

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2017 51 vom 1. Mai 2018

BE Verwaltungsgericht, 2018-05-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2017_51

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2017 51 du 1 mai 2018

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2017 51 del 1 maggio 2018

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) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchstellerin 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]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist in allen Teilen einzutreten. Ob das verwaltungsgerichtliche Verfahren mit einer Entscheidung in der Sache oder einer Rückweisungsentscheidung abzuschliessen ist (reformatorisches oder kassatorisches Urteil), ist entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft nicht im Rahmen des Eintretens auf das Rechtsmittel zu klären. Wie es sich damit verhält, ergibt sich vielmehr (erst) aufgrund der materiellen Erwägungen.

E. 1.2

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Da eine Streitigkeit von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, urteilt es in Fünferbesetzung

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 5 (Art. 56 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

E. 2.1

Mürren liegt auf einer Geländeterrasse oberhalb von Lauterbrunnen. Die Parzellen Nrn. 1 _____ und 2 _____ befinden sich am südöstlichen Rand des Dorfes zwischen der Dorfstrasse und der Geländekante zur jäh abfallenden Mürrenfluh. Auf der Parzelle Nr. 1 _____ stand bis in die 50er Jahre des letzten Jahrhunderts das Grandhotel und Kurhaus Mürren, das bis auf den Südwestflügel abgerissen wurde. Dieser beherbergte eine Zeit lang die Post (sog. alte Post); er ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert (zuvor als schützenswert) aufgeführt. Auf dem zur Geländekante abfallenden Grundstück sind teilweise noch Terrassierungen mit Stützmauern des ehemaligen Grandhotels und dessen Gartenanlagen vorhanden (act. 4B pag. 204 f., Foto Nrn. 6 und 7). Mürren ist zwar nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten (vgl. hinten E. 6.6); nach dem bei der Aufnahme des Inventars erstellten Bericht gehört der terrassierte Bereich aber – wie Teile des Nachbargrundstücks Nr. 2 _____ (sog. Sportterrasse) – zur Umgebungzone II, für die ein totales Bauverbot gilt (act. 4G Register 4). Südlich der alten Post grenzt die Parzelle Nr. 2 _____ mit dem Sportchalet Mürren an die Parzelle Nr.

1_____. Sie wird im Südosten mit der massiven, in den Hang hinein gebauten und als schützenswertes Baudenkmal im kantonalen Bauinventar aufgenommenen ehemaligen Hotelterrasse des Kurhauses (Sportterrasse) abgeschlossen (vgl. zum Ganzen historische Aufnahmen, act. 4G pag. 213 ff.).

E. 2.2

Am 28. Januar 2013 beschloss die Gemeindeversammlung von Lauterbrunnen die ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» und fügte Art. 45a in das Gemeindebaureglement vom 1. Juli 1996 (nachfolgend: GBR) ein. Der Planungszweck der ZPP besteht darin, eine Überbauung von hoher ortsbaulicher Qualität zu realisieren, eine gute Einordnung der Überbauung

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 6 in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, eine qualitätsvolle Umge- bungs- und Aussenraumgestaltung zu fördern, die bestehenden Naturwerte zu schonen sowie bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung auf der Parzelle Nr. 2_____
(Bereich Hotel Sportchalet und Sportanlagen) zu schaffen (Abs. 1). Als Nutzungsarten sind ein Hotel/Apartmenthotel, Wohnungen (qualifiziert bewirtschaftete Wohnungen und Erstwohnungen sowie bestehender Wohnraum im Zeitpunkt der Genehmigung der ZPP), Dienstleistungsbetriebe wie kleinere Verkaufsgeschäfte, Kioske, Bankfilialen, Coiffeurgeschäfte, Praxen, Gastrobetriebe, Bars usw. sowie Sportbauten und -anlagen zugelassen (Abs. 2). Das Nutzungsmass beträgt auf der Parzelle Nr. 1_____
6'000 m² oberirdische Geschossfläche (GF), auf der Parzelle Nr. 2_____
2'000 m² für Nutzungen des Projekts Apartmenthotel auf der Parzelle Nr. 1_____
; diese Nutzungsmasse können um 25 % erhöht werden, wenn ein Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln, welche eine hohe Qualität der Ergebnisse sichern (RRB vom 30.6.2010), durchgeführt wird (Abs. 3). Art. 45a Abs. 4 GBR formuliert verschiedene Gestaltungsgrundsätze, wobei sich Anzahl und Art der Geschosse nach einer Höhenkote von 1633,7 m ü. M. zu richten haben.

E. 2.3

Das Siegerprojekt «3.60 x 3.60» aus dem hierauf durchgeführten Wettbewerb sieht als Ergänzung zum alten Postgebäude, in dem der Empfang, eine Bar und der Frühstücksraum des neuen Apartmenthotels geplant sind, vier Neubauten vor. Drei Häuser (B-D) sollen nordöstlich der alten Post auf der Parzelle Nr. 1_____
und ein Haus (A) auf der Parzelle Nr. 2_____
zwischen die alte Post und das Sportchalet gebaut werden. Es handelt sich um grossvolumige, chaletartige Bauten mit vier bis sechs Geschossen und Dachausbau, die in der Höhe Koten zwischen 1647,45 m ü. M. (Haus A) und 1650,45 m ü. M. (Haus D) erreichen (mit Ausnahme der Darstellung Gesamtansicht Südost/Nordwest vom 29.8.2014 wird in den Plänen für das Haus D fälschlicherweise eine Höhe von 1659,45 m ü. M. angegeben; act. 4F). Ihre Grundfläche beträgt 18,93 x 22,53 m, wobei das Haus D als einziges mit der längeren Seite parallel zur Dorfstrasse steht. Alle Neubauten sind – wie die alte Post – giebelständig zur Strasse ausgerichtet und haben asymmetrisch geformte Satteldächer mit abgeschrägten Trauflinien. Die Untergeschosse sind als Sockel mit

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 7 Steinfassade ausgebildet, die darüber liegenden Geschosse mit Holzverkleidung versehen. In unregelmässigen Abständen sind unterschiedlich grosse Fenster und, ausser an der Fassade zur Strasse hin, Balkone angeordnet. Auf der Südostseite der Gebäude B-D sollen im Hang freistehende Sonnenkollektoren-Felder von 72 und 80 m² platziert werden.

E. 3.1

Die Vorinstanz hat den Bauabschlag vorab damit begründet, dass die Sockelgeschosse der Häuser B-D die Höhenkote 1633,7 m ü. M. über- ragen und das Vorhaben damit Art. 45a Abs. 4 Al. 2 GBR widerspreche (angefochtener Entscheid E. 3d). Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz hätte diesen Punkt gar nicht aufgreifen dürfen, weil er nicht gerügt worden sei. Die BVE dürfe ein Vorhaben nur dann frei prüfen und den angefochtenen Entscheid von Amtes wegen abändern, wenn dieser erhebliche Mängel aufweise, was hier nicht der Fall sei (Beschwerde Ziff. 30 ff.).

E. 3.2

Die von der Beschwerdeführerin angesprochene sog. aspektmäs- sige Umschreibung des Streitgegenstands im Baurecht, wurde per 1. April 2017 aufgehoben (aArt. 40 Abs. 2 BauG; GS 1985 S. 186; BAG 17-008). Danach waren Einsprecherinnen und Einsprecher nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt. Diese Begrenzung des Streit- gegenstands galt nach der Praxis des Verwaltungsgerichts, soweit in einer baurechtlichen Streitigkeit die Verletzung von kantonalem und kommuna- lem Recht geltend gemacht wurde (BVR 2016 S. 79 E. 3.2, 2015 S. 15 E. 1.4 mit weiteren Hinweisen). Dabei genügte es, dass ein Themenbereich in der Einsprache angesprochen worden war; die rechtliche Begründung konnte in oberer Instanz noch nachgeschoben oder geändert werden (statt vieler VGE 2015/338 vom 12.9.2016 E. 3.2 [bestätigt durch BGer 1C_484/2016 vom 28.6.2017]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum ber- nischen BauG, Band I/II, 4. Aufl. 2013/2017, Art. 40-41 N. 9a). Mit Blick auf das Folgende kann offenbleiben, ob im Verfahren vor Verwaltungsgericht

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 8 noch aArt. 40 Abs. 2 BauG (in diesem Sinn JTA 2016/191 vom 16.8.2017 E. 1.2.1) anwendbar ist.

E. 3.3

Die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner haben von Anfang an beanstandet, dass die geplanten Gebäude sich nicht ausrei- chend einordneten, namentlich weil sie zu viele Geschosse aufwiesen bzw. zu hoch seien (vgl. Einsprachen act. 4C pag. 80 f., 83, 156, 170, 173, 196 und 198). Der Themenbereich der Ästhetik, insbesondere mit Blick auf die Gebäudehöhe und Geschosse, wurde damit hinreichend angesprochen und liegt innerhalb des (aspektmässig definierten) Streitgegenstands; die BVE durfte sich schon aus diesem Grund mit der umstrittenen Frage aus- einandersetzen. Dass sich die Einsprechenden nicht ausdrücklich auf Art. 45a Abs. 4 Al. 2 GBR berufen haben, schadet nicht, da die Vorinstanz das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat (Art. 20a Abs. 1 VRPG). Im Übrigen prüft die BVE Bauvorhaben mit umfassender Kognition (Art. 66 VRPG) und ist nicht an die Anträge der Parteien gebunden, sondern kann den angefochtenen Entscheid auch aus anderen als von diesen vorge- brachten Gründen aufheben, wenn er erhebliche Mängel aufweist (Art. 40 Abs. 3 BauG). Als solche gelten ins Auge springende, ins Gewicht fallende Punkte. Der BVE steht praxisgemäss ein gewisser Ermessensspielraum zu, wann sie von Amtes wegen einschreiten will. Nach der Praxis des Ver- waltungsgerichts kann beispielsweise das Nichteinhalten von Gebäude- massen oder Abstandsvorschriften einen erheblichen Mangel im Sinn von Art. 40 Abs. 3 BauG darstellen (zum Ganzen BVR 2016 S. 79 E. 3.4; VGE 2016/172 vom 9.12.2016 E. 3.2, 2014/137 vom 23.9.2014 E. 2). – Die ZPP-Vorschriften regeln die Dimensionen und die Platzierung von Neu- bauten im Fall eines Wettbewerbs –

mit Ausnahme der maximalen oberirdischen Geschossfläche, der Geschosszahl ab einer bestimmten Höhenkote sowie des Abstands gegenüber der Strasse (vgl. dazu hinten E. 6.7.2) und der Parzelle Nr. 3 _____ – nicht bzw. sehr allgemein (vgl. nachfolgende E. 4.1). Den wenigen konkreten Festlegungen – hier der Kote – kommt eine entsprechend grosse Bedeutung zu. Deren Missachtung wäre ein erheblicher Mangel; die BVE dürfte diesen Punkt folglich auch von Amtes wegen überprüfen. Dass im Zusammenhang mit den kommunalen Gestaltungsvorschriften eine «gefestigte Praxis» fehlt (vgl. Beschwerde Ziff. 32), ändert daran nichts.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 9

E. 4.1

Mit einer ZPP kann die Gemeinde auf die Gestaltung besonders empfindlicher Gebiete Einfluss nehmen. Die Bestimmungen der ZPP gehen den übrigen Vorschriften der Grundordnung vor und haben neben anderem Gestaltungsgrundsätze festzulegen (Art. 92 Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 92/93 N. 1). Diese sind in Art. 45a Abs. 4 GBR soweit hier interessierend wie folgt geregelt: - Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild und in die landschaftlich wertvolle Umgebung einzufügen. - Parzelle Nr. 1 _____: Folgende Vorgaben gelten ohne qualifiziertes Planungsverfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Regierungsratsbeschluss vom 30.6.2010 [RRB 1011]): a Oberhalb einer Höhenkote von 1633.70 m ü. M. sind bis zur Vorderkante der Hauptfassade der alten Post maximal 4 Vollgeschosse und der Dachausbau oder Attika möglich. b Unterhalb einer Höhenkote von 1633.70 m ü. M. ist ein Sockelgeschoss bis maximal zur Vorderkante der bestehenden Terrassenmauer (Höhenkote 1633.70 m ü. M.) und ein weiteres Sockelgeschoss bis maximal zur Vorderkante der durchlaufenden Gartenmauer auf der Höhenlinie 1629 m ü. M. zulässig. - Parzelle Nr. 2 _____ (Bereich Hotel Sportchalet): Ab der Höhenkote von 1633.70 m ü. M. sind 4 Vollgeschosse und der Dachausbau oder Attika möglich. - [Sportbauten auf der Parzelle Nr. 2 _____] - Von den für Parzelle Nr. 1 _____ und Teilfläche Parzelle Nr. 2 _____ östlich Hotel Sportchalet festgelegten Massen, Orientierungswerten (Koten und Geschosse) und Dachgestaltung gemäss Baureglement kann mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln, welche eine hohe Qualität der Ergebnisse sichern (RRB vom 30.6.2010), abgewichen werden. Einzuhalten sind dabei das festgelegte Nutzungsmass, die maximale Geschosszahl ab Höhenkote 1633.70 m ü. M., sowie südöstlich ein Grenzabstand von 6 m gegenüber der Parzelle Nr. 3 _____. - [Ersatz alte Post] - Strassenabstand min. 3 m für Bauten mit einer Fassadenhöhe bis maximal 4 m und mindestens 6 m für Bauten mit einer Fassadenhöhe von mehr als 4 m ab Niveau der Dorfstrasse.

E. 4.2

Nicht umstritten ist, dass mit der Durchführung des Projektwettbewerbs ein qualifiziertes Verfahren im Sinn von Art. 45a Abs. 4 Al. 5 GBR stattgefunden hat. Von den für die Parzelle Nr. 1 _____ und die

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 10 Teilfläche der Parzelle Nr. 2 _____ östlich des Hotels Sportchalet festgelegten Massen, Orientierungswerten (Koten und Geschosse) und der Dachgestaltung gemäss Baureglement kann daher abgewichen werden; einzuhalten sind aber namentlich die

maximale Geschosshöhe ab Höhenkote 1633,7 m ü. M. Sachverhaltlich ist unbestritten, dass die Sockelgeschosse aller neuen Häuser über diese Kote hinausragen (vgl. auch vorne E. 2.3).

E. 4.3

Die BVE hat festgestellt, dass bei allen drei auf der Parzelle Nr. 1 _____ geplanten Gebäuden (B, C und D) neben vier Vollgeschossen (Erdgeschoss, Obergeschosse 1, 2 und 3) sowie dem Dachgeschoss auch Teile der Sockelgeschosse über der Höhenkote von 1633,7 m ü. M. liegen. Das sei unzulässig, weil sich schon aus dem Wortlaut von Art. 45a Abs. 4 Al. 2 Bst. a GBR ergebe, dass es sich um einen Maximalwert handle, d.h. über der Kote keine weiteren Teile von darunterliegenden Stockwerken zugelassen seien. Aus Art. 45a Abs. 4 Al. 2 Bst. b GBR lasse sich das Gleiche ableiten, da nur unterhalb, nicht jedoch oberhalb der Kote von Sockelgeschossen die Rede sei. Auch der Sinn und Zweck der Norm lasse keinen anderen Schluss zu, handle es sich doch um eine Einordnungsbestimmung, die eine Trennlinie in der Fassadengestaltung vorschreibe, indem Sockelgeschosse, die sich im Erscheinungsbild von anderen Geschossen abheben (hier Steinfassade) unterhalb der Kote und die darüberliegenden Geschosse (hier Holzverkleidung) oberhalb dieser Kote liegen müssten. Dabei sei – entgegen der Auslegung der Gemeinde – unerheblich, ob die Sockelgeschosse als Vollgeschosse im Sinn von Art. 19 GBR (Randtitel: «Geschosse») zu qualifizieren seien. Abgesehen davon wären die Sockelgeschosse hier als Vollgeschosse zu betrachten (angefochtener Entscheid E. 3c ff.). Die Beschwerdeführerin bestreitet dieses Auslegungsergebnis. Wie die Gemeinde versteht sie die umstrittene Norm so, dass bloss die Anzahl Vollgeschosse über der Kote beschränkt worden sei. Teile eines Sockelgeschosses dürften deshalb auch über der Kote liegen, solange es sich nicht um ein Vollgeschoss handle.

E. 4.4

Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut (grammatikalisches Element).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 11 Ist der Normtext nicht klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Zu berücksichtigen sind der Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen (systematisches Auslegungselement), die Entstehungsgeschichte (historisches Auslegungselement) sowie der Sinn und Zweck der Norm (teleologisches Auslegungselement), soweit die- sem bei der Auslegung überhaupt eigenständige Bedeutung zukommt. Gleich wie das Bundesgericht lässt sich das Verwaltungsgericht von einem pragmatischen Methodenpluralismus leiten, der keinem Auslegungselement einen grundsätzlichen Vorrang zuerkennt. Es muss im Einzelfall ab- gewogen werden, welche Methode oder Methodenkombination zu der Lö- sung führt, die im normativen Gefüge und mit Blick auf die Wertentschei- dungen des Gesetzgebers am meisten überzeugt (statt vieler BVR 2016 S. 167 E. 3.1 und 3.5 mit Hinweisen). Zu beachten ist weiter, dass die Ge- meinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetz- lichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstan- zen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Ge- meinde eine gewisse Zurückhaltung.

Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich halt- baren Auslegungen einer Norm (BVR 2016 S. 79 E. 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1, 2012 S. 20 E. 3.2). Vorliegend hat die Gemeinde nicht als rechts- anwendende Behörde über das Baugesuch entschieden. Ob die Be- schwerdeführerin sich in dieser Konstellation auf die Gemeindeautonomie berufen kann, ist fraglich (offengelassen in BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2009 S. 551 E. 3.6.2; bejaht in BGer 5.10.1983, in BVR 1984 S. 18 E. 2b, BGer 1C_484/2016 vom 28.6.2017 E. 2.1.2; implizit BVR 2000 S. 105 E. 3a; verneint in BGer 1C_11/2008 E. 3.2), kann mit Blick auf die nachfol- genden Erwägungen aber offenbleiben.

E. 4.5.1

Nach Art. 45a Abs. 4 Al. 5 GBR sind auch bei der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln das festgelegte Nutzungsmass, die maximale Geschoszahl ab der Höhenkote

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 12 1633,7 m ü. M. sowie südöstlich ein Grenzabstand von 6 m gegenüber der Parzelle Nr. 3 _____ einzuhalten. Soweit hier interessierend, nimmt diese Bestimmung damit Bezug auf Art. 45a Abs. 4 Al. 2 GBR, wo die Anzahl zulässiger Geschosse ober- und unterhalb der Höhenkote von 1633,7 m ü. M. auf der Parzelle Nr. 1 _____ festgelegt wird. Nach Art. 45a Abs. 4 Al. 2 Bst. a GBR sind oberhalb der Kote vier Vollgeschosse und der Dachausbau oder eine Attika möglich. Der Begriff Vollgeschoss wird für die ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» nicht besonders definiert. Nach den Bestimmungen des GBR bezeichnet er die an die maximal zulässige Anzahl anrechenbaren Geschosse und grenzt diese von den nicht anrechenbaren ab (Art. 19 i.V.m. Art. 38 Abs. 3 Al. 3, Art. 39 Abs. 2 und Art. 60 Abs. 1 GBR). Diese Bedeutung kommt dem Begriff auch für die ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» zu. Art. 45a Abs. 4 Al. 2 Bst. a GBR beschränkt die Anzahl Vollgeschosse oberhalb der Kote auf vier. Zusätzlich ist ein (nicht als Vollgeschoss anrechenbares) Dach- bzw. Attikageschoss erlaubt. Von Teilen eines zusätzlichen (nicht anrechenbaren) Keller- oder eines (anrechenbaren) Vollgeschosses ist keine Rede, was eher für eine abschliessende Aufzählung spricht. Unterhalb der Kote sind nach Art. 45a Abs. 4 Al. 2 Bst. b GBR maximal zwei Sockelgeschosse zugelassen. Darunter wird im Allgemeinen ein als Gebäudesockel ausgebildetes und stärker betontes Geschoss verstanden, das bei manchen Fassadengliederungen mit dem Erdgeschoss identisch ist (Koepf/Binding, Bildwörterbuch der Architektur, 5. Aufl. 2016, S. 439). Dementsprechend sieht Art. 23 Abs. 3 GBR im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung vor, dass sich das Sockelgeschoss in Farbe und Material von den Obergeschossen zu unterscheiden hat. Der Begriff Sockelgeschoss macht damit Vorgaben zur Fassadengestaltung der Geschosse, die unterhalb der Kote erlaubt sind. Anders als oberhalb der Kote ist die Anrechenbarkeit der Geschosse hingegen kein Thema. Ein Sockelgeschoss kann denn auch sowohl ein (anrechenbares) Voll- als auch ein (nicht anrechenbares) Kellergeschoss sein.

E. 4.5.2

Die hier interessierende Regelung ist Teil der Gestaltungsgrund- sätze für die ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren». Danach sollen sich Bauten und Anlagen in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild und in die landschaftlich wertvolle Umgebung einfügen (Art. 45a Abs. 4 Al. 1

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 13 GBR). Dieser allgemeine Grundsatz wird im Folgenden für die Parzelle Nr. 1 _____ konkretisiert, indem Al. 2 die maximale Geschoszahl vorgibt und damit indirekt die Höhe der Gebäude begrenzt, auch wenn – wie die Beschwerdeführerin geltend macht – keine absoluten Geschoss- oder Gebäudehöhen vorgeschrieben sind. Mit der maximal zulässigen Ausdehnung der Geschosse Richtung Südosten (Vorderkante alte Post, Terrassenmauer bzw. durchlaufende Gartenmauer) begrenzt Art. 45a Abs. 4 Al. 2 zusammen mit Al. 7, das den Strassenabstand der Bauten zur Dorfstrasse regelt, sowie Al. 5, das einen südöstlichen Grenzabstand zur Parzelle Nr. 3 _____ vorgibt, die maximale Grundfläche der Bauten. Die streitbetroffene Höhenkote ordnet die maximal erlaubten Geschosse vertikal in das derart umschriebene Baufeld ein, indem höchstens vier Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses oder einer Attika ober- und maximal zwei als Sockel ausgestaltete Geschosse unterhalb der Kote zugelassen sind. Weshalb diese Höhenkote nur für die geschlossene Bauweise relevant sein soll, wie die Beschwerdeführerin geltend macht (Beschwerde Ziff. 39), ist weder ersichtlich noch näher dargelegt.

E. 4.5.3

Während es bei der Begriffsgruppe Keller-, Voll- und Dachgeschoss vorab um Nutzungsbeschränkungen geht (vgl. VGE 2010/111 vom 1.4.2011 E. 4.5, 19384 vom 6.9.1995 E. 4f), verlangt der Begriff Sockelgeschoss eine gegenüber den restlichen Geschossen unterschiedliche Fassadengestaltung. Liesse der Wortlaut von Art. 45a Abs. 4 Al. 2 Bst. a GBR zusätzlich zu den vier Vollgeschossen Teile eines weiteren Geschosses einschliesslich eines Sockelgeschosses über der Kote allenfalls noch zu, ist diese Lesart jedenfalls mit Blick auf Art. 45a Abs. 4 Al. 2 Bst. b GBR, wonach nur unterhalb der Kote Sockelgeschosse vorgesehen sind, ausgeschlossen. Das gilt allerdings nur für die Parzelle Nr. 1 _____. Art. 45a Abs. 4 Al. 3 GBR begrenzt für die Parzelle Nr. 2 _____ bloss die Anzahl Vollgeschosse oberhalb der Kote. Den ebenfalls darüber liegenden Teil des Sockelgeschosses von Haus A kritisiert die BVE somit zu Recht nicht.

E. 4.5.4

Art. 45a Abs. 4 Al. 5 GBR erklärt die maximale Geschoszahl «ab Höhenkote» für verbindlich. Mit dieser Begriffswahl verweist die Norm auf Al. 2 Bst. a, d.h. die Anzahl Geschosse oberhalb der Höhenkote von 1633,7 m ü. M. (vgl. auch den Wortlaut von Art. 45a Abs. 4 Al. 3 GBR) und

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 14 übernimmt damit aus Al. 2 lediglich die nutzungsbeschränkenden (Bst. a) und nicht die gestalterischen Vorgaben (Bst. b). Das ist insofern sachgerecht, als gestalterische Aspekte durch das qualifizierte Verfahren abgedeckt werden sollen. Art. 45a Abs. 4 Al. 2 Bst. a GBR, der vor allem eine Höhenbeschränkung anstrebt und neben vier Vollgeschossen und einem ausgebauten Dach- oder Attikageschoss kein weiteres Geschoss oder Teile davon über der Höhenkote zulässt, gilt somit auch im qualifizierten Verfahren.

E. 4.5.5

Bestätigt wird dieses Normenverständnis durch die Entstehungsgeschichte. Den Akten ist zu entnehmen, dass die GF von 10'000 m² für das Apartmenthotel ursprünglich nur auf der Parzelle Nr. 1 _____ realisiert werden sollte (vgl. zu den Flächenangaben vorne E. 2.2). Eine entsprechende Testplanung mit 16 Varianten kritisierte die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) in der Folge namentlich mit Blick auf die Höhe und

vorgesehene Position der Bauten sowie die städtebauliche Haltung gegenüber den hangseitigen Häusern, welche die nicht bewältigbare Aufgabe zeigten, eine GF von 10'000 m² auf dieser Parzelle vorzusehen. Eine solche Anlage beeinträchtigt nicht nur die unmittelbare Umgebung des Dorfkerns mit der Dorfstrasse und des talseitigen Wieslands. Vielmehr werde damit auch die Dorfstruktur bzw. der dörfliche Charakter in Frage gestellt, weil mit der projektierten Baumasse ein urbaner Massstab gewählt worden sei, und dies an einer für das Erlebnis des dörflichen Kurorts entscheidenden Stelle. Eine ortsbildverträgliche Überbauung könne nur mit einer deutlichen Reduktion der GF erreicht werden. Zudem müsse die Bauhöhe der alten Post übernommen und eine dem dörflichen Massstab angemessene differenzierte Ausprägung der öffentlichen Räume gefunden werden (Gutachten der ENHK vom 28.10.2011, act. 4H). Das AGR teilte diese Auffassung und formulierte Vorgaben für eine Überarbeitung der ZPP- Vorschriften bzgl. Nutzfläche und Gebäudemasse (Vorprüfung – Themenliste materieller Handlungsbedarf vom 14.11.2011, act. 4H). Nach der Version der ZPP vom 16. Mai 2012, wie sie dem abschliessenden Vorprüfungsbericht des AGR vom 30. August 2012 zugrunde lag (unpaginierte act. 4H), bezog die Gemeinde die Parzelle Nr. 2_____ in die Planung mit ein und nahm die Empfehlungen des AGR betreffend die maximale

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 15 Ausnützung pro Parzelle, die Geschoszahl über der Höhenkote 1633,7 m ü. M. für beide Parzellen sowie die Sockelgeschosse unterhalb der Kote für die Parzelle Nr. 1_____ auf. Für das qualifizierte Verfahren behielt sie vorerst nur das Nutzungsmass gemäss Abs. 3 vor. Erst für die endgültige Fassung ergänzte sie Art. 45a Abs. 4 Al. 5 GBR dann insoweit, als die maximale Geschoszahl ab Höhenkote 1633,7 m ü. M. auch im Fall eines qualifizierten Verfahrens einzuhalten ist. Damit trug die Gemeinde offenbar einer Einsprache Rechnung, die gerade auch die übermässige Dimension der Baukörper kritisiert hatte. Die Entstehungsgeschichte zeigt somit, dass die Festlegung von maximalen Geschoszahlen ab Höhenkote entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin (Beschwerde Ziff. 12 ff. und 37 ff.) sehr wohl dazu diente, die Gebäudehöhe als solche und im Verhältnis zur bestehenden Bebauung einzuschränken, und es nicht nur darum ging, die Bebauung Richtung Südosten zu begrenzen. Dass der ehemalige Einsprecher gegen das konkrete Projekt keine Einsprache erhoben hat, ändert an diesem Ergebnis nichts.

E. 4.6

Zusammenfassend ist Art. 45a Abs. 4 Al. 5 i.V.m. Al. 2 Bst. a GBR dahingehend zu verstehen, dass auf der Parzelle Nr. 1_____ ausser vier Vollgeschossen und einem Dach- oder Attikageschoss keine weiteren Geschosse bzw. Teile davon über der Höhenkote von 1633,7 m ü. M. liegen dürfen. Die gegenteilige Auffassung der Gemeinde, wonach an die zulässige Anzahl Geschosse über der Höhenkote von 1633,7 m ü. M. nur Vollgeschosse anzurechnen bzw. Teile von Geschossen zulässig sind, solange sie keine Vollgeschosse darstellen, ist rechtlich nicht haltbar.

E. 5.1

Die BVE hat die Baubewilligung auch aus ästhetischen Gründen verweigert (angefochtener Entscheid E. 4). Das Vorhaben sei zu voluminös, weise ortsfremde Gesamtproportionen auf und insbesondere die Häuser B, C und D seien zu hoch. Die Platzierung und Ausrichtung des Gebäudes D, im verminderten Mass auch des Gebäudes C, verhinderten eine gute Einordnung. Dazu komme, dass die Fassaden durch die zufällige Anordnung der

Balkone und Fenster sowie die unterschiedlichen Fenster-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 16 typen und -grössen unruhig und nicht symmetrisch seien, was ebenfalls zu einem Gegensatz zum umliegenden Ortsbild führe. Schliesslich wirkten sich auch die beiden im Gelände unterhalb der umstrittenen Häuser geplanten, freistehenden Sonnenkollektoren störend auf das Landschaftsbild aus. Für diese Beurteilung stellte die BVE namentlich auf den Bericht der OLK vom 22. September 2016 (act. 4B pag. 163 ff.) und den am 12. Oktober 2016 durchgeführten Augenschein ab (Protokoll act. 4B pag. 180 ff.; Fotodossier act. 4B pag. 202 ff.).

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin kritisiert vorab den Beizug der OLK. Die BVE habe eine Gehörsverletzung begangen, indem sie die Konsultation der OLK nicht begründet sowie deren Bericht trotz Fehlerhaftigkeit unreflektiert übernommen und willkürlich gewürdigt habe. Ohnehin sei es nicht sachgerecht, einen OLK-Bericht einzuholen, wenn das Vorhaben – wie hier – bereits von mehreren Fachstellen beurteilt worden sei. Die OLK äussere sich sonst praxisgemäss nicht zu Projekten, die im Rahmen eines Projektwettbewerbs zustande gekommen sind (Beschwerde Ziff. 50 ff. und 69).

E. 5.2.1

Die Behörde stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest und bestimmt Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG). Bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen steht ihr ein weiterer Spielraum zu, den sie nach pflichtgemäßem Ermessen auszufüllen hat. Hat sie Zweifel an der Vollständigkeit oder Richtigkeit des rechtserheblichen Sachverhalts, sind weitere Untersuchungen angezeigt (Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 8 mit Hinweisen). Wenn die BVE zur Beurteilung der umstrittenen Frage, wie sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild von Mürren einfügt, einen – im Übrigen als Beweismassnahme beantragten – OLK-Bericht einverlangt hat, hat sie im Rahmen ihrer Abklärungspflicht gehandelt. Eine weitergehende Begründung ist nicht erforderlich. Die Vorinstanz hat sich sodann einlässlich mit dem Bericht der OLK befasst und nicht unbesehen auf ihn abgestellt. Sie hat unter Berücksichtigung ihrer am Augenschein selbst gewonnenen Erkenntnisse ausführlich begründet, inwieweit und weshalb sie der Einschätzung der OLK folgt (angefochtener Entscheid E. 4h ff.). Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist nicht ersichtlich.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 17

E. 5.2.2

Mit ihrer Rüge, das Vorhaben sei vor der OLK bereits durch andere Fachstellen beurteilt worden, bezieht sich die Beschwerdeführerin auf den altrechtlichen aArt. 2 Abs. 2 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV; BAG 10-094), der während des vorinstanzlichen Verfahrens noch in Kraft war. Wie bereits die BVE zutreffend ausgeführt hat (angefochtener Entscheid E. 4e), betrifft diese Vorschrift ausschliesslich das Baubewilligungsverfahren. Dass vorbestehende Fachberichte eine Beurteilung durch die OLK im Beschwerdeverfahren nicht ausschlossen, geht bereits aus aArt. 4 Abs. 1 OLKV hervor, wonach sich die OLK mit

allfälligen, durch die Vorinstanz eingeholten Gutachten der ENHK, der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle auseinanderzusetzen hat (vgl. übereinstimmend Art. 4 Abs. 1a OLKV in der Fassung vom 8.2.2017; BSG 426.221). Im Übrigen bearbeiten die KDP und die OLK unterschiedliche Aufgabenfelder und ist die OLK die zuständige kantonale Stelle für Fragen der Ästhetik (vgl. VGE 2011/172 vom 31.10.2012 E. 2.1 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 9a). Der Beizug der OLK durch die BVE ist folglich nicht zu beanstanden. Daran ändert Art. 22a Abs. 2 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) nichts, wonach die OLK bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind, nicht beigezogen wird. Diese Bestimmung ist zum einen erst seit dem 1. April 2017 in Kraft (BAG 17-009) und war für die BVE daher von vornherein unbeachtlich. Zum anderen hat sie aArt. 2 OLKV ersetzt (Vortrag des Regierungsrats zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren, in Tagblatt des Grossen Rates 2016 Beilage 8 S. 54) und bezieht sich wie die Vorgängerbestimmung ausschliesslich auf das Baubewilligungsverfahren, nicht auf das Beschwerdeverfahren. Der Beizug der OLK drängte sich im Übrigen geradezu auf, da sie gemäss Art. 45a Abs. 5 GBR als für die Ästhetik zuständige kantonale Fachstelle bereits ins Wettbewerbsverfahren hätte einbezogen werden müssen, was aus unerfindlichen Gründen unterblieben ist (vgl. Schreiben des AGR vom 25.1.2018, act. 23).

E. 5.2.3

Die Beschwerdeführerin beanstandet weiter, dass die OLK-Gruppe Emmental-Oberaargau und nicht die Gruppe Oberland zum Projekt Stel-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 18 lung genommen hat (Beschwerde Ziff. 58). – Alle Mitglieder der OLK-Gruppe Oberland sind in den Ausstand getreten, weil ein Mitglied mit seinem Architekturbüro den Projektwettbewerb gewonnen und das hier zu beurteilende Vorhaben ausgearbeitet hat. Mit Verfügung vom 15. September 2016 hat die BVE den Verfahrensbeteiligten eröffnet, dass das Geschäft deshalb von der OLK-Gruppe Emmental-Oberaargau behandelt werde (act. 4B pag. 159). Laut Art. 5 Abs. 1 OLKV behandelt jede Regionalgruppe die in ihrer Verwaltungsregion anfallenden Geschäfte. Ihre Mitglieder werden vom Regierungsrat für die Amtsdauer von vier Jahren gewählt (Art. 9 Abs. 1 OLKV). Als nebenamtliche Behördenmitglieder (vgl. Art. 3 Abs. 5 und 6 des Personalgesetzes vom 16. September 2004 [PG; BSG 153.01]) haben sie die für das kantonale Personal geltenden Ausstandspflichten zu beachten (Art. 2 Abs. 3 PG; VGE 22383 vom 20.2.2006 E. 6.1 [bestätigt durch BGer 1P.187/2006 vom 5.7.2006]). Nach Art. 59 Abs. 1 Bst. a und f PG tritt namentlich in den Ausstand, wer in der Sache ein persönliches Interesse haben oder aus anderen Gründen befangen sein könnte. Dabei gelten die zu Art. 9 VRPG entwickelten Grundsätze (vgl. von Kaenel/Zürcher, Personalrecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl. 2013, S. 49 ff., 65 N. 38). Danach trifft die Ausstandspflicht nur Personen und nicht ganze Behörden. Der Ausstand steht in einem gewissen Spannungsverhältnis zum Anspruch auf Beurteilung durch die ordentlichen, durch Rechtssatz bestimmten Organe. Er muss deshalb die Ausnahme bleiben und die Ausstandserklärung eines Behördenmitglieds darf nicht unbesehen hingenommen werden. Die Befürchtung mangelnder Unvoreingenommenheit muss aufgrund der konkreten Umstände als ernsthaft und begründet erscheinen, damit ein Ausstand gerechtfertigt ist.

Solche Umstände können sich aus engen Beziehungen ergeben, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit eines Behördenmitglieds zu wecken, mithin den Anschein der Befangenheit zu begründen (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 9 N. 7, 9 und 15 mit Hinweisen). – Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, war doch ein bedeutendes Vorhaben eines Gruppenmitglieds zu begutachten. Selbst wenn die Gruppe Oberland das Apartmenthotel unter Ausschluss der Person beurteilt hätte, die den Projektwettbewerb gewonnen hat, hätte die Unbefangenheit der übrigen Mitglieder in Zweifel gezogen werden können. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass diese zum Projekt ihres Kollegen keine

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 19 Stellung nehmen wollten. Die Übertragung des Geschäfts an eine Gruppe aus einem anderen Kantonsteil erscheint auch deshalb unproblematisch, weil es weniger um die Ortskunde als um die Fachkenntnisse des Gremiums geht.

E. 5.2.4

Sodann trifft es zwar zu, dass die OLK sich nicht ausdrücklich mit dem Bericht der KDP vom 22. Dezember 2014 (act. 4D pag. 472) auseinandergesetzt hat (vgl. Beschwerde Ziff. 59). Soweit die Fachberichte übereinstimmen – z.B. betreffend die Aufteilung der Flächen in Einzelbauten – war dies aber ohne weiteres entbehrlich. Die KDP hat sich zudem im Wesentlichen darauf beschränkt, ihre eigenen für die Testplanung formulierten Rahmenbedingungen sowie die Erkenntnisse und Vorgaben der ENHK aufzulisten und festzuhalten, dass diese in das Wettbewerbsverfahren eingeflossen seien. Dort habe sich gezeigt, dass das Siegerprojekt «im Prinzip die einzige mögliche Variante» sei. Unter diesen Umständen bestand für die OLK kein Anlass für eine einlässliche Auseinandersetzung mit dem Fachbericht der KDP (vgl. für eine solche Situation auch VGE 2011/172 vom 31.10.2012 E. 2.3). Nicht ersichtlich ist schliesslich, weshalb die Vorinstanz der KDP die Gelegenheit hätte geben müssen, sich zum OLK-Bericht zu äussern. Wie dargelegt, kommt der Behörde bei der Sachverhaltsfeststellung ein grosses Ermessen zu (vorne E. 5.2.1). Dass die KDP und die OLK nicht zum selben Schluss gelangten, verpflichtete die BVE jedenfalls nicht, zwingend einen ergänzenden Fachbericht der KDP einzuholen, zumal die beiden Stellen – wie erwähnt – ohnehin unterschiedliche Aufgabenfelder bearbeiten.

E. 5.3

Schliesslich kritisiert die Beschwerdeführerin den Bericht der OLK inhaltlich. Er sei fehlerhaft und taue nicht zum Beweis (Beschwerde Ziff. 63 ff.). – Für die Bewertung der Beweise gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung, wonach die Behörde den Beweisen nach ihrer eigenen, freien Überzeugung ein bestimmtes Gewicht beimisst. Gutachten von Sachverständigen und gutachtensmässige Ausführungen in Amtsberichten können erhöhte Beweiskraft beanspruchen. Von ihnen sollte die entscheidende Behörde nur aus triftigen Gründen abweichen (BVR 2014 S. 508 E. 5.3.2, 2009 S. 481 E. 2.1; VGE 2015/231 vom 31.10.2016 E. 1.7, 2014/113/127 vom 10.12.2014 E. 5.7; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O.,

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 20 Art. 19 N. 8, 16). Die Vorinstanz hat sich wie erwähnt eingehend mit dem Fachbericht auseinandergesetzt und massgeblich auf ihn abgestellt. Abgewichen ist sie, wo die OLK aus Sicht der BVE von einer falschen Rechtslage ausgegangen ist (Strassenabstand,

angefochtener Entscheid E. 4i; vgl. dazu hinten E. 6.7), was ein triftiger Grund ist, dem Fachbericht inso- weit nicht zu folgen. Anders verhält es sich mit den Einwänden der Beschwerdeführerin. Zwar ist richtig, dass die OLK fälschlicherweise von fünf Neubauten spricht. Dabei handelt es sich aber um ein offensichtliches und nicht weiter beachtliches Versehen, unterscheidet sie doch ansonsten stets die Häuser A-D (also vier Neubauten) und die alte Post. Was die Höhe der umliegenden Häuser anbelangt, mag es zwar zutreffen, dass das Hotel Regina und das Hotel Palace mehr als drei Stockwerke aufweisen. Diese stehen aber in einiger Entfernung zum Bauvorhaben und zudem nicht an der Dorfstrasse (das Palace auf dem Höhemätteli, das Regina bei Borthal- ten 1036). Sie sind für das innere Ortsbild rund um das geplante Apart- menthotel deshalb nicht entscheidend. Andere höhere Objekte, die an der Dorfstrasse in der Umgebung des Bauvorhabens liegen, nennt die Beschwerdeführerin nicht und sind auch nicht ersichtlich. Die OLK ist daher nicht von einem falschen Sachverhalt ausgegangen, wenn sie unter dem Titel «inneres Ortsbild in der Umgebung des Bauvorhabens» ausführt, beidseits der Dorfstrasse stünden ein- bis dreigeschossige Bauten. Das Gleiche gilt, soweit die OLK den ersatzlosen Abbruch des obersten Ni- veaus der Terrassierung kritisiert. Selbst wenn es sich um die Kellermauer des ehemaligen Grandhotels handelt, schloss diese auch die darüberlie- gende Hotelterrasse ab (vgl. act. 4B pag. 204, Foto Nr. 6 und pag. 215), weshalb sie ohne weiteres als oberste Stufe der terrasierten (ehemaligen) Parkanlage bezeichnet werden kann; diese soll abgebrochen werden (act. 4F, Plan Grundriss EG). Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die BVE den Bericht der OLK als Beweismittel in ihre Würdigung einbezogen hat. Ob die Beurteilung der BVE in der Sache überzeugt, ist im Folgenden zu prüfen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 21

E. 6.1

Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen Landschaf- ten, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines allgemeinen Beeinträchti- gungsverbots dar. Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die als Spezialnormen über die kantonale Vorschrift des all- gemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 der Bauverord- nung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Solche Vorschriften müssen aber, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen diese nicht nur allgemein anders umschreiben. Nach Art. 45a Abs. 4 Al. 1 GBR haben sich Bauten und Anlagen in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild und in die landschaftlich wertvolle Umgebung einzufügen (vorne E. 4.1). Mit dem positiven Einfügungsgebot geht die Bestimmung in ihrem Regelungsgehalt und in ihrer Regelungs- dichte über das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus und hat selbständige Bedeutung (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 f.). Liegt mit Blick auf die äs- thetische Beurteilung eines Vorhabens ein Fachbericht der OLK vor, räumt das Verwaltungsgericht diesem regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei dessen Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft insbesondere, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2016/266 vom 30.10.2017 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 9a und 10 Bst. b).

E. 6.2

Die BVE ist gestützt auf den OLK-Bericht und ihren Augenschein zum Schluss gekommen, dass das Vorhaben die ästhetischen Anforderungen nicht erfüllt. Die vier geplanten Mehrfamilienhäuser wiesen grössere Volumen auf als die denkmalgeschützte alte Post und hoben sich hinsichtlich Proportionen deutlich von den unmittelbar umliegenden Häusern ab. Die grossen Grundflächen führten zu verhältnismässig langen und hohen Giebelfassaden, was insbesondere auf das Haus D mit seiner breiten Giebelseite zutraf. Von einer ortstypischen Massstäblichkeit könne nicht die

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 22 Rede sein. In nachvollziehbarer Weise kritisiere die OLK auch die Gesamthöhe der Häuser B (First auf Höhenkote 1649,65 m ü. M.), C (First auf Höhenkote 1649,85 m ü. M.) und D (First auf Höhenkote 1650,45 m ü. M.). Diese nehme gegenüber der alten Post (First auf Höhenkote 1647,5 m ü. M.) übermässig zu und führe zu einem Massstabswechsel, obwohl die Dorfstrasse zwischen alter Post und Haus D mehr oder weniger gleichmässig ansteige. Bereits die ENHK habe empfohlen, sich an der Firsthöhe der alten Post zu orientieren, da ansonsten gegenüber den bergseitigen Chalets «ein erdrückendes Gegenüber» entstehe. – Die Beschwerdeführerin bestreitet diese Darstellung und macht geltend, das für die ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» festgelegte Bauvolumen sei eingehalten. Rund um das Baugrundstück befänden sich zudem verschiedenste grössere Bauten; nebst dem Sportchalet, das die BVE selbst erwähne, etwa das Chalet Montana auf der Parzelle Lauterbrunnen Gbbl. Nr. 4 _____. Die Gebäudehöhe sei absichtlich nicht metergenau festgelegt worden, damit eine gewisse Freiheit bestehe. Gestützt auf die allgemeinen Ästhetiknormen dürfe eine Reduktion des Volumens und der Höhe der Häuser ohnehin nicht verlangt werden. Abgesehen davon, dass die Empfehlungen der ENHK beim Erlass der ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» soweit sinnvoll berücksichtigt worden seien, seien diese im Baubewilligungsverfahren zudem nicht mehr massgebend (Beschwerde Ziff. 47 ff. und 63 ff.).

E. 6.3

Die ENHK hatte bei der Erarbeitung der ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» empfohlen, die Maximalhöhe entsprechend der alten Post auf die Kote 1647,5 m ü. M. festzulegen. Eine solche Höhenbeschränkung wurde jedoch nicht beschlossen und sieht Art. 45a GBR nicht vor. ZPP-Normen, welche – wie hier – Bestandteil des Nutzungsplans sind, können im Baubewilligungsverfahren nur noch in Ausnahmesituationen akzessorisch überprüft werden, die hier nicht vorliegen (BGE 135 II 209 E. 5.1; BGer 1C_227/2015 vom 7.1.2016 E. 3.1; VGE 2010/472 vom 11.8.2011 E. 4.4.3). Die Vorschriften zur ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» sind zonenspezifisch und legen für bestimmte, kartographisch ausgewiesene Parzellen konkret und verbindlich die bauliche Nutzbarkeit fest, so dass sich Betroffene schon bei Planerlass über deren Auswirkungen im Klaren sein konnten und es ihnen zumutbar gewesen wäre, ein Rechtsmittel zu

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 23 ergreifen (zum Ganzen BGE 106 Ia 310 E. 3; BGer 1P.193/1997 und 1P.195/1997 vom 5.9.1997, in ZBl 1999 S. 218 E. 3). Das betrifft auch den Einwand der Beschwerdegegnerschaft, wonach eine GF von bis zu 10'000 m² auf beiden Parzellen schon aus Gründen des Landschaftsschutzes generell unzulässig sei. Findet eine akzessorische Überprüfung von Art. 45a GBR nicht statt, ist auch nicht relevant, wie sich die Gemeindeversammlung vom 28. Januar 2013 zusammensetzte, welche die ZPP Nr. 44

«Apartmenthotel Mürren» beschloss. Das Protokoll der Gemeindeversammlung ist daher nicht weiter von Interesse und der Beweisantrag der Beschwerdegegnerschaft 2, dieses einzuholen, wird abgewiesen (Beschwerdeantwort act. 6 S. 8).

E. 6.4

Art. 45a Abs. 3 Al. 1, 2, 4 und 5 GBR erlaubt auf den Parzellen Nrn. 1 _____ und 2 _____ zusammen 8'000 m² neue oberirdische Geschossfläche, im Fall eines qualifizierten Verfahrens 10'000 m². Dass das Bauvorhaben diese Vorgaben respektiert, ist nicht bestritten. Sodann regeln Art. 45a Abs. 4 Al. 5 und 7 GBR den Grenzabstand zur Parzelle Nr. 3 _____ und den Strassenabstand. Daraus ergeben sich die möglichen Baufelder auf den beiden Parzellen. Richtig ist, dass die ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» keine maximalen Gebäude- oder Geschosshöhen vorgibt. Immerhin begrenzt Art. 45a Abs. 4 Al. 2 und 3 GBR die zulässige Höhe insofern, als er die Anzahl Geschosse über der Höhenkote von 1633,7 m ü. M. auf vier Vollgeschosse und den Dachausbau oder ein Attikageschoss beschränkt; das gilt auch im qualifizierten Verfahren (Art. 45a Abs. 4 Al. 5 GBR; vorne E. 4). Weitergehende Einschränkungen, wie die von der ENHK ursprünglich angeregte Höhenbeschränkung auf das Niveau der alten Post, können gestützt auf diese Vorschriften grundsätzlich nicht verlangt werden. Insofern ist auch nicht weiter relevant, ob sich rund um die Bauparzellen weitere grosse Gebäude befinden, wie die Beschwerdeführerin behauptet (Beschwerde Ziff. 48). Vorbehalten bleibt das ebenfalls in Art. 45a GBR enthaltene Einfügungsgebot; daran sind auch Bauten zu messen, welche die Abstände und Geschoszzahlen einhalten. Dabei gilt es allerdings zu beachten, dass Ästhetikvorschriften Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung in der Regel nicht wesentlich einschränken und die Zonenvorschriften nicht praktisch ihres Inhalts berauben dürfen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 24 (BGE 115 Ia 363 E. 3a [Pra 79/1990 Nr. 262]; BGer 1C_175/2017 vom 28.6.2017 E. 3.4, 1C_117/2016 und 1C_127/2016 vom 4.7.2016 E. 3.3, 1C_645/2012 vom 29.7.2013 E. 2.4; BVR 1988 S. 311 E. 5b). Unzulässig sind daher insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten (BVR 1990 S. 241 E. 4c; VGE 2015/6 vom 25.8.2015 E. 5.5 [bestätigt durch BGer 1C_499/2015 vom 7.12.2015], 2013/30 vom 22.1.2015 E. 4.2.2 [bestätigt durch BGer 1C_114/2015 vom 10.7.2015]). Das gilt auch im Anwendungsbereich von positiven Ästhetikklauseln, die strenger sind als das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG (Einfügungsgebot; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3 mit zahlreichen Hinweisen; VGE 2015/348 vom 24.6.2016 E. 5.4, 2014/20 vom 26.8.2014 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15). Die in Frage stehende Klausel muss sich zudem nicht zwingend auf das ganze Gemeindegebiet beziehen, sondern kann auch nur für ein bestimmtes Gebiet gelten wie für eine ZPP (vgl. VGE 22044 vom 19.8.2005 E. 3.2). Nicht anwendbar sind diese Grundsätze bloss, wenn die Nutzungsordnung aus ästhetischen Gründen über den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz hinaus Einschränkungen vorsieht (vgl. BVR 2012 S. 334 E. 7.1 für Antennen; VGE 2016/57 vom 27.7.2016 E. 3.2 und 3.7.1) oder wenn eine Abweichung erforderlich ist, um eine besonders schützenswerte Umgebung von einer Verunstaltung zu bewahren (BGE 115 Ia 370 E. 5; BGer 1C_36/2014 vom 16.12.2014 E. 3.2; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3 f. mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 und 19, mit Hinweisen). Eine Beschränkung der Gebäudehöhe analog der alten Post hätte für die geplanten Häuser B-D wohl den Wegfall eines ganzen Geschosses und damit zweifellos

eine erhebliche Nutzungs- einbusse zur Folge (vgl. Projektplan Gesamtansicht Südost/Nordwest vom 23.12.2015). Gestützt auf die allgemeine Ästhetiknorm in Art. 45a Abs. 4 Al. 1 GBR kann das grundsätzlich nicht verlangt werden.

E. 6.5

Nichts anderes ergibt sich mit Blick auf besondere Schutzvorschriften. Mürren ist zwar als Ganzes als Baugruppe E im kantonalen Bauinventar aufgenommen und es befinden sich nebst der erhaltenswerten alten Post weitere denkmalgeschützte Einzelbauten in der Nähe der Bauparzellen. Die KDP als die für den Denkmalschutz zuständige Fachstelle war jedoch bereits im Rahmen der Testplanung zur Ermittlung der möglichen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 25 Bauvolumen sowohl an der Erarbeitung der ZPP beteiligt als auch später im Expertengremium, das den Projektwettbewerb begleitete, vertreten und sie hat dem konkreten Projekt im Baubewilligungsverfahren zugestimmt (unpaginierte act. 4H Bericht der EG Lauterbrunnen vom 18.5.2012 S. 4; Bericht des Preisgerichts act. 4G S. 4; act. 4D Rückseite pag. 472). Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Reduktion des Volumens oder der Gebäudehöhe mit Blick auf die Denkmalqualität der Baugruppe E und die die Bauparzellen umgebenden Einzelobjekte nicht erforderlich ist, so dass die damit einhergehende Nutzungseinbusse nicht verlangt werden kann. Der von der Beschwerdegegnerschaft 2 beantragte Beizug der Prospekte der schützens- und erhaltenswerten Gebäude, die im Übrigen im Internet einsehbar sind (<https://www.erz.be.ch>), Rubriken «Kultur/Denkmalpflege/Bauinventar/Bauinventar online»), verspricht keine neuen Erkenntnisse; der Beweisantrag wird deshalb abgewiesen.

E. 6.6

Die BVE, die OLK und die KDP haben zudem auf den Eintrag des Ortsbilds von Mürren im ISOS hingewiesen (angefochtener Entscheid E. 4c; act. 4B pag. 164; act. 4D pag. 472 f.). Insofern gilt es klarzustellen, dass Mürren bei der Erstellung des ISOS zwar als Ortsbild von regionaler Bedeutung bewertet wurde und als solches im Verzeichnis der besuchten Orte im Kantonsteil Bern Land aufgeführt wird (ISOS Band 8.2 Oberland Orte L-Z, S. 496). Diese Dokumentation ist aber nicht Teil des ISOS, das nur schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung umfasst (Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]; Art. 1 i.V.m. Anhang der Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12]). Sie bietet daher nur einen Hinweis auf ein schützenswürdiges Ortsbild und ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben für die Interessenabwägung nach Art. 3 NHG von Bedeutung (vgl. BGE 131 II 545 E. 2.1, 124 II 146 E. 6b am Ende; VGE 2014/113/127 vom 10.12.2014 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 32b). Gemäss Art. 3 Abs. 1 NHG sorgen der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Diese Pflicht gilt unabhängig davon, ob es

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 26 sich um ein Objekt von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung handelt (Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Art. 4 NHG), und unabhängig davon, ob es in ein Inventar aufgenommen ist

(Anne-Christine Favre, in Kommentar NHG, 1997, Art. 3 N. 3). Art. 3 NHG verlangt keinen absoluten Schutz der Landschaft. Eingriffe sind jedoch nur zulässig, wo ein überwiegendes allgemeines Interesse sie erfordert; es ist eine möglichst umfassende Interessenabwägung vorzunehmen (zum Ganzen VGE 2016/1 vom 16.12.2016 E. 7.2 [bestätigt durch BGer 1C_23/2017 vom 3.10.2017] mit Hinweisen). Mit Blick auf die erlaubten Gebäudedimensionen musste diese Interessenabwägung allerdings bereits beim Erlass der ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» stattfinden; soweit dies nicht oder nicht richtig geschehen ist, wäre ein entsprechender Einwand verspätet (vorne E. 6.3).

E. 6.7.1

Die BVE hat weiter befunden, die Platzierung der Häuser C und insbesondere D beeinträchtigt die Qualität des inneren und äusseren Ortsbilds. Aus ästhetischer Sicht sei die Kritik der OLK am grossen Rücksprung gegenüber der Dorfstrasse und der fehlende Bezug zu dieser nachvollziehbar. Dabei sei aber zu beachten, dass die ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» einen Abstand von 6 m von der Dorfstrasse vorschreibe. Würden die Gebäude C und D ganz an diesen Strassenabstand geschoben, könnten nicht nur die ortsfremden Zwischenräume zur Strasse etwas reduziert werden, sondern auch talseitig würden sich die Bauten etwas besser am Siedlungsrand orientieren und besser in die Umgebung einordnen (angefochtener Entscheid E. 4i). Die Beschwerdeführerin macht geltend, wie die BVE richtig festhalte, sei der Zwischenraum zur Strasse eine zwingende Vorgabe der ZPP-Vorschriften. Die von der OLK kritisierten Aufschüttungen für die Hauseingänge seien deshalb nötig. Da man in der gesamten Planung darauf geachtet habe, die Siedlung talseitig in sich geschlossen zu belassen, sei die Forderung der BVE nicht nachvollziehbar, hätte ein Strassenabstand von 6 m Richtung Südosten doch einen uneinheitlichen Siedlungsrand zur Folge. Die BVE habe zudem ausser Acht gelassen, dass talseitig bis zur Kellermauer des ehemaligen Grandhotels gebaut werden dürfe, womit der bemängelte «Bruch im Siedlungsrand» vorgegeben sei (Beschwerde Ziff. 67).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 27

E. 6.7.2

Wie die Gemeinde (act. 4B pag. 220) gehen die BVE und die Beschwerdeführerin davon aus, dass der Strassenabstand nach Art. 45a Abs. 4 Al. 7 GBR in jedem Fall, d.h. auch bei einem qualifizierten Verfahren, eingehalten werden muss. Das ist mit Blick auf die Regelung nicht zum vornherein klar. Art. 45a Abs. 4 Al. 5 GBR, der zumindest dem Wortlaut nach abschliessend regelt, welche Vorgaben auch im Fall eines qualifizierten Verfahrens zu beachten sind, nennt nur den südöstlichen Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 3 _____, nicht aber den Strassenabstand. In systematischer Hinsicht regelt Art. 45a Abs. 4 GBR zuerst die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze (Al. 1), danach die Vorgaben für die Parzellen Nr. 1 _____ (Al. 2) und 2 _____ (Al. 3 und 4), anschliessend was für beide Parzellen auch im Fall eines qualifizierten Verfahrens gilt (Al. 5), weiter die Voraussetzungen für einen allfälligen Neubau anstelle der alten Post (Al. 6) und schliesslich den Strassenabstand (Al. 7). Die Systematik legt nahe, dass die Regelung über den Strassenabstand in jedem Fall gilt und Art. 45a Abs. 4 Al. 5 GBR bloss die Festlegungen nach Al. 2-4 für den Fall eines qualifizierten Verfahrens präzisiert. Der Entstehungsgeschichte der fraglichen Norm kann entnommen werden, dass der Strassenabstand für Häuser mit einer Fassadenhöhe von über 4 m ab Niveau der Dorfstrasse

offenbar von den ursprünglich vorgesehenen 3 m (entsprechend dem nach Art. 9 Abs. 1 Bst. b GBR üblichen Abstand) auf 6 m vergrössert wurde, nachdem im Mitwirkungsverfahren zur ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» die Befürchtung geäussert worden war, ein schmaler Strassenraum wirke beengend und könne die durch das Apartmenthotel steigende Verkehrsbelastung nicht aufnehmen (Bericht zur Mitwirkung vom 7.9.2011, S. 5 f., 9, unpaginierte act. 4H). Systematik und Entstehungsgeschichte liefern somit deutliche Hinweise, dass der Strassenabstand gemäss Art. 45a Abs. 4 Al. 7 GBR auch im Fall eines qualifizierten Verfahrens massgebend ist. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die BVE der Norm die Bedeutung beigemessen hat, wie die Gemeinde sie verstanden haben will (vorne E. 4.4).

E. 6.7.3

Mit Blick auf die Stellung der geplanten Häuser C und D zur Dorfstrasse hat die OLK ausgeführt, die talseitigen Bauten lägen tendenziell dichter bzw. unmittelbar an der Strasse (ohne trennende Grünfläche)

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 28 und wiesen in den Erdgeschossen eine öffentliche Nutzung wie Läden oder Restaurants auf, die zum Flanieren einladen (act. 4B pag. 164). Am vorinstanzlichen Augenschein hat der Vertreter der OLK dargelegt, dass der Dialog der Häuser mit der Strasse wichtig sei. Je näher die Häuser an der Strasse stünden, desto besser sei dies aus der Sicht des Ortsbilds (act. 4B pag. 191 f. Voten Hurscheler). Die Vertreterin der OLK wies zudem darauf hin, dass zwischen Häusern und Strasse in der Regel befestigte Vorplätze vorhanden sind (act. 4B pag. 191 Votum Akkerman). Tatsächlich zeigen die Fotos vom vorinstanzlichen Augenschein, dass die bestehenden Häuser nahe an der Dorfstrasse stehen und keine Grünflächen vorhanden sind (act. 4B pag. 210 ff., Foto Nrn. 18, 20 ff.; vgl. auch das Satellitenbild unter <<https://www.google.ch/maps>>). Die OLK kritisierte eine zu tiefe Position der geplanten Häuser C und D auch mit Blick auf das äussere Ortsbild, weil damit ein inakzeptabler Verlust der räumlichen Kontinuität des für dieses wichtigen Terrassenraums einhergehe, der den Dorfkern vom Hotel Edelweiss bis zur Sportterrasse umspanne (act. 4B pag. 164). Die BVE befand ihrerseits, die Neubauten würden sich talseitig etwas besser am bestehenden Siedlungsrand orientieren, wenn die Häuser – unter Beachtung des vorgeschriebenen Abstands – an die Strasse gerückt würden. – Es mag zutreffen, dass ein Verschieben der Bauten Richtung Strasse den Bezug zu derselben verstärken und auch dem Siedlungsrand sowie dem Terrassenraum besser gerecht würde. Allerdings hat der Vertreter der OLK am Augenschein auch anerkannt, dass ein Heranrücken der Häuser den Eindruck «riesiger Wände» entstehen lasse, weshalb die Gebäudehöhe sicherlich überprüft werden müsse (act. 4B pag. 192 Votum Hurscheler). Wie die Beschwerdeführerin diesen widersprüchlichen ästhetischen Anliegen am besten Rechnung trägt, wenn sie das Nutzungsmass zulässigerweise ausschöpfen will (vgl. vorne E. 6.4), kann mit Blick auf den Ausgang des Verfahrens offenbleiben.

E. 6.8

Die Vorinstanz hat weiter die Ausrichtung des Hauses D kritisiert, welches gegenüber den übrigen Neubauten um 90 Grad gedreht sei. Das Haus D steht, wie die übrigen Neubauten und die alte Post giebelständig zur Strasse, im Unterschied zu diesen aber mit der Längsseite, so dass die Giebelfassade deutlich länger ist (vorne E. 2.3). Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin (Beschwerde Ziff. 67) hat auch die OLK die langen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 29 und hohen Giebelfassaden generell kritisiert und darauf hingewiesen, dass insbesondere jene des Hauses D ortsfremde Gesamtproportionen aufweise (act. 4B pag. 165). Im Unterschied zu den anderen drei Neubauten führe die deutlich längere strassenseitige Fassade des Hauses D bei gleicher Dachneigung zusätzlich zu einer höheren Firsthöhe. Die strassenseitigen Fassaden der Häuser C und D sollten schmaler sein (act. 4B pag. 187 Votum Hurschler). Es ist ohne weiteres nachvollziehbar, dass das Haus D mit einer 22,53 m langen Giebelfassade von den anderen Neubauten, welche strassenseitig eine 18,93 m lange Fassade aufweisen, und der alten Post mit einer rund 9,5 m schmalen Giebelfassade hinsichtlich der Proportionen abweicht und daher noch massiger und entsprechend störend wirkt (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 4h). Der Beschwerdeführerin ist zwar insofern zuzustimmen, als eine Nutzungseinbusse aus ästhetischen Gründen grundsätzlich nicht verlangt werden kann (vgl. vorne E. 6.4). Das bedeutet indes nicht, dass die Gebäude wie geplant bewilligt werden müssen. Der Einwand, wonach das Haus D habe gedreht werden müssen, da es ansonsten entweder den Strassenabstand oder die ISOS-Schutzlinie verletzt hätte (Beschwerde Ziff. 21), ist deshalb unbeachtlich, ist doch davon auszugehen, dass andere Möglichkeiten bestehen, das zulässige Nutzungsmass zu realisieren. Gegenteiliges macht die Beschwerdeführerin jedenfalls nicht substantiiert geltend.

E. 6.9

Weiter bemängelt die BVE im Einklang mit der OLK die Fassadengestaltung mit der beliebig wirkenden Anordnung von Balkonen und Fenstern sowie unterschiedlichen Fenstertypen und -grössen sowie die Dachgestaltung als unruhig und asymmetrisch. Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, die Kritik an der Anordnung der Fassaden sei nicht nachvollziehbar; in ganz Mürren gebe es verschiedenste Formen und Fassadengestaltungen (Beschwerde Ziff. 48 und 68). – Zur Fassadengestaltung hat die OLK im Einzelnen ausgeführt, die leicht hochrechteckigen Fassadenöffnungen zur Strasse hin orientierten sich in den Proportionen am Bestand; die etwas grösseren Fenster auf der Talseite respektierten richtigerweise ebenfalls den geschlossenen Charakter der Fassaden. In ihrer willkürlichen Anordnung wirkten die Fassaden jedoch beliebig und die modische An-schrägung der Vordächer ortsfremd (act. 4B pag. 165). Wie die Fotografien vom vorinstanzlichen Augenschein zeigen, stehen rund um das Bauvorha-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 30 ben vor allem Gebäude mit symmetrisch angeordneten Fenstern und Balkonen (act. 4B pag. 202 ff., Foto Nrn. 1, 3-6, 10, 12, 15, 16, 18 ff.). Gemäss den Plänen und den Visualisierungen im Bericht des Preisgerichts (act. 4G S. 12) ist die Balkon- und Fensteranordnung der Neubauten im Vergleich dazu nicht symmetrisch und wirkt unruhig. Dass sich diese Fassadengestaltung nicht gut ins Ortsbild einfügt, ist augenfällig. Auch kann der OLK gefolgt werden, wenn sie die angeschrägten Vordächer als ortsfremd kritisiert. Es wird denn auch nicht geltend gemacht, dass es im Dorf weitere solche Dächer gebe.

E. 6.10

Die BVE befand schliesslich, die geplanten freistehenden Sonnenkollektoren störten das Landschaftsbild (angefochtener Entscheid E. 4j). Die OLK hat den natürlichen Grünraum südöstlich der Bebauungszeile und die darin teilweise vorhandenen Terrassierungen als Teil der ehemaligen Gartenanlage besonders hervorgehoben. Die Terrassierung, die den Dorf-

kern vom Hotel Edelweiss bis zur Sportterrasse umspanne, stärke den südöstlichen Siedlungsrand, schliesse diesen klar ab und präge das äussere Ortsbild (von der gegenüberliegenden Talseite gesehen) auch im Bereich des Bauvorhabens wesentlich mit. Durch den ersatzlosen Abbruch des obersten Niveaus und die unsensible Verstellung durch Sonnenkollektoren werde sie schmerzlich geschwächt (act. 4B pag. 164 f.). – Mit dem Abbruch der Kellermauer des ehemaligen Grandhotels würde die oberste Terrassenstufe beseitigt, wie die OLK entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin zu Recht festgestellt hat (vorne E. 5.3), und insofern ein zentrales Element des Landschaftsbilds geschwächt. Das Gleiche gilt für die grossflächigen, mitten im grünen Hang platzierten Sonnenkollektoren, was die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht denn auch nicht mehr bestreitet.

E. 7

Es ergibt sich zusammenfassend, dass das Vorhaben den ZPP-Vorschriften widerspricht, weil Teile der Sockelgeschosse auf der Parzelle Nr. 1 _____ über die Kote von 1633,7 m ü. M. hinausragen, und es das Einfügungsgebot in verschiedener Hinsicht verletzt. Zwar darf das in der

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 31 ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» festgelegte Nutzungsmass aus ästhetischen Gründen grundsätzlich nicht eingeschränkt werden. Das bedeutet aber nicht, dass ein mit gewichtigen ästhetischen Mängeln behaftetes Projekt bewilligt werden muss, zumal nicht ersichtlich ist, dass eine Anpassung in den kritisierten Punkten nur mit wesentlichen Nutzungseinbussen möglich wäre. Entspricht ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht, kann der Mangel – entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin (Beschwerde Ziff. 45) – in der Regel nicht mit Bedingungen oder Auflagen «geheilt» werden (BVR 2010 S. 351 E. 5.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38/39 N. 15a Bst. b und N. 16 mit Hinweisen). Das trifft auch im vorliegenden Fall zu, da keine untergeordneten Anpassungen des Projekts zur Diskussion stehen. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

E. 8.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie hat dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerschaft 2 (mit Ausnahme des in eigener Sache auftretenden Parteivertreters, vgl. BVR 2013 S. 423 mit Hinweisen) zudem die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

E. 8.2

Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners 1 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft 2 macht ein Honorar von Fr. 23'600.-- zuzüglich Auslagen und MWSt geltend. Indes sind in Baustrei-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 32
tigkeiten vermögensrechtliche Interessen nur mittelbar betroffen, weshalb nach der Praxis des Verwaltungsgericht in der Regel kein Zuschlag nach Art. 11 Abs. 2 PKV gewährt wird (BVR 2010 S. 433 E. 8.3). Weshalb es hier anders sein sollte, ist nicht ersichtlich. Zudem waren weder der gebo- tene Aufwand noch die Bedeutung der Streitsache oder die Schwierigkeit des Prozesses derart überdurchschnittlich, dass sich das Ausschöpfen des Rahmentarifs rechtfertigen würde, zumal der Anwalt der Beschwerdegeg- nerschaft 2 aus dem vorinstanzlichen Verfahren mit dem Prozessstoff ver- traut war und vor Verwaltungsgericht kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Mit Blick darauf, dass er nebst seinen eigenen Interessen insge- samt acht weitere Parteien vertreten hat, erscheint ein Parteikostenersatz von Fr. 8'500.-- zuzüglich der geltend gemachten Auslagen im Umfang von 2,5 % (Fr. 212.50) sowie MWSt (Fr. 697.--), ausmachend insgesamt Fr. 9'409.50, als angemessen. Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'500.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 3. Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 7'836.90 (inkl. Auslagen), zu ersetzen. 4. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft 2 (ohne Für- sprecher ...) die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 9'409.50 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 01.05.2018, Nr. 100.2017.51U, Seite 33 5. Zu eröffnen: - der Beschwerdeführerin - dem Beschwerdegegner 1 - der Beschwerdegegnerschaft 2 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern - der Einwohnergemeinde Lauterbrunnen und mitzuteilen: - der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder Der Abteilungspräsident: Die Gerichtsschreiberin:
Rechtsmittelbelehrung Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begrün- dung 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.