

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/133

Bern, 29. Juni 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 3



Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 4

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 6

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 7

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 8

Frau **H.**_____
Beschwerdeführerin 9

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt I._____

und

J._____
Beschwerdegegnerin 1

K._____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Postfach 175, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aarwangen, Gemeindeverwaltung, Langenthalstrasse 4, Postfach 72, 4912 Aarwangen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 9. August 2016 (bbew 161/2015; Neubau sieben 2.5 Zimmer-Wohneinheiten mit Nebenbau und Abbruch best. Schopf)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 28. September 2015 bei der Gemeinde Aarwangen ein Baugesuch (datiert vom 23. September 2015) ein für den Neubau von sieben 2.5 Zimmer-Wohneinheiten mit Nebenbau und Abbruch eines bestehenden Schopfs auf den Parzellen Aarwangen Grundbuchblatt Nrn. L._____, M._____ und N._____. Die Parzellen liegen in der Mischzone 2-geschossig (M2) und grenzen an das Landschaftsschutzgebiet 2. In der Nähe befinden sich zudem das Ortsbildschutzgebiet sowie das Schloss Aarwangen, welches im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen ist. Die Parzellen Aarwangen Grundbuchblatt Nrn. M._____ und N._____ befinden sich schliesslich in der nach ISOS bezeichneten Umgebungsrichtung U-Ri II. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Am 16. Februar 2016 reichten die Beschwerdegegnerinnen eine Projektänderung (datiert vom 3. Februar 2016) ein. Die Beschwerdeführenden hielten – auch nach Durchführung einer Einigungsverhandlung – an ihren Einsprachen fest. Mit Gesamtentscheid vom 9. August 2016 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Oberaargau das Bauvorhaben.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 9. September 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 9. August 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben stelle aufgrund seiner

Grösse und Bauweise einen Fremdkörper in der Umgebung dar, welcher sich nicht in das Ortsbild einfüge und keine gute Gesamtwirkung ergebe. Weiter rügen die Beschwerdeführenden, die vorliegende Anwendung der Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG¹ sei unzulässig und diene einzig als Vorwand, um eine bei konventioneller Bauweise nicht mögliche Nutzung der Bauparzellen zu realisieren. Das Bauvorhaben beeinträchtige zudem den natürlichen Lauf des Ryserbachs und unterschreite den erforderlichen Gewässerabstand. Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden – zumindest sinngemäss – die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens als ungenügend.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und edierte die Vorakten. Es bat zudem das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV, insbesondere zu der von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Beeinträchtigung des natürlichen Bachlaufs Stellung zu nehmen und sämtliche Akten betreffend die Abklärungen zum Gewässerverlauf auf den vom Bauvorhaben betroffenen Parzellen einzureichen. Das Rechtsamt holte sodann einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Danach führte es im Beisein der Parteien und einer Vertretung der OLK einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdegegnerinnen beantragen sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz beantragt, die Beschwerde sei vollumfänglich und unter Kostenfolge abzuweisen. Die Gemeinde beantragt schliesslich die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt einzutreten sei.

4. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht der OLK sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

² 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).

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Sämtliche Beschwerdeführenden haben sich am vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende beteiligt und sind mit ihren Einsprachen nicht durchgedrungen. Sie sind daher formell beschwert. Dass die Vorinstanz die Legitimation anerkannt und die Beschwerdeführenden zum Verfahren zugelassen hat, genügt jedoch nicht. Sofern sie dies zu Unrecht getan hat, tritt die BVE auf die Baubeschwerde nicht ein, denn zu dieser ist nur zugelassen, wer sich am vorinstanzlichen Verfahren zulässigerweise beteiligt hat, wer also auch materiell beschwert ist.⁴

c) Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Die Betroffenheit kann rechtlicher oder auch nur tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber hinreichend sein, das heisst eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss dabei bei einer objektivierten Betrachtungsweise als solcher empfunden werden; eine besondere subjektive Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz. Diese

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ BVR 2008 S. 396 E. 1.2 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 4b mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

Anforderungen grenzen die Beschwerden betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Popularbeschwerde ab.⁵

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümer von Nachbargrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind; in der Regel wird aber auch die Einsprachebefugnis der Mieter und Pächter von Nachbarliegenschaften anerkannt. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprachebefugnis des Nachbarn ist jedoch in der Regel zu bejahen, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Darüber hinaus reicht die Nachbarschaft so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. Bei ästhetischen Einwänden muss zumindest aber eine Sichtverbindung vom Nachbargrundstück auf das Bauvorhaben bestehen. Dementsprechend sind nach bundesgerichtlicher Praxis Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m regelmässig zu Beschwerden gegen Bauvorhaben legitimiert.⁶

d) Die Gemeinde bestreitet in ihrer Stellungnahme vom 17. Oktober 2016 die materielle Beschwer insbesondere derjenigen Beschwerdeführenden, welche nicht unmittelbar bei den Bauparzellen wohnen.

Die Liegenschaften der Beschwerdeführer 1 und 4 grenzen unmittelbar an die Bauparzellen an bzw. sind nur durch die O._____strasse davon getrennt; dementsprechend besteht von diesen Grundstücken aus eine direkte Sichtverbindung auf das Bauvorhaben. Die Liegenschaft der Beschwerdeführer 2 und 3 befindet sich in einer Entfernung von etwa 42 m von der Grundstücksgrenze der nächstgelegenen Bauparzelle entfernt. Die Distanz zwischen ihrem Wohnhaus und dem geplanten nächstgelegenen Wohngebäude beträgt gut 63 m. Der Beschwerdeführer 6 ist Inhaber eines Wohn- und Mitbenützungsrechts an einer Liegenschaft, welche knapp 79 m von der Grundstücksgrenze der nächstgelegenen Bauparzelle entfernt liegt; das nächstgelegene

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16 f.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 f. mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

Wohngebäude soll gut 97.5 m von dem von ihm bewohnten Haus zu stehen kommen. Sowohl vom Grundstück der Beschwerdeführer 2 und 3 als auch von demjenigen, an welchem der Beschwerdeführer 6 dinglich berechtigt ist, besteht zumindest teilweise eine Sichtverbindung zum Bauvorhaben. Nach dem Gesagten sind die Beschwerdeführer 1-4 sowie der Beschwerdeführer 6 vom angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und somit zur Baubeschwerde legitimiert.

Die Liegenschaften der Beschwerdeführenden 7-9 befinden sich in einer Entfernung von mehr als 100 m vom Bauvorhaben entfernt. Ob die Beschwerdeführenden 7-9 Sichtkontakt zum Bauvorhaben haben, ist zudem fraglich. Da alle Beschwerdeführenden jedoch gemeinsam Rechte geltend machen, kann die Frage der Legitimation der Beschwerdeführenden 7-9 letztlich offen gelassen werden.⁷ Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass deren Legitimation in einem allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren nachgewiesen werden müsste. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

2. Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Das Bauvorhaben umfasst insbesondere den Neubau von sieben 2.5 Zimmer-Wohneinheiten mit jeweils rechteckigen Grundrissen (6.00 m x 12.00 m). Die einzelnen Bauten sind zwischen 1.60 m und 2.475 m zueinander gestaffelt und der Abstand zwischen deren Fassaden beträgt 2.00 m bzw. in einem Fall 2.80 m. Der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt strassenseitig in den Gebäudelücken über Zugangsstege zwischen den Einheiten. Zur Erschliessungsstrasse im Süden und zum Wies- und Ackerland im Norden liegen die Gebäude leicht abgedreht in einem Winkel von rund 15 Grad; diese Schrägstellung ergibt sich aus der parallelen Stellung der Bauten zu den kürzeren Parzellenseiten im Osten und Westen. Jede Wohneinheit wird von einem asymmetrischen Satteldach mit unterschiedlichen Dachneigungen (ostseitig 40 Grad und westseitig 28.25 Grad) gedeckt, wobei die Traufen der einzelnen Dächer – bis auf diejenigen Gebäude, bei denen der Abstand zwischen den Fassaden 2.80 m beträgt – nur etwa 20 cm voneinander getrennt sind. Zur Erschliessungsstrasse hin ist das Bauvorhaben eingeschossig und aufgrund der Bauweise auf Stützpfeilern „schweben“ die Wohneinheiten

⁷ BVR 2007 S. 321 (VGE 22419 vom 10.7.2006) nicht publ. E. 1.7; VGE 2015/167 vom 25.4.2017 (noch nicht rechtskräftig), E. 1.2; VGE 2016/1 vom 16.12.2016 (noch nicht rechtskräftig), E. 1.2.

rund 30 cm über dem neu aufgefüllten Terrain. Das gewachsene Terrain fällt von der Erschliessungsstrasse her kontinuierlich bis zu den nordseitigen Parzellengrenzen ab und überwindet so eine Höhendifferenz von 5.00 bis 5.50 m. Zum Wies- und Ackerland hin sind die eingeschossigen Bauten auf eine etwa in die halbe Gebäudetiefe zurückversetzte durchgehende, perforierte und graue Sichtbetonwand sowie eine Stützenreihe gelegt, welche die Schräge der Betonwand aufnimmt. Das eingeschossige Gebäudekonglomerat steht nordseitig somit auf einem geschosshohen Leerraum, welcher einzig von den erwähnten Stützen durchquert wird. Ostseitig wird die Betonwand entlang der Fassade der darüber liegenden Wohneinheit bis fast zu deren südlichen Ende weitergezogen; westseitig verläuft die Betonwand entlang der gesamten Fassadenlänge der darüber liegenden Baute und geht in südlicher Richtung sogar darüber hinaus.

Das Fassadenmaterial der einzelnen Wohneinheiten besteht aus einer grau lasierten Holzschalung. Die Dächer sind mit einer braunen Ziegeldeckung vorgesehen. Die zwischen den einzelnen Gebäuden liegenden Hauszugänge sind als Stege in die Auflagekonstruktion aus Stelzen eingefügt, wobei das Material des Gehbelags in den Baugesuchsunterlagen nicht weiter definiert ist. Die Geländer am Ende der Zugangsstege sowie auf deren freiliegenden Westseiten sind in Metall mit Drahtgeflecht gezeichnet.

Zur Erschliessungsstrasse hin wird jeder Wohneinheit ein Sitzplatz mit Kiesbelag sowie eine Hecke, ein kleiner Baum oder Busch und eine Rasenfläche vorgelagert; vor den einzelnen Zugangsstegen befinden sich Kieswege, welche jeweils zur Erschliessungsstrasse führen. Der nördliche Teil zum Wies- und Ackerland – mit bestehender Bepflanzung und diversen Neupflanzungen – wird mit einer Einschränkung naturbelassen: das gewachsene Terrain wird dergestalt moduliert, dass unter dem Gebäudeleerraum eine Sickermulde für die Dachentwässerung entlang der gesamten Gebäudelänge entsteht.

b) Das Baugrundstück befindet sich in der Nähe des Ortsbildschutzgebiets der Gemeinde Aarwangen (OBS); dessen Perimeter verläuft westlich, lediglich getrennt durch eine Nachbarparzelle, am Baugrundstück vorbei. Ebenfalls in der näheren Umgebung – in einer Distanz von rund 280 m – befindet sich das Schloss Aarwangen, welches im ISOS aufgenommen ist. Die Bauparzellen Aarwangen Grundbuchblatt Nrn. M._____ und N._____ befinden sich zudem in der nach ISOS bezeichneten Umgebungsrichtung U-Ri II, welche insbesondere auch das nördlich vom Baugrundstück gelegene Wies- und

Ackerland umfasst; dieses gehört gleichzeitig zum Landschaftsschutzgebiet 2 (LSG2). Entlang der Parzellengrenzen zwischen dem Baugrundstück und dem Wies- und Ackerland verläuft schliesslich der Ryserbach, welcher von einem Gehölzgürtel aus vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen umgeben ist.

c) Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Beschwerde geltend, das Baugrundstück liege zwar nicht im Perimeter des OBS, es befinde sich aber in einem sensiblen Gebiet sowie in der Nähe von schützenswerten Kulturobjekten wie dem (ehemaligen) Kornhaus und dem Schloss Aarwangen. Das Bauvorhaben befinde sich zudem in einem Einfamilienhausquartier mit architektonisch anspruchsvollen Bauten. Angesichts dieser Ausgangslage müssten, entgegen der Auffassung der Gemeinde, hohe Ansprüche an die Baugestaltung gestellt werden. Die geplante Barackensiedlung sei architektonisch jedoch erschreckend einfallslos. Zudem wirke sie wie ein Fremdkörper und störe die Umgebung. So seien die unansehnlichen eingeschossigen Bauten insbesondere vom Schloss her gut sichtbar und wirkten wie eine übergrosse Holzkiste von 60 m Breite. Das Bauvorhaben sei aber nicht nur ortsfremd, sondern würde aufgrund seiner Gesamtlänge auch das Quartier dominieren und dieses sowie das nahegelegene OBS abwerten. Folglich füge sich das Bauvorhaben weder in das Ortsbild ein noch führe es zu einer guten Gesamtwirkung.

d) Die Beschwerdegegnerinnen bringen in ihrer Beschwerdeantwort vom 30. September 2016 dagegen vor, die subjektive Beurteilung der Beschwerdeführenden bezüglich der architektonischen Gestaltung des Bauvorhabens sowie dessen Umgebung sei nicht relevant bzw. nicht nachvollziehbar. So liege das Bauvorhaben nicht in einem Ortsbildschutzgebiet und werde auch nicht von schützenswerten Einzelbauten umgeben. Die Bebauungsform und der Umgang mit der Hangkante reduziere zudem bewusst die „Gartenfläche“ und gehe auf die heutigen Bedürfnisse ein. Weiter werde durch die Befreiung von bebauter Bodenfläche des unteren Parzellenteils der Uferzone mehr Fläche eingeräumt. Die bepflanzte Uferzone trage mit Hochstammbäumen zudem zur Gliederung der Fassade zur angrenzenden Landwirtschaftszone bei. So könne ein subtiler Übergang zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone sichergestellt werden. Die Baukörper seien ferner bewusst gestaffelt und eingeschossig, da dadurch eine grossmassstäbliche Gebäudewirkung aufgehoben werde. Mit der geplanten Holzfassade, welche sich an die rurale Umgebung anlehne, werde dies zusätzlich unterstützt. Bei der Projektentwicklung sei schliesslich bewusst auf eine Ausreizung der Gebäudehöhe verzichtet worden, um die Hangkante lesbar zu halten. Durch die klare Gestaltung und Gliederung würden die

geplanten Wohneinheiten in den Hang eingebettet und ruhig wirken, mithin eine sensible architektonische Gestaltung gewährleisten.

e) Bei der Beurteilung der Ästhetik stützte sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auf den Amtsbericht der Gemeinde vom 15. Januar 2016. Darin kam deren Baukommission – aufgrund des Umstands, wonach sich das Baugrundstück weder im OBS befinde noch an dieses angrenze und vom Bauprojekt auch keine Schutzobjekte betroffen bzw. beeinträchtigt würden – zum Schluss, das Bauvorhaben entspreche in seiner Erscheinung den anwendbaren kommunalen Gestaltungsvorschriften. Gemäss der von der Gemeinde langjährig geübten grosszügigen Praxis betreffend die ästhetischen Anforderungen an Bauten und Anlagen könne der vom GBR⁸ ermöglichte, relativ grosse Gestaltungsspielraum im konkreten Einzelfall zudem regelmässig ausgenutzt werden. Dazu gehöre insbesondere auch die Ausrichtung der Gebäude, welche unter den gegebenen reglementarischen Grundsätzen nach Beurteilung der Baukommission frei gewählt werden dürfe. In ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2016 führte die Vorinstanz zudem aus, die Gemeinde habe für die Mischzone M2, in welcher sich die betreffenden Parzellen befänden, keine zusätzlichen Vorschriften über die Beeinträchtigung des Ortbildes erlassen. Dementsprechend müsse das Bauvorhaben keine besonderen Anforderungen betreffend den Ortsbildschutz erfüllen. Das Bauvorhaben sei ferner im oberen Drittel eines Hanges und damit nicht an einer exponierten Lage geplant. Hinzu komme, dass sich das betreffende Gelände gegen Norden weiter absenke und die Wohneinheiten an dieser Stelle von einer Baumgruppe teilweise verdeckt würden. Folglich hätte man nur von den Liegenschaften, welche sich weiter oben am Hang befänden, einen direkten Blick auf die Wohneinheiten; aus dieser Perspektive sei die von den Beschwerdeführenden gerügte Bauweise aber gerade nicht ersichtlich.

f) Für die ästhetische Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens sind – unabhängig davon, ob vorliegend die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG anwendbar ist oder nicht – verschiedene kantonale und kommunale Vorschriften zum Ortsbild- und Landschaftsschutz relevant. Es sind dies die allgemeinen Ästhetikvorschriften des Kantons und der Gemeinde Aarwangen (Art. 9 BauG und Art. 411 GBR) sowie die kommunalen Vorschriften zur Dachgestaltung (Art. 413 Abs. 1 GBR) und den Landschaftsschutzgebieten (Art. 531 GBR):

⁸ Baureglement der Einwohnergemeinde Aarwangen vom 24. Oktober 2011 (GBR).

Gemäss der „ästhetischen Generalklausel“ von Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung oder Landschaft schafft, der erheblich stört. Darüber hinaus dürfen die Gemeinden eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die weiter gehen können als die kantonalen Vorschriften (Art. 9 Abs. 3 BauG). Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁹ Die Gemeinde Aarwangen hat dies getan; ihr Baureglement enthält folgende selbständigen Bestimmungen zur Baugestaltung:

Art. 411 Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Bauten und Anlagen welche das Ortsbildschutzgebiet beeinträchtigen sind untersagt. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 413 Dachgestaltung

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

[...]

An das Erfordernis der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 411 Abs. 1 und 2 GBR dürfen nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmaß der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹⁰ Bei besonderen örtlichen Gegebenheiten dürfen jedoch überdurchschnittliche Anforderungen an das

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 f. und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a zweites Lemma; BVR 2009 S. 328 E. 5.3 und BVR 2006 S. 491 E. 6.3.2.

Erfordernis der guten Gesamtwirkung bzw. an das jeweilige Bauvorhaben gestellt werden.¹¹

Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Bauparzellen teilweise an das LSG2 grenzen. Das GBR hält dazu unter dem Titel „Schutz der naturnahen Landschaft“ Folgendes fest:

Art. 531 Landschaftsschutzgebiete 1 und 2

¹ Die Landschaftsschutzgebiete 1 und 2 sind Teile des weit offenen Landwirtschaftsgebiets. Sie dienen dem Schutz des Landschaftsbilds und der Erhaltung des damit verbundenen Erholungswerts, insbesondere als Kontrast zu den überbauten Flächen.

² Es darf nichts unternommen werden, was den Schutzziele zuwiderläuft.

³ Es dürfen keine neuen oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Vorbehalten bleiben neue landwirtschaftliche Bauten in den Landschaftsschutzgebieten 2 (inkl. die dazu erforderlichen Zufahrten), soweit sie für die Bewirtschaftung erforderlich sind.

Das LSG2 fällt unter die Schutzgebiete nach Art. 86 BauG. In diesen Gebieten sind nur Bauvorhaben gestattet, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und den von der Gemeinde erlassenen Schutzvorschriften entsprechen oder standortgebunden sind (Art. 86 Abs. 3 BauG).

Schliesslich und entgegen den Schlussbemerkungen der Gemeinde ist vorliegend auch das ISOS zu berücksichtigen, in dem das Schloss Aarwangen als Spezialfall¹² von nationaler Bedeutung verzeichnet ist.¹³ Zwar sind das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele nicht unmittelbar verbindlich, da das Erteilen einer Baubewilligung für das hier umstrittene Vorhaben in der Bauzone keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG ist.¹⁴ Das ISOS ist aber im Richtplan des Kantons Bern ausdrücklich als in der Planung umzusetzende Grundlageninformation bezeichnet. Als „anderes Inventar“ im Sinne von Art. 13e BauV¹⁵ gilt es daher für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung und es ist entsprechend bei der Beurteilung des hier umstrittenen Projekts zu berücksichtigen.¹⁶ In der Bewertung des ISOS werden dem Schloss Aarwangen sowohl in Bezug auf seine Lage (Situationswert

¹¹ BDE vom 7. Dezember 2016, E. 2d erstes Lemma (RA Nr. 110/2016/86).

¹² Wertvolle Anlagen, die den Bedingungen für die Inventarisierung nicht entsprechen, können im ISOS als Spezialfall erfasst werden.

¹³ Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und Anhang zur Verordnung des Bundesrats vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12).

¹⁴ BGer 1A.11/2007 vom 16.5.2007, E. 2.

¹⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁶ BVR 2008 S. 117 E. 2b; VGE 2012/332 vom 11.9.2013, E. 4.4 und VGE 22020U vom 28.9.2005, E. 2.4.1.

des Orts und Grad der Verbauung) als auch architekturhistorisch besondere Qualitäten attestiert (höchste bzw. zweithöchste Einstufung). Die Bauparzellen Aarwangen Grundbuchblatt Nrn. M._____ und N._____ liegen in einem Gebiet, das im ISOS als Umgebungsrichtung U-Ri II bezeichnet wird und benannt ist als „Aareufer und von der Flussebene leicht ansteigende Hänge, Wies- und Ackerland, an der Strasse nach Aarwangen ehem. Kornhäuser und frühere Amtsschreiberei“. Die Umgebungsrichtung U-Ri II gehört zur Aufnahmekategorie „ab“, ist von besonderer Bedeutung und mit dem Erhaltungsziel „a“ belegt. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS ist eine Umgebungsrichtung ein Bereich von ein- oder mehrseitig unbegrenzter Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft, z.B. Vorder-/Hintergrund, angrenzendes Kulturland, Talhänge, Uferpartien, Flussraum und Neuquartiere. Mit der Aufnahmekategorie „ab“ wird sodann ausgedrückt, dass die Umgebungsrichtung ein „unerlässlicher Teil“ des Ortsbildes (d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen) bzw. ein „empfindlicher Teil“ des Ortsbildes (d.h. häufig überbaut) ist. Für das Erhaltungsziel „a“ gilt schliesslich, dass das betreffende Gebiet als Kulturland oder Freifläche erhalten werden sollte.

Aus den bisherigen Ausführungen geht bereits hervor, dass sich die Bauparzellen an einer besonderen Lage befinden. Ein Bauvorhaben an dieser Stelle muss deshalb nicht nur zu einer guten Gesamtwirkung in der Umgebung führen (Art. 411 GBR), sondern es verlangt eine sehr sorgfältige Einpassung ins Orts- und vor allem ins Landschaftsbild. Insbesondere aufgrund der Tatsache, wonach das Baugrundstück grösstenteils in der nach ISOS bezeichneten Umgebungsrichtung U-Ri II liegt, hat das Vorhaben überdurchschnittlichen ästhetischen Anforderungen zu genügen. Daran ändert auch der von der Gemeinde in ihren Schlussbemerkungen vorgebrachte Umstand nichts, wonach bei der Überbauung der benachbarten Parzellen Aarwangen Grundbuchblatt Nrn. P._____, Q._____ und R._____ das ISOS keine besondere Erwähnung gefunden habe bzw. den betreffenden Grundeigentümern resp. Baugesuchstellern keine aus dem ISOS abgeleiteten Auflagen auferlegt worden seien. Die von der Gemeinde genannten Parzellen befinden sich im Gegensatz zum vorliegend in Frage stehenden Baugrundstück nämlich nicht in der nach ISOS bezeichneten Umgebungsrichtung U-Ri II.

g) Das Rechtsamt der BVE hat für die ästhetische Beurteilung des Vorhabens die OLK beigezogen. Dies wird sowohl von den Beschwerdegegnern als auch der Vorinstanz

sowie der Gemeinde – zumindest sinngemäss – mit Hinweis auf die fehlende Zugehörigkeit des Baugrundstücks zu einem Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiet und der bereits erfolgten Beurteilung des Vorhabens durch die Bewilligungsbehörde sowie der Baukommission der Gemeinde Aarwangen kritisiert.

Als verwaltungsinterne Justizbehörde ist die BVE gehalten, den Sachverhalt im Rahmen des Verfahrensgegenstands von Amtes wegen festzustellen. Dabei bestimmt sie Art und Umfang der Ermittlungen der rechtserheblichen Sachumstände, ohne dass sie an die Beweisanträge der Parteien gebunden ist (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG¹⁷). Ihr steht bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen ein weiter Ermessensspielraum zu.¹⁸ Die BVE ist daher bereits gestützt auf die allgemeinen geltenden Verfahrensgrundsätze des VRPG befugt, das Bauvorhaben der OLK zur Begutachtung zu unterbreiten. Ob und gegebenenfalls wann die OLK beizuziehen ist, ergibt sich zudem aus der OLKV¹⁹. Am 8. Februar 2017 erfuhr diese einige Änderungen, welche während des vorliegenden Beschwerdeverfahrens am 1. April 2017 in Kraft getreten sind. Werden Verfahrensvorschriften neu gefasst, werden hängige Baubewilligungsverfahren jedoch nach bisherigem Recht zu Ende geführt (Art. 148 Abs. 2 BauG), weshalb vorliegend aArt. 4 Abs. 1 erster Satz OLKV in der Fassung vom 27. Oktober 2010 anwendbar ist.²⁰ Danach behandelt die OLK alle Bau- und Planungsgeschäfte, die ihr von Justizbehörden zur Begutachtung unterbreitet werden. Folglich war die BVE auch gestützt auf die OLKV befugt, das umstrittene Bauvorhaben von der OLK begutachten zu lassen. Daran ändert insbesondere der Umstand nichts, wonach das Bauvorhaben bereits von der Baukommission der Gemeinde Aarwangen beurteilt worden ist. Denn einerseits gilt das in aArt. 2 Abs. 2 OLKV vorgesehene Verbot der „Doppelbegutachtung“ nicht, wenn Bauvorhaben im Rechtsmittelverfahren vor Justizbehörden umstritten sind; andererseits handelt es sich bei der Baukommission der Gemeinde Aarwangen ohnehin nicht um eine leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinne von aArt. 2 Abs. 2 OLKV. Die von den Beschwerdegegnerinnen, der Vorinstanz sowie der Gemeinde geübte Kritik am Beizug der OLK ist somit von Anfang an unbeachtlich.

¹⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, Art. 18 N. 8 mit Hinweisen.

¹⁹ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV; BSG 426.221).

²⁰ VGE 2016/242 vom 8.6.2017 (noch nicht rechtskräftig), E. 5.1 mit Hinweisen.

Vorliegend gaben verschiedene Gründe Anlass zum Beizug der OLK: Zunächst befindet sich das Baugrundstück aufgrund seiner Nähe zum Schloss Aarwangen, OBS und LSG2 sowie seiner (teilweisen) Zugehörigkeit zu der nach ISOS bezeichneten Umgebungsrichtung U-Ri II an einer – aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes – besonderen Lage. Gleichzeitig fällt das Bauvorhaben durch eine nicht alltägliche Bautypologie auf; dazu gehören insbesondere die Aufstellung der Wohnbauten auf einer langgezogenen, zurückversetzten Betonmauer und Stützpfeilern sowie deren dichte Aneinanderreihung. Schliesslich bildet die Ästhetik des Vorhabens den Hauptstreitpunkt zwischen den Parteien. Entgegen den Befürchtungen der Vorinstanz und der Gemeinde kann aus dem vorliegenden Beizug der OLK somit nicht geschlossen werden, dass nun bei allen Bauvorhaben ausserhalb einer Schutzzone bzw. bei allen Bauvorhaben, bei welchen Einsprachen vorliegen, die OLK bzw. eine externe Fachberatung beigezogen werden muss.

Zusammenfassend sind der Bericht der OLK vom 27. Februar 2017 sowie die Ausführungen der Vertreter der OLK anlässlich des Augenscheins im Rahmen der Beweismittelwürdigung zu beachten.

h) Die OLK hat das Ortsbild in der Umgebung des Bauvorhabens in ihrem Bericht vom 27. Februar 2017 charakterisiert. Aufgrund des am Augenschein vom 6. April 2017 gewonnenen Eindrucks erweist sich diese Umschreibung des Umgebungsbildes durch die Fachbehörde aus Sicht der BVE als korrekt. Sie lautet wie folgt:

„Landschaftsbild

Das Bauvorhaben liegt auf einer Geländekante (Terrassenkante). Diese grenzt grossmassstäblich den unteren Schwemmboden der Aare (Eymatte/Scheurhof) von der höher liegenden Schotterterrasse (Neuacher, Winkelmatte, Chilefeld) ab. Der vorwiegend am Fusse der Geländekante liegende, geschlossene Gehölzgürtel in Begleitung eines kleinen Fliessgewässers akzentuiert die landschaftliche Zäsur der Geländekante und schafft eine klare räumliche Trennung zwischen den beiden landschaftsprägenden Ebenen. In der näheren Umgebung des Bauvorhabens können die beiden Ebenen wie folgt charakterisiert werden: die obere Ebene ist geprägt durch den Friedhof sowie durch die östlich (recte: westlich) angrenzenden grossvolumigen Wohnbauten in unterschiedlichen Dimensionen, Farbgebung und Architekturstilen mit entsprechend dominanter Erscheinung und Fernsichtwirkung. Die untere Ebene zeichnet sich durch das zweireihig bebaute Aareufer aus und charakterisiert sich im weiteren Verlauf gegen Süden durch die landwirtschaftlich genutzte und weitgehend unbebaute Ebene mit Wies- und Ackerland sowie leicht ansteigenden Hänge (Geländekante). Die Geländekante verläuft in Südwest-Nordost-Richtung, wobei deren Ausprägung von Osten (Holzmatte) gegen Westen kontinuierlich abnimmt und anschliessend in das gewachsene Gelände verläuft. Der westliche Abschluss der Hangkante ist geprägt durch zwei bebaute Grundstücke und einer dazwischenliegenden Baulücke (geplantes Bauvorhaben), die als

brachliegende Grünfläche bezeichnet werden kann. Der Gehölzgürtel weist in diesem bebauten Bereich Lücken auf.

Strassen- und Ortsbild

Entlang der Erschliessungsstrasse zum Baugrundstück sind Einzelbauten verschiedener Bautypologien, Form, Dachgestaltung und Materialisierung vorhanden. Es sind keine Bauten von besonderem Wert. Gemeinsam ist ihnen, dass es punktförmige Einzelbauten mit eher kleinem Grundriss sind und sie mit ein bis zwei Geschossen und Dachvolumen gestaltet sind. Alle Gebäude haben in irgendeiner Form einen Sockel oder ein Sockelgeschoss, damit sie mit dem geneigten Terrain umgehen können. Die meisten Volumen sind parallel zur Strasse ausgerichtet. Einzelne Nebenbauten sind giebelständig zur Strasse gestellt und mit ihren Holzfassaden und dem eingeschossigen Volumen unter Satteldach dem Bauvorhaben verwandt. Prägend sind jedoch die grösseren Einzelvolumen. In der höher gelegenen südlichen Geländeebene sind neue grosse Bauvolumen mit zwei bis drei Geschossen und Flachdach entstanden. Sie fallen im umgebenden Kontext durch ihre Grösse und die hellen Putzfassaden stark auf.“

i) Zur Wirkung des Bauvorhabens in Bezug auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild führt die OLK in ihrem Bericht Folgendes aus:

„Das Bauvorhaben ist in seiner Höhe und seiner zurückhaltenden Materialisierung unauffällig. Aufgrund seiner Repetition der ans sich kleinen Grundfläche und der Gedrängtheit seiner Volumen tritt es als zusammenhängender Baukörper in Erscheinung und gliedert sich auf Grund seiner eigenwilligen Bautypologie nicht in die Struktur der bestehenden Bauten ein. Die ortsfremde Typologie schafft keinen funktionalen und gestalterischen Bezug und es entsteht kein Mehrwert zum bestehenden Quartier. Durch das Abwinkeln der Gebäudestellung und die unruhige Dachform entsteht eine beinahe industriell geprägte Silhouette. Das Baugefüge wirkt als Fremdkörper ohne Ortsbezug und schafft durch die Aufstellung sowie die Rückversetzung der Mauer urban geprägte Negativräume, ohne Bezug zur unteren, landschaftlich weitgehend intakten Ebene. Der dunkle Raum unter den Gebäuden tritt in seiner Fernwirkung als funktionslose Restfläche in Erscheinung und nicht als Teil des Geländes. Dies alles steht in Spannung/Konflikt mit den landschaftlichen Qualitäten der unteren Ebene.“

j) Ein Hauptkritikpunkt der OLK betrifft die Aufstellung des Bauvorhabens sowie die Rückversetzung der Betonwand. Dadurch entstehe unterhalb der geplanten Einzelhäuser ein Negativraum, welcher fast die Hälfte der gesamten Gebäudehöhe ausmachen würde und durchwegs im Schatten liege. Dies habe zur Folge, dass sich das Bauvorhaben von der unteren Ebene aus betrachtet störend auf das Landschaftsbild auswirke.²¹ Dieser Einschätzung kann gefolgt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich von Norden her betrachtet an einem aufsteigenden Hang und damit, entgegen der Ansicht der Vorinstanz, an einer exponierten Lage. Die geplante Baute ist daher insbesondere von der unteren Ebene aus von weit her sichtbar bzw. hat in diese Richtung eine grosse Fernwirkung. Letztere wird durch den erwähnten Negativraum

²¹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 6. April 2017, S. 6, Votum OLK-Vertreter.

jedoch stark beeinträchtigt. Denn wie die OLK anlässlich des Augenscheins zu Recht ausführte, dürfte eine Bepflanzung des Raums unterhalb der geplanten Einzelbauten mangels Sonneneinstrahlung und Regeneinfalls nicht möglich sein.²² Folglich bleibt dieser Raum ungenutzt bzw. leer und tritt insbesondere in seiner Fernwirkung als dunkle Fläche in Erscheinung. Dadurch entsteht ein klarer Gegensatz zum restlichen Gelände, welcher von der unteren Ebene her, deutlich – der Leerraum erstreckt sich über eine Gesamtlänge von über 56 m – sichtbar ist und so die weitgehend intakte Landschaftsebene erheblich stört. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass eine Sichtverbindung zwischen dem Schloss Aarwangen und dem Baugrundstück besteht und Letzteres auch von der vom Schloss herführenden O._____strasse gut einsehbar ist.²³ Die (Fern-)Wirkung des Bauvorhabens wird zudem nicht massgeblich durch den am Fusse des Hangs liegenden Gehölzgürtel eingeschränkt. Einerseits ist dieser im Bereich des Bauvorhabens lückenhaft; zwar sind gemäss den Baugesuchsplänen verschiedene Neupflanzungen vorgesehen, gleichzeitig sollen aber auch zahlreiche bestehende Bäume und Sträucher entfernt bzw. zurückgeschnitten oder ausgeholzt werden. Andererseits ist davon auszugehen, dass der Gehölzgürtel nicht ganzjährig dicht belaubt, sondern gerade im Herbst bzw. Winter blickdurchlässiger sein dürfte; zur Zeit des Augenscheins, welcher im Frühjahr stattgefunden hat, war die Belaubung jedenfalls nicht blickdicht.²⁴ Soweit die Beschwerdegegnerinnen in ihren Schlussbemerkungen auf bestehende Bauten in der Nachbarschaft hinweisen, welche sich (noch) weniger gut in das Gelände einfügen würden, ist festzuhalten, dass allfällige bereits bestehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds kein Grund sind, weitere Beeinträchtigungen zu erlauben.²⁵

k) In nachvollziehbarer Weise kritisiert die OLK weiter, die geplanten Einzelbauten würden aus verschiedenen Gründen nicht als sieben Einzelhäuser, sondern als Einheit wahrgenommen werden, welche sich aufgrund ihrer eigenwilligen Bautypologie nicht in die bestehende Bebauungsstruktur einordne. Das Bauvorhaben wirke daher in Bezug auf die umliegenden Bauten als Fremdkörper und sei nicht mit dem Ortsbild verträglich.²⁶

²² Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 6. April 2017, S. 8, Voten OLK-Vertreter.

²³ Die Sichtverbindung zwischen dem Schloss Aarwangen und dem Baugrundstück sowie die Einsehbarkeit des Letzteren von der O._____strasse her sind erkennbar in der Fotodokumentation zum Augenschein vom 6. April 2017, Fotos Nrn. 12 (Sichtverbindung) und 15/16 (Einsehbarkeit).

²⁴ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 6. April 2017, Fotos Nrn. 21-26.

²⁵ BGer 1A.40/2005 vom 7.9.2005, E. 4.3 und 4.5.

²⁶ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 6. April 2017, S. 6 und 9, Voten OLK-Vertreter.

Ein Blick auf den Situations- und den Ansichtsplan bestätigt die Ausführungen der Fachbehörde, wonach die sieben geplanten Wohneinheiten optisch als Einheit wahrgenommen werden. Wie die OLK richtig feststellte, ergibt sich dieser Eindruck insbesondere aufgrund der geringen Abstände, der Reihung sowie der einheitlichen Ausrichtung bzw. Drehung der einzelnen Häuser. Die jeweils asymmetrischen Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen, welche entsprechend den darunterliegenden Grundrissen ebenfalls dicht gereiht sind und sich repetieren, verstärken nicht nur diese einheitliche Wirkung, sondern verleihen dem Bauvorhaben – wie die OLK zutreffend ausführt – eine geradezu industriell geprägte Silhouette. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerinnen wird die grossmassstäbliche Gebäudewirkung des Bauvorhabens also gerade nicht durch dessen konkrete Ausgestaltung aufgehoben.

Anlässlich des Augenscheins konnte sodann festgestellt werden, dass sich das Bauvorhaben aufgrund seiner Ausgestaltung auch nicht in die bestehende Bebauungsstruktur eingliedert. Zwar geben die bestehenden Bauten in der näheren Umgebung des Baugrundstücks ein eher heterogenes Bild ab. So unterscheiden sich diese nicht nur hinsichtlich ihrer Form und Dachgestaltung, sondern auch in Bezug auf ihre Fassadengestaltung und Materialisierung voneinander. Einzelne (Neben-)Bauten weisen etwa reine Holzfassaden auf, während der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude verputzt ist. Die Farbpalette der Fassaden reicht sodann von weiss, grau über mintgrün und hellgelb bis hin zu rot und braun.²⁷ Entsprechend wird den bestehenden Bauten in der näheren Umgebung des Bauvorhabens von der OLK richtigerweise auch kein besonderer Wert attestiert. Nichtsdestotrotz können als Gemeinsamkeiten der bestehenden Bauten ihre Körnung, das heisst ihr Wesen als Einzelbauten mit verhältnismässig kleinen Grundrissen, ihre Errichtung auf einem Sockelgeschoss bzw. irgendeiner Form eines Sockels, ihre mehrgeschossige Ausgestaltung sowie ihre überwiegend einheitliche Ausrichtung parallel zur Erschliessungstrasse genannt werden. Die Körnung der bestehenden Bauten bzw. ihr „Fussabdruck“ (Massstab) wurde von der OLK anlässlich des Augenscheins denn auch als „besondere Qualität dieser Häuser“ bezeichnet.²⁸ Ob bei der erwähnten Körnung tatsächlich von einer besonderen Qualität gesprochen werden kann, erscheint fraglich; letztlich kann dies aber offen gelassen werden. Denn sowohl die Körnung als auch die jeweilige Errichtung der bestehenden Bauten auf einem Sockelgeschoss bzw. auf irgendeiner Form eines Sockels sowie deren mehrgeschossige

²⁷ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 6. April 2017, Fotos Nrn. 5-11.

²⁸ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 6. April 2017, S. 7, Votum OLK-Vertreter.

Ausgestaltung können in jedem Fall als prägende Elemente und Merkmale des umliegenden Strassen- und Ortsbilds bezeichnet werden. Die Gemeinde führt in ihren Schlussbemerkungen zwar richtigerweise aus, dass in der näheren Umgebung auch Gebäude vorkommen, die grösseren Massstabs sind und/oder ebenfalls einen gestaffelten Grundriss aufweisen. Das Bauvorhaben – welches aufgrund seiner konkreten Ausgestaltung als ein zusammenhängender Baukörper wahrgenommen wird – weist aber einen deutlich grösseren Grundriss bzw. „Fussabdruck“ (Massstab) auf als die grössten umliegenden Gebäude. Zudem befindet sich das von der Gemeinde ins Feld geführte gestaffelte Gebäude am Ende der Erschliessungsstrasse an einer weniger exponierten Stelle als das Bauvorhaben; zudem weist der bestehende Bau aufgrund seiner konkreten Ausgestaltung keine industriell geprägte Silhouette auf.²⁹ Die Gebäude an der O._____strasse 54 und 50 verfügen schliesslich über ein Sockelgeschoss bzw. einen ansatzweisen Sockel.³⁰ Dies im Gegensatz zum umstrittenen Bauvorhaben, welches ganz offensichtlich über keinen solchen Sockel verfügt. Auch ansonsten nimmt das Bauvorhaben keinen Bezug zu den prägenden Elementen und Merkmalen des umliegenden Strassen- und Ortsbilds. Vielmehr fällt das Bauvorhaben durch ortsfremde Besonderheiten, wie die dichte Reihung mehrerer eingeschossiger Einzelbauten aus Holz mit einer einheitlichen industriell geprägten Silhouette auf, welche auf einer Stelzenkonstruktion stehen. Folglich handelt es sich beim Bauvorhaben um eine eigenwillige Bautypologie, welche sich von den bereits bestehenden unterschiedlichen Bautypologien (nochmals) deutlich abhebt; eine Berufung auf das Rechtsgleichheitsgebot fällt unter diesen Umständen von Anfang an ausser Betracht.

l) Zusammenfassend sieht die BVE keine Veranlassung, von der nachvollziehbaren und überzeugenden Einschätzung der OLK abzuweichen. Das Bauvorhaben genügt den hohen ästhetischen Anforderungen nicht, welche aufgrund der besonderen Lage des Baugrundstücks vorliegend anwendbar sind. Vielmehr wirkt es sich aufgrund des Negativraums unterhalb der geplanten Einzelbauten, der durch deren Aufstellung auf einer zurückversetzten über 56 m langen Betonmauer und Stützpfeilern entsteht, störend auf das nördlich gelegene, sensible Landschaftsbild aus. Es kann also weder von einer ruhigen Einbettung in den Hang noch von einem subtilen Übergang zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone bzw. zwischen den beiden landschaftsprägenden Ebenen gesprochen werden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die einzelnen Baukörper jeweils

²⁹ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 6. April 2017, Foto Nr. 6.

³⁰ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 6. April 2017, Fotos Nrn. 8 und 10.

eingeschossig, mithin ohne maximale Ausreizung der zulässigen Gebäudehöhe, und mit einer Holzfassade geplant sind. Diese Eigenschaften ändern nämlich nichts am besagten Negativraum sowie an der von diesem bewirkten Beeinträchtigung bzw. Störung der umliegenden Landschaft. Gleichzeitig bewirkt das Bauvorhaben – insbesondere aufgrund des Umstands, wonach die sieben Einzelbauten als eine grosse Einheit wahrgenommen werden – einen erheblichen Gegensatz zur bestehenden Bebauungsstruktur, welcher das umliegende Strassen- und Ortsbild beeinträchtigt. Es orientiert sich also nicht an den „qualitativ hochwertigeren“ Bauten in der näheren Umgebung, sondern bildet einen Fremdkörper, der insbesondere von der oberen Ebene aus betrachtet nicht ortsbildverträglich ist. Folglich führt das Bauvorhaben auch nicht zu einer guten Gesamtwirkung. Das Bauvorhaben verletzt damit Art. 9 Abs. 1 BauG und Art. 411 Abs. 1 und 2 GBR; ob gleichzeitig ein Verstoss gegen die übrigen anwendbaren kommunalen Vorschriften vorliegt, kann unter diesen Umständen offen bleiben. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben und dem Vorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

Bei diesem Ausgang erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Insbesondere kann vorliegend offen bleiben, ob es sich beim Wasser, welches gemäss den Beschwerdeführenden diagonal über die Parzellen Aarwangen Grundbuchblatt Nrn. M._____ und N._____ fliessen soll, um ein Gewässer im rechtlichen Sinne handelt. Aufgrund des am Augenschein gewonnenen Eindrucks erscheint dies zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen.³¹

An dieser Stelle ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Erteilung des Bauabschlags – entgegen der Ansicht der Gemeinde – nicht zu einer Verletzung der Gemeindeautonomie führen. Wo eine Gemeinde eigene, selbständige (Ästhetik-)Normen erlassen hat, steht ihr aufgrund der Gemeindeautonomie zwar auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Soweit die Gemeinde die Norm rechtlich vertretbar ausgelegt hat, darf eine Rechtsmittelinstanz sie daher nicht anders auslegen.³² Vorliegend hat die Gemeinde jedoch nicht als rechtsanwendende Behörde über das umstrittene Bauvorhaben entschieden, sondern dazu lediglich in Form von zwei Amtsberichten an das Regierungsstatthalteramt Stellung genommen. Ob sie sich bei dieser Ausgangslage

³¹ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 6. April 2017, Fotos Nrn. 43-51.

³² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5 mit Hinweisen.

überhaupt auf die Gemeindeautonomie berufen kann, ist daher fraglich, kann letztlich aber offenbleiben.³³ Denn wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, erfüllt das umstrittene Bauvorhaben nicht die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung. Folglich ist die Haltung der Gemeinde im vorliegenden Fall rechtlich nicht haltbar. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt somit nicht vor.

³³ Vgl. diesbezüglich BVR 2012 S. 20 E. 3.2 und BVR 2009 S. 551 E. 3.6.2, in welchen diese Frage ebenfalls offengelassen wurde.

3. Kosten

a) Die Beschwerde wird gutgeheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerinnen. 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. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁴). Für den Augenschein vom 6. April 2017 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.– erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 1'000.– für den Bericht vom 27. Februar 2017 gemäss Rechnung vom 9. März 2017 und Fr. 300.– für die Teilnahme am Augenschein gemäss Rechnung vom 27. April 2017) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit insgesamt Fr. 3'700.–. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag.

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren in der Höhe von Fr. 9'399.50 haben in jedem Fall die Beschwerdegegnerinnen als Baugesuchstellerinnen zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD³⁵).

c) Die Beschwerdegegnerinnen haben zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerinnen haben somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 5'854.60 zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag.

³⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

³⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 9. August 2016 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 23. September 2015 mit Projektänderung vom 3. Februar 2016 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 3'700.– werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 9'399.50 werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Oberaargau zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'854.60 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt I._____, eingeschrieben
- J._____, eingeschrieben
- K._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Oberaargau, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aarwangen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z. H. der OLK-Gruppe Emmental-Oberaargau, zur Kenntnis

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV, Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin