



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/195

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 17. Februar 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Herzogenbuchsee, Bauabteilung, Bernstrasse 2,
Postfach 208, 3360 Herzogenbuchsee

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Herzogenbuchsee vom
11. Oktober 2019 (Baugesuch Nr. 0979/2017.082; Neubau 3 Einfamilienhäuser mit unterirdisch
angebauten Kellerräumen beim alten A. _____)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 22. Dezember 2017 bei der Gemeinde Herzogenbuchsee ein Baugesuch ein für den Neubau von drei teilweise in den Hang gegrabenen Flachdach-Einfamilienhäusern mit auf der Höhe des unteren Stockwerks angebauten Kellerräumen auf Parzelle Herzogenbuchsee Grundbuchblatt Nr. E. _____. Die Parzelle liegt in der Mischzone 2 (M2).

Herzogenbuchsee ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als verstädtertes Dorf aufgenommen. Das Bauvorhaben sieht eine Neubebauung innerhalb der ISOS Umgebungsrichtung (u-Ri) IV vor, welche der Aufnahmekategorie "a" zugeordnet ist. Die Neubauten sind im terrassierten Garten mit natürlichen Böschungen des alten A. _____, welches heute Büros enthält, geplant. Dieses ist als schützenswertes K-Objekt im Bauinventar des Kantons Bern aufgenommen und wird als Einzelobjekt im ISOS erwähnt.

Am 18. Januar 2018 fand eine Besprechung statt, an welcher die Gemeinde dem Beschwerdeführer – aufgrund von Ausführungen der Kantonalen Denkmalpflege im Rahmen einer Voranfrage – die Durchführung eines qualifizierten Planungsverfahrens nahelegte. Mit Schreiben vom 26. Januar 2018 hielt der Beschwerdeführer an seinem Baugesuch fest und verlangte dessen Prüfung. Mit Fachbericht vom 9. März 2018 beantragte die Kantonale

Denkmalpflege die Rückweisung des Projekts und den Beizug der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK).

Gemäss OLK Bericht vom 29. Juni 2018 ist das Bauvorhaben nicht ortsbildverträglich. Mit Verfügung vom 5. Juli 2018 teilte die Gemeinde Herzogenbuchsee dem Beschwerdeführer mit, sie erachte das Bauvorhaben aufgrund der Berichte der Denkmalpflege und der OLK nicht für bewilligungsfähig und stellte einen Bauabschlag in Aussicht (Art. 24 Abs. 1 und 2 BewD¹). Zuerst hielt der Beschwerdeführer an seinem Baugesuch fest.² Nachdem die Gemeinde erneut einen Bauabschlag in Aussicht gestellt hatte, teilte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 27. September 2018 mit, er verzichte auf die Ausfällung eines Bauentscheids und stellte eine Projektänderung in Aussicht. Die Gemeinde Herzogenbuchsee führte in ihrem Schreiben vom 10. Oktober 2018 aus, es müsse ein Workshopverfahren durchgeführt werden. Daher müsse sowohl in Bezug auf das eingereichte Baugesuch als auch für eine allfällige Projektänderung der Bauabschlag in Aussicht gestellt werden. Mit Schreiben vom 12. Juli 2019 gewährte die Gemeinde dem Bauherrn nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme und stellte die Abschreibung des Geschäfts in Aussicht, sollte sie bis zur gesetzten Frist keine Rückmeldung erhalten. Der Beschwerdeführer verzichtete daraufhin auf die Einreichung einer Projektänderung und hielt am bereits eingereichten Baugesuch ohne Projektänderung fest.³

Mit Entscheid vom 11. Oktober 2019 erteilte die Gemeinde Herzogenbuchsee ohne vorherige Publikation den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 13. November 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), ein. Er beantragt die Aufhebung des Bauabschlags vom 11. Oktober 2019 und die Erteilung der Baubewilligung. Er macht insbesondere geltend, das Bauvorhaben berücksichtige die besondere Situation und gliedere sich harmonisch zur bestehenden Bausubstanz in die Landschaft ein. Der Umgang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung erfolge äusserst rücksichtsvoll. Die Materialisierung und die Umgebungsgestaltung mit entsprechender Bepflanzung könne später noch festgelegt werden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Auf sein Ersuchen reichte die OLK das von ihr erstellte Fotodossier ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit für Schlussbemerkungen. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde

¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

² Pag. 23 f. Vorakten

³ Pag. 7 Vorakten

⁴ 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)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ästhetik

a) Die geplanten Neubauten sollen im terrassierten Garten mit natürlichen Böschungen vor der Hauptfassade des alten A._____ zu stehen kommen. Das alte A._____ von 1909 mit Erweiterung von 1925 ist als schützenswertes K-Objekt im Bauinventar des Kantons Bern aufgenommen. Westlich davon befindet sich das erhaltenswerte, ehemalige B._____ Haus. Der Beschwerdeführer plant, die bestehende obere Stützmauer (Länge ca. 3.5 m) durch eine neue Betonstützmauer zu verstärken und um ca. 30 m zu verlängern. Die drei Häuser sollen teilweise in den Hang eingegraben werden. Auf der Höhe des unteren Stockwerks sind zwischen den Häusern angebaute Kellerräume und an den Aussenseiten Treppen bzw. Stützmauern geplant.⁶

b) Die Gemeinde stützt sich im angefochtenen Entscheid auf den von ihr eingeholten Bericht der OLK und führt aus, das vorliegende Projekt vermöge den Anforderungen der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 11 GBR nicht gerecht zu werden und sei daher nicht bewilligungsfähig.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die projektierenden Architekten hätten sich mit der bestehenden Situation auseinandergesetzt. Es seien bewusst keine Annexbauten oder angepasste Baukörper gewählt worden. Die Neubauten sollten möglichst losgelöst vom "A._____bau" als eigenständige Bauten erscheinen. Die Umgebungsgestaltung des A._____, insbesondere die Nordseite, sei grösstenteils in ihrem ursprünglichen Zustand belassen worden. Die neuen Gebäude würden den Sockel des A._____ nicht verdecken: Auf den Querschnittsplänen sei ersichtlich, dass das Dach von Haus 3 nur 24 cm höher sei als die bestehende Hecke und sich bei Haus 1 – dem "ungünstigsten Fall" – das Obergeschoss des Hauses maximal ein Geschoss über dem gewachsenen Terrain befinde. Durch die geringe Bauhöhe und die geduckte Haltung zum A._____ respektierten die Einfamilienhäuser den wuchtigen A._____bau bestens. Es liege in der Natur der Sache, dass ein Bauvorhaben einen Eingriff in die Landschaft darstelle. Das vorliegende Projekt gehe sorgfältig mit der bestehenden Bausubstanz und der bestehenden Umgebung um. Die kritisierte Stützmauer zwischen den Häusern betone nur die teilweise bereits vorhandene Terrassierung. Durch geeignete Materialwahl könne auch hier eine gute ästhetische Wirkung erzielt werden. Die Materialisierung und die Umgebungsgestaltung mit entsprechender Bepflanzung könne später noch – in Zusammenarbeit mit den Behörden – festgelegt werden.

c) 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

⁶ Vgl. insb. Plan "Südansicht gesamt"

müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁷

d) Das Baureglement der Gemeinde Herzogenbuchsee (GBR, Ausgabe 2015) enthält in Art. 11 insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² 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.

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.⁸

e) Das alte A._____ ist zusammen mit dem ehemaligen B._____ als Einzelobjekt im ISOS erwähnt. Östlich vom alten A._____ befinden sich drei erhaltenswerte Gebäude: Der Gasthof D._____, eine erhaltenswerte Scheune sowie das ehemalige G._____. Der Gasthof D._____ und das ehemalige G._____ sind ebenfalls als Einzelobjekt im ISOS erwähnt. Gemäss Bauinventar bilden die Scheune und der gegenüberliegende Gasthof eine schöne, auf dem freien Feld von weitem sichtbare Torsituation am südlichen Dorfeingang. Herzogenbuchsee ist im ISOS als verstädtertes Dorf aufgenommen. Beim Wiesen- und Ackerland, auf welchem die oben erwähnten weit auseinander liegenden Liegenschaften stehen, handelt es sich um die Umgebungsrichtung (u-Ri) IV, welche der Aufnahmekategorie "a" zugeordnet ist. Daher gilt hier das höchste Erhaltungsziel für die nahezu unbebaute Grünfläche bzw. die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland und/oder Freifläche mit der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten, wobei störende Veränderungen zu beseitigen sind. Gemäss ISOS sollte sich hier kein Baugebiet befinden, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten und spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten gelten.

⁷ Zaugg/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

⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

Das ISOS ist ein anderes Inventar im Sinne von Art. 13e BauV⁹. Es gilt für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung und ist entsprechend bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 11 GBR des hier umstrittenen Projekts zu berücksichtigen.¹⁰

f) In ihrem Bericht vom 29. Juni 2008 beschreibt die OLK den gewählten Standort: Dieser befinde sich in einer malerischen Umgebung am südlichen Siedlungsrand von Herzogenbuchsee, in der Mischzone 2, unmittelbar südlich eines schützenswerten K-Objekts, einem ehemaligen A._____ von 1909 mit einer Erweiterung von 1925, die in zwei Bürohäuser umfunktioniert worden seien. Westlich davon stehe das ehemalige B._____, ein erhaltenswerter Bau, der heute grösstenteils von der üppigen Baumbepflanzung bedeckt sei. Diese Bauten stünden alle auf einer Geländeterrasse und dominierten die ganze südliche Umgebung aus Feldern, Wald und Wiesen, wobei die Bauten bewusst so ausgestaltet und ausgerichtet worden seien, dass eine Wechselbeziehung zwischen Bebauung und Landschaft entstehe.

Die OLK führt zur bestehenden Gartenanlage aus, vor dem alten Trakt des A._____ befinde sich eine von vier Buchskugeln bestandene Gartenterrasse, deren westliche Ecke von einer kurzen Betonstützmauer aufgefangen und begrenzt werde. Diese Ecke werde von einem stattlichen Kastanienbaum markiert, dessen Stamm sich genau in der Achse des zum A._____ gehörenden Turmes befinde. Dieser Baum sei im Zonenplan "Siedlung und Landschaft" der Gemeinde als ortsbildprägendes Element verzeichnet. Die Verbindung zum unteren Teil des Gartens werde einerseits im Westen mit einer Treppe quer zum Hang und im Osten mit einer diagonalen Rampentreppe, die zu einem grosszügigen Parkplatz führe, hergestellt. Ursprünglich habe eine Hecke an die Stützmauer als Begrenzung der Terrasse angeschlossen. Zurzeit sei diese grösstenteils verdorrt – insbesondere ihre westliches Pendant, vor der Erweiterung. Hier in unmittelbarer Nähe des ehemaligen B._____ Hauses befänden sich vor einer zweiten Hecke auch zwei Ahornbäume, die den Erweiterungsbau umrahmten. Vor den zwei wegen des Geländes leicht versetzten Hecken verlaufe das Gelände als steile, natürliche Böschung bis zu einer zweiten knapp 1 m hohen Stützmauer, mit einem Gefälle von 1 m von Osten nach Westen, welche auf der Grundstücksgrenze stehe. Das beinahe flache Gelände darunter liege in der Landwirtschaftszone.

Zum umstrittenen Bauvorhaben hält die OKL insbesondere fest, die drei projektierten Einfamilienhäuser sollen im heute terrassierten Garten mit natürlichen Böschungen zu stehen kommen, und zwar auf dem Zwischengelände unterhalb der bestehenden Terrasse bzw. der oberen Stützmauer, welche zu diesem Zweck verstärkt und ca. 30 m verlängert werde, und vor der unteren Stützmauer. Der Zugang zu den neuen teilweise in den Hang gegrabenen Häusern, erfolge vom Obergeschoss aus, durch einen ca. 2 m breiten Weg, der vor der neuen Betonstützmauer eingegraben werde. Die drei regelmässig angeordneten Baukörper mit Flachdach würden durch 6 m breite Höfe voneinander abgetrennt. Vor den Häusern verlaufe bis zur zweiten Stützmauer ein freies Vorland von ca. 5 m Breite.

Die OLK führt weiter aus, die ca. 6 m hohen Gebäude würden von der offenen Landschaft her die Sicht auf den Sockel und teilweise auf das Erdgeschoss des A._____ verdecken und besetzten den freien Hang davor. Wo eine terrassierte Hangsituation mit natürlichen Böschungen bestehe, solle eine ca. 17 m tiefe und 50 m lange künstliche Terrasse als Baugelände für drei aneinandergereihte Gebäude entstehen. Auf 2/3 der Länge (Häuser 2 und

⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁰ BVR 2008 S. 117 E. 2b; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 9/10 N. 33a je mit weiteren Hinweisen

3) werde eine neue, ca. 2 m hohe Betonstützmauer die Böschung fassen. Die drei Einfamilienhäuser würden sich um ca. 2 m abgesetzt (Breite der hinteren Erschliessung) vor diesem künstlichen Sockel auf einer Länge von 50 m entwickeln, ohne einen Durchblick auf die ehemals natürliche Umgebung zu ermöglichen. Die Zäsur zwischen den Häusern diene der Erschliessung und erfolge auf hartem Belag ohne Begrünung. Diese Anordnung widerspreche dem Anspruch auf Erhaltung der Beschaffenheit des Kulturlandes der Umgebungszone gemäss ISOS. Weiter solle diesem Bauvorhaben der stattliche Kastanienbaum sowie die zwei Ahornbäume geopfert werden. Diese Baumfällungen würden ebenfalls dem Anspruch der Erhaltung der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation gemäss ISOS widersprechen. Auf der ganzen Länge der Zäsur zwischen dem oberen und dem unteren Bereich solle eine Buchshecke gepflanzt werden.

Die OLK kommt zum Schluss, mit dem Bauprojekt werde die südliche Eingangssituation von Herzogenbuchsee qualitativ verschlechtert. Das urbane Projekt mit den Terrassenhäusern füge sich nicht in die ortsbildlich empfindliche Umgebung ein. Das gesamte Vorland des A. _____ erhalte eine Neugestaltung, die weder zur Landschaft noch zu den bestehen Bauten einen Bezug aufweise. Auch die lange, massive Betonstützmauer bedeute einen massiven Eingriff in die qualitativ hochstehende Umgebung. Das äussere Ortsbild werde von diesem Projekt erheblich beeinträchtigt und auf nicht vertretbare Weise verändert. Für die OLK ist das vorliegende Bauprojekt nicht ortsbildverträglich. Sie empfiehlt eine neue Projektierung mittels eines qualifizierten Verfahrens.

g) Da es sich bei Art. 11 GBR um eine kommunale Norm mit selbständiger Bedeutung handelt, ist es vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie diese Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Die OLK legt nachvollziehbar dar, dass das Bauvorhaben in einer idyllischen Umgebung verwirklicht werden soll, wobei die Landschaft mit den für das Gesamtbild wichtigen Bäumen, die bestehenden Bauten sowie deren Zusammenwirken einen besonderen Schutz verdienen. Da sich die streitbetroffene Parzelle in der Bauzone befindet, darf diese zwar überbaut werden. Ein Bauprojekt muss dieser sensiblen Umgebung jedoch Rechnung tragen und sich den vorhandenen Bauten unterordnen. Der Beschwerdeführer plant, die obere, heute ca. 3.5 m lange Stützmauer durch eine neue Betonstützmauer zu verstärken und um ca. 30 m zu verlängern. Die drei Häuser sollen teilweise in den Hang eingegraben werden. Auf der Höhe des unteren Stockwerks sind zwischen den Häusern angebaute Kellerräume und an den Aussenseiten Treppen bzw. Stützmauern geplant.¹¹ Damit würde die natürliche Umgebung vollständig verbaut ohne die bestehende Topographie zu berücksichtigen. Dabei sollen auch die für das Gesamtbild wichtigen Bäume gefällt werden. Zudem verdecken die geplanten Gebäude von der offenen Landschaft her – zumindest in gewissem Umfang – die Sicht auf den unteren Teil des alten A. _____.¹² Die Gemeinde hat die gute Gesamtwirkung des Vorhabens gestützt auf den Bericht der OLK daher zu Recht verneint. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers genügt es vorliegend auch nicht, die Materialisierung und die Umgebungsgestaltung mit entsprechender Bepflanzung später in Zusammenarbeit mit den Behörden festzulegen.

Im Übrigen widerspricht die Fällung des Kastanienbaums, welcher laut Zonenplan "Siedlung und Landschaft" als ortsbildprägender Baum geschützt ist, nicht nur der Ästhetik, sondern auch den kommunalen Vorschriften über ortsbildprägende Bäume. Gemäss Art. 21 GBR dürfen diese nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert Jahresfrist am ursprünglichen Ort durch einen Baum einer standorteinheimischen Art zu ersetzen. Mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen ausnahmsweise bewilligt

¹¹ Vgl. insb. Plan "Südansicht gesamt"

¹² Vgl. insb. Plan "Südansicht gesamt"

werden, wenn das öffentliche Interesse gegen die Fällung nicht überwiegt oder wenn ein Baum für Mensch, Tier oder Eigentum eine ernsthafte Gefährdung darstellt. Bedingung für eine Fällung ist in jedem Fall der Ersatz innert Jahresfrist am bisherigen Ort oder in unmittelbarer Nähe durch einen Baum einer standorteinheimischen Art.

3. Denkmalpflege

a) Wie bereits erwähnt, sollen die geplanten Neubauten südlich des alten A._____, vor dessen Hauptfassade und innerhalb der Nahumgebung sowie neben dem erhaltenswerten, ehemaligen B._____ zu stehen kommen. Gemäss Bauinventar bilden diese beiden Gebäude ein geschütztes Ensemble. Östlich vom alten A._____ befinden sich drei erhaltenswerte Gebäude: Der Gasthof D._____, eine erhaltenswerte Scheune sowie das ehemalige G._____. Gemäss Bauinventar bilden die Scheune und der gegenüberliegende Gasthof eine schöne, auf dem freien Feld von weitem sichtbare Torsituation am südlichen Dorfeingang.

b) Das alte A._____, das ehemalige B._____ und deren Ensemble sowie die oben erwähnten Liegenschaften in der weiteren Umgebung des Bauvorhabens unterliegen dem Schutz von Art. 10b BauG. Gemäss Absatz 1 dieser Bestimmung dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Das ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.¹³

Das alte A._____ wird im Bauinventar des Kantons Bern wie folgt umschrieben:

"Ehem. A._____, erb. 1904, erweitert 1925 nach Wettbewerb 1920; heute Bürohaus

Komplexer, durch Risalite, Türme u. Balkone reich gegliederter Massivbau unter entsprechend komplexem Walm- bzw. Mansarddach. Der 2-teilige Altbau (O) ist durch den Historismus geprägt u. zeigt Fenster- und Türgewände aus Sandstein; sehr repräsentativer Haupteingang mit prächtiger Tür (O). Der jüngere W-Trakt mit polygonalem Turm an der S-Fassade u. über den leicht zurückgesetzten Teil des Altbaus gezogenem Terrassenvorbau ist vom Heimatstil beeinflusst;

Kunststeingliederung. Lebhaftige N-Fassade.

Der eindruckliche Gebäudekomplex bildet zusammen mit dem ehem. B._____ ein sehr bemerkenswertes u. typologisch interessantes Ensemble in parkartiger, an Wald u. Wiesen angrenzende Umgebung. Terrasierter Garten (teilw. Parkplatz)."

c) Im Fachbericht vom 9. März 2018 beurteilt die Kantonale Denkmalpflege das geplante Vorhaben einzig im Zusammenhang mit dem als schützenswertes K-Objekt im Bauinventar des Kantons Bern aufgenommenen alten A._____, an welches das Bauvorhaben grenzt. Die Kantonale Denkmalpflege führt aus, der Massivbau von 1904 mit Erweiterung von 1925 zeige sich heute reichlich gegliedert und komplex durch seine vielen architektonisch prägenden Bestandteile (Risalit, Turm, Balkon). Entsprechend verschiedenartig sei die Dachlandschaft des Walm- und Mansardendaches. Die Anlage sei stilistisch vom Baustil des Historismus und Heimatstil geprägt. Zusammen mit dem ehemaligen B._____ bilde das A._____ ein sehr bemerkenswertes und typologisch interessantes Ensemble in parkartiger, an Wald und Wiesen angrenzender Umgebung. Der terrassierte Garten sei hierbei wichtiger Bestandteil der Nahumgebung des A._____. Das Projekt sehe drei Neubauten vor, welche sich südlich des alten A._____ vor die Hauptfassade und innerhalb der Nahumgebung des A._____

¹³ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 10a-10f N. 7.

setzen. Städtebaulich wie denkmalpflegerisch werde hierbei ein sehr sensibler Standort gewählt. Den Projektverfassern komme die ansteigende Topographie im Sinne einer Einbettung etwas entgegen, wobei das obere Stockwerk wiederum den Sockel des A._____ verdecke. Hinsichtlich des Vorplatzes und des bislang unverbauten Freiraums des A._____ vermöge das Projekt keine Verbesserung zu schaffen. Statt der ursprünglich terrassierten Anlage gerecht zu werden, bedinge die neue Setzung der Einfamilienhäuser einen massiven Eingriff in das heute angeböschte Vorland. Darüber hinaus würden Abbrüche der stattlichen Bäume in Kauf genommen, ohne einen angemessenen Zustand wiederherzustellen. Das A._____ als vielschichtige Anlage brauche zwingend eine adäquate Umgebungsgestaltung. Die Setzung neuer Baukörper habe in jedem Fall eine Nah- und Fernwirkung des A._____ zu berücksichtigen und müsse sich dem Gebäude unterordnen. Was in Bezug auf die städtebauliche Setzung und den Umraum gelte, habe selbstverständlich auf alle weiteren Projektebenen Gültigkeit (Erschliessung, Materialisierung, etc.). Das heutige Projekt zeuge im derzeitigen Stand nicht von einer ausreichenden Auseinandersetzung mit dem Ort und dem Schutzobjekt. Eine ortsbauliche Analyse werde zu Beginn der Planung für eine Bebauung im Umfeld eines schützenswerten K-Objektes und dessen qualitativvoller Umgebung vorausgesetzt. Erst mit erfolgter Analyse und Erkenntnis der Qualitäten und des Charakter des Ortes könne das Potential einer Bebauung eruiert werden. Für ein Bauvorhaben dieser Grössenordnung und Nähe zu Schutzobjekten fordert die Kantonale Denkmalpflege ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren, um den vielfältigen Ansprüchen gerecht werden zu können. Dies nicht zuletzt auch mit dem Ziel, möglichst früh zu einem breit abgestützten Projekt zu kommen. Der frühe Dialog unter Fach- und Sachpersonen innerhalb des Planungsprozesses habe sich hierbei bewährt. Die Kantonale Denkmalpflege beantragte die Rückweisung des Projekts und den Beizug der OLK.

In ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2019 hält die Kantonale Denkmalpflege an ihrem Fachbericht fest.

d) Das Bauvorhaben befindet sich in der Nähe von verschiedenen bedeutenden Denkmälern und dem Ensemble. Dabei ist auch die parkartige Umgebung geschützt. Die Kantonale Denkmalpflege führt in ihrem Fachbericht überzeugend aus, dass das Bauvorhaben in einer sensiblen Umgebung geplant ist. Der Fachbericht legt zudem nachvollziehbar dar, dass das bestehende Baudenkmal beeinträchtigt würde, da die Setzung der geplanten Neubauten einen massiven Eingriff in das heute angeböschte Vorland darstellt und der terrassierten Anlage nicht gerecht wird. Die Gemeinde hat daher zu Recht den Bauabschlag erteilt. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers genügt es vorliegend auch nicht, die Materialisierung und die Umgebungsgestaltung mit entsprechender Bepflanzung später in Zusammenarbeit mit den Behörden festzulegen.

4. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend verstösst das Bauvorhaben gegen den Ortsbildschutz und beeinträchtigt das denkmalgeschützte alte A._____. Der Bauabschlag der Gemeinde Herzogenbuchsee, welcher sich auf die nachvollziehbaren Schlussfolgerungen der OLK und der Kantonalen Denkmalpflege stützt, ist zu bestätigen. Die Beschwerde wird daher abgewiesen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴).

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 11. Oktober 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Herzogenbuchsee, Bauabteilung, eingeschrieben
- Kantonale Denkmalpflege, zur Kenntnis
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, z.H. der OLK-Gruppe Emmental-Oberaargau, per Kurier

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier 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.

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 18.12.2017