

100.2021.123U  
DAM/ZUD/SPR

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 28. März 2022**

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichterin Herzog  
Gerichtsschreiberin Bickel

**A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_**  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdeführende

gegen

**C. \_\_\_\_\_**  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdegegner 1

**Einwohnergemeinde Tschugg**  
handelnd durch den Gemeinderat, Oberdorf 18, 3233 Tschugg  
Beschwerdegegnerin 2

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung; Erweiterung eines Einfamilienhauses  
(Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom  
23. März 2021; BVD 110/2021/2)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

C.\_\_\_\_\_ beabsichtigt, das Einfamilienhaus auf seiner Parzelle Tschugg Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ zu einem Zweifamilienhaus zu erweitern. Das Projekt sieht einen eingeschossigen Erweiterungsbau vor, dessen Flachdach dem bestehenden Haus als Terrasse dienen soll. Das Baugrundstück liegt in der Kernzone und im Ortsbilderhaltungsgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, Eigentümer und Eigentümerin der Nachbarparzelle Tschugg Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_, Einsprache. Am 2. Dezember 2020 bewilligte die Einwohnergemeinde (EG) Tschugg das Vorhaben und wies die Einsprache ab.

### **B.**

Gegen diese Verfügung führten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 4. Januar 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 23. März 2021 wies die BVD die Beschwerde ab.

### **C.**

Gegen den Entscheid der BVD haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 23. April 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung für das Vorhaben sei zu verweigern (Bauabschlag); eventuell sei die Sache an die BVD zu neuem Entscheid zurückzuweisen.

Mit Beschwerdeantworten vom 26. bzw. 17. Mai 2021 beantragen C.\_\_\_\_\_ und die EG Tschugg, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 29. April 2021 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

### **2.**

**2.1** Der Beschwerdegegner 1 beabsichtigt, sein Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ zu einem Zweifamilienhaus zu erweitern (Baugesuch vom 21.7.2020, Akten Gemeinde pag. 1-3). Nordseitig des bestehenden Gebäudes soll ein eingeschossiger Erweiterungsbau mit eigener Terrasse entstehen, der einen Raum für «Kochen/Essen/Wohnen», ein weiteres Zimmer und ein Bad/WC enthält (Plan «Untergeschoss» vom 1.3.2021). Das Flachdach des Erweiterungsbaus dient dem bestehenden Haus zugleich als Terrasse; es käme auf der Höhe des Erdgeschosses zu liegen (Pläne «Schnitt und NW Fassade» sowie «NO und SO Fassade», je vom 1.3.2021). Projektiert ist zudem der Bau von zwei Stützmauern mit einer Höhe von 1,3 m auf der Südwestseite des Erweiterungsbaus bzw. von 0,4 m im Nordwesten des Baugrundstücks (Pläne «NO und SO Fassade» sowie «Schnitt und NW Fassade» je vom 1.3.2021; alle Pläne greifbar in den Akten BVD pag. 48 [Beilagen]). Das Baugrundstück befindet sich in der Kernzone und ist Teil des kommunalen Ortsbilderhaltungsgebiets (vgl. Zonenplan der

EG Tschugg vom 26. November 2010 sowie Art. 611 des Baureglements der EG Tschugg vom 26. November 2010 [nachfolgend: GBR]; Reglement und Plan einsehbar unter: <[www.tschugg.ch](http://www.tschugg.ch)>, Rubrik «Online-Schalter/Reglemente und Dokumente Gemeinde Tschugg»).

**2.2** Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen nach Art. 9 BauG Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 1 Satz 1). Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Abs. 3). Art. 511 GBR bestimmt unter dem Artikeltitel «Gestaltungsgrundsatz» Folgendes:

- 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.

Der Vorbehalt von Art. 511 Abs. 3 GBR bezieht sich auf die Bau- und Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 611 ff. GBR (vgl. Hinweis im GBR), darunter Vorschriften für das Ortsbilderhaltungsgebiet. Letzteres bezweckt die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale (Art. 611 GBR). Gemäss den allgemeinen Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung hat sich die Stellung der Bauten nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen (Art. 512 Abs. 3 GBR). Für die Dachgestaltung enthält Art. 515 GBR folgende Vorgaben:

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. [...]
- 2 Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm- und Mansarddächer erlaubt. [...]

- 3 Die Dachneigung bei Hauptbauten in den Dorf-, Kernzonen, in der Weiler- oder Landwirtschaftszone müssen zwischen 30° a.T. und 45° a.T. liegen. [...]
- 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.

Weiter hat sich die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen (Art. 517 Abs. 1 GBR). Allfällige Terrainveränderungen sind nach Art. 518 GBR so anzulegen, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen (Abs. 1 Satz 1); Stützmauern dürfen in der Regel pro Stufe eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und sind in natürlichen Materialien auszuführen (Abs. 2 Satz 1).

**2.3** Diese Bestimmungen gehen über die «ästhetische Generalklausel» von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus; ihnen kommt selbständige Bedeutung zu. Sie enthalten nicht bloss ein allgemeines Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einordnungs- bzw. Einfügungsgebot und konkretisieren darüber hinaus die ästhetischen Anforderungen in einzelnen Bereichen (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 9-10 N. 4). Bei der Auslegung von kommunalem Recht ist zu beachten, dass sich die Autonomie der Gemeinde nicht auf den Bereich der Rechtsetzung beschränkt (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG); insbesondere 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 rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten 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 (statt vieler BVR 2019 S. 15 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit weiteren Hinweisen).

**2.4** Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Dass ein Gebäude von einer neuzeitlichen Architektur geprägt ist, die nicht dem Herkömmlichen entspricht, bedeutet noch nicht, dass keine gute Gesamtwirkung bestünde (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f.; BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a).

### 3.

**3.1** Strittig ist zunächst, ob das Flachdach des Erweiterungsbaus mit Art. 515 GBR betreffend die Dachgestaltung vereinbar ist. – Die BVD ist übereinstimmend mit der Gemeinde davon ausgegangen, dass es sich beim eingeschossigen Erweiterungsbau um eine Anbaute im Sinn von Art. 515 Abs. 5 GBR handelt (vorne E. 2.2). Hinsichtlich Fläche und Volumen ordne er sich der Hauptbaute klar unter und werde damit als Anbau wahrgenommen. Als solcher dürfe der Erweiterungsbau grundsätzlich eine andere Dachform haben als das Hauptgebäude (angefochtener Entscheid E. 2d).

**3.2** Die Beschwerdeführenden stellen sich auf den Standpunkt, der Begriff der «An- und Nebenbaute» nach Art. 515 Abs. 5 GBR sei gleich zu verstehen wie anderswo im GBR, das namentlich Vorschriften über «unbewohnte An- und Nebenbauten» kennt. Für sie gelten nach der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde die folgenden Privilegierungen von den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften (Art. 312 Abs. 2 Bst. a GBR):

- Grenzabstand (GA) mind. 2,0 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe der Bauten 3 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Grenzsanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an ein an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Angesprochen sind damit eingeschossige Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten; sie sind unbewohnt, wenn sie nicht für den dauernden Auf-

enthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind (z.B. Garagen und unbeheizte Wintergärten; Art. 121 Anhang I GBR mit Hinweis). Nur bei solchen funktions- und umfangmässig ungeordneten An- und Nebenbauten erlaubt das kommunale Recht nach Ansicht der Beschwerdeführenden eine vom Hauptgebäude abweichende Dachgestaltung (Beschwerde S. 4 Rz. 6). Der hier zur Diskussion stehende Erweiterungsbau sei nicht eine bloss untergeordnete Baute; er sei bewohnt und gehe auch mit Blick auf seine Masse weit über eine An- und Nebenbaute hinaus. Es sei nicht Sinn und Zweck von Art. 515 Abs. 5 GBR, einen solchen Bau von der Einhaltung der für Hauptbauten vorgeschriebenen geeigneten Dachform zu dispensieren (Beschwerde S. 4 Rz. 7 f.).

**3.3** Die Regelung von Art. 312 Abs. 2 Bst. a GBR bezieht sich auf *unbewohnte* An- und Nebenbauten. Mit dem Ausschluss bewohnter Bauten soll sichergestellt werden, dass die Nachbarschaft – trotz der Privilegierung hinsichtlich der Grenzabstände – nicht ungebührlich durch Immissionen belästigt wird (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 10). Diese Problematik besteht bei den Gestaltungsvorschriften nicht. Ob eine An- oder Nebenbaute bewohnt oder unbewohnt ist, ist aus ästhetischer Sicht (Dachform) mithin nicht von Interesse (zutreffend Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners 1 S. 4 f. Rz. 15 f.). Art. 515 Abs. 5 GBR ist seinem Wortlaut nach auf alle An- und Nebenbauten anwendbar. Das gilt im Übrigen auch dann, wenn die maximalen baupolizeilichen Masse betreffend die mittlere Gebäudehöhe (3 m) und die Grundfläche (40 m<sup>2</sup>) gemäss Art. 312 Abs. 2 Bst. a GBR überschritten werden. Ein solches Normverständnis ist angesichts der unterschiedlichen Zielsetzungen der Bestimmungen rechtlich haltbar (vgl. zur Respektierung des kommunalen Autonomiespielraums vorne E. 2.3; ferner VGE 22494 vom 10.4.2006 E. 4.6). Weiter überzeugt die Beurteilung der Vorinstanz, der Erweiterungsbau sei deutlich als Anbau wahrnehmbar: Zur bestehenden Bruttogeschossfläche (BGF) des Hauptgebäudes von insgesamt 216 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf mehr als 5 Zimmer, käme eine vergleichsweise bescheidene BGF von 50 m<sup>2</sup> für 2 Zimmer mit Bad/WC hinzu (Baugesuch vom 21.7.2020, Akten Gemeinde pag. 2). Der Erweiterungsbau überragt das Erdgeschoss des bestehenden Einfamilienhauses zudem nicht (ohne Terrassenkonstruktion), ist also deutlich weniger hoch als das Hauptgebäude (vorne E. 2.1). Zutreffend wird vom Beschwerdegegner 1 und der Vorinstanz

in Frage gestellt, ob ein geneigtes Dach in einem solchen Fall gestalterisch vorteilhaft wäre (Beschwerdeantwort S. 6 Rz. 19; angefochtener Entscheid E. 2d; vgl. dazu auch bereits VGE 22494 vom 10.4.2006 E. 4.7). Es ist bei diesen Gegebenheiten nicht rechtsfehlerhaft, den Erweiterungsbau als Anbau im Sinn von Art. 515 Abs. 5 GBR zu behandeln.

**3.4** Ein Flachdach für den Erweiterungsbau ist somit zugelassen, sofern eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht wird (Art. 515 Abs. 5 GBR). Darauf wird zurückzukommen sein (hinten E. 5).

#### **4.**

**4.1** Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, das Bauvorhaben hätte durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beurteilt werden müssen. Die Vorinstanz habe diese Beweismassnahme zu Unrecht unterlassen. Der Beizug der OLK sei angezeigt; eine Heilung des Mangels im verwaltungsgerichtlichen Verfahren komme nicht in Betracht (Beschwerde S. 10 f. Rz. 28).

**4.2** Gemäss Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Sie wird konsultiert bei prägenden Bauvorhaben insbesondere in kommunalen Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebieten, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können (Art. 22a Abs. 1 Bst. c des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde (Art. 22a Abs. 2 BewD).

**4.3** Der Berner Heimatschutz (BHS), Regionalgruppe Biel-Seeland, hat im Baubewilligungsverfahren mit Bericht vom 18. August 2020 aus ästhetischer Sicht zum strittigen Vorhaben Stellung genommen (Akten Gemeinde pag. 41). Der BHS und die Regionalgruppen sind als privatrechtliche Vereine

organisiert (Art. 1 und 12 der Statuten vom 8. Juni 2018, einsehbar unter: <[www.bernerheimatschutz.ch](http://www.bernerheimatschutz.ch)>, Rubrik «Berner Heimatschutz/Informationen und Unterlagen/Statuten»). Nach Art. 521 Abs. 1 GBR kann der Gemeinderat eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesener Fachleute beiziehen. Dazu gehören die Bauberaterinnen und -berater des BHS (vgl. Hinweis im GBR), denen Baugesuche im Ortsbilderhaltungsgebiet, die keine Baugruppe betreffen, offenbar regelmässig unterbreitet werden (vgl. Beschwerdeantwort der Gemeinde S. 1). Auch die BVD anerkennt den BHS (bzw. seine Bauberaterinnen und -berater) als leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinn von Art. 22a Abs. 2 BewD (vgl. zu den Voraussetzungen im Allgemeinen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9a), da er über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen (Entscheid RA Nr. 110/2019/68 vom 22.10.2019 E. 4c, einsehbar unter: <[www.bvd.be.ch](http://www.bvd.be.ch)>, Rubrik «Dienstleistungen/Beschwerdeverfahren/Publizierte Entscheide der BVD»); vgl. ausserdem für den Bereich des Denkmalschutzes Art. 2 Abs. 2 Bst. b der Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege [Denkmalpflegeverordnung, DPV; BSG 426.411] und dazu VGE 2019/161 vom 10.3.2021 [bestätigt durch BGer 1C\_180/2021 vom 19.8.2021] E. 5.1.3).

**4.4** Bei dieser Sachlage war die Gemeinde nicht verpflichtet, bei der OLK einen Fachbericht einzuholen. Die Beschwerdeinstanzen hätten zwar grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzlich zur Beurteilung durch den BHS die OLK zu konsultieren, haben sie den Sachverhalt doch von Amtes wegen festzustellen (Untersuchungsgrundsatz, Art. 18 VRPG; vgl. auch Art. 10 Abs. 3 BauG und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLKV; BSG 426.221]; VGE 2020/82 vom 15.12.2021 E. 5.1 mit weiteren Hinweisen). Angesichts des Berichts des BHS und der weiteren aktenkundigen Unterlagen bestand dafür im vorinstanzlichen Verfahren indes kein Anlass und sind auch vor Verwaltungsgericht weitere Abklärungen in diesem Zusammenhang entbehrlich. Auf die inhaltliche Kritik der Beschwerdeführenden am erwähnten Bericht (Beschwerde S. 10 Rz. 27) ist in der Folge einzugehen.

## 5.

**5.1** Die Verfahrensbeteiligten sind sich schliesslich uneinig, ob das Bauvorhaben mit den kommunalen Vorschriften über den Ortsbildschutz vereinbar ist (vgl. zu den Rechtsgrundlagen vorne E. 2.2).

**5.2** Die Vorinstanz hat sich bei ihrer Beurteilung unter anderem auf den Bericht des BHS vom 18. August 2020 gestützt. Danach tritt der neue strassenabgewandte Baukörper 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 erhob der BHS aus gestalterischer Sicht keine Einwände gegen das Bauvorhaben (Akten Gemeinde pag. 41).

**5.3** Im Einzelnen hat die BVD zur Ästhetik im angefochtenen Entscheid folgende Feststellungen getroffen und Schlüsse gezogen (E. 3e S. 7):

«Die Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens weist [...] 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. [...] Es mag zwar zutreffen, dass Satteldächer als Grundform dominieren. Aufgrund der verschiedenen Ausprägungen (mit und ohne Dachaufbauten, mit und ohne Dachflächenfenster), 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 [...]. 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 [geringen] Höhe [...] wird dieser Anbau [...] nicht als Teil des Hauptgebäudes wahrgenommen und muss sich deshalb in Dachgestaltung und Materialisierung auch nicht zwingend an diesem orientieren.»

Die BVD sah daher keinen Anlass, von der fachlichen Einschätzung des BHS abzuweichen, und bejahte eine gute Einordnung des Erweiterungsbaus mit dem Flachdach (angefochtener Entscheid E. 3e S. 7 f.). Was die Umgebungsgestaltung angeht, fällt nach Ansicht der Vorinstanz die für die Terrasse des Erweiterungsbaus benötigte Terrinaufschüttung bescheiden aus und ordnet sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Stützmauer ragen als

Abschluss der Terrasse bloss rund 40 cm aus dem Boden und bleibe damit ebenfalls unauffällig. Von einer atypischen oder ortsunüblichen Umgebungsgestaltung könne nicht gesprochen werden. Die kleinere Abgrabung auf der Südwestseite des Erweiterungsbaus mit Stützmauer falle bei der Beurteilung des Ortsbilds nicht ins Gewicht (angefochtener Entscheid E. 3e S. 8). Die Haltung der Gemeinde, wonach das Vorhaben trotz seiner Lage im Ortsbild-erhaltungsgebiet den ästhetischen Vorgaben entspricht, sei unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie nicht zu beanstanden (angefochtener Entscheid E. 3f).

**5.4** Die Beschwerdeführenden rügen vorab, der Bericht des BHS sei mangelhaft, weil er sich nicht zu verschiedenen Gesichtspunkten äussere, die für die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit wesentlich seien. Gestützt darauf könne nicht gesagt werden, der Erweiterungsbau sei mit den gestalterischen Vorgaben des kommunalen Rechts vereinbar. Das habe auch die Vorinstanz mit ihren Ausführungen im angefochtenen Entscheid nicht aufzeigen können. Problematisch seien zudem die Terrainveränderungen und Stützmauern, welche für die Realisierung des Bauvorhabens nötig seien.

**5.5** Die BVD ist davon ausgegangen, dass das Ortsbild von Tschugg nach den Massstäben des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) von regionaler Bedeutung ist (angefochtener Entscheid E. 3f). Als solches ist das Dorf nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet, das nur schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung umfasst (Art. 5 NHG und Art. 1 i.V.m. Anhang 1 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12]; zur Beschreibung des Objekts Beilage 3 zur Beschwerde im vorinstanzlichen Verfahren). Ebenso wenig greift hier der Schutz im Rahmen der Grundnorm von Art. 3 NHG, da mit der Erteilung einer «gewöhnlichen» Baubewilligung in der Bauzone nicht die Erfüllung einer Bundesaufgabe zur Diskussion steht (Art. 2 NHG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 32b und 33 ff.; Thomas Merkli, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], in Boillet/Favre/Martenet [Hrsg.], *Le droit public en mouvement*, Mélanges en l'honneur du Professeur Etienne Poltier, 2020, S. 965 ff., 967 f.). Bei dieser

Ausgangslage können die Beschwerdeführenden aus der seit dem Jahr 1979 nicht mehr aktualisierten ISOS-Dokumentation von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten (vgl. Beschwerde S. 6 f. Rz. 16), zumal die Gemeinde diese Unterlagen in ihrer Nutzungsplanung berücksichtigt hat (Festlegung des kommunalen Ortsbilderhaltungsgebiets; vgl. Art. 86 BauG und Hinweis zu Art. 611 GBR). Nichts anderes ergibt sich bei einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit der ISOS-Dokumentation: Innerhalb des Ortsbildschutzgebiets liegt das Baugrundstück nicht in einem Bereich, der für das Ortsbild von zentraler Bedeutung ist wie insbesondere das Oberdorf (Gebiet 1) und das später entstandene Unterdorf (Gebiet 2) mit dem grossen Rebhang dazwischen (Umgebungs-Zone II). Das Grundstück mit dem Einfamilienhaus des Beschwerdegegners 1 befindet sich vielmehr nordöstlich des alten Dorfs in der Umgebungs-Zone III (Hinter dem Dorf). In diesem Teil von Tschugg wurden in jüngerer Zeit mehrere Einfamilienhäuser gebaut; gewichtige Schutzinteressen sind dort nicht betroffen (vgl. auch Position Nr. 3 \_\_\_\_\_ in der Umgebungs-Zone II). Wohl wird in der ISOS-Beschreibung allgemein darauf hingewiesen, für den Schutz des Ortsbilds sei die Bewahrung der wichtigsten Umgebungen vor jeglichen Neubauten notwendig. Indes ist das Vorhaben unbestrittenermassen zonenkonform und hält die massgeblichen Vorschriften zum Nutzungsmass ein. Hier bestehen keine Gründe, die maximal zugelassene Baumasse einzuschränken, zumal ein öffentliches Interesse daran besteht, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (vgl. Art. 1 Abs. 2 Bst. a<sup>bis</sup> und Art. 3 Abs. 3 Bst. a<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; dazu etwa BGE 145 I 52 E. 4.4; BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 12.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15). Bei diesen Gegebenheiten lassen sich mit der ISOS-Dokumentation bei der Anwendung der kommunalen Ästhetikbestimmungen im Baubewilligungsverfahren keine (zusätzlichen) Schutzanliegen begründen und schadet nicht, dass der BHS in seinem Bericht darauf nicht Bezug genommen hat.

**5.6** Das Baugrundstück ist unbestrittenermassen nicht Teil einer Baugruppe. Im Oberdorf bilden zwar etliche schützens- und erhaltenswerte Bauernhäuser mit Nebenbauten und eine öffentliche Baute die Baugruppe B, die

sich von innen durch ein «eindrückliches gassenartiges Strassenbild» und von aussen durch den Blick auf die Dächer der einheitlich ausgerichteten Hauptbauten auszeichnet (Anhang II GBR; Bauinventar einsehbar unter: <[www.bkd.be.ch](http://www.bkd.be.ch)>, Rubrik «Themen/Kultur/Denkmalpflege/Baudenkmäler im Kanton Bern/Bauinventar/Bauinventar online»). Die weiter im Nordosten gelegene Liegenschaft des Beschwerdegegners 1 ist nicht Teil des gassenartigen Strassenbilds; ebenso wenig ist das Flachdach der vorgesehenen Anbaute für das äussere Ortsbild von Bedeutung (vgl. zur örtlichen Situation auch Beschwerde S. 6 Rz. 15). Anders als die Beschwerdeführenden geltend machen, können negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Baugruppe daher ausgeschlossen werden, ohne dass sich der BHS näher zu diesem Punkt äussern musste.

**5.7** Einzuräumen ist, dass der Bericht des BHS eher knapp ausgefallen ist. Insbesondere finden sich keine Ausführungen zu den hier interessierenden prägenden Elementen und Merkmalen des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds, die ein wesentliches Element sind bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung (Art. 511 Abs. 2 GBR), gerade auch im Ortsbilderhaltungsgebiet (Art. 611 GBR; Beschwerde S. 8 Rz. 17). Das bedeutet allerdings nicht, dass der BHS bei seiner Würdigung entscheidende gestalterische Aspekte zu Unrecht nicht berücksichtigt hat oder von einem falschen Beurteilungsmassstab ausgegangen ist, wie die Beschwerdeführenden geltend machen (Beschwerde S. 8 f. Rz. 20 f.). Vielmehr hat er mehrere Gesichtspunkte erwähnt, die in diesem Zusammenhang ins Gewicht fallen. Das gilt zunächst für den einfachen Baukörper, der sich – wie die BVD überzeugend dargelegt hat – aufgrund seiner deutlich kleineren Dimensionen, seiner Lage und seiner schlichten Ausführung dem Einfamilienhaus auf der Bauparzelle unterordnet. Der Anbau kann daher mit Bezug auf das bestehende Gebäude und seine Umgebung nicht als prägendes Element bezeichnet werden. Entgegen den Beschwerdeführenden ist der eingeschossige Erweiterungsbau von der Strasse aus nicht «gut sichtbar» (Beschwerde S. 8 Rz. 18), da er nordseitig des bestehenden Hauptgebäudes auf der strassenabgewandten Seite positioniert ist (vorne E. 2.1). Er wird vom höheren Einfamilienhaus zwar nicht vollständig, aber doch weitgehend verdeckt (vgl. insb. Pläne «Untergeschoss» und «Erdgeschoss» je vom 1.3.2021, Akten BVD pag. 48 [Beilagen]). Vom Wanderweg aus, der nördlich der ...matte verläuft, fällt der eher

unscheinbare Anbau im Vergleich zu den Hauptgebäuden kaum auf. Weiter hat der BHS auf die Umgebung mit «Bauten jüngerer Datums» hingewiesen. Zu Recht stellen die Beschwerdeführenden die Feststellung der Vorinstanz nicht in Frage, die nähere Umgebung zeichne sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus. Das gilt sowohl für die umliegenden Gebäude innerhalb als auch für diejenigen ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets. Eine Aushöhlung des Schutzes durch Einbezug von Bauten geringerer Qualität ist daher entgegen den Beschwerdeführenden nicht zu befürchten. Gemessen am Mittelmass der Umgebung (vgl. vorne E. 2.4) erscheint der streitbetreffene Anbau gestalterisch unproblematisch. Insbesondere entsteht mit dem Erweiterungsbau keine «unruhige Gebäudeform», die insoweit heikel wäre (Beschwerde S. 9 f. Rz. 24). Aus dem Hinweis des BHS in seinem Bericht vom 18. August 2020, Materialien und Farbgebung der Fassaden und des Daches seien vor der Bauausführung zu bemustern und ihm zur Einsicht zu unterbreiten (Akten Gemeinde pag. 41; Beschwerde S. 9 Rz. 22), ergibt sich im Übrigen nichts Gegenteiliges.

**5.8** Schliesslich überzeugt auch die Einschätzung der BVD, dass die Stützmauer zum Abschluss der Terrasse des Erweiterungsbaus unauffällig wirken wird. Weshalb diese Mauer das gewachsene Terrain nach eigenen Berechnungen der Beschwerdeführenden um 60 cm und nicht wie bewilligt nur um 40 cm überragen soll (Beschwerde S. 9 Rz. 23; vorne E. 2.1), ist nicht ersichtlich; der Höhenunterschied zum Terrain oberhalb der Mauer vergrössert sich lediglich aufgrund des leicht abfallenden Geländes. Die Stützmauer auf der Südwestseite des Erweiterungsbaus ist mit einer Höhe von 1,3 m vermasst (vgl. vorne E. 2.1). Der BVD ist darin zu folgen, dass sich diese Mauer gut in die Umgebung einfügt. Von einem überproportionierten und ungewöhnlichen Mauerwerk kann nicht gesprochen werden (vgl. Beschwerde S. 10 Rz. 24). Der bemängelte Anschluss an die (unbebaute) Nachbarparzelle Tschugg Gbbl. Nr. 4\_\_\_\_\_ (Beschwerde S. 9 Rz. 23) hat keinen massgeblichen Einfluss auf den optischen Gesamteindruck, zumal sich der Anschluss ebenfalls auf der strassenabgewandten Seite befindet. Aus diesem Grund kommt auch einer Absturzsicherung, sollte sie aufgrund der Fallhöhe tatsächlich nötig sein (verneinend Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners 1 S. 9 Rz. 30), bei der ästhetischen Beurteilung kein wesentliches Gewicht zu.

**5.9** Gestützt auf den (knappen) Bericht des BHS und eigene Feststellungen ist die BVD insgesamt somit zu Recht zum Schluss gekommen, dass sich das Bauvorhaben gut in das bestehende Ortsbild einordnet und namentlich auch mit den kommunalen Bestimmungen zum Ortsbilderhaltungsgebiet vereinbar ist. Die Beschwerde erweist sich in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen.

## **6.**

Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterliegenden Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Sie haben dem obsiegenden Beschwerdegegner 1 zudem die Parteikosten zu ersetzen. Auf der Seite der Gemeinde und der Vorinstanz sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 4'523.40.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführende
- Beschwerdegegner 1
- Beschwerdegegnerin 2
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.