



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/2

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. März 2021

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2021/123 vom 28. März 2022). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_268/2022 vom 2. April 2024).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____

und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Tschugg, Oberdorf 18, 3233 Tschugg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Tschugg vom 2. Dezember 2020 (Baugesuchs-Nr. 15/2020; Umbau Einfamilienhaus in Zweifamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 21. Juli 2020 bei der Gemeinde Tschugg ein Baugesuch ein für den Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf Parzelle Tschugg Grundbuchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt in der Kernzone sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Der Beschwerdegegner reichte in der Folge revidierte Pläne vom 24. November 2020 ein, mit welchen er auf die ursprünglich geplante Pergola auf der Dachterrasse des Erweiterungsbaus verzichtete. Mit Entscheid vom 2. Dezember 2020 erteilte die Gemeinde Tschugg die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. Januar 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 2. Dezember 2020 und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 26. Januar 2021 hält die Gemeinde an der Baubewilligung fest. Das Projekt entspreche den Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde (GBR)². Der Beschwerdegegner beantragt mit Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2021 die Abweisung der Beschwerde.

Nach einer Aufforderung des Rechtsamts reichte die Gemeinde mit Eingabe vom 2. März 2021 die gemäss Bauentscheid massgebenden Pläne nach.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind als Grundeigentümerin/Grundeigentümer der unmittelbar benachbarten Parzelle durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Dachgestaltung

a) In Art. 515 GBR findet sich folgende Bestimmung zur Dachgestaltung:

Art. 515

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Vorbehalten bleibt Abs. 3.
- ² Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm- und Mansarddächer erlaubt. In der Wohnzone W2 sind bei langrechteckigen Baukuben andere Dachformen zugelassen.
- ³ Die Dachneigung bei Hauptbauten in den Dorf-, Kernzonen, in der Weiler- oder Landwirtschaftszone müssen zwischen 30° a.T. und 45° a.T. liegen. In der Wohnzone W2 beträgt die Dachneigung zwischen 25° a.T. bis 40° a.T.
- ⁴ Bei Hauptgebäuden muss ein ausreichender Dachvorsprung angebracht werden.

¹ 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).

² Baureglement der Gemeinde Tschugg vom 26. November 2011, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 18. August 2011.

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

- ⁵ An- und Nebenbauten haben in der Regel dieselbe Dachform und -eindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Andere Dachformen sind zugelassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, das Vorhaben widerspreche Art. 515 Abs. 3 GBR. Diese Bestimmung schliesse für Hauptbauten in Kernzonen Flachdächer aus. Das projektierte Vorhaben erweitere das bestehende Einfamilienhaus, bei dem es sich um eine Hauptbaute handle. Die geplante Erweiterung bilde folglich Teil der Hauptbaute und habe demzufolge ein geneigtes Dach aufzuweisen. Die Ansicht der Vorinstanz, wonach der Erweiterungsbau mit einer Terrasse auf Höhe des Erdgeschosses des Hauptbaus ausgebildet sei, überzeuge nicht. Das Schwergewicht liege auf der Erstellung von neuem Wohnraum und nicht auf dem Bau einer Terrasse. Projektiert sei eine Wohnbaute mit Flachdach und nicht eine Terrasse mit darunterliegendem Wohnraum. Es handle sich zudem nicht um eine Anbaute im Sinne von Art. 515 Abs. 5 GBR. Das GBR definiere in Art. 312 Abs. 2 An- und Nebenbauten als Gebäude mit einer Grundfläche von max. 60 m². Der vorgesehene Erweiterungsbau weise eine Grundfläche von über 60 m² auf.

Die Gemeinde und der Beschwerdegegner vertreten dagegen die Ansicht, dass das Flachdach des Erweiterungsbaus gestützt auf Art. 515 Abs. 5 GBR zulässig ist.

c) Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (vgl. Art. 109 KV⁴ und Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung. Wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung und Anwendung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.⁵

d) Die Beschwerdeführenden vertreten – entgegen der Gemeinde und des Beschwerdegegners – die Ansicht, der Erweiterungsbau falle nicht unter die An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 515 Abs. 5 GBR. Sie berufen sich dabei auf Art. 312 Abs. 2 GBR und schliessen aus dieser Bestimmung, dass es sich vorliegend nicht um eine An- oder Nebenbaute im Sinne des kommunalen Baureglements handle. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden: Art. 312 GBR definiert das Mass der zulässigen Nutzung in den verschiedenen Bauzonen, wobei Absatz 2 dieser Bestimmung gewisse Privilegien für unbewohnte An- und Nebenbauten regelt. So gelangt insbesondere ein kleinerer Grenzabstand von 2.0 m zur Anwendung, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser unbewohnten An- und Nebenbauten 3 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigen. Aus dieser Bestimmung zu den baupolizeilichen Massen kann nichts für die Frage der Definition der An- und Nebenbauten nach Art. 515 Abs. 5 GBR abgeleitet werden. So handelt es sich bei Art. 515 GBR einerseits um eine gestalterische Bestimmung unter dem Titel «Bau- und Aussenraumgestaltung», welche nichts mit den baupolizeilichen Massen zu tun hat. Andererseits geht es vorliegend nicht um eine unbewohnte An- und Nebenbaute; vielmehr ist der Erweiterungsbau bewohnt.

⁴ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

⁵ BVR 2019 S. 15 E. 3.2, 2016 S. 79 E. 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1, 2012 S. 20 E. 3.2; VGE 2019/218 vom 21. Juli 2020. E. 5.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 3.

Die Ansicht der Gemeinde, wonach es sich in ästhetischer Hinsicht beim projektierten Erweiterungsbau um eine Anbaute im Sinne von Art. 515 Abs. 5 GBR handelt, ist richtig. Die massgebenden Pläne machen deutlich, dass sich der eingeschossige Erweiterungsbau hinsichtlich Fläche und Volumen dem Hauptbau klar unterordnet und damit als Anbau wahrgenommen wird. Der Ansicht der Beschwerdeführenden, wonach der Erweiterungsbau als Teil der Hauptbaute gestützt auf Art. 515 Abs. 3 GBR auch ein geneigtes Dach aufweisen muss, kann daher nicht gefolgt werden. Es dürfte kaum Sinn und Zweck dieser Bestimmung gewesen sein, dass eine Anbaute wie die Vorliegende mit deutlich geringerer Höhe als der Hauptbau aus ästhetischer Sicht ein geneigtes Dach aufzuweisen hat. Wie der Beschwerdegegner richtig ausführt, wäre dies kaum im Sinne des Ortsbildschutzes, sondern würde vielmehr einen auffälligen Kontrast schaffen.

Insgesamt ist die Auslegung der Gemeinde, wonach der vorliegende Erweiterungsbau unter die Bestimmung von Art. 515 Abs. 5 GBR fällt und daher eine andere Dachform als das Hauptgebäude aufweisen darf, nicht zu beanstanden. Ein Flachdach ist damit beim umstrittenen Erweiterungsbau grundsätzlich zulässig. Der Einwand der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet. Voraussetzung gemäss dieser Bestimmung ist allerdings, dass mit dieser Dachform eine gute Einordnung in das Ortsbild erreicht wird. Darauf ist im Rahmen der ästhetischen Prüfung (E. 3) einzugehen.

3. Ästhetik, Terraingestaltung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Terrain sei gegen Norden abfallend. Damit die projektierte Terrasse von 47 m² erstellt werden könne, müsse das Terrain entsprechend aufgeschüttet werden, was die Erstellung einer über die ganze Breite der Parzelle verlaufenden Stützmauer erfordere. Eine weitere Stützmauer sei nötig, weil Terrain an der Westseite des projektierten Erweiterungsbaus abgegraben werden müsse. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz und den Vorgaben des GBR füge sich die vorgesehene Terrainveränderung nicht harmonisch in die Umgebung ein. Eine 60 cm hohe Stützmauer quer durch die ganze Parzelle könne nicht als harmonische Einfügung bezeichnet werden. Dasselbe gelte für die Stützmauer auf der Westseite, deren Höhe etwa 1.4 m betragen dürfte. Mit diesen Stützmauern würden relativ weitgehende und grossflächige Terrainveränderungen gesichert, welche in ihrer Gesamtheit den Anforderungen von Art. 518 GBR nicht gerecht würden.

Die Beschwerdeführenden sind sodann der Ansicht, dass der Erweiterungsbau weder in Bezug auf seine kubische Form noch in Bezug auf die Dachgestaltung (Flachdach) und die vorgesehene Materialisierung (Beton roh) den prägenden Elementen der Umgebung entspricht. Die Bauten in der näheren Umgebung würden überwiegend Holzfassaden und Satteldächer mit in der Regel parallel zur Strasse verlaufender Firstrichtung aufweisen. Das Gebäude auf der Bauparzelle stehe mit dem Giebel zur Strasse und weiche von diesem Muster ab. Die bestehende und eher unruhige Gebäudeform werde durch den projektierten Erweiterungsbau verstärkt. Die westseitig projektierte Flügelmauer bzw. gegen Süden hin verlängerte Brüstungsmauer beim Terrassenaufgang wirke unproportional. Auch die Proportionen des Gebäudes mit einem zweigeschossigen und einem eingeschossigen Gebäudeteil seien ungewöhnlich und fänden in der Umgebung keine Entsprechung. Unrichtig sei der Einwand, dass das Vorhaben von der öffentlichen Strasse aus nicht zu sehen sei. Die gute Gesamtwirkung hätte nicht bejaht werden dürfen. Bei der Beurteilung habe der Berner Heimatschutz zwar den Ortsbildschutzperimeter erwähnt, nicht aber die Inventarisierung des Gebiets mit einem relativ hohen Schutzniveau im ISOS. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass dieser Umstand bei der Beurteilung nicht berücksichtigt worden sei. Zu Unrecht habe der Berner Heimatschutz sodann darauf abgestellt, dass der Erweiterungsbau in Norden von einer Hecke abgeschirmt werde, könne doch diese Hecke jederzeit wieder entfernt werden. Es sei ein Bericht der OLK einzuholen.

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.⁶ Das GBR enthält – soweit hier interessierend – folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 511 Gestaltungsgrundsatz

- 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.
- ³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 512 Bauweise, Stellung der Bauten

- ¹⁻² [...]
- ³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Art. 513 Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Art. 515 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. [...]
- ²⁻⁴ [...]
- ⁵ An- und Nebenbauten haben in der Regel dieselbe Dachform und -eindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Andere Dachformen sind zugelassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird.

Art. 517 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² [...]

Art. 518 Terrainveränderungen und Stützmauern

⁶ 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.

- ¹ Allfällige Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. [...]
- ² [...]

Art. 611 Ortsbilderhaltungsgebiet

- ¹ Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

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.⁷

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden⁸.

c) Der Beschwerdegegner ersucht um Bewilligung eines eingeschossigen Erweiterungsbaus auf der Nordwestseite des bestehenden, zweigeschossigen Einfamilienhauses. Dieser Erweiterungsbau aus grauem Sichtbeton mit frontseitiger Verglasung weist eine Länge von 6.90 m und eine Breite von 11.94 m auf und beinhaltet ein Zimmer, einen Raum «Kochen / Essen / Wohnen» sowie ein Bad/WC. Der Erweiterungsbau reicht bis zur Höhe des Erdgeschosses des Hauptbaus. Auf dem Erweiterungsbau ist eine Terrasse mit einer Fläche von 62 m² und einem braunen Holzrost geplant, welche vom Wohnraum des Hauptbaus sowie über einen Zugang südwestseitig des Hauses begehbar ist. Die Brüstung / das Geländer ist ebenfalls in Beton gehalten. Nordwestlich des Erweiterungsbaus soll eine teilweise gedeckte Terrasse mit einer Fläche von 47 m² entstehen. Eine Stützmauer, welche nordwestseitig rund 40 cm aus dem Boden ragt, zieht sich im Anschluss an diese Terrasse über die ganze Parzellenbreite. Südwestseitig soll sodann Terrain abgegraben werden, um einen Zugang zum gedeckten Teil der Terrasse zu realisieren. Diese Abgrabung bedingt eine weitere Stützmauer mit sichtbarer Höhe von rund 1.2 m von der Südwestfassade des Erweiterungsbaus bis zur südwestlichen Parzellengrenze.

Die Bauparzelle liegt in der Kernzone sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet. Tschugg wurde bei der Erstellung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zudem als Ortsbild von regionaler Bedeutung bewertet und wird als solches im Verzeichnis aufgeführt.⁹

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

⁹ Vgl. Beschwerdebeilage 3.

d) Die Regionalgruppe Biel-Seeland des Berner Heimatschutzes beurteilte das Vorhaben im Mitbericht vom 18. August 2020 wie folgt¹⁰:

«Das Gebäude am B. _____ 14 liegt in der Kernzone, ist Bestandteil des Ortsbildschutzperimeters und wird umgeben von Bauten jüngerer Datums wie das Objekt selbst.

Der geplante Anbau sieht nordseitig eine eingeschossige Erweiterung (Untergeschoss) mit Flachdach und einer Terrasse mit Pergola vor. Der neue strassenabgewandte Baukörper tritt als einfaches selbständiges Volumen in Erscheinung, welches von der Strassenseite aus nicht einsehbar und nordseitig hinter Hecken versteckt ist. Passend zum einfachen Baukörper ist eine natürliche und zurückhaltende Materialisierung angedacht. Grundsätzlich haben wir aus gestalterischer Sicht keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

Wir verweisen darauf, dass die Materialien und die Farbgebung der Fassaden und des Daches vor der Bauausführung zu bemustern und uns zur Einsicht zu unterbreiten sind.»

Die Vorinstanz stützte sich auf diese Ausführungen des Berner Heimatschutzes und kam zum Schluss, dass der Anbau nicht als prägendes Element zum Gesamtgebäude zu sehen sei und dieser zudem auf der von der Strasse abgewandten Seite als untergeordneter Anbau projiziert werde. Der Umgebungsgestaltung werde genügend Rechnung getragen, die projizierten Mauern würden den Verlauf des bestehenden Terrains nur geringfügig ändern und sich dem Erweiterungsbau anpassen.

e) Die Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens weist gemäss Luftbild in Bezug auf die Anordnung der Bauten, die Bauvolumen und die Ausrichtung der Dachfirste eine eher heterogene Bebauungsstruktur auf. Die Grösse bzw. Grundform der Häuser dieses Quartiers variiert stark. Unmittelbar der Strasse (B. _____) entlang befinden sich zwar mehrheitlich Häuser mit parallel zur Strasse verlaufender Firstrichtung. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Erweiterungsbaus sind doch verschiedenen Ausnahmen zu erkennen. So steht neben dem bestehenden Haus des Beschwerdegegners auch das Wohnhaus B. _____ 14 mit dem Giebel zur Strasse; bei weiteren Gebäuden auf der anderen Strassenseite ist die Firstrichtung ebenfalls nicht parallel zur Strasse, sondern abgeschrägt (B. _____ 11, 13, 15, 15c). Gleiches gilt für die dahinterliegenden Gebäude dieses Quartiers. Es mag zwar zutreffen, dass Satteldächer als Grundform dominieren. Aufgrund der verschiedenen Ausprägungen (mit und ohne Dachaufbauten, mit und ohne Dachflächenfenstern), der verschiedenen Grössen und der unterschiedlichen Dachfarbe wirkt auch das Bild dieser Dächer heterogen. Zahlreiche Gebäude verfügen über kleinere An- oder Nebenbauten, wobei diese höchstens vereinzelt als Flachdachbauten ausgestaltet sind (Nebenbau B. _____ 21, Anbau B. _____ 3). Die Anforderungen an die Einordnung des geplanten Erweiterungsbaus sind aufgrund dieser heterogenen Bebauungsstruktur trotz der Lage der Bauparzelle im Ortsbilderhaltungsgebiet zu relativieren.

In diese heterogene Bebauungsstruktur ordnet sich der umstrittene Erweiterungsbau gut ein. Dabei ist von Bedeutung, dass sich dieser Anbau dem bestehenden Hauptgebäude aufgrund seiner deutlich kleineren Dimensionen und seiner schlichten Ausführung optisch klar unterordnet. Mit seiner Höhe, welche bloss bis auf die Höhe des Erdgeschosses des Hauptbaus reicht, wird dieser Anbau – wie bereits ausgeführt (E. 2d) – nicht als Teil des Hauptgebäudes wahrgenommen und muss sich deshalb in Dachgestaltung und Materialisierung auch nicht zwingend an diesem orientieren. Der Berner Heimatschutz führt überzeugend aus, dass der Erweiterungsbau als einfaches und selbständiges Volumen mit natürlicher und zurückhaltender Materialisierung in Erscheinung tritt. Die BVD sieht keinen Anlass, von dieser fachlichen Einschätzung abzuweichen. Der Anbau ist so gestaltet, dass zusammen mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung gewährleistet bleibt. Auch das geplante Flachdach dieses Anbaus schafft aufgrund dessen klaren Unterordnung

¹⁰ Zum Zeitpunkt der Beurteilung durch den Berner Heimatschutz sah der Beschwerdegegner auf der Terrasse noch eine Pergola vor.

und schlichten Bauweise in diesem Umgebungsbild keinen störenden Gegensatz. Vielmehr hilft die Ausgestaltung mit Flachdach zusätzlich, dass der Erweiterungsbau unauffällig bleibt und keine dominante Haltung einnimmt. Mit dieser Dachform des Anbaus wird daher eine gute Einordnung in das Ortsbild erreicht, womit die Voraussetzung von Art. 515 Abs. 5 GBR für eine vom Hauptgebäude abweichenden Dachform erfüllt sind.

Zu Unrecht kritisieren die Beschwerdeführenden schliesslich die Umgebungsgestaltung. Die für die Terrasse benötigte Terrainaufschüttung fällt bescheiden aus und ordnet sich daher – den Vorgaben von Art. 518 Abs. 1 GBR entsprechend – harmonisch in die Umgebung ein. Die geplante Stützmauer als Abschluss dieser Terrasse ragt bloss rund 40 cm aus dem Boden und bleibt damit ebenfalls unauffällig. Von Bedeutung ist auch, dass sich diese neue Terraingestaltung auf der von der Strasse abgewandten Seite des Hauses befindet und seinen Abschluss an der nordwestlichen Parzellengrenze in einem grösseren, bestehenden Baumbestand findet. Von einer atypischen oder ortsunüblichen Umgebungsgestaltung kann nicht gesprochen werden. Die kleinere Abgrabung auf der Südwestseite des Erweiterungsbaus und die dort vorgesehene, kurze Stützmauer fallen nicht ins Gewicht und ändern nichts an der in ästhetischer Hinsicht nicht zu beanstandenden Umgebungsgestaltung.

f) Insgesamt ordnet sich das Bauvorhaben gut in das bestehende Orts- und Umgebungsbild ein. Der gestützt auf die Beurteilung des Berner Heimatschutzes getroffene Schluss der Gemeinde, dass das Vorhaben trotz Lage im Ortsbilderhaltungsgebiet den ästhetischen Vorgaben des GBR entspricht, ist in Berücksichtigung der Gemeindeautonomie nicht zu beanstanden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass das Dorf Tschugg bei der Erstellung des ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung bewertet wurde und als solches im Verzeichnis der besuchten Orte im Kantonsteil Seeland aufgeführt wird (ISOS Band 2 Seeland, S. 392). Diese Dokumentation ist nicht Teil des ISOS; dieses umfasst nur schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Sie bietet daher nur einen Hinweis auf ein schutzwürdiges Ortsbild.¹¹ Dass der Berner Heimatschutz dies in ihrem Bericht nicht erwähnt hat, ist daher nicht zu beanstanden, zumal die Lage im Ortsbilderhaltungsgebiet der Gemeinde erwähnt und damit berücksichtigt wurde. Aufgrund der nachvollziehbaren Beurteilung des Berner Heimatschutzes und des Umstands, dass es sich um ein kleineres Bauvorhaben in einem heterogenen Wohnquartier handelt, konnte trotz der Lage im Ortsbilderhaltungsgebiet auf den Beizug der OLK verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden wird abgelehnt.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹²). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von CHF 4011.85 zu ersetzen.

¹¹ VGE 2017/51 vom 1.5.2018, E. 6.6 mit Hinweisen.

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Tschugg vom 2. Dezember 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 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. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner Parteikosten im Betrag von CHF 4011.85 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Tschugg, eingeschrieben

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.