

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/135

Bern, 29. April 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 3

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____



und

F. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal vom 27. Oktober 2014 (Baugesuch Nr. 018A-2010; Fassadenverkleidung, Dacheindeckung, Autounterstand)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 18. Februar 2010 bei der Stadt Langenthal ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Langenthal Gbbl.-Nr. I. _____ und den Neubau eines Wohnhauses mit einem Autounterstand. Die Parzelle ist der Wohnzone W2/B zugeordnet, liegt im Quartiererhaltungsgebiet Nr. 13 „Moosrain“ und gehört gemäss Bauinventar zur Baugruppe L. Die Stadt Langenthal erteilte die Baubewilligung, die vom Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin 2 und vom Beschwerdeführer 3 angefochten wurde. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) hiess die Beschwerde teilweise gut: Mit Entscheid vom 23. Januar 2012 erteilte sie dem Bauvorhaben betreffend die Fassadenfarbe und -verkleidung des Wohngebäudes sowie betreffend den Autounterstand den Bauabschlag. Für das Wohngebäude und die Erstellung eines ungedeckten Autoabstellplatzes anstelle des Autounterstandes erteilte die BVE eine Teilbaubewilligung (BDE 110/10/167). Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern bestätigte diesen Entscheid am 28. November 2012 (VGE 100.2012.56). Das Bundesgericht trat mit Urteil vom 9. Juli 2013 auf eine dagegen gerichtet Beschwerde nicht ein, mit der Begründung, es handle sich um einen nicht anfechtbaren Zwischenentscheid: Die erteilte Teilbaubewilligung könne vom Bundesgericht nur zusammen mit der zweiten Teilbaubewilligung beurteilt werden und erwachse daher nicht in Rechtskraft (BGE 1C_47/2013).

2. Am 15. Januar 2014 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Stadt Langenthal das Baugesuch für die noch nicht bewilligten Teile des Vorhabens ein, nämlich für das Anbringen der Fassadenverkleidung und der Dacheindeckung sowie das Erstellen eines Autounterstandes. Die Beschwerdeführenden 1, 2 und 3 erhoben Einsprache. Am 24. Juni 2014 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung betreffend die Fassadenfarbe ein. Sie reagierte damit auf die Stellungnahme der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal (BPK). Mit Entscheid vom 27. Oktober 2014 erteilte die Stadt Langenthal die Teilbaubewilligung für das Anbringen der Fassadenverkleidung und der Dacheindeckung sowie für das Erstellen des Autounterstandes. Die Einsprachen wies sie ab. Diesen Entscheid fochten die Beschwerdeführenden 1, 2 und 3 innert Frist bei der BVE an. Beschwerdeführer 1 beantragt den Bauabschlag, evtl. die Bewilligung mit anderer Fassadenfarbe. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 beantragen ebenfalls den Bauabschlag, evtl. die Rückweisung an die Vorinstanz.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Bericht der OLK vom 2. Februar 2015 zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG).

b) In ihrer Beschwerdeantwort vom 23. Dezember 2014 bestreitet die Beschwerdegegnerin die Legitimation der Erbgemeinschaft von H._____. Die Beschwerdeführerin 2 hat als alleinige Grundeigentümerin von Langenthal Gbbl.-Nr. J._____ und als Rechtsnachfolgerin ihres verstorbenen Ehemannes zulässigerweise Einsprache erhoben. Sie ist zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerdebefugnis

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

der Beschwerdeführer 1 und 3 wird nicht bestritten. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

c) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gelten somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁴ Anfechtungsobjekt in diesem Verfahren ist die Baubewilligung der Stadt Langenthal vom 27. Oktober 2014. Der Streitgegenstand ist somit von vorneherein auf deren Inhalte beschränkt, nämlich die Fassadenfarbe und -verkleidung des Wohnhauses sowie das Erstellen des Autounterstandes. Nicht zum Streitgegenstand dieses Verfahrens gehören diejenigen Elemente des Bauvorhabens, die mit Teilentscheid der BVE vom 23. Januar 2012 bewilligt wurden: Das sind das Wohnhaus mit Ausnahme der Fassadenfarbe und der Fassadenverkleidung sowie der Boden des Autounterstandes. Die Bewilligung für diese Elemente des Bauvorhabens ist zwar nicht in Rechtskraft erwachsen (BGE 1C_47/2013), aber über sie wurde mit VGE vom 28. November 2012 kantonal letztinstanzlich entschieden.

Anders als die Beschwerdeführenden 2 und 3 meinen, können sie in diesem Verfahren keine Rügen mehr gegen die kantonal bereits letztinstanzlich beurteilten Teile des Vorhabens vorbringen. Insbesondere betrifft diese Abgrenzung die Frage der "Fassadengestaltung": Einzig Fassadenfarbe und Fassadenverkleidung können Streitgegenstand dieses Verfahrens sein; über andere Aspekte der Fassadengestaltung, wie z.B. die Fenster, wurde im vorhergehenden Verfahren kantonal letztinstanzlich entschieden, und sie wurden bewilligt. Die Fenster können somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein, eine Projektänderung wurde ja nicht eingereicht. Anders ist dies bei der Materialisierung und Farbe des Daches: Zwar wurde das Dach mit Teilentscheid der BVE vom 23. Januar 2012 auch bewilligt; offengelassen wurde aber, ob eine Anpassung auf unterer Gestaltungsebene (Farbe, Material) aufgrund der im nachfolgenden Teilbaugesuch zu definierenden Fassadenverkleidung und Fassadenfarbe notwendig sein werde.

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8.

Tatsächlich wurde die Farbe des Daches angepasst, so dass dieser Aspekt wieder mögliches Anfechtungsobjekt im aktuellen Verfahren ist.

d) Die Beschwerdegegnerin schliesslich macht geltend, die von den Beschwerdeführenden 2 und 3 vorgebrachten Rügen sprengten z.T. den Rahmen ihrer Einsprachen: Aus diesem Grund dürfe auf ihre Rügen betreffend die Materialisierung und Farbe der Fassade, den Sockel, den Dachvorsprung und den Waldabstand nicht eingetreten werden. Beim Waldabstand geht dieser Einwand von vorneherein fehl, da es dabei um den Vollzug von Bundesrecht geht.⁵ Im Übrigen genügt in der Praxis auch bei Rügen, die die Verletzung kantonalen Rechts betreffen, dass der Themenbereich in der Einsprache angesprochen wurde.⁶ Unter Ziff. 4 ihrer Einsprache vom 27. Februar 2014 rügen die Beschwerdeführenden 2 und 3 die mangelnde Übereinstimmung des Vorhabens, insbesondere auch der Dacheindeckung des Wohnhauses, mit den massgebenden Gestaltungsvorschriften. Damit ist der Themenbereich Ästhetik in der Einsprache angesprochen und auf entsprechende Rügen in der Beschwerde ist einzutreten. Zudem wird die Gestaltung des Wohnhauses auch von Beschwerdeführer 1 gerügt und ist daher in diesem Verfahren zu überprüfen, soweit sie mit dem Autounterstand sowie der Fassadenfarbe und -Verkleidung zu tun hat.

2. Vereinbarkeit mit den Festlegungen zur Quartiererhaltung

a) Das Bauvorhaben befindet sich im obersten Teil der im Bauinventar der Stadt Langenthal aufgeführten Baugruppe L „Moosrain“. Das heute noch bestehende Gebäude auf der Parzelle Langenthal Gbbl. Nr. I. _____ ist weder als schützenswert noch als erhaltenswert eingestuft. Die Stadt Langenthal hat auf der Grundlage der Baugruppe L das Schutzgebiet "Moosrain/Melchnastrasse" ausgeschieden, wobei sie sich bei der Umschreibung der Strukturmerkmale am Bauinventar orientiert hat. Das Verwaltungsgericht ist in seiner Entscheid vom 28. November 2012 (VGE Nr. 2012.56) zum Schluss gekommen, ein allfälliger Schutz nach Artikel 10b BauG gehe nicht weiter als der Schutz nach kommunalem Recht. Die hier noch zur Diskussion stehenden Teile des

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig; Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41, N. 9a.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O.

Bauvorhabens sind daher ausschliesslich auf ihre Vereinbarkeit mit den kommunalen Schutzvorschriften zu überprüfen.

b) Auf kommunaler Ebene kommen die Bestimmungen über die Zone für Quartiererhaltung zur Anwendung. Gemäss Art. 53 GBR⁷ ist die Quartiererhaltung 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 GBR bestimmt, dass sich alle baulichen Vorkehren innerhalb dieser Gebiete bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen müssen. Die im Anhang IV beschriebenen Strukturmerkmale werden als massgeblich erklärt und müssen beachtet werden. Als solche gelten das Gebäudevolumen (Dachform, Ausrichtung, Materialisierung), die Gebäudestellung (im Grundstück und in der Topografie), der Garten und die Bepflanzung, das Verhältnis zum Strassenraum sowie besondere Merkmale. Demgemäss zeichnet sich das Gebiet Nr. 13 „Moosrain / Melchnastrasse“ aus durch Einfamilienhäuser mit massivem Sockelgeschoss und hölzernem Oberbau unter Satteldächern (Chalets). Der First verläuft hauptsächlich quer zum Hang. Die ähnlich ausgerichteten Hauptbaukörper verleihen der Gruppe eine bemerkenswerte Kompaktheit. Als besonderes Merkmal wird aufgeführt, dass es sich um schlichte, baumeisterlich geprägte Heimatstilbauten aus der Zwischen- und Nachkriegszeit handelt. Der Aussenraum wird als einzigartige, von Büschen, Gärten, kleinen Nebenbauten, Fusswegen, Hecken, Brunnen und Mauern durchsetzte Anlage beschrieben. Zu prüfen ist, ob die hier zu beurteilende Teile des Vorhabens, nämlich der Autounterstand, die Fassadenfarbe und die Fassadenverkleidung mit diesen Vorgaben übereinstimmen.

3. Autounterstand

a) Vorgesehen ist, einen offenen Autounterstand aus Sichtbeton zu erstellen. Dessen Dach, eine Betonplatte, schliesst direkt an die nordseitige Hauswand an. Einzig die Rückwand des Autounterstandes gegen den Wald hin besteht aus einer Mauer; im Übrigen stützt sich das Dach auf einen rechteckigen Pfeiler ab. Anders als im ersten, nicht bewilligten Projekt ragt der Autounterstand nicht in den Vorgarten hinein, sondern endet auf der Flucht der Fassade des Hauptbaus. Die Vorinstanz ist im angefochtenen Entscheid

⁷ Baureglement der Stadt Langenthal vom 30.11.2003 (GBR).

zum Schluss gekommen, die im ersten Baubewilligungsverfahren insbesondere von der OLK angebrachte Kritik am Autounterstand (Durchschneiden des Vorlandes, optische Abtrennung von Langenthal Gbbl.-Nr. J._____) sei nun berücksichtigt. Die Quartierstruktur werde nicht beeinträchtigt und die Vorgaben der kommunalen Quartiererhaltungsvorschriften seien damit erfüllt. Auch der von der Vorinstanz eingeholte Fachbericht der Denkmalpflege vom 24. Februar 2014 kam zum Schluss, durch den Autounterstand seien weder ortsbild- noch denkmalpflegerische Belange betroffen.

b) Dagegen sind die Beschwerdeführenden 2 und 3 der Ansicht, das Flachdach des Autounterstandes stehe im Widerspruch zu den massgeblichen Quartiererhaltungsvorschriften, weil diese Satteldächer vorschreiben. Ein Flachdach aus Beton widerspreche der speziellen Qualität des Chaletstils. Um eine architektonische Einheit mit dem Wohngebäude zu erreichen, müsse der Autounterstand mit einem Satteldach mit gleichem Neigungswinkel wie beim Hauptbau gedeckt werden. Auch entspreche die offene Betonstruktur des Unterstandes weder dem Chaletstil noch dem monolithischen Gedanken, der beim Hauptbau leitend sei. Sodann verletze der Sichtbeton eine weitere Qualität des Quartiers, nämlich die hölzernen Oberbauten. Der Unterstand sei deshalb zumindest mit Holz zu verschalen.

c) Die Beschwerdeführenden gehen somit davon aus, dass der Autounterstand entweder historisierend im Chaletstil oder dann - modern - als geschlossene, monolithische Miniatúrausgabe des Hauptbaus ausgestaltet sein müsse, jedenfalls aber ein Satteldach haben müsse. Sie verkennen damit, dass eine gute Einordnung in den Baubestand nach heutigem Verständnis nicht durch Stilkopie zu bewerkstelligen ist, und dass für einen Autounterstand nicht die gleichen gestalterischen Leitlinien gelten können, wie für ein Wohnhaus. Die OLK hat bereits in ihrem Bericht vom 25. Februar 2011⁸ dargelegt, dass die im fraglichen Gebiet bestehenden Autounterstände nie als geschlossene Gebäude, sondern als offene Unterstände auf Stützen ausgestaltet und daher räumlich nur minimal wirksam seien. Dadurch bleibe der die Siedlung auszeichnende, durchgrünte Charakter erhalten. Auch hat der Augenschein im vorausgehenden Beschwerdeverfahren gezeigt, dass die bestehenden Autounterstände und Garagen durchwegs Flachdächer oder flache Pultdächer aufweisen.⁹ Vor diesem Hintergrund kam die Vorinstanz zu Recht zum Schluss,

⁸ Akten BDE 110/10/167, p 54

⁹ Akten BDE 110/10/167 p 92, 96, 97 und 98

dass der Autounterstand in der überarbeiteten Fassung mit den massgebenden Gestaltungsvorschriften im Einklang steht. Dies bestätigt die OLK in ihrem Bericht vom 2. Februar 2015: Beim Autounterstand handle es sich um eine einfache, unauffällige Konstruktion, die gut zum Hauptbaukörper passe und die Qualitäten des Vorgartenbereichs nicht beeinträchtige. Diese Beurteilung der OLK überzeugt. Eine geschlossene, holzverschalte Konstruktion mit Satteldach würde dagegen optisch wesentlich mehr ins Gewicht fallen und den Unterschied zwischen Haupt- und Nebenbauten verwischen. Der offene, auf die wesentlichen Betonelemente reduzierte Autounterstand verträgt sich viel besser mit den noch bestehenden, schlichten Heimatstilbauten der Zwischenkriegszeit und dem einzigartigen, durchgrünten und nur mit kleinen Nebenanlagen bestückten Aussenraum. Die entsprechenden Rügen sind abzuweisen.

4. Fassadenfarbe und -verkleidung, Dachfarbe

a) Vorgesehen ist, das Wohnhaus mit einer horizontalen Wechselfalzschalung aus Holz zu verkleiden und diese mit Leinöl grau zu lasieren. Das Dach soll mit anthrazitfarbenen Eternitplatten gedeckt werden. Fassade und Dach sind im gleichen, hellen Grauton gehalten (RAL 7038), ebenso die äusseren Abschlüsse d.h. Storen, Fenster und Türen. Die einheitliche Farbgestaltung wurde im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren durch die BPK verlangt: Damit soll der monolithische Charakter des Baukörpers, der u.a. aus dem Wegfallen des Vordaches resultiert, unterstrichen werden. Mit dieser Anpassung erachtete die Baubewilligungsbehörde die Anforderungen der Quartiererhaltungsvorschriften als erfüllt. Auch die von der Vorinstanz eingeholten Fachberichte der Denkmalpflege vom 24. Februar und vom 21. Juli 2014 kommen zum Schluss, durch die gewählte Gestaltung von Dach und Fassaden seien weder ortsbild- noch denkmalpflegerische Belange betroffen.

Schliesslich führt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, es entspreche ihrer langjährigen Praxis, im Gebiet Moosrain, nicht nur Chaletbauten der Kriegs- und Nachkriegsjahre zuzulassen, sondern auch zeitgemässe und architektonisch moderne Bauten. Daher verlange sie nicht zwingend ein Sockelgeschoss. In ihrer Beschwerdeantwort weist sie darauf hin, die besondere Quartierstruktur ergäbe sich vor allem und in erster Linie aus den ähnlichen Gebäudevolumen, der ähnlichen Ausrichtung der Hauptbaukörper und der besonderen Umgebungsgestaltung. Neubauten brauchten

nicht mit der bestehenden Bebauung identisch zu sein, sondern es genüge, wenn sie gewisse Strukturmerkmale aufnähmen.

b) Beschwerdeführer 1 ist dagegen der Auffassung, der einheitliche Farbton und der fehlende Sockel widersprächen den massgebenden Strukturmerkmalen. Die monolithische Gesamtwirkung sei mit dem Chaletstil nicht zu vereinbaren. Dabei geht der Beschwerdeführer 1 offensichtlich davon aus, dass die Holzfassade mit Deckfarbe gestrichen werden soll, was aber nicht der Fall ist: Vorgesehen ist eine Lasur mit Leinöl, die die Holzstruktur durchschimmern lässt. Auch die Beschwerdeführenden 2 und 3 sehen durch Fassadenfarbe und -verkleidung die massgebenden Quartiererhaltungsvorschriften verletzt. Insbesondere fehle ein Sockelgeschoss; als Strukturmerkmal gemäss Quartiererhaltungsvorschriften müsse ein das gesamte Erdgeschoss umfassendes, gemauertes Sockelgeschoss angesehen werden. Das Bauprojekt habe mit massivem Sockelgeschoss und hölzernem Oberbau im Heimatstil der Zwischen- und Nachkriegszeit erstellt zu werden. Dazu gehöre eine entsprechende Farbgebung, ein Dachvorsprung sowie entsprechend proportionierte Fenster mit Läden. Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden 2 und 3 in ihren Schlussbemerkungen vor, der Bericht der OLK vom 2. Februar 2015 sei widersprüchlich: In ihrem früheren Bericht sei die OLK zum Schluss gekommen, dass die Qualität der Baugruppe Moosrain stetig entwertet werde; dennoch befinde die OLK nun, dass sich das Bauvorhaben gut einfüge. Die OLK gebe dem zeitgenössischen Bauen den Vorrang gegenüber dem Schutz der historischen Gebäude.

c) Beim Wohnhaus ist Streitgegenstand dieses Verfahrens ausschliesslich die Fassadenverkleidung und die Fassadenfarbe sowie - weil sie angepasst wurde - die Farbe der Dacheindeckung. Nicht mehr zu beurteilen sind die Fenster, die Storen bzw. Läden oder der Dachvorsprung. Sie sind in der vorliegenden Form kantonal letztinstanzlich beurteilt worden. Ebenso ist die Konstruktion als solche - Backsteinwände mit Dämmschicht, Hinterlüftung und Verkleidung - kantonal letztinstanzlich beurteilt worden und damit nicht mehr Streitgegenstand dieses Verfahrens. Vor diesem Hintergrund ist die Bemerkung in VGE 2012.56 zu lesen: *"Im Übrigen kann zumindest eine "Sockelwirkung" gegebenfalls auch noch mit der noch nicht bewilligten Fassadengestaltung erzeugt werden"*. Die Frage kann einzig noch sein, ob allenfalls mit der Verkleidung - durch einen Struktur- oder Farbwechsel - ein Sockel bzw. eine Geschossteilung angedeutet werden soll.

d) Nach Art. 53 GBR umfasst die Zone für Quartiererhaltung Gruppen von Einzelbauten mit speziellen Qualitäten, deren Eigenart wesentlich zum Wohnwert der Quartiere beiträgt und die deshalb in ihrem Charakter erhalten werden sollen. Nach Art. 54 GBR müssen sich bauliche Vorkehren in diesen Gebieten bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen. Die zu beachtenden und massgeblichen Strukturmerkmale sind im Anhang IV beschrieben. In Anhang IV werden für das Gebiet Nr. 13, Moosrain, Aussagen zu "Gebäudevolumen" (Dachform, Ausrichtung, Materialisierung), "Gebäudestellung" (im Grundstück, in der Topographie), "Garten/Bepflanzung", "Verhältnis zum Strassenraum" und zu "besonderen Merkmalen" gemacht. Dabei handelt es sich um eine Beschreibung der bestehenden Einfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit und ihrer Qualitäten.

Anzustreben ist also die bestmögliche Einordnung von Neubauten unter Beachtung der massgeblichen Strukturmerkmale des historischen Bestandes. Nach diesen Vorschriften ist nicht zwingend, dass Neubauten sämtliche massgeblichen Strukturmerkmale selbst aufweisen, wie dies die Beschwerdeführenden 2 und 3 verlangen. Die Quartiererhaltungsvorschriften Moosrain verlangen keine Kopien, sondern lassen Raum für Neubauten in zeitgenössischer Formensprache. Die Frage ist, wie weit dabei Kontraste zum Bestehenden möglich sind, ohne dass die verlangte bestmögliche Einordnung aufs Spiel gesetzt wird. In dieser Frage besteht offensichtlich Spielraum, der unter Berücksichtigung der Fachmeinungen ausgefüllt werden muss. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es um die Auslegung kommunaler Vorschriften geht und daher dieser Beurteilungsspielraum in erster Linie der Vorinstanz zukommt.

e) Die OLK hat sich in ihrem Bericht vom 2. Februar 2015 zu Fassadenverkleidung sowie zur Farbe geäußert. Sie kommt zum Schluss, es handle sich um zeitgemässe, unauffällige, zweckmässige Lösungen. Die graue Farbe unterstreiche die angestrebte Zurückhaltung in der Erscheinung. Punkto Quartiererhaltungsvorschriften führt die OLK aus, die wesentlichen Strukturmerkmale (architektonische Haltung, Setzung auf dem Grundstück, Volumetrie, Gebäudestellung, Firstrichtung) seien eingehalten und stünden in diesem Verfahren auch nicht mehr zur Diskussion. Fassaden- und Dachgestaltung bezeichnet die OLK als untergeordnete Strukturmerkmale: Der Verzicht auf den Dachvorsprung, die Farbgebung und die Materialisierung bedeuteten eine Abweichung von den charakteristischen Merkmalen der bestehenden Gebäude, betonten aber die architektonische Einheit und seien so im Strassenbild besser akzeptierbar als irgendwie

vorgetäuschte Blendelemente. Es äussere sich ein einheitlicher, zeitgemässer Gestaltungswille, der in seiner von Sparsamkeit geprägten Grundhaltung den Charakter der Baugruppe reflektiere. Mit der horizontalen Holzverschalung und mit der in die natürlichen Eigenschaften des Holzes sichtbar belassenden, in der Tonalität warmen grauen Lasur würden Bezüge zum Kontext geschaffen und die Einordnung zusätzlich verbessert. Die Ausbildung eines Sockelgeschosses hätte in der Bauzeit der bestehenden Bauten seine Berechtigung gehabt, heute sei das aber weder in konstruktiver noch gestalterischer Hinsicht notwendig. Aus dem Fehlen eines Sockelgeschosses könne nicht hergeleitet werden, dass sich der Neubau nicht in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordne. Auch die Dacheindeckung mit den im Fassadenton gehaltenen Faserzementplatten führe zu einer stimmigen Gestaltung des Neubaus und sei in Bezug auf seine Einordnung nicht kritisch. Auch wenn der Neubau eigenständig und zeitgemäss gestaltet sei und keine Kopie der bestehenden Bauten darstelle, ergebe sich insgesamt eine gute Gesamtwirkung.

f) Diese Beurteilung durch die OLK stützt somit den Entscheid der Vorinstanz vollumfänglich. Es ist gerade die eindeutig moderne Gestaltung des Baukörpers, die zu seiner guten Einordnung in den Bestand beiträgt. Die Übernahme einiger wesentlicher Strukturmerkmale genügt; die Übernahme sämtlicher untergeordneter Strukturelemente oder sogar Stilzitate sind unerwünscht. Insbesondere ist ein eigentliches Sockelgeschoss nicht zwingend: Die BPK hat dargelegt, dass beim Wohnhaus der "monolithische Gedanke" im Vordergrund steht. Die Architektur soll wie aus einem Guss wirken: Sie hat deshalb klar definierte Umrisse ohne Vorsprünge und ist mit einer einheitlichen "modernen" Farbe überzogen. Würde man nun das Erdgeschoss als Geschoss nach aussen sichtbar machen, z.B. durch einen Wechsel in der Farbe oder in der Verschalung, stünde das dem architektonischen Grundkonzept entgegen und verträge sich auch nicht mit den Fensteröffnungen. Mit der nun horizontalen Verschalung und der rund 30 cm hohen verschalungsfreien Zone am Übergang zum Gelände wurde die Einpassung des Baukörpers ins Gelände wesentlich verbessert und eine gewisse Sockelwirkung erreicht. Eine weitergehende Anpassung ist unnötig. Schliesslich entspricht es der Praxis der Vorinstanz, im Gebiet Moosrain, nicht nur Chaletbauten der Kriegs- und Nachkriegsjahre zuzulassen, sondern auch zeitgemässe und architektonisch moderne Bauten.

g) Der Bericht der OLK vom 2. Februar 2015 steht auch nicht im Widerspruch zu den früheren OLK-Berichten. Zwar hat die OLK bereits in ihrem Bericht vom 29. Oktober 2001

die Entwertung der Baugruppe Moosrain durch konzeptlose bauliche Eingriffe festgestellt. In ihrem Bericht vom 25. Februar 2011¹⁰ hält die OLK gar fest, die ursprünglichen Qualitäten der Baugruppe seien weitgehend verschwunden. Die Hauptursache liegt laut OLK in der völlig anderen Volumetrie mehrerer Neubauten. Dem hier zu beurteilenden Bauvorhaben bescheinigt aber die OLK die gute Einordnung in das bestehende Gefüge: Das projektierte Gebäude sei zwar höher als das bestehende, aber nur geringfügig grösser als die benachbarten Gebäude. Stellung, Dachform und der First blieben unverändert gegenüber dem Bestehenden. Die Fassadengestaltung sei schlicht und lasse gerade dadurch einen Bezug zu den einfachen historischen Gebäuden erkennen. Somit füge sich das Bauvorhaben in die bestehende oberste Reihe ein. Aus den Berichten der OLK folgt also, dass die Baugruppe zwar durch früher bewilligte bauliche Eingriffe entwertet wurde, dass aber das hier zu beurteilende Bauvorhaben nicht zur weiteren Entwertung beiträgt, sondern im Gegenteil zu einer – soweit noch möglich – guten Gesamtwirkung beiträgt. Das Bauvorhaben steht somit im Einklang mit den Festlegungen der Stadt Langenthal zur Quartiererhaltung, gerade weil seine Formensprache und Farbgebung einheitlich und zeitgemäss ist. Somit ergibt sich, dass die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführenden abzuweisen sind.

4. Waldabstand

a) Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung ist der Autounterstand. Der Autounterstand hält eine minimale Distanz von 5 Metern gegenüber der Waldgrenze ein. Daher ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 KWaG für das Unterschreiten des Waldabstandes nach Art. 25 Abs. 1 KWaG¹¹ nötig. Die Vorinstanz kam in ihrem Entscheid zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gegeben seien: Sie stützt sich dabei auf den Amtsbericht des KAWA vom 6. Februar 2014. Das KAWA kam zum Schluss, die Walderhaltung sei gewährleistet, die Waldfunktionen zwar tangiert, aber kaum entscheidend beeinträchtigt. Es beantragte, dass die Ausnahmegewilligung erteilt wird. Die Baubewilligungsbehörde hielt fest, dass die bestehende Bebauung auch einen teils stark verkürzten Waldabstand aufweise und dass die Parzelle ohne Unterschreitung des Waldabstandes kaum überbaubar wäre.

¹⁰ Akten BDE 110/10/167 p 54

¹¹ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11)

b) Die Beschwerdeführenden 2 und 3 rügen die erteilte Ausnahmegewilligung. Nach ihrem Dafürhalten beeinträchtigt die Unterschreitung des Waldabstandes in diesem Fall den Wald. Zudem genüge ein rein wirtschaftliches Interesse (Überbaubarkeit) nicht zur Begründung einer Ausnahme.

c) Die Frage des Waldabstandes war bereits Gegenstand des ersten Teilbaugewilligungsverfahrens. In Bezug auf den Hauptbaukörper ist sie daher kantonal abschliessend beurteilt worden. In diesem Verfahren steht einzig noch der Waldabstand zum Autounterstand zur Diskussion, weil der Autounterstand im ersten Verfahren nicht bewilligt wurde. Materiell wurde aber auch diese Frage im ersten Verfahren geprüft und der entscheidende Sachverhalt d.h. die Position des Autounterstandes hat sich nicht geändert. Das Verwaltungsgericht kam in seinem Entscheid Nr. 2012.56 zum Schluss, die BVE habe die besonderen Verhältnisse für eine Ausnahme vom Waldabstand zu Recht bejaht. Zum gleichen Ergebnis gelangte das Bundesamt für Umwelt (BAFU), das sich im Rahmen des Beschwerdeverfahrens in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten 1C_47/2013 ausführlich zur Frage des Waldabstandes geäußert hat, obwohl das Bundesgericht auf die Beschwerde letztlich nicht eingetreten ist. Gemäss BAFU-Bericht vom 21. März 2013 verstösst die kantonale Beurteilung im konkreten Fall nicht gegen die bundesrechtlichen Bestimmungen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum sich an dieser Beurteilung inzwischen etwas geändert haben sollte; der Sachverhalt ist derselbe geblieben. Bei dieser Ausgangslage ist die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 und 3 auch in diesem Punkt abzuweisen.

4. Zusammenfassung und Kosten

a) Somit ergibt sich, dass die Beschwerden abzuweisen sind, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'200.- pro Beschwerde (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1

GebV¹²). Die Kosten der OLK (Fr. 500.- gemäss Rechnung vom 2. Februar 2015) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit insgesamt Fr. 2'900.-. Sie werden dem Beschwerdeführer 1 sowie den Beschwerdeführenden 2 und 3 je zur Hälfte auferlegt.

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig¹³ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts ist deshalb die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹⁴ Im Übrigen gibt die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerin zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer 1 sowie die Beschwerdeführenden 2 und 3 haben der Beschwerdegegnerin somit die Parteikosten von insgesamt Fr. 5'075.70 je zur Hälfte zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Stadt Langenthal vom 27. Oktober 2014 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'900.- werden je zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'450.-, dem Beschwerdeführer 1 sowie den Beschwerdeführenden 2 und 3 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haften für ihren Anteil solidarisch.

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹³ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

¹⁴ BVR 2014 S. 484 E. 6

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'075.70 werden je zur Hälfte, ausmachend Fr. 2'537.85 dem Beschwerdeführer 1 sowie den Beschwerdeführenden 2 und 3 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haften für ihren Anteil solidarisch.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B. _____, mit Gerichtsurkunde
- Herrn Rechtsanwalt E. _____, mit Gerichtsurkunde
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, mit Gerichtsurkunde
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, mit Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalteramt Emmental-Oberaargau, zur Kenntnis, A-Post
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), zH. OLK-Gruppe Emmental-Oberaargau, zur Kenntnis, per Kurier
- Amt für Wald (KAWA), Waldabteilung 6, Burgdorf-Oberaargau, zur Kenntnis, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin