



### Beizug der OLK in Baubewilligungsverfahren

In der Praxis stellt sich immer wieder die Frage, in welchen Fällen die Baubewilligungsbehörde die OLK beiziehen hat und wann sie darauf verzichten kann. Die [OLK-Verordnung](#) (OLKV; BSG 426.221), welche auf den 1. Januar 2011 in Kraft getreten ist (vgl. Newsletter Nr. 3), beantwortet diese Frage nur teilweise. Der Beizug der OLK erfolgt nach Art. 2 Abs. 1 Bst. a-c OLKV, wenn das Bauvorhaben in einem *BLN- oder ISOS-Gebiet* liegt oder sich in einer *Ortsbildschutzzone*, einem *Ortsbildschutzperimeter*, einem *Landschaftsschutzgebiet* oder innerhalb einer *Baugruppe* eines kommunalen Bauinventars befindet. Dies allerdings nur dann, wenn das Vorhaben nicht bereits durch eine andere qualifizierte Fachbehörde (ENHK, KDP, leistungsfähige örtliche Fachstelle) beurteilt worden ist. Die OLK sollte nach Art. 2 Abs. 1 Bst. d-f OLKV ferner dann beizugezogen werden, wenn das Vorhaben a) in der Landwirtschaftszone liegt und für das Landschaftsbild prägend ist, b) in der Weilerzone liegt und wesentliche äussere Veränderungen beinhaltet oder den Aussenraum betrifft, oder c) ästhetisch umstritten ist und wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben kann. Bei den Umschreibungen „für das Landschaftsbild prägend“, „wesentliche äussere Veränderungen“ und „wesentliche Auswirkungen“ handelt es sich um sog. unbestimmte Rechtsbegriffe. Die Baubewilligungsbehörde verfügt bei der Auslegung dieser Begriffe über einen gewissen Ermessensspielraum. Sie hat ihr *Ermessen* jedoch *plichtgemäss auszuüben* und sich bei der Beurteilung eines Bauvorhabens stets die Frage zu stellen, welche *objektiven* Indizien für oder gegen einen Beizug der OLK sprechen. Handelt es sich beim Bauvorhaben beispielsweise um einen im Verhältnis zur baulichen Umgebung grossvolumigen, landwirtschaftlichen Ökonomiebau an einem gut einsehbaren Standort oder am Rand eines Landschaftsschutzgebiets, spricht wohl einiges für einen Beizug der OLK. Liegt das Bauvorhaben dagegen in einem baulich heterogenen Wohnquartier, kann auf ein OLK-Gutachten in der Regel verzichtet werden. Gewisse Anhaltspunkte für einen Beizug der OLK lassen sich unter Umständen auch den Begründungen allfälliger *Einsprachen* entnehmen. Bestehen seitens der Baubewilligungsbehörde *Zweifel* darüber, ob ein Bauvorhaben der OLK vorzulegen ist, besteht die Möglichkeit, die *OLK oder das AGR informell* anzufragen, ob das konkrete Projekt einen Beizug der OLK rechtfertigt (z.B. durch informelle Zustimmung der Pläne). Die OLK nimmt jedoch *keine Beratungen* bei der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für Bauprojekte vor. Im Übrigen lohnt es sich für alle Beteiligten, die OLK in Baubewilligungs- und Planverfahren möglichst *frühzeitig einzubinden* (z.B. mittels einer Voranfrage, usw.). In

der Praxis kommt es immer wieder vor, dass ein Bauvorhaben zuerst von verschiedenen Fachstellen positiv beurteilt und erst gegen Ende des Verfahrens noch der OLK vorgelegt wird, welche das Vorhaben unter Umständen dann negativ beurteilt. Ein solches Verfahren, welches Verwaltungsleerläufe und unnötige Kosten produziert und aus Sicht der Bauherrschaft verständlicherweise frustrierend ist, gilt es unbedingt zu verhindern.

Nach Art. 2 Abs. 1 OLKV nimmt die OLK nur zu Baugesuchen Stellung, die ihr von den *Baubewilligungsbehörden* unterbreitet werden. Dem AGR ist es somit verwehrt, bei der OLK einen ästhetischen Fachbericht zu einem Bauprojekt einzuholen (im Gegensatz zu Planungsgeschäften, vgl. Art. 3 OLKV). Da es in solchen Fällen oft um schwierige ästhetische Fragen (z.B. Wahrung des Erscheinungsbilds einer Baute) geht, fordert das AGR die Baubewilligungsbehörde auf, einen OLK-Bericht einzuholen. Fehlt ein solcher Fachbericht, kann das AGR nicht abschliessend beurteilen, ob einem Bauvorhaben überwiegende Interessen entgegenstehen.

In der Praxis stellt sich oft die zusätzliche Frage, ob ein Bauprojekt der OLK oder der *kantonalen Denkmalpflege (KDP)* vorzulegen ist. Hier gilt als Richtschnur folgender Grundsatz: Handelt es sich bei einem umzubauenden Gebäude um ein sogenanntes K-Objekt oder um ein Objekt innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder einer inventarisierten Baugruppe, ist in der Regel die KDP und nicht die OLK beizuziehen.

Für den Fall, dass ein OLK-Gutachten erforderlich ist, muss die Baubewilligungsbehörde neben den Voranfrage- oder Baugesuchsakten auch die übrigen Beurteilungsgrundlagen bereitstellen. Diese bestehen aus einem Überweisungsschreiben mit klaren Fragestellungen, der geltenden baurechtlichen Grundordnung (Gemeindebaureglement, Zonenplan), den massgebenden Auszügen aus dem Bauinventar und dem ISOS sowie aus weiteren für die Beurteilung relevanten Grundlagen. Das Sekretariat der OLK wird durch das AGR geführt und hilft bei diesbezüglichen Fragen gerne weiter. Seine Koordinaten sind: OLK-Sekretariat, Nydegasse 11/13, 3011 Bern; Telefon: 031 633 77 30; Telefax: 031 633 77 30; E-Mail: [olk@jgk.be.ch](mailto:olk@jgk.be.ch).

### Neue kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Am 25. Mai 2011 hat der Regierungsrat die BMBV beschlossen und **auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt**. Gemäss Art. 34 BMBV haben die Gemeinden bis spätestens zum 31.12.2020 Zeit, um ihre baurechtliche Grundordnung den neuen (harmonisierten) Vorschriften anzupassen. Die Publikation in der BAG folgt. Weitere Informationen zur neuen Verordnung folgen (BSIG).