

# **BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 319 vom 1. November 2023**

BE Verwaltungsgericht, 2023-11-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_verwaltungsgericht\\_100\\_2023\\_319](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2023_319)

FR: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 319 du 1 novembre 2023

IT: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 319 del 1 novembre 2023

## **Regeste**

Baubewilligung; Neubau Einfamilienhaus mit Autounterstand und Abstellplatz (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 1. November 2023; BVD 110/2023/5) | Baubewilligung/Baupolizei

## **Erwägungen**

### **E. 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)

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 4 zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Eigentümerinnen und Eigentümer der der Baupar- zelle benachbarten Liegenschaften Langenthal Gbbl. Nrn. 4\_\_\_\_\_ bzw. 12\_\_\_\_\_ durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und ha- ben 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 Baugeset- zes 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 Be- schwerde ist einzutreten. Fehlende Sachurteils- bzw. Prozessvoraussetzun- gen sind nicht erkennbar (vgl. vorne Bst. C).

### **E. 1.2**

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Trotz Rechtsanwen- dung von Amtes wegen (Art. 20a VRPG; vgl. auch Art. 110 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]) ist das Verwaltungsgericht nicht verpflichtet, wie die Baubewilligungsbehörden alle möglicherweise relevan- ten Rechtsfragen von Amtes wegen aufzugreifen; es kann sich grundsätzlich darauf beschränken, sich mit den Argumentationen der Parteien auseinan- derzusetzen (BGE 141 II 307 E. 6.5; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 5, Art. 80 N. 2, Art. 66 N. 2). In der Einsprache und der Beschwerde an die BVD haben die Beschwerdeführenden mehrere Punkte thematisiert (mangelhafte Baupubli- kation, Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, Erdwärmesonden, feh- lende Strassenanschlussbewilligung, Orts- und Landschaftsbild, Erschei- nungsbild, Ästhetik), mit denen sich die Vorinstanzen auseinandergesetzt haben. In der Beschwerde an das Verwaltungsgericht wird nur eine Verlet- zung der Ästhetik- und Ortsbildschutzvorschriften sowie des Bundesinven- tars der schützenswerten Ortsbilder der

Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gerügt. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden nur in diesem Zusammenhang thematisiert. Die Beurteilung beschränkt sich auf diese Aspekte. Auf die übrigen Punkte wird nicht mehr eingegangen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 5

### **E. 2.1**

Das Baugrundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ befindet sich in der Wohnzone W2/B, in welcher gemäss Art. 34 des Baureglements der EG Langenthal vom 30. November 2003 (GBR) Wohnnutzungen (pro Gebäude höchstens zwei Wohnungen) sowie nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungen bis zu einem Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche und – mit Einschränkungen – Verkaufsgeschäfte zulässig sind. Zudem liegt die Parzelle in einem Schutzgebiet (Zone für Quartiererhaltung gemäss Art. 53 i.V.m. Anhang IV Nr. 14 GBR, Gebiet «Hinterberg / Schützenstrasse, Hinterbergweg»). Die Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ hat eine Fläche von ca. 1'550 m<sup>2</sup>. Auf ihrem nördlichen Teil steht eine Villa (Schützenstrasse 2\_\_\_\_\_) aus dem Jahr 1921 (Bauinventar des Kantons Bern, Gemeinde Langenthal, Beschwerdebeilage 8), welche als erhaltenswert eingestuft ist (Art. 10b Abs. 3 BauG) und eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> umfasst. Der Rest des Grundstücks, d.h. ca. 1'350 m<sup>2</sup>, ist Gartenanlage. Auf dem südlichen Teil dieser Gartenanlage ist das hier strittige Gebäude projektiert, welches eine Grundfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> aufweist. Südlich an das Baugrundstück anschliessend befindet sich das Grundstück Nr. 3\_\_\_\_\_, auf welchem ebenfalls eine erhaltenswerte Villa (Schützenstrasse 5\_\_\_\_\_) aus dem Jahr 1922 (Bauinventar des Kantons Bern, Gemeinde Langenthal, Beschwerdebeilage 9) steht.

### **E. 2.2**

Die Stadt Langenthal ist im ISOS (Anhang 1 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12]) unter Nr. 850 als «Kleinstadt/Flecken» aufgeführt. Im Inventar (vgl. Beschwerdebeilage 6) wird das Quartier an der Schützenstrasse als Gebiet Nr. 4 umschrieben mit «Villenquartier am Hang, 1. D. 20. Jh., durchmischt mit Villen und Einfamilienhäusern, 2. H. 20. Jh.», Aufnahmekategorie B und Erhaltungsziel B («Erhalten der Struktur»: Strukturhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten; vgl. Erläuterungen zum ISOS, einsehbar unter: <[www.bak.admin.ch](http://www.bak.admin.ch)>, Rubriken «Themen/ISOS/ISOS und Ortsbildschutz/ISOS-Geoportal»).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 6

### **E. 3.1**

Nach Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform und dergleichen) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden. Nach Art. 9 Abs. 3 BauG können die Gemeinden nähere Vorschriften erlassen. Die kommunalen Vorschriften können über diejenigen des kantonalen Rechts hinausgehen, d.h. strenger sein. Das kantonale Recht

regelt sodann abschliessend den Schutz von Baudenkmalern (Art. 10a und 10b BauG). Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz (zum Ganzen Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 9-10 N. 4 mit Hinweisen). Baudenkmalern sind gemäss Art. 10a Abs. 1 BauG herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen. Sie sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG). Baudenkmalern können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Das Beeinträchtigungsverbot bzw. der Umgebungsschutz gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG ist nicht absolut zu verstehen und bedeutet nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf, soweit sie nicht selber schützens- oder erhaltenswert ist. 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 sowie vom Interesse an der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab (BVR 2023 S. 25 [VGE 2021/161/162 vom 11.10.2022] nicht publ.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 7 E. 10.1.2, 2020 S. 380 E. 6.3). Im Baubewilligungsverfahren sind Bedingungen und Auflagen festzusetzen, Projektänderungen zu verlangen, Baubeschränkungen (auch solche betreffend Art und Mass der Nutzung) oder der Bauabschlag zu verfügen, wenn dies zum Schutz des schützens- oder erhaltenswerten Objekts notwendig ist (vgl. Art. 10b Abs. 4 BauG). Ein vollständiges Verbot baulicher Nutzung wird jedoch kaum je in Frage kommen (VGE 2023/127 vom 23.10.2024 E. 7.2 [noch nicht rechtskräftig], 2020/82 vom 15.12.2021 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7).

### **E. 3.2**

Gestützt auf Art. 9 Abs. 3 BauG hat die EG Langenthal in Art. 10 Abs. 1 GBR festgelegt: 1 Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorzusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie sollen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild und in den Strassenraum einordnen und auf erhaltenswerte Eigenarten Rücksicht nehmen. Diese Vorschrift stellt nach der Rechtsprechung kommunales Recht mit selbständiger Bedeutung dar (positive ästhetische Generalklausel; vgl. VGE 2012/56 vom 28.11.2012 E. 4.5; ferner Hinweise bei Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a). Sodann lauten die Art. 53 und 54 GBR betreffend Schutzgebiete (Zone für Quartiererhaltung) wie folgt: Art. 53 Die Quartiererhaltung ist eine die Bauzone überlagernde Festlegung und umfasst Gruppen von Einzelbauten mit speziellen Qualitäten, deren Eigenart wesentlich zum Wohnwert der Quartiere beiträgt und die deshalb in ihrem Charakter erhalten werden sollen. Art. 54 1 Alle baulichen Vorkehren innerhalb dieser Gebiete müssen sich bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen. Die in den einzelnen Quartieren massgeblichen und zu beachtenden Strukturmerkmale sind im Anhang IV beschrieben. 2 Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist nicht

zulässig. Die im Anhang IV GBR beschriebenen Merkmale für das Gebiet Nr. 14 (Hinterberg / Schützenstrasse, Hinterbergweg) lauten:

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 8

### **E. 3.3**

Zu berücksichtigten sind sodann die Rechtswirkungen, die mit der Aufnahme der Stadt Langenthal im ISOS verbunden sind.

#### **E. 3.3.1**

Nach Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) erlässt der Bundesrat nach Anhören der Kantone Inventare von nationaler Bedeutung. Gestützt darauf hat der Bundesrat die Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) erlassen. Das vom Bundesamt für Kultur (BAK) erarbeitete und geführte ISOS enthält die in Anhang 1 aufgezählten Objekte (Art. 1 Abs. 1 und 2 VISOS). Die genaue Umschreibung der Objekte, die Gründe für ihre nationale Bedeutung sowie die übrigen nach Art. 5 Abs. 1 NHG geforderten Angaben sind Bestandteil dieser Verordnung, jedoch Gegenstand einer separaten Veröffentlichung (Art. 1 Abs. 3 VISOS). Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 9 dargetan, dass es in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinn der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt indes lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Die Erteilung von Baubewilligungen in der Bauzone ist grundsätzlich keine Bundesaufgabe (BGE 139 II 271 E. 10.1; BGer 1C\_283/2021 vom 21.7.2022 E. 3.1.3). Das ist namentlich auch dann nicht der Fall, wenn für das Bauvorhaben wie hier eine kantonale Gewässerschutzbewilligung erforderlich ist zur Wärmenutzung mittels Erdsonden im übrigen Bereich (Ziff. 1.4 des Gesamtentscheids der Gemeinde i.V.m. dem Amtsbericht Wasser und Abfall vom 2.8.2022, Akten Gemeinde Reg. 7; vgl. dazu BGer 1C\_265/2022 vom 24.4.2023 E. 4.6 und 5). Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; BGE 135 II 209 E. 2.1). Die Kantone berücksichtigen das ISOS bei ihren Planungen, insbesondere in der Richtplanung nach den Art. 6-12 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700; Art. 11 Abs. 1 VISOS). Sie sorgen dafür, dass das ISOS auf der Grundlage der kantonalen Richtpläne berücksichtigt wird, insbesondere bei der Nutzungsplanung nach den Art. 14-20 RPG (Art. 11 Abs. 2 VISOS; vgl. BGE 147 I 308 E. 7.2, 147 II 351 E. 4.3), die im Kanton Bern grundsätzlich Aufgabe der Gemeinden ist (Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 2 und Art. 64 ff. BauG). Die Schutzziele des ISOS sind somit im Baubewilligungsverfahren nicht unmittelbar anwendbar, sondern nur insoweit, als sie in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt worden sind (BGer 1C\_572/2022 vom 2.11.2023 E. 3.1.2, 1C\_265/2022 vom 24.4.2023 E.

5, 1C\_488/2015 vom 24.8.2016 E. 4.5.3-4.5.5). Die Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, zum andern darin, dass die im ISOS verkörperten Interessen bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts (namentlich bei der Anwendung baurechtlicher Ästhetikklauseln) so-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 10 wie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigten sind (BGE 135 II 209 E. 2.1; BGer 1C\_84/2023 vom 6.5.2024 E. 4.3.1, 1C\_265/2022 vom 24.4.2023 E. 2.2; VGE 2012/145 vom 5.7.2013 E. 3.2.1, 2012/332 vom 11.9.2013 E. 4.4). Dabei ist vom Schutzziel gemäss dem ISOS auszugehen (BGE 135 II 209 E. 5.6).

### **E. 3.3.2**

Die EG Langenthal hat im Gesamtentscheid (Akten BVD pag. 44) so wie in ihrer Stellungnahme vom 13. Februar 2023 im Beschwerdeverfahren vor der BVD (Akten BVD pag. 67 f.) ausgeführt, die Heimatschutzanliegen des ISOS seien bisher nicht in der baurechtlichen Grundordnung festgehalten. Im Baubewilligungsverfahren sei daher eine umfassende Interessenabwägung erfolgt unter Einbezug der Fachexperten und -expertinnen der Bau- und Planungskommission. Eine kantonale oder kommunale Regelung, welche den Ortsbildschutz regelt, kann jedoch als Umsetzung des ISOS verstanden werden, auch wenn sie nicht ausdrücklich oder förmlich darauf Bezug nimmt (BGE 147 II 351 E. 4.2 und 4.3, 135 II 209 E. 2.3.3, 3 und 5.1). Die Umschreibungen der Gebäudevolumen und der besonderen Merkmale für das Gebiet «Hinterberg/Schützenstrasse, Hinterbergweg» im Anhang IV Nr. 14 GBR (vorne E. 3.2) können ohne weiteres als Konkretisierungen der Merkmalumschreibung im ISOS-Inventar (vorne E. 2.2) betrachtet werden und bilden zusammen mit den Art. 53 und 54 GBR materiell die Ausführungsbestimmungen zum ISOS. Die Beurteilung kann somit für das kommunale Recht und das ISOS (soweit dieses hier zu berücksichtigen ist; vgl. dazu E. 3.3.1 hiervor) gleichzeitig erfolgen.

### **E. 3.4**

Das Verwaltungsgericht prüft die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts und andere Rechtsverletzungen einschliesslich Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens, nicht aber die Unangemessenheit, abgesehen von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen (Art. 80 VRPG; vorne E. 2.1). Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe ist Rechtsfrage (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 37). Wo eine Gemeinde eigene, selbständige Bauvorschriften erlassen hat, steht ihr aber aufgrund der Gemeindeautonomie (Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu, den auch die Rechtsmittelbehörden zu respektieren haben (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 66

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 11 N. 19). Auch das Verwaltungsgericht auferlegt sich in solchen Fällen eine gewisse Zurückhaltung (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 23 f.). Ein Grund zur zurückhaltenden Überprüfung liegt auch dort vor, wo sich der angefochtene Entscheid auf die Beurteilung durch Fachleute stützt (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 66 N. 18, Art. 80 N. 20). Namentlich räumt das Verwaltungsgericht den Stellungnahmen der OLK regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei deren Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung (BVR

2009 S. 328 E. 5.7; VGE 2022/152 vom 28.11.2024 E. 5.2; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 58; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b).

#### **E. 4.1**

Die BVD hat erwogen, aus dem Wortlaut von Art. 54 GBR folge, dass Neubauten in zeitgemässer Architektursprache in der Zone für Quartiererhaltung nicht verboten seien. Voraussetzung sei, dass sie sich bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen (angefochtener Entscheid E. 5a). Aus dem Baureglement folge aber nicht, dass bestehende Gärten nicht verkleinert werden dürften. Auch aus den Empfehlungen des ISOS ergebe sich, dass Neubauten nicht «per se» unzulässig seien, soweit der Struktur der Zwischenbereiche bzw. der Gartenanlagen Rechnung getragen werde (E. 5b). Auch Art. 10b Abs. 1 BauG bedeute nicht, dass die Umgebung von Baudenkmalern überhaupt nicht verändert werden dürfe, doch soll eine Veränderung auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen (E. 5c). Anschliessend gibt die BVD die Beurteilung durch die OLK (Gruppe Emmental-Oberaargau) wieder (E. 6) und würdigt diese als nachvollziehbar und schlüssig. Strassenbild und Strukturmerkmale der bestehenden Bauten seien heterogen (E. 7a). Das Neubauprojekt sei gleich positioniert wie die bestehenden Häuser auf der westlichen Seite der Schützenstrasse und ordne sich in Bezug auf Strassen- und Gebäudeabstand sowie Höhe und Dimensionierung gut in die Umgebung ein. Namentlich das geplante Flachdach ordne sich mit Blick auf die heterogene Dachgestaltung entlang der Schützenstrasse gut in die Umgebung ein (E. 7b). Auch die Umgebung des Bauvorhabens ordne sich gut in das Orts- und Strassenbild sowie in die Landschaft ein (E. 7c). Das Bauvorhaben ordne sich bestmöglich

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 12 in die bestehende Bau- und Quartierstruktur ein, berücksichtige die massgeblichen Strukturmerkmale des Gebiets Nr. 14, und die Materialisierung sei positiv. Das Bauvorhaben erscheine nicht als Fremdkörper und berücksichtige die umliegenden villenartigen Solitärbauten angemessen. Für Neubauten seien nicht zwingend Putzfassaden, Kunststeingliederungen, Walmdächer und Lukarnen vorausgesetzt, sofern die weiteren Strukturmerkmale berücksichtigt seien. Der Garten werde zwar verkleinert, bleibe aber als integraler Teil der Anlage erhalten. Die Gartengestaltung übernehme die wesentlichen Merkmale der Bauparzelle und der Nachbarliegenschaften (E. 7d). Schliesslich würden die erhaltenswerten Baudenkmal Schützenstrasse 2\_\_\_\_\_ und 5\_\_\_\_\_ durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt; dieses schaffe einen Dialog zwischen den bestehenden Bauten. Indem es sich hinsichtlich Fassadengestaltung und Dachform nicht an diesen Gebäuden orientiere, sondern einen modernen Baustil mit Flachdach verfolge, stelle es keine Konkurrenz zu den beiden Baudenkmalern dar, sondern unterstreiche deren Bedeutung und Wertigkeit (E. 7e). Insgesamt nehme das Bauvorhaben Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Merkmale der Baudenkmal in der Umgebung, erziele eine gute Gesamtwirkung und ordne sich bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur ein (E. 7f). Das Bauvorhaben verletze auch nicht das nach ISOS geschützte Ortsbild; es folge den Empfehlungen des ISOS, indem es zu den Baudenkmalern in der Umgebung untergeordnet in Erscheinung trete und die Gartenanlage als wichtigen Zwischenbereich wahre (E. 7g).

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführenden rügen, aus dem Bericht der OLK gehe nicht hervor, wie sich das Neubauprojekt in das Quartier der villenartigen Solitärbauten bzw. Putzbauten mit Kunststeingliederung unter Walmdächern mit Lukarnen einfügen und mit der geforderten individuellen Gebäudestellung vereinbar sein soll. Die Baute halte nur die minimalen Gebäude- und Grenzabstände ein oder unterschreite diese, wodurch das Quartierbild verletzt werde. Es handle sich um einen viereckigen Kubus mit Flachdach im Garten der herrschaftlichen Villa. Dadurch würden die Vorgaben der Gebäudestellung, der bestehende villenartige Bau und der schützenswerte Garten missachtet. Das Bauprojekt erscheine als Fremdkörper im Quartier. Durch das Bauvorhaben werde die grosszügige Gartenanlage verbaut und der Freiraum zwischen den erhaltenswerten Gebäuden

Schützen-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 13 strasse 2\_\_\_\_\_ und 5\_\_\_\_\_ aufgehoben, wodurch der Anschein von «Reihenhäusern» ohne Gartenanlage entstehe. Die Bebauung habe auch Auswirkungen auf das angrenzende Naherholungsgebiet. Das Bauvorhaben weise einen modernen Baustil auf. Die Argumentation der BVD, wonach es infolgedessen keine Konkurrenz zu den benachbarten erhaltenswerten Bauten darstelle, würde dazu führen, dass ein Bauvorhaben möglichst anders aussehen müsse, damit es bewilligt werden könne. Das habe mit einer Quartier- und Ortsverträglichkeit nichts zu tun. Die Anlehnung an die architektonischen Elemente in einzelnen Punkten reiche nicht aus, um dem Quartiercharakter und dem schützenswerten Ortsbild gerecht zu werden. Das Bauprojekt lasse die dominierenden Merkmale der übrigen Bauten gänzlich ausser Acht. Auch in Bezug auf das Verhältnis zum Strassenraum werde die Vorgabe der Zone für Quartiererhaltung im Gebiet Nr. 14 nicht eingehalten, da anstelle einer klaren Begrenzung durch Einfriedung ein offener Vorplatz mit Autounterstand, Parkplatz und Fahrradabstellplatz vorgesehen sei. Das Bauprojekt füge sich in Gestalt, Dimensionierung und Anordnung nicht in die bestehende und erhaltenswerte Villengruppe ein, sondern stelle eine erhebliche, nicht zu rechtfertigende Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Durch die Bewilligung des Vorhabens würden die Bestimmungen über das Orts- und Quartierbild vollständig ausgehöhlt. Die EG Langenthal verletze neben Bestimmungen zum Ortsbild- und Denkmalschutz sodann Art. 8 BV (Rechtsgleichheit), indem sie die Gestaltungsvorschriften nicht immer gleich auslege. So sei auf dem in der Nähe liegenden Grundstück Langenthal Gbbl. Nr. 13\_\_\_\_\_ ein Neubau mit Flachdach geplant, das von den Fachexperten der Gemeinde als nicht vereinbar mit dem Orts- und Quartierbild beurteilt worden sei. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens seien auch die Ziele und Empfehlungen des ISOS nicht umgesetzt worden. Die Heimatschutzanliegen des ISOS seien bisher nicht in die baurechtliche Grundordnung der Stadt Langenthal festgehalten worden. Das ISOS müsse im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden und es müsse eine umfassende Interessenabwägung zwischen Eingriffs- und Schutzinteressen erfolgen, was bisher nicht geschehen sei. Die Feststellung der BVD, wonach das Bauvorhaben den Empfehlungen des ISOS folge, sei falsch. Der Neubau ordne sich den Baudenkmalern nicht unter und erhalte die Gartenanlage nicht. Gemäss ISOS müsse die Struktur der Baugruppe erhalten bleiben, namentlich auch die Zwischenbereiche, was mit dem vorliegenden Projekt nicht geschehe.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 14 Das Interesse am Ortsbildschutz überwiege im hier betroffenen Quartierer-

haltungsgebiet das private Interesse an einer maximalen Ausnutzung des Grundstücks und das öffentliche Interesse an einer verdichteten Bauweise.

### **E. 4.3**

Diese Einwände sind wie folgt zu würdigen:

#### **E. 4.3.1**

Die Merkmale der Bau- und Quartierstruktur, in die sich die Baute gemäss Art. 54 GBR einordnen muss, sind in dessen Anhang IV Nr. 14 festgehalten. Diese stellen eine Konkretisierung der allgemeinen Ästhetikklausel von Art. 10 GBR dar, welche ihrerseits strenger ist als die kantonalrechtliche Bestimmung von Art. 9 BauG. Sind die Strukturmerkmale gemäss Art. 54 und Anhang IV Nr. 14 GBR respektiert, sind deshalb auch Art. 10 GBR und Art. 9 BauG eingehalten.

#### **E. 4.3.2**

Vorab ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass auch in der Zone für Quartiererhaltung Neubauten zulässig sind (angefochtener Entscheid E. 4c). Dass als «besondere Merkmale» für das Gebiet Nr. 14 aufgeführt wird: «Anlagen für gehobenes Wohnen vor, während und unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg», ändert daran nichts (vgl. VGE 2012/56 vom 28.11.2012 E. 4.7 in Bezug auf das Langenthaler Quartiererhaltungsgebiet Nr. 13 [Moosrain/Melchnastrasse], welches als besondere Merkmale «Schlichte, bau- meisterlich geprägte Heimatstilbauten aus der Zwischen- und Nachkriegs- zeit» nennt). Analog kann auch die ISOS-Benennung («Villenquartier am Hang, 1. D. 20. Jh., durchmischt mit Villen und Einfamilienhäusern, 2. H. 20. Jh.»; vorne E. 2.2) nicht bedeuten, dass seither keine Neubauten mehr zulässig wären. Eine derart einschneidende Anordnung bedürfte einer entsprechenden formellgesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 und Art. 164 BV), welche im NHG nicht zu finden ist. Es ist daher auch nicht grundsätzlich zu beanstanden, dass heutige architektonische Vorstellungen realisiert werden, solange sie sich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen.

#### **E. 4.3.3**

In Bezug auf die Merkmale «Gebäudevolumen» und «Gebäudestellung» ist der Neubau wie die bestehenden Bauten ein villenartiger Solitärbau mit individueller Gebäudestellung parallel zum Hangverlauf. Wie die OLK festgestellt hat (Bericht der OLK vom 22.5.2023 Ziff. 5.3, Akten BVD pag. 101 ff.) und sich mit Blick auf die Pläne (Akten Gemeinde Reg. 15)

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 15 bestätigt, nimmt das Projekt die bestehende Situation und die Abstände des Bestandes und der Nachbargebäude auf und setzt diese fort. Zwar wird durch den Neubau der bisherige grosszügige Abstand zwischen den benachbarten Gebäuden Schützenstrasse 2\_\_\_\_\_ und 5\_\_\_\_\_ reduziert, aber der verbleibende Gebäudeabstand ist vergleichbar mit anderen Gebäudeabständen im Quartier, abgesehen vom Abstand von bloss vier Metern zum Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. 3\_\_\_\_\_. Dabei handelt es sich jedoch um ein Garagengebäude, welches für das Quartierbild nicht prägend ist und dem Hauptgebäude untergeordnet ist (vgl. Bericht der OLK vom 22.5.2023 Ziff. 5.1 sowie Fotodokumentation OLK Nrn. 6 und 8, Akten BVD pag. 101 ff., 105 ff.). Auch die Dimension des Gebäudes entspricht etwa derjenigen der bestehenden Bauten. Ebenso bleibt der Garten als integraler Teil der Anlage erhalten, wie die OLK festgestellt hat (Bericht

der OLK vom 22.5.2023 Ziff. 5.6, Akten BVD pag. 101 ff.). Wohl wird die bestehende Gartenfläche verkleinert, aber die verbleibende Gartenfläche ist immer noch grosszügig und wahrt damit das Schutzziel.

#### **E. 4.3.4**

Betreffend Gebäudevolumen und Materialisierung ist in Anhang IV Nr. 14 als Merkmal aufgeführt: «In der Regel handelt es sich [bei den ville- nartigen Solitärbauten] um Putzbauten mit Kunststeingliederungen unter Walmdächern mit Lukarnen». Das Bauprojekt hat annähernd die Form eines Kubus und weist ein Flachdach auf (vgl. auch die Visualisierungen, Akten Gemeinde Reg. 6). Als Fassadengestaltung ist ein geschlemmtes Sichtmauerwerk vorgesehen. Allerdings ist das Merkmal «Putzbauten mit Kunststeingliederungen» nur als «in der Regel» bezeichnet. Die OLK hat festgestellt, dass auch das erhaltenswerte Gebäude Schützenstrasse 2 \_\_\_\_\_ keine Putzfassade aufweist (Bericht der OLK vom 22.5.2023 Ziff. 5.6 und Fotos Nrn. 4, 5, 7 und 8, Akten BVD pag. 101 ff., 105 ff.). Ihre Folgerung, eine Putzfassade sei nicht zwingend, entspricht sowohl der Merkmalumschreibung als auch der bestehenden Situation. Sodann hat die OLK die Materialisierung als positiv beurteilt (Ziff. 5.7). Angesichts der Zurückhaltung, welche das Verwaltungsgericht gegenüber den Beurteilungen der OLK pflegt (vorne E. 3.4), ist diese Beurteilung nicht zu beanstanden. Analog hat das Verwaltungsgericht im zitierten VGE 2012/56 vom 28. November 2012 E. 4.7 in Bezug auf das Quartiererhaltungsgebiet Nr. 13 erwogen, das dort genannte Merkmal «Einfamilienhäuser mit massivem Sockelgeschoss und hölzernem Ober-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 16 bau» verlange nicht zwingend ein Sockelgeschoss oder einen erkennbaren Sockelbereich.

#### **E. 4.3.5**

Auch das Regelmerkmal «Walmdächer mit Lukarnen» ist beim vorgesehenen Neubau nicht eingehalten. Die Beschwerdeführenden kritisieren die Aussage im angefochtenen Entscheid (E. 7e), indem das Bauvorhaben einen modernen Baustil mit Flachdach verfolge, stelle es keine Konkurrenz zu den beiden Baudenkmalern dar und lasse diese für sich sprechen. Die Beschwerdeführenden machen geltend, eine solche Rechtsprechung würde dazu führen, dass ein Bauvorhaben möglichst anders aussehen müsste, damit es bewilligt werden könne. Die beanstandete Aussage steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der Einordnung in die Bau- und Quartierstruktur, sondern mit dem Umgebungsschutz für die zwei benachbarten Baudenkmalern. In dieser Beziehung ist die Auffassung vertretbar, dass eine in angemessenem Abstand stehende moderne Baute keine Beeinträchtigung eines Baudenkmalers im Sinn von Art. 10b Abs. 1 BauG darstellt (vgl. etwa VGE 2023/127 vom 23.10.2024 E. 7 [noch nicht rechtskräftig], 2017/351 vom 14.11.2018 E. 12.4). Davon zu unterscheiden ist die Einordnung in die bestehende Bau- und Quartierstruktur gemäss Art. 54 GBR. Vergleicht man das Projekt mit den beiden benachbarten Gebäuden Schützenstrasse 2 \_\_\_\_\_ und 5 \_\_\_\_\_ (vgl. Bericht OLK, Fotodokumentation OLK Nrn. 4-8, Akten BVD pag. 101 ff., 105 ff.), erscheint es verständlich, wenn die Beschwerdeführenden das Projekt mit seinem Flachdach als Fremdkörper bezeichnen. Anders sieht es aber aus, wenn man das ganze Quartier betrachtet. Die Vorinstanz führt aus, das Flachdach ordne sich mit Blick auf die heterogene Dachgestaltung gut in die Umgebung ein; es sei nicht ungewöhnlich für das Quartier (angefochtener Entscheid E.

7b). Dies wird durch die in den Akten befindlichen Fotos bestätigt: Es kommen unterschiedliche Dachformen vor. So hat das Gebäude Schützenstrasse 10\_\_\_\_\_ eine moderne Dachform, die in keiner Weise dem Baustil der erhaltenen Gebäude Schützenstrasse 2\_\_\_\_\_ oder 5\_\_\_\_\_ entspricht (Fotodokumentation OLK Nrn. 13, 19 und 22, Akten BVD pag. 105 ff.). Die Häuser der Beschwerdeführenden (Schützenstrasse 8\_\_\_\_\_ und 9\_\_\_\_\_) haben ebenfalls nicht ein Walmdach mit Lukarnen; beide haben sodann markante Vor- oder Anbauten mit Flachdach (Fotodokumentation OLK Nrn. 9, 10, 12, 20, 21, Akten BVD pag. 105 ff.; vgl. auch Fotodokumentation Be-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 17 schwerdegegnerschaft, Akten BVD pag. 87.7-87.11). Angesichts dessen kann das beim Neubau vorgesehene Flachdach nicht als Fremdkörper im Quartier betrachtet werden. Dass bei einem benachbarten konkreten Bauprojekt die kommunalen Behörden offenbar ein Flachdach als unzulässig beurteilt haben, wie die Beschwerdeführenden vorbringen, ändert daran nichts. Auf eine rechtsungleiche Behandlung könnten sich wenn schon die Gesuchsteller bei jenem Projekt berufen. Die Edition der entsprechenden Baugesuchsunterlagen einschliesslich eines Fachberichts der kommunalen Bau- und Planungskommission sowie ein Parteiverhör sind daher mangels Rechtserheblichkeit entbehrlich (Beschwerde S. 15, 18). Die Beweisanträge werden abgewiesen.

#### **E. 4.3.6**

Analog wie in Bezug auf die Dachform verhält es sich in Bezug auf das Merkmal «klare Begrenzung des Strassenraumes durch Einfriedungen im Bereich der Schützenstrasse». Wie die OLK in ihrem Bericht (Ziff. 5.4) ausgeführt hat, sind die Übergänge der Liegenschaften zum Strassenraum durch die unterschiedlichen Zugangssituationen und Abschlüsse zum Strassenraum heterogen ausgebildet. Das bestätigt sich durch die in den Akten liegenden Fotos (vgl. auch Kartenauszug RegioGIS, Akten BVD pag. 105): Zwar sind die südlichen Teile der Grundstücke Nrn. 1\_\_\_\_\_ (der Bereich, in dem das Bauprojekt zu stehen kommt) und 3\_\_\_\_\_ durch eine Hecke zur Strasse abgegrenzt (Fotodokumentation OLK Nrn. 6, 7, 18, 19, Akten BVD pag. 105 ff.). Hingegen befinden sich vor den beiden erhaltenen Baudenkmalern Schützenstrasse 2\_\_\_\_\_ und 5\_\_\_\_\_ breite Vorplätze und Garagenzufahrten (Fotodokumentation OLK Nrn. 5 und 8, Akten BVD pag. 105 ff.). Auf der östlichen Seite der Schützenstrasse ist einzig das Grundstück Nr. 11\_\_\_\_\_ (Schützenstrasse 7\_\_\_\_\_) gegenüber der Strasse eingefriedet. Hingegen befinden sich vor den Häusern der Beschwerdeführenden (Schützenstrasse 8\_\_\_\_\_ und 9\_\_\_\_\_) breite Garagen mit Garagenzufahrten bzw. Vorplätzen, aber keine Einfriedungen (Fotodokumentation OLK Nrn. 10, 11, 12, 20, 21, Akten BVD pag. 105 ff.; Fotodokumentation Beschwerdegegnerschaft, Akten BVD pag. 87.7), ebenso beim südlich anschliessenden Gebäude Schützenstrasse 10\_\_\_\_\_ (Fotodokumentation OLK Nrn. 13, 14, 19; Fotodokumentation Beschwerdegegnerschaft, Akten BVD pag. 87.9) und beim nördlich an das Baugrundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ angrenzenden Grundstück Nr. 14\_\_\_\_\_

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 18 mit dem Gebäude Schützenstrasse 6\_\_\_\_\_ (Fotodokumentation Beschwerdegegnerschaft, Akten BVD pag. 87.10). Es mutet seltsam an, dass die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerschaft verwehren wollen, was sie selber haben.

#### **E. 4.4**

Insgesamt erscheint – auch im Hinblick auf die Zurückhaltung, welche sich das Verwaltungsgericht bei der Auslegung kommunaler Vorschriften und der Überprüfung von OLK-Stellungnahme auferlegt (vorne E. 3.4) – das Bauprojekt als mit den massgebenden Ortsbildschutz- und Denkmalvorschriften vereinbar. Damit ist auch den Anliegen des ISOS, soweit sie hier relevant sind, Rechnung getragen (vorne E. 3.3). Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, inwiefern das Bauprojekt das Naherholungsgebiet in der Umgebung in rechtswidriger Weise beeinträchtigen sollte.

#### **E. 5**

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang tragen die Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Verfahrenskosten und haben der Beschwerdegegnerschaft ihre Parteikosten zu ersetzen (Art. 106, Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die eingereichte Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass (act. 8A). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.02.2025, Nr. 100.2023.319U, Seite 19 3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, festgesetzt auf Fr. 6'803.75 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen. 4. Zu eröffnen: - Beschwerdeführende - Beschwerdegegnerschaft - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern - Einwohnergemeinde Langenthal und mitzuteilen: - Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder Der Abteilungspräsident: Der Gerichtsschreiber: 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.