetendorf auf Einholung eines Fachberichts der OLK sei aus prozessökonomischen Gründen abzulehnen.

5. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>4</sup>. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>5</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Baugesuch mit dem angefochtenen Entscheid abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur

<sup>2</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

<sup>3</sup> Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

<sup>4</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

<sup>5</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

## 2. Fachgruppe für Gestaltungsfragen (FfG)

a) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 Abs. 1 BauG). Aus den Vorakten und dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass die Gemeinde das Bauvorhaben (nur) unter dem Aspekt der Einpassung in das Ortsbild geprüft hat. Die Gemeinde hat hierfür ihre Fachgruppe für Gestaltungsfragen (FfG) beigezogen.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, soweit sich die FfG in ihrem Bericht vom 6. November 2024 zu Themenpunkten wie Veloabstellplätze, Vorplatz, Besucherparkplätze, Spielfläche oder Ausrundung Rampe zur Strasse äussere und dabei die Einhaltung des GBR<sup>6</sup> in Frage stelle, überschreite sie ihre Kompetenzen nach Art. 27 GBR. Sie habe sich lediglich auf Gestaltungsfragen zu beschränken. Die darüber hinausgehenden Bemängelungen seien nicht zu hören. Zudem bringen die Beschwerdeführenden sinngemäss vor, die Auslegung von Art. 21 GBR zur Gestaltung sei an die demokratisch nicht legitimierte Fachbehörde ausgelagert worden.

Die Gemeinde entgegnet, es sei nicht ersichtlich, inwiefern es der FfG an der demokratischen Legitimation fehlen solle. Die FfG bestehe aus qualifizierten sowie unabhängigen Fachpersonen und stelle eine Fachkommission mit ausgewiesenen Fachleuten in Sachen Bauästhetik dar.

c) Im vorinstanzlichen Verfahren war umstritten, ob das Bauvorhaben das Ortsbild beeinträchtigt. Die Gemeinde hat daher zu Recht die FfG als Fachstelle beigezogen (vgl. Art. 27 Abs. 2 GBR sowie Art. 22 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 BewD). Es ist grundsätzlich auch nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde zur Begründung des Bauabschlags auf den Fachbericht der FfG vom 6. November 2024 verwiesen hat. Die Behörde kann ihrer Begründungspflicht mit Verweisen, beispielsweise auf Ausführungen in Amts- und Fachberichten, nachkommen.<sup>7</sup> Der Verweis auf den Fachbericht der FfG vom 6. November 2024 ändert auch nichts daran, dass die zuständige Baubewilligungsbehörde über das Bauvorhaben entschieden hat. So ist der Bauabschlag von der Hochbau- und Planungskommission der Gemeinde gezeichnet (vgl. hierzu auch Art. 54 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. Bc GBR). Auch Ziffer 3 der Richtlinien der Gemeinde über die Zusammenstellung und Wahl sowie für die Verrechnung der Kosten der FfG vom 27. März 2025 wiederholt, dass die FfG keine Entscheidungsbefugnis hat. Im Übrigen kann mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen offen gelassen werden, ob die FfG in ihrem Fachbericht vom 6. November 2024 ihre Kompetenzen überschritten hat, indem sie sich beispielsweise zu den Veloabstellplätzen oder der Spielfläche geäussert hat.

## 3. Einpassung in das Ortsbild

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision sei die Bauparzelle in die Wohnzone W3 aufgezont worden. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision die in der Wohnzone W3 zulässigen Bauvo-

<sup>6</sup> Baureglement der Gemeinde Uetendorf vom 21. Mai 2017, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 26. Februar 2019

<sup>7</sup> Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 31

lumen als ortsverträglich erachtet habe. Es könne deshalb nicht sein, dass die Gemeinde nun negativ auf das Bauvolumen des geplanten Mehrfamilienhauses reagiere. Unmittelbar nördlich an die Bauparzelle grenzten die Wohn- und Gewerbezone WG3 und die Arbeitszone II an. Auf der Parzelle Nr. K.\_\_\_\_\_, ebenfalls in der Wohnzone W3, sei ein Gebäude mit vergleichbarer Dimensionierung und vergleichbarem ästhetischem Erscheinungsbild wie das vorliegend umstrittene Bauvorhaben bewilligt worden. Eine grössere Baute auf der Bauparzelle lasse sich somit sehr gut in das Quartier einordnen. Weiter sei unklar, was mit dem Begriff «Adressierung» im Fachbericht der FfG gemeint sei. Soweit damit der Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses gemeint sei, sei dieser im gängigen architektonischen Stil gestaltet worden. Die angeblich fehlende resp. fehlerhafte Ästhetik werde nicht weiter begründet. Es sei auch nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde das Bauvorhaben als «Schreckprojekt» bezeichne. Die Dimensionierung des geplanten Gebäudes entspreche den baupolizeilichen Vorgaben. Es sei nicht einzusehen, weshalb das Bauvolumen zugunsten der Aussenraumflächen reduziert werden sollte, wie dies im Fachbericht der FfG gefordert werde. Das Bauvorhaben entspreche Art. 21 GBR (ästhetische Generalklausel), die Baubewilligung sei zu erteilen. In ihren Schlussbemerkungen vom 22. Januar 2026 ergänzen die Beschwerdeführenden sinngemäss, der Zonengrenze W3-W2 dürfe nicht zu grosses Gewicht beigemessen werden, insbesondere nicht hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gebäudelänge.

Die Gemeinde entgegnet, dem Fachbericht der FfG könne entnommen werden, in welchen Punkten das Bauvorhaben angepasst werden müsste, um Art. 21 GBR zu entsprechen. Namentlich sei die quartierübliche Durchgrünung, insbesondere entlang der I.\_\_\_\_\_strasse, zu verbessern. Ebenfalls zu optimieren sei die Adressierung des Neubaus in Richtung des öffentlichen Aussenraums. Weiter seien die quartierfremden raumbildenden Auskragungen in den Gebäudeecken zu vermeiden. Insgesamt sei das Bauvorhaben zu Gunsten der Aussenraumflächen zu reduzieren. Zudem seien die Baugesuchsunterlagen derart zu ergänzen, dass eine echte Beurteilung, ob eine gute Integration in die Umgebung gewährleistet sei, möglich sei. Zu diesem Zweck müssten zumindest schematische Darstellungen der Nachbarfassaden und -gärten erarbeitet werden. Die verlangte gute Gesamtwirkung des Neubauvorhabens mit der Umgebung sei nicht nur in Bezug auf die nördlich gelegenen Grundstücke der dreistöckigen gemischten Wohn- und Gewerbezone sowie der Arbeitszone IIB, sondern insbesondere auch im Verhältnis zu den Grundstücken der Wohnzone W2 im Westen und Süden erforderlich. Es sei wesentlich, dass die Bauparzelle an der Zonengrenze W3-W2 stehe. Trotz Zuteilung der Bauparzelle zur W3 werde deren Umgebung auch in Zukunft von zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt sein. Das Bauvorhaben müsse sich mit seinem Volumen in Bezug auf die kleineren Gebäude in der Umgebung einpassen. Mit einer Länge von 30 m und einer Breite von 27.4 m dominiere das Bauvorhaben die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. B.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ in einem enormen Ausmass.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Das Baureglement der Gemeinde Uetendorf enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

### **Art. 21 (Gestaltung der Gebäude / Lichtimmissionen)**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so abzubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung. [...]

### **Art. 24 (Umgebungsgestaltung)**

<sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume – besonders der einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten. [...]

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.<sup>9</sup>

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden.<sup>10</sup> Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung entspricht die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion laut Bundesgericht deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder von Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden. Lässt die Zonenordnung eine bestimmte Geschosshöhe zu, darf zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung nicht generell – etwa für ein ganzes Quartier – nur ein Geschoss weniger bewilligt werden, weil sonst die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde.<sup>11</sup> Das grundsätzliche Verbot, Art und Mass der Nutzung wesentlich einzuschränken, gilt auch in Anwendung eigenständiger kommunaler Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen.<sup>12</sup> Entsprechen Bauten den geltenden Zonenvorschriften, können sie nicht schon dann als mit dem Erfordernis der guten Gesamtwirkung unvereinbar bezeichnet werden, wenn sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweisen.<sup>13</sup> Die Änderung einer vorgesehenen nachteiligen Bauform (z.B. unproportioniertes oder mit den Nachbarbauten nicht harmonisierendes Gebäude) oder der Verzicht auf eine ortsfremde Bauform kann aber unter Umständen verlangt werden.<sup>14</sup>

c) Die Gemeinde begründet den Bauabschlag ohne Bekanntmachung mit dem Bericht der FfG vom 6. November 2024. In diesem Bericht führt die FfG im Wesentlichen aus, die Parzelle werde beinahe gänzlich bebaut und dadurch werde der verfügbare, das Quartier prägende Grünraum

<sup>9</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

<sup>10</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 m.w.H.; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3

<sup>11</sup> BGE 145 I 52 E. 4.4 m.w.H.; BGer 1C\_205/2023 vom 3. Januar 2024 E. 4.4; BGer 1C\_244, 1C\_250/2023 vom 28. März 2024 E. 4.3

<sup>12</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 m.w.H.; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3; VGE 2021/320 vom 29. Dezember 2022 E. 3.2, 2017/351 vom 14. November 2018 E. 12.2 (nicht publiziert in BVR 2019 S. 51)

<sup>13</sup> VGE 2019/413 vom 21. Mai 2021 E. 6.1

<sup>14</sup> VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 2.3

sowie der Raum für Versickerung massiv reduziert. Auch für die Bereiche wie Einstellhallen- und Hauszugang sowie die Veloabstellplätze sei kaum genügend Platz vorhanden. Es würden ein Vorplatz und Besucherparkplätze wie auch ein direkter Zugang zu den Containerplätzen fehlen. Die Spielfläche sei aufgrund des knappen Abstands zu den Sitzplätzen im Erdgeschoss und den Abströmöffnungen der Einstellhalle faktisch reduziert. Es seien zudem nur minimale Erdüberdeckungen geplant, welche die Grünflächen wie auf dem Umgebungsgestaltungsplan dargestellt, in Frage stellen würden. Ausserdem werde die Parzelle mit minimalen Grenzabständen zweigeschossig unterbaut, was zusätzlich auf eine Übernutzung mit einem zu grossen Volumen verweise. Das Projekt weise ein Volumen auf, das eine erhebliche Beeinträchtigung für das Quartier darstelle und die minimalen Anforderungen an die Ortsverträglichkeit nicht zu erfüllen vermöge. Die quartierübliche Durchgrünung, insbesondere entlang der I. \_\_\_\_\_ strasse, fehle. Dem Aspekt einer zukünftigen Quartierentwicklung sei zu wenig Beachtung geschenkt worden (Verschattung, Versickerung, Adressierung). Es bestünden Hinweise auf eine mögliche Überdimensionierung des Mehrfamilienhauses. Das Bauvolumen sei zugunsten der Aussenraumflächen zu reduzieren.<sup>15</sup>

d) Nach dem Gesagten begründet die Gemeinde den Bauabschlag hauptsächlich mit dem grossen Volumen bzw. der «Überdimensionierung» des Bauvorhabens. Die Gemeinde hat im vorinstanzlichen Verfahren jedoch nicht überprüft, ob das Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse überhaupt einhält. Jedenfalls hat sie sich im angefochtenen Entscheid nicht dazu geäussert. Soweit das Bauvorhaben – wie die Beschwerdeführenden geltend machen – die baupolizeilichen Masse einhalten sollte, ist es mit Blick auf die Rechtsprechung grundsätzlich nicht zulässig, den Bauabschlag allein mit dem grossen Bauvolumen an sich zu begründen. Wie bereits mit E. 2 des Beschwerdeentscheids BVD 110/2023/118 vom 13. Februar 2024 darauf hingewiesen wurde, erscheint fraglich, ob vorliegend aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse gerechtfertigt sein könnte. So befinden sich in der Umgebung des Bauvorhabens keine denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexe und die Gemeinde Uetendorf ist auch nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Dass die westliche und südliche Umgebung der Bauparzelle, wie die Gemeinde in ihrer Beschwerdeantwort erklärt, auch in Zukunft von zweigeschossigen Bauten geprägt sein wird, dürfte daran nichts zu ändern vermögen. Die von der Gemeinde erwähnten Parzellen Nrn. B. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_ G. \_\_\_\_\_ sind der Wohnzone W2 zugeteilt. Demgegenüber wurde die Bauparzelle anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision in die Wohnzone W3 aufgezonnt. Damit einhergehend dürfen auf der Bauparzelle grundsätzlich die in der Wohnzone W3 geltenden baupolizeilichen Masse ausgeschöpft werden. Konkret bedeutet dies, dass eine Gebäudelänge von maximal 30 m und eine Gesamthöhe von maximal 14.50 m zulässig sind (vgl. Art. 7 Abs. 1 GBR). Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, wenn die Gemeinde in ihrer Beschwerdeantwort erklärt, mit einer Länge von 30 m und einer Breite von 27.4 m dominiere das Bauvorhaben die Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft «in einem enormen Ausmass». Einzig aus dem Grund, weil die Bauparzelle im Westen und Süden an die W2 angrenzt, kann von den Beschwerdeführenden nicht verlangt werden, ihr Bauprojekt zu redimensionieren. Weiter weisen die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass sich unmittelbar im Norden der Bauparzelle die Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie die Arbeitszone II befinden, die grössere Bauten ausweisen. Zusammengefasst ist es nicht zulässig, den Bauabschlag einzig mit dem grossen Bauvolumen des Bauvorhabens zu begründen.

---

<sup>15</sup> Pag. 2 der Vorakten

#### 4. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG<sup>16</sup> entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis abweichend von der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet der Beschwerdebehörde jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Sie soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber allzu umfangreiche Beweismassnahmen durchführen müsste.<sup>17</sup>

b) Die Angelegenheit ist vorliegend noch nicht entscheidreif. Aufgrund der vorhandenen Akten kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht bewilligungsfähig ist. So ist dem Fachbericht der FfG vom 6. November 2024 zufolge insbesondere fraglich und daher näher zu prüfen, ob die Fassadengestaltung zu einer guten Gesamtwirkung führt. Gemäss dem Fachbericht kann dies gestützt auf die vorhandenen Pläne nicht beurteilt werden. Weiter hält der Fachbericht fest, der Nachweis einer guten Integration sei detaillierter zu erbringen. Die Anschlüsse an die bestehenden nachbarschaftlichen Bauten seien allenfalls im Modell aber zumindest mit schematischen Darstellungen der Nachbarfassaden und -gärten darzustellen. Den Beschwerdeführenden müsste somit noch Gelegenheit erteilt werden, diese Aspekte zu verbessern. Weiter geht aus den Vorakten und dem angefochtenen Entscheid hervor, dass die Gemeinde das Bauvorhaben lediglich unter dem Aspekt der Einpassung in das Ortsbild geprüft hat. Dementsprechend ist offen, ob die weiteren bau- und planungsrechtlichen Vorschriften (bspw. die baupolizeilichen Masse, die Vorschriften zu den Spiel- und Aufenthaltsbereichen, zur Versickerung etc.) und die nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften eingehalten sind. Aufgrund des Fachberichts der FfG vom 6. November 2024 scheint fraglich, ob die Spielfläche genügend gross ist und die Umgebungsgestaltung aufgrund der vorgesehenen Erdüberdeckung überhaupt realisiert werden kann. Diese Aspekte müssten vorliegend noch geprüft werden. Insbesondere zu prüfen wäre auch, ob es sich bei der Strasse auf der Parzelle Nr. J. \_\_\_\_\_ im Süden der Bauparzelle um eine neurechtliche Detailerschliessungsstrasse handelt, gegenüber welcher der Strassenabstand einzuhalten ist. Es kann aber nicht Sache der Beschwerdeinstanz sein, anstelle der Vorinstanz das Baubewilligungsverfahren durchzuführen und insbesondere sämtliche baupolizeilichen Masse sowie die Einhaltung der weiteren massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften erstmals zu überprüfen. Hinzu kommt ohnehin, dass die Beschwerdeinstanz bei einem Bauabschlag, der gestützt auf Art. 24 Abs. 2 BewD ohne Bekanntmachung erfolgt ist, keine Baubewilligung erteilen oder in der Sache verbindliche Anordnungen treffen darf, weil sonst das rechtliche Gehör der zur Einsprache berechtigten Personen verletzt würde.<sup>18</sup> Insgesamt erscheint es daher sachgerecht, die Angelegenheit an die Vorinstanz zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde hat der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Verbesserung der Projektunterlagen zu erteilen, das Baugesuch nach den Bestimmungen von Art. 35 Abs. 1 BauG und Art. 26 BewD bekannt zu machen und anschliessend unter Berücksichtigung von allfälligen Einsprachen erneut einen anfechtbaren Bauentscheid zu fällen.

c) Soweit die Gemeinde in ihrer Beschwerdeantwort erklärt, entgegen dem Rubrum des angefochtenen Entscheids («Bauvorhaben: Abbruch bestehendes EFH sowie Neubau MFH mit

<sup>16</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

<sup>17</sup> Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 7 f.

<sup>18</sup> BVR 2004 S. 37 E. 2.1 und 2.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 11

28 Wohnungen und Autoeinstellhalle / ev. Fällung Naturschutzobjekt Nr. ?? ergänzen») habe das Bauvorhaben keine Fällung eines Naturschutzobjektes zur Folge, erübrigt sich aufgrund der Rückweisung eine Anpassung des Rubrums des angefochtenen Entscheids. Mit der Rückweisung erübrigen sich auch die Beweisanträge der Verfahrensbeteiligten. Die Beweisanträge der Beschwerdeführenden (Durchführung einer Instruktionsverhandlung inkl. Augenschein) und der Gemeinde (Einholen eines Fachberichts der OLK und Durchführung eines Augenscheins unter Beizug der FfG und der OLK) werden deshalb abgewiesen. Schliesslich erübrigt sich bei vorliegendem Verfahrensausgang auch, auf die von den Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen vom 22. Januar 2026 erstmals vorgebrachte Rüge, der angefochtene Entscheid sei nicht rechtsgenügend begründet, einzugehen.

## 5. Verfahrenskosten

a) Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV<sup>19</sup>). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 1000.00 festgelegt. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neu Beurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.<sup>20</sup> Demnach sind die Beschwerdeführenden für die Kostenverlegung als vollständig obsiegend zu betrachten, weshalb ihnen keine Verfahrenskosten auferlegt werden (vgl. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die unterliegende Gemeinde ist nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen, weshalb ihr ebenfalls keine Verfahrenskosten auferlegt werden (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die Verfahrenskosten trägt daher der Kanton.

b) Die Gemeinde Uetendorf hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (vgl. Art. 108 Abs. 3 VRPG). Mit Kostennote vom 22. Januar 2026 macht der Parteivertreter der Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von CHF 8977.90 geltend (Honorar CHF 8266.00, Auslagen CHF 39.20, Mehrwertsteuer von 8.1% ausmachend CHF 672.70). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>21</sup> beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG<sup>22</sup>). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 3500.– als angemessen. Die ersatzfähigen Parteikosten der Beschwerdeführenden belaufen sich damit auf CHF 3947.35 (Honorar CHF 3500.–, Auslagen CHF 39.20, Mehrwertsteuer CHF 408.15). Die Gemeinde Uetendorf hat somit den Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von CHF 3947.35 zu ersetzen.

---

<sup>19</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

<sup>20</sup> BVR 2016 S. 222 E. 4.1

<sup>21</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

<sup>22</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauabschlag der Gemeinde Uetendorf vom 16. April 2025 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Uetendorf zurückgewiesen. Die Vorakten zum Entscheid vom 16. April 2025 sowie zum Entscheid vom 14. Juli 2023 gehen zurück an die Gemeinde Uetendorf.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Gemeinde Uetendorf hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von CHF 3947.35 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

### IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt und Notar E. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. III.1, eingeschrieben

### Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungspräsident

### Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.