

# ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/86

Bern, 7. Dezember 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 2

und



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jeginstorf, Bernstrasse 13, 3303 Jeginstorf

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jeginstorf vom 10. Juni 2016 (Baugesuch Nr. 16/16; Abbruch Balkon, Anbau Wohnraumerweiterung mit Flachdach)

## I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 15. März 2016 bei der Gemeinde Jeginstorf ein Baugesuch ein für den Umbau ihrer Doppel-Einfamilienhaushälfte auf der Parzelle Jeginstorf Grundbuchblatt Nr. C. \_\_\_\_\_. Es ist geplant, den Balkon abzubauen und auf einem Teil des darunterliegenden Sitzplatzes eine Wohnraumerweiterung mit Flachdach anzubauen. Das Gebäude ist eines von drei Doppel-Einfamilienhäusern, welche in den Jahren 2012 und 2013 erstellt und bezogen wurden. Die betreffende Parzelle liegt einerseits in der Wohnzone E (WE). Andererseits befindet sie sich teilweise im Perimeter des Schutzgebietes Schloss und Umgebung und der Baugruppe E (Jeginstorf, Schloss); letzterer Perimeter deckt sich zudem mit demjenigen des Ortsbildschutzgebietes E. Auf der

benachbarten Parzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. D. \_\_\_\_\_ befindet sich sodann ein erhaltenswertes Gebäude (K-Objekt). Schliesslich liegt die Parzelle vollständig im Perimeter des archäologischen Schutzgebietes. Mit Schreiben vom 13. Mai 2016 teilte die Gemeinde den Beschwerdeführenden mit, dass durch den geplanten Anbau die Einheitlichkeit der drei Doppel-Einfamilienhäuser verloren ginge, und stellte einen Bauabschlag in Aussicht. Der Beschwerdeführer 1 verlangte daraufhin eine anfechtbare Verfügung. Mit Entscheid vom 10. Juni 2016 erteilte die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jegenstorf den Bauabschlag.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 25. Juni 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Bauentscheids vom 10. Juni 2016 und die Erteilung der Baubewilligung. Sie machen insbesondere geltend, die Einheitlichkeit der drei Doppel-Einfamilienhäuser sei bereits heute nicht mehr gegeben. Der geplante Anbau sei zudem schlicht, farblich passend und füge sich optimal ins Gebäude ein. Die Vorinstanz beantragt in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2016 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und edierte die Vorakten. Es zog zudem die Akten der Gemeinde Jegenstorf betreffend die Baubewilligungsverfahren für die drei Doppel-Einfamilienhäuser bei und holte bei der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) einen Fachbericht ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Beweisverfahren zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machten die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 30. Oktober 2016 Gebrauch. Die Gemeinde brachte mit Schreiben vom 25. Oktober 2016 keine weiteren Bemerkungen an.

4. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht der KDP und die vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

---

<sup>1</sup> Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

## II. Erwägungen

### 1. Prozessvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>2</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Baugesuch abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Bauentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

### 2. Ortsbild- und Denkmalschutz

a) Das Bauvorhaben umfasst den Abbruch eines Balkons und den Anbau einer rechteckigen, eingeschossigen Wohnraumerweiterung mit Flachdach auf der Parzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. C.\_\_\_\_\_. Der Anbau soll auf einem Teil des heutigen Sitzplatzes erstellt werden. Das betroffene Gebäude ist eines von drei bestehenden Doppel-Einfamilienhäusern; zwar wurde für jede Doppel-Einfamilienhaushälfte ein eigenes Baugesuch eingereicht, optisch handelt es sich aber um eine einheitliche „Überbauung“. Diese befindet sich in nordöstlicher Richtung gegenüber der Parkanlage des Schloss Jegenstorf, welche an dieser Stelle durch eine Mauer von der Kantonsstrasse E.\_\_\_\_\_ abgegrenzt ist. Die Parzelle auf welcher das Bauvorhaben realisiert werden soll, befindet sich denn auch teilweise im Perimeter des Schutzgebietes Schloss und Umgebung<sup>3</sup> und der Baugruppe E (Jegenstorf, Schloss) gemäss Bauinventar der Gemeinde Jegenstorf<sup>4</sup>; letzterer Perimeter deckt sich zudem mit demjenigen des Ortsbildschutzgebietes E.<sup>5</sup> Zu berücksichtigen ist weiter, dass alle Objekte der Baugruppe E im Bauinventar als schützenswert eingetragen sind. Die Schlossgruppe ist sodann im Schweizerischen

---

<sup>2</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

<sup>3</sup> Zonenplan 2 (Landschaft) der Einwohnergemeinde Jegenstorf vom 26. November 2010

<sup>4</sup> Abrufbar unter <[http://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalspflege/bauinventar/bauinventar\\_online.html](http://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalspflege/bauinventar/bauinventar_online.html)>

<sup>5</sup> Zonenplan 2 (Landschaft) der Einwohnergemeinde Jegenstorf vom 26. November 2010

Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung (KGS-Inventar) aufgeführt.<sup>6</sup> In direkter Nachbarschaft der Bauparzelle, an der F.\_\_\_\_\_ Strasse, steht ferner ein als erhaltenswert eingestuftes Gebäude. Schliesslich befinden sich in der näheren Umgebung des Baugrundstücks noch weitere erhaltens- bzw. schützenswerte Bauten (dazu E. 2d).

b) Nach Ansicht der Vorinstanz würde der geplante Anbau mit Flachdach die Einheitlichkeit der drei Doppel-Einfamilienhäuser beeinträchtigen und damit letztlich den kommunalen Gestaltungsgrundsatz gemäss Art. 411 GBR<sup>7</sup> verletzen. Die Gemeinde habe bereits im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für die drei Doppel-Einfamilienhäuser stets darauf geachtet, dass die Einheitlichkeit aller sechs Wohneinheiten gewahrt bleibe. Das Anbauprojekt nehme nun aber keine Rücksicht auf die bestehende Symmetrie der Hausfassade, und dies obwohl die Beschwerdeführenden im Rahmen ihrer Bauvoranfrage vom September 2015 auf dieses Erfordernis hingewiesen worden seien. Zwar hätten die Eigentümer der übrigen Doppel-Einfamilienhäuser schriftlich ihre Zustimmung zum Bauvorhaben der Beschwerdeführenden gegeben; sie hätten aber nicht vorbehaltlos zugestimmt, einen allfälligen Anbau an ihrem jeweiligen Gebäude ebenfalls in derselben Form und Art zu realisieren.

c) Gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführenden fehlt es hingegen schon heute an einer Einheitlichkeit der drei Doppel-Einfamilienhäuser. So seien bereits bei deren Bau verschiedenförmige Autounterstände bewilligt worden. Zudem befände sich bloss auf einem Dach eine Solaranlage. Ausserdem habe die Gemeinde in der unmittelbaren Umgebung Häuser in verschiedensten Farben und Formen bewilligt.

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, der kommunale Gestaltungsgrundsatz sei bei den Einverständniserklärungen der übrigen Doppel-Einfamilienhauseigentümern mitberücksichtigt worden; dabei hätten vier Parteien dem Bauvorhaben vorbehaltlos zugestimmt und nur eine Partei habe einen Vorbehalt angebracht. Der geplante Anbau sei im Übrigen schlicht, farblich passend und füge sich optimal ins Gebäude ein. Es würden alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

---

<sup>6</sup> Abrufbar unter <<http://www.babs.admin.ch/de/aufgabenbabs/kgs/inventar.html>>

<sup>7</sup> Baureglement der Einwohnergemeinde Jegenstorf vom 26. November 2010 (GBR)

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum sei aufgrund des zwischenzeitlichen Familienzuwachses in Form eines vierten Kindes gross.

d) Für die Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens sind verschiedene kantonale und kommunale Vorschriften zum Ortsbildschutz und zum Denkmalschutz relevant. Es sind dies die allgemeinen Ästhetikvorschriften des Kantons und der Gemeinde Jegenstorf (Art. 9 BauG und Art. 411 GBR), die kommunalen Vorschriften zum Ortsbildschutzgebiet (Art. 513 GBR) sowie zum Schutzgebiet Schloss und Umgebung (Art. 514 GBR) und die Vorschriften zum besonderen Landschaftsschutz und zum Schutz von Baudenkmälern (Art. 10 ff. BauG):

- Gemäss der „ästhetischen Generalklausel“ von Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Darüber hinaus dürfen die Gemeinden eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die weiter gehen können als die kantonalen Vorschriften (Art. 9 Abs. 3 BauG). 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> Die Gemeinde Jegenstorf hat dies getan; ihr Baureglement enthält folgende selbständige Bestimmung zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

**„Art. 411 Gestaltungsgrundsatz**

<sup>1</sup> *Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.*

<sup>2</sup> *Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen*

- *die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,*
- *die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,*
- *Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,*
- *die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,*
- *die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,*
- *die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.“*

---

<sup>8</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung und Anwendung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Soweit die Gemeinde die Norm rechtlich vertretbar bzw. haltbar ausgelegt hat, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen. 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> Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei besonderen örtlichen Gegebenheiten jedoch überdurchschnittliche Anforderungen an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung bzw. an das jeweilige Bauvorhaben gestellt werden dürfen.<sup>10</sup>

- Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Bauparzelle teilweise im Perimeter des Ortsbildschutzgebietes E liegt. Das GBR hält dazu unter dem Titel „Bau- und Nutzungsbeschränkungen“ in Art. 513 Folgendes fest:

*„<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.*

*<sup>2</sup> Innerhalb des Perimeters haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.*

*<sup>3</sup> Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse wieder aufgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.“*

- Ferner befindet sich die Bauparzelle teilweise auch im Perimeter des Schutzgebietes Schloss und Umgebung, zu welchem das GBR in Art. 514, ebenfalls unter dem Titel „Bau- und Nutzungsbeschränkungen“, Folgendes festhält:

*„<sup>1</sup> Das im Zonenplan 2 bezeichnete Schutzgebiet umfasst das Schloss, die Schlossscheune mitsamt den Nebenbauten und die Parkanlage. Die Hauptbauten und der Schlosspark sind geschützt.*

---

<sup>9</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5; BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f.

<sup>10</sup> BDE vom 19. Februar 2014, E. 3g (RA Nr. 110/2013/260); vgl. dazu ferner Heidi Walther Zbinden, Amtsberichte im Baubewilligungsverfahren, in: KPG-Bulletin 6/2002 S. 163 Ziff. 3.4

<sup>2</sup> *Bauliche Veränderungen aller Art sind nur unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie des Archäologischen Dienstes zulässig.*

<sup>3</sup> [...]“

- Das Ortsbildschutzgebiet E sowie das Schutzgebiet Schloss und Umgebung sind Schutzgebiete nach Art. 86 BauG. In diesen Gebieten sind nur Bauvorhaben gestattet, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und den von der Gemeinde erlassenen Schutzvorschriften entsprechen oder standortgebunden sind (Art. 86 Abs. 3 BauG).
- Neben diesen Bestimmungen sind die Vorschriften betreffend Baudenkmäler zu beachten. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten und Gärten (Art. 10a Abs. 1 BauG). Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Beeinträchtigung vorliegt, können Projektänderungen verlangt und soweit nötig Baubeschränkungen oder der Bauabschlag verfügt werden (Art. 10b Abs. 1 und Abs. 4 BauG). Die Bauparzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. C.\_\_\_\_\_, auf welcher der Anbau erstellt werden soll, befindet sich teilweise im Perimeter der Baugruppe E (Jegenstorf, Schloss) gemäss Bauinventar der Gemeinde Jegenstorf. Zur Baugruppe E wird im Bauinventar Folgendes aufgeführt:

*„In einer durch Mauer, Strassen und Felder räumlich klar abgegrenzten Parkanlage befindet sich eine äusserst qualitätsvolle Baugruppe, deren Zentrum das 1720 barock ausgebaute Landschloss bildet. Unmittelbar östlich des Bahnhofes erhebt sich versteckt hinter mächtigen Platanen der mittelalterliche Bergfried umringt von den vier charakteristischen Dächern der Ecktürme. Die Anlage besitzt eine ausgeprägte axiale Ausrichtung, während das Schloss selbst die Allseitigkeit betont. Der Blick wird von den beiden, die Zufahrt flankierenden Nebengebäuden (General-Guisanstrasse 1 und 3) via Schlosstor direkt auf den zentralen Hofbrunnen und die Mittelachse der Schlossfassade geführt. Im SO übernimmt ein längsrechteckiges Wasserparterre die zentrierte Symmetrieachse. Die barocke Geometrie, die auch in den Rundbecken mit Spring-Fontäne zu Tage tritt, wurde vom Ideal des Landschaftsparks überlagert, der sich in Form von leichter Geländemodulation und effektvoller Inszenierung mächtiger Baumgruppen manifestiert. Neben dem belebenden Element Wasser sind die reizvoll verstreuten Nebengebäude, die zum Betrieb und Prestige eines Schlosses gehören und es angemessen komplettieren, integraler Bestandteil der Gruppe. Dazu zählen ausser den genannten Bauten beim Eingang, das Waschhaus, die Orangerie, die Gartenlaube und der Badepavillon (General-Guisanstrasse 5A, 5B, 5C und 5E). Die erstgenannten stehen alle Raum schliessend an der Parzellengrenze, während letzterer mit dem zugehörigen "Portälchen" einen eigenständigen, räumlich leicht angehobenen Bereich innerhalb des Parkes umschliesst.“*

Gemäss Bauinventar zeichnet sich eine Baugruppe durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In einer Baugruppe werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung einer solchen Gruppe kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Innerhalb der Baugruppe E befinden sich sodann ausnahmslos Baudenkmäler, welche als schützenswert eingestuft sind.

Auf der benachbarten, westlich des Baugrundstücks gelegenen Parzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. D.\_\_\_\_\_ befindet sich ferner ein erhaltenswertes Bauernhaus (K-Objekt) aus dem Jahr 1821. Dieses stellt gemäss Bauinventar einen „die nächste Umgebung des Schlosses prägende[n] Bau“ dar. In der näheren Umgebung der Bauparzelle befinden sich noch weitere erhaltens- bzw. schützenswerte Gebäude; in nördlicher Richtung ist dies das als schützenswert eingestufte Bauernhaus (K-Objekt) an der G.\_\_\_\_\_ Strasse sowie das dazugehörige, als erhaltenswert eingestufte Stöckli an der G.\_\_\_\_\_ Strasse. Gemäss Bauinventar prägen und bereichern diese beiden Gebäude zusammen die nahe Umgebung des Schlosses. Im Osten, in einer Strassengabelung Richtung Münchringen, nahe des Schlossbezirks liegend, markiert schliesslich ein erhaltenswertes Kleinbauernhaus den ehemaligen Dorfrand; dieser Bau hat gemäss Bauinventar einst zum Schloss gehört.

- Nichts Zusätzliches hinsichtlich des Schutzzumfanges lässt sich im Übrigen aus dem Umstand ableiten, wonach die Schlossgruppe im KGS-Inventar als A-Objekt, mithin als Objekt von nationaler Bedeutung, aufgeführt ist. Dieses Inventar listet zwar jene Kulturgüter auf, für die das KGSG<sup>11</sup> gilt, welches die Sicherung und den Schutz von Kulturgütern gegen schädigende Auswirkungen in Krisensituationen bezweckt. Das KGS-Inventar begründet aber keine qualifizierte Rücksichtspflicht gemäss Art. 6 NHG<sup>12,13</sup>. Nichtsdestotrotz weist die Aufnahme in das KGS-Inventar daraufhin, dass es sich bei der Schlossgruppe um ein äusserst bedeutendes Objekt handelt.

e) Aus den bisherigen Ausführungen geht hervor, dass sich die Bauparzelle an einer besonderen Lage befindet. Ein Bauvorhaben an dieser Stelle muss deshalb nicht nur zu

---

<sup>11</sup> Bundesgesetz vom 20. Juni 2014 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten, bei Katastrophen und in Notlagen (KGSG; SR 520.3), vgl. auch die Verordnung vom 29. Oktober 2014 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten, bei Katastrophen und in Notlagen (KGSV; SR 520.31)

<sup>12</sup> Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

<sup>13</sup> Rohrer in: Keller/Zufferey/Fahrländer, Kommentar NHG, Zürich 1997, S. 25 f.

einer guten Gesamtwirkung in der Umgebung führen (Art. 411 GBR), sondern es verlangt eine sehr sorgfältige Einpassung ins Ortsbild und die Bezugnahme zur bestehenden Bebauungsstruktur. Der Gesetzgeber von Jegenstorf hat dies in Art. 513 Abs. 2 GBR explizit festgehalten. Auch aufgrund der Nähe zu vielen Baudenkmälern, insbesondere zum Schloss bzw. der Baugruppe E, welcher angesichts der zahlreichen schützenswerten Bauten ein hoher baugeschichtlicher Wert zukommt, hat das Vorhaben überdurchschnittlichen Anforderungen zu genügen. Dementsprechend hat die Vorinstanz bereits im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für die drei Doppel-Einfamilienhäuser – in enger Zusammenarbeit mit der KDP – ein besonderes Augenmerk auf deren Einheitlichkeit gelegt. So wurde beispielsweise bei der Art und Farbe der Dachziegel<sup>14</sup> und bei der Fenstereinteilung bzw. deren Form<sup>15</sup> eine einheitliche Gestaltung verlangt.<sup>16</sup>

Gemäss KDP sei es Ziel der „Planung“ gewesen, die direkte Umgebung des Schlosses möglichst naturnah zu erhalten und eine „Siedlung“ zu gestalten, welche einen ruhigen Gesamteindruck ausstrahlen sollte. Es sei insbesondere versucht worden, die Grünfläche zur Schlossmauer hin so gross wie möglich zu gestalten. Dies habe mit einer virtuellen „Baulinie“ erreicht werden können. Zur Erreichung der gewünschten Einfachheit der Bauten sei sodann ein einheitliches Gestaltungskonzept angestrebt worden. Denn je einfacher und einheitlicher eine Siedlung sei, umso unauffälliger würden die Baukörper in Erscheinung treten. Dadurch werde die Dominanz der Schlossmauer nicht in Frage gestellt. Gemäss Einschätzung der KDP erfülle die heutige Situation diese Ziele in einem grossen Mass.<sup>17</sup>

f) Mit Fachbericht vom 6. Oktober 2016 hat die KDP nun auch das vorliegend in Frage stehende Bauvorhaben geprüft. Sie hat festgehalten, dass im betroffenen Bereich des Schlosses eine langgezogene Kurve die Schlossmauer begleite, wodurch sich prägnante Sichtachsen auf die Schlossmauer, die dahinter liegenden Schlossgebäude und das Bauernhaus auf der Parzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. D.\_\_\_\_\_ ergeben würden. Der geplante Anbau würde die im Rahmen der früheren Baubewilligungsverfahren gezogene virtuelle „Baulinie“ überschreiten. Bei einer Bewilligung des Anbaus würde sich deshalb die Frage stellen, wo die Grenze für Bauten ausserhalb dieser „Baulinie“ läge.

---

<sup>14</sup> Vgl. E-Mail vom 10. Juni 2011 von Herrn H.\_\_\_\_\_ an Frau I.\_\_\_\_\_, Baubewilligungsakten 26/10 (Ordnerlasche 3)

<sup>15</sup> Vgl. Auszug aus dem Protokoll der Kommission Hochbau und Planung der Gemeinde Jegenstorf vom 24. November 2011, Baubewilligungsakten 26/10 (Ordnerlasche 2)

<sup>16</sup> Vgl. Fachbericht der KDP vom 15. September 2010, Baubewilligungsakten 26/10 (Ordnerlasche 1)

<sup>17</sup> Vgl. Fachbericht der KDP vom 6. Oktober 2016

Baukörper im Grünraum zur Strasse würden die Situation mit dem Schloss störend beeinflussen und die Sichtachsen gefährden. Das ehemalige Bauernhaus auf der Parzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. D.\_\_\_\_\_ müsse als Teil der historisch gewachsenen Situation betrachtet werden. Mit jeder Verunklärung der neuen Wohnbauten – mithin der drei Doppel-Einfamilienhäuser – mit Nebenbauten werde der Ansatz der Einheitlichkeit und somit die Unauffälligkeit der neuen „Siedlung“ geschmälert.

g) Die Beschwerdeführenden machen in ihren Schlussbemerkungen diesbezüglich geltend, die Grünfläche zur Schlossmauer würde durch den geplanten Anbau in keiner Weise tangiert. Zum einen sei aufgrund der dicht bewachsenen Sträucher am Strassenrand ein Einblick zum Anbau praktisch nicht mehr möglich. Zum anderen käme der Anbau auf der Fläche des jetzigen Sitzplatzes zu stehen, weshalb die vorhandene Grünfläche selber nicht geschmälert würde. Folglich würde auch die virtuelle „Baulinie“ nicht überschritten und damit auch keine Sichtachse verletzt werden. Sodann würde der Anbau weder in der Breite noch in der Länge über die schon vorhandenen Grenzen (Trennwand zwischen den beiden Doppel-Einfamilienhaushälften) treten. Schliesslich wäre der Abstand des neuen Anbaus zur Strasse immer noch grösser als beispielsweise derjenige der Liegenschaft an der F.\_\_\_\_\_ Strasse.

Den Ausführungen der Beschwerdeführenden kann nicht gefolgt werden. Einerseits können die Sträucher am Strassenrand ohne grösseren technischen wie auch finanziellen Aufwand entfernt werden. Andererseits ist davon auszugehen, dass die Sträucher nicht ganzjährig dicht belaubt, sondern gerade im Herbst bzw. Winter blickdurchlässiger sein dürften. Es trifft zwar zu, dass der Anbau (auf einem Teil) des jetzigen Sitzplatzes zu stehen käme und deshalb die Grünfläche selbst nicht schmälern würde. Beim geplanten Anbau handelt es sich jedoch um einen dreidimensionalen Baukörper, welcher im Gegensatz zum bloss zweidimensionalen Sitzplatz zusätzliches Raumvolumen beanspruchen würde. Folglich träte der Anbau wuchtiger in Erscheinung, was sich wiederum störend auf die Grünfläche auswirken würde; diese ist nämlich nicht bloss als Rasenfläche zu verstehen, sondern vielmehr als von Bauten freier Raum zwischen den drei Doppel-Einfamilienhäuser und der Schlossmauer. Insofern wird im Fachbericht der KDP vom 6. Oktober 2016 auch von einem „Grünraum“ gesprochen. Ebenso würde mit dem Anbau die virtuelle „Baulinie“ überschritten; diese bezieht sich nämlich nicht auf den südseitigen Abschluss des Sitzplatzes, sondern auf die südliche Fassade des Gebäudes selbst. Der geplante Anbau würde daher die Grünfläche bzw. den Freiraum zur Schlossmauer sehr wohl beeinträchtigen und damit auch die von der KDP erwähnten,

prägnanten Sichtachsen gefährden. Aus dem Umstand, wonach der Strassenabstand des Anbaus kleiner wäre als derjenige der Liegenschaft an der F. \_\_\_\_\_ Strasse können die Beschwerdeführenden ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten. Der Strassenabstand des Nachbargebäudes ist nämlich auf den Strassenverlauf, welcher seinerseits der Schlossmauer folgt, zurückzuführen und nicht auf einen Anbau, um welchen es vorliegend geht.

h) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die Grünfläche zur Schlossmauer sei schon immer unterschiedlich gewesen und die Gartengestaltung könne von den Bewohnern der jeweiligen Doppel-Einfamilienhäuser frei bestimmt werden. Der geplante Anbau würde sich hinsichtlich Farbe und Baustil im Gesamterscheinungsbild der verschiedenen Häuser entlang der Schlossmauer zudem deutlich unterordnen. Neben den unterschiedlichen Autounterständen und den nur teilweise vorhandenen Solaranlagen würden auch die unterschiedlichen Kamine auf den Dächern der drei Doppel-Einfamilienhäuser sowie die individuell gestalteten Trennwände auf den Sitzplätzen der jeweiligen Doppel-Einfamilienhäuser auffallen. Eine Einheitlichkeit sei insofern nicht erkennbar. Im Übrigen sei ein Belassen des Balkongeländers zur optischen Vereinheitlichung der Fassaden denkbar.

Diesbezüglich gilt Folgendes zu bemerken: Die Gartengestaltung mag zwar unterschiedlich sein. Diese betrifft jedoch nicht die Form, Proportionen und Dimensionen des vom Bauvorhaben betroffenen Gebäudes. Folglich können die Beschwerdeführenden daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Gleiches gilt für die übrigen Häuser entlang der Schlossmauer. So befinden sich diese deutlich weiter entfernt von den schützenswerten Objekten der Baugruppe E als dies beim geplanten Anbau der Fall wäre. Zudem liegen die entsprechenden Gebäude sowohl ausserhalb des Schutzgebietes Schloss und Umgebung als auch ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes E. Die übrigen Häuser befinden sich mithin in einem weniger sensiblen Gebiet als die drei Doppel-Einfamilienhäuser. Folglich gelten für die übrigen Gebäude auch weniger strenge Anforderungen betreffend deren Einheitlichkeit. Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2016 sodann richtigerweise ausführt, handelt es sich bei den Autounterständen um untergeordnete, unbewohnte Nebenbauten, die optisch für die Einheitlichkeit vernachlässigbar sind; insbesondere befinden sich diese nicht im hier relevanten Freiraum zwischen den drei Doppel-Einfamilienhäuser und der Schlossmauer, sondern an den West- bzw. Ostfassaden der jeweiligen Häuser. Analoges gilt für die Solaranlage(n) und Kamine, welche sich

allesamt auf den Dächern der Doppel-Einfamilienhäuser befinden. Die von den Beschwerdeführenden gerügten Trennwände weisen ferner ein deutlich geringeres Raumvolumen auf als der geplante Anbau, weshalb auch diese nicht als Vergleichsgrösse taugen. Selbst wenn man aber davon ausginge, es bestehe bereits eine relevante Uneinheitlichkeit der drei Doppel-Einfamilienhäuser, würde diese durch den Anbau jedenfalls immer noch zusätzlich verstärkt werden. Inwiefern schliesslich ein Belassen des Balkongeländers zur optischen Vereinheitlichung der Fassaden beitragen und wie dies bei einem Abbruch des Balkons überhaupt möglich sein sollte, wird von den Beschwerdeführenden nicht weiter begründet und ist auch ansonsten nicht ersichtlich. Da ohnehin keine entsprechende Projektänderung bei der BVE eingegangen ist, kann dieser Punkt aber offen gelassen werden.

i) Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, das ehemalige Bauernhaus auf der Parzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. D.\_\_\_\_\_ sei momentan zum Verkauf ausgeschrieben. Da es sich bei dieser Parzelle um Bauland handle, könnte allenfalls direkt neben der Doppel-Einfamilienhaushälfte der Beschwerdeführenden gebaut werden; dies dürfte sich ebenfalls auf die Einheitlichkeit auswirken. Im Übrigen befinde sich das Haus der Beschwerdeführenden nicht mehr im Ortsbildschutzgebiet, sondern lediglich am Rande des Perimeters Schutzgebiet Schloss und Umgebung.

Bei den Ausführungen der Beschwerdeführenden bezüglich möglicher Bauvorhaben auf der Nachbarparzelle handelt es sich um blossе Vermutungen. Zudem müsste ein solches Bauvorhaben in einem eigenen Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Folglich ist dieses Argument vorliegend unbeachtlich. Es trifft sodann zwar zu, dass das Haus der Beschwerdeführenden seit Inkrafttreten des neuen, vorliegend anwendbaren Zonenplans am 26. April 2011 nicht mehr im Ortsbildschutzgebiet liegt. Ein Teil der betreffenden Parzelle befindet sich aber nach wie vor im Perimeter des Ortsbildschutzgebiets E. Hinzu kommt, dass sich der Perimeter des Schutzgebietes Schloss und Umgebung im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision nicht verändert hat.

j) Es bleibt darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführenden auch aus den Einverständniserklärungen der übrigen Doppel-Einfamilienhauseigentümer nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Denn einerseits wird mit diesen bloss die Zustimmung zum Bauvorhaben im Rahmen des kleinen Baubewilligungsverfahrens ohne Veröffentlichung

gemäss Art. 27 BewD<sup>18</sup> abgegeben unter gleichzeitiger Kenntnisnahme von Art. 411 GBR; eine Verpflichtung, einen allfälligen Anbau in derselben Form und Art wie die Beschwerdeführenden zu realisieren, kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Andererseits müsste eine solche Verpflichtung im Grundbuch vermerkt werden, um für einen allfälligen Rechtsnachfolger überhaupt verbindlich zu sein. Da die übrigen Doppel-Einfamilienhauseigentümer zudem nicht verpflichtet wären, überhaupt einen (entsprechenden) Anbau zu realisieren, könnte die Einheitlichkeit der drei Doppel-Einfamilienhäuser dadurch ohnehin nicht gewährleistet werden. Sodann ist der Wunsch der Beschwerdeführenden nach zusätzlichem Wohnraum aufgrund des zwischenzeitlichen Familienzuwachses zwar nachvollziehbar. Letztlich handelt es sich dabei aber um ein rein privates Interesse, welches bei der Frage des Ortsbild- und Denkmalschutzes nicht berücksichtigt werden kann.

k) Zusammenfassend sieht die BVE keine Veranlassung, von der nachvollziehbaren und überzeugenden Einschätzung der KDP sowie der Beurteilung der Gemeinde abzuweichen. Der geplante Anbau würde nicht bloss eine geringfügige Störung der bestehenden Einheitlichkeit bzw. Unauffälligkeit der drei Doppel-Einfamilienhäuser bewirken, sondern einen erheblichen Gegensatz zur bestehenden Bebauungsstruktur mit sich bringen und nicht zu einer guten Gesamtwirkung führen. Der Anbau käme zudem in den freien Raum zwischen den drei Doppel-Einfamilienhäuser und dem Schlossareal zu stehen. Die Freihaltung dieses Raumes von Bauten ist jedoch zentral, da sich solche störend auf das Schloss bzw. die Baugruppe E auswirken und die von der KDP beschriebenen prägnanten Sichtachsen auf die Schlossmauer, die dahinter liegenden Schlossgebäude und das Bauernhaus auf der Nachbarparzelle gefährden. Damit würden die Baudenkmäler und deren Umgebung beeinträchtigt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der geplante Anbau an sich schlicht gestaltet ist und farblich zum restlichen Gebäude zu passen scheint. Nach dem Gesagten genügt das Bauvorhaben nicht den vorliegend anwendbaren Gestaltungsanforderungen und verletzt damit Art. 411 GBR in Verbindung mit Art. 513 Abs. 2 GBR. Durch die Beeinträchtigung der umliegenden Baudenkmäler verstösst das Bauvorhaben gleichzeitig gegen Art. 10b Abs. 1 BauG. Daher ist die Beschwerde abzuweisen und der Bauentscheid der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jegenstorf vom 10. Juni 2016 zu bestätigen.

---

<sup>18</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

### 3. Verfahrenskosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG<sup>19</sup>). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>20</sup>). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jegenstorf vom 10. Juni 2016 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

---

<sup>19</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

<sup>20</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

#### **IV. Eröffnung**

- Frau B.\_\_\_\_\_ und Herrn A.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jeginstorf, eingeschrieben
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer  
Regierungsrätin