

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/81

Bern, 3. April 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 1

Einwohnergemeinde Oberhofen, handelnd durch den Gemeinderat, Schoren 1,
3653 Oberhofen
Beschwerdeführerin 2/ als Behörde am Verfahren Beteiligte

und



Frau **B.** _____
Beschwerdegegnerin/ Beschwerdeführerin 3

_____ vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 4. Juli 2017 (bbew 132/2016; Neubau Wohnhaus, Abbruch Waschhaus, Abbruch Dachslepper)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin / Beschwerdeführerin 3 (im Folgenden: Beschwerdeführerin 3) reichte am 26. Juli 2016 bei der Gemeinde Oberhofen am Thunersee ein Baugesuch ein für den Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohnungen und zwei Wohnstudios sowie den Abbruch eines Waschhauses und eines Dachsleppers auf

Parzelle Oberhofen am Thunersee Grundbuchblatt Nr. D._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone M2 sowie im Ortsbildschutzgebiet O._____. Oberhofen ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als "verstädtertes Dorf" aufgenommen. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin 1 Einsprache.

Nachdem sich die kantonale Denkmalpflege (KDP) mit Fachbericht vom 12. Oktober 2016 und die Gemeinde mit Amtsbericht vom 16. November 2016 negativ zum Vorhaben äusserten, reichte die Beschwerdeführerin 3 am 15. März 2017 eine Projektänderung ein. Die KDP beantragte mit Fachbericht vom 24. April 2017 weiterhin, das Bauvorhaben nicht zu bewilligen. Auch die Gemeinde beurteilte das Vorhaben mit Amtsbericht vom 5. Mai 2017 weiterhin negativ und beantragte – gestützt auf die Fachberichte der Fachberatung der Gemeinde zur Einordnung und Gestaltung – die Rückweisung des Projekts.

Mit Gesamtentscheid vom 4. Juli 2017 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung für folgendes Bauvorhaben: Neubau Wohnhaus mit fünf Wohnungen (Erstwohnungen), Abbruch Waschhaus E.____egasse 10a, Abbruch Dachschlepper beim Haus E.____egasse 10. Für drei Balkone an der Südostfassade beim Treppenhaus erteilte die Vorinstanz mit dem Gesamtentscheid vom 4. Juli 2017 dagegen den Bauabschlag.

2. Gegen diesen Entscheid gingen mehrere Beschwerden bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Die Beschwerdeführerin 1 reichte am 31. Juli 2017 eine Beschwerde ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 4. Juli 2017. Dabei macht sie insbesondere die Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie die Nichteinhaltung verschiedener baupolizeilicher Vorschriften geltend.

Die Beschwerdeführerin 2 / als Behörde am Verfahren Beteiligte (im Folgenden: Beschwerdeführerin 2) gelangte mit Beschwerde vom 3. August 2017 an die BVE. Sie beantragt, der Gesamtentscheid vom 4. Juli 2017 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Sie bringt insbesondere vor, gewisse baupolizeiliche Anforderungen seien aufgrund fehlender Nachweise nicht genügend geprüft worden, der Nachweis eines dritten Parkplatzes als Bedingung für den Neubau sei nicht zulässig und die Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens seien ungenügend.

Schliesslich reichte die Beschwerdeführerin 3 am 9. August 2017 eine Beschwerde bei der BVE ein. Sie beantragt, Ziffer 3.2 des Gesamtentscheids vom 4. Juli 2017 sei aufzuheben und dem gesamten Bauvorhaben inkl. der drei Balkone auf der Südostfassade beim Treppenhaus sei die Baubewilligung zu erteilen. Sie bringt vor, die drei Balkone würden alle baupolizeilichen Masse einhalten, weshalb die Vorinstanz diesen zu Unrecht den Bauabschlag erteilt habe.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Stellungnahme vom 16. August 2017 beantragt das Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerden. Mit Beschwerdeantwort vom 6. September 2017 nahm die Beschwerdeführerin 3 zu den Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführerin 2 Stellung und reichte gleichzeitig eine Projektänderung ein (Projektänderungsplan vom 4. September 2017, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 7. September 2017, im Folgenden: Projektänderung I) Dabei beantragt sie Folgendes:

- "1. Die Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 vom 31. Juli 2017 und der Beschwerdeführerin 2 vom 3. August 2017 seien abzuweisen.
2. Von der Projektänderung (Ergänzung Parkplatz und Zufahrt) sei Kenntnis zu nehmen und zu geben.
3. Es sei die Baubewilligung für das gesamte Bauprojekt (inkl. der drei Balkone auf der Südostfassade beim Treppenhaus) unter Berücksichtigung der vorliegenden Projektänderung zu erteilen.
4. Der Beschwerdegegnerin sei Einsicht in die mit der Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 vom 31. Juli 2017 eingereichten Beilage (Baubewilligung vom 13. August 1984) sowie die mit der Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 vom 3. August 2017 eingereichten Beilagen 3 und 4 (Berichte der Fachberatung vom 15. Oktober 2016 und 13. April 2017) zu gewähren."

Die Gemeinde führt mit Stellungnahme vom 14. September 2017 aus, sie verzichte auf Ausführungen zur Beschwerde der Beschwerdeführerin 1. Hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 kommt sie zum Schluss, die Balkone seien zu Recht nicht bewilligt worden. Sie beantragt damit sinngemäss die Abweisung der Beschwerde der

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).

Beschwerdeführerin 3. Von der Beschwerdeführerin 1 ging keine Stellungnahme ein; daraus ist zu schliessen, dass sie sich bezüglich der Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 nicht als Beschwerdegegnerin beteiligt.

4. Mit Eingabe vom 23. Oktober 2017 reichte die Beschwerdeführerin 3 die vom Rechtsamt verlangten Fotos und Flugaufnahmen ein. Die KDP beantwortete mit Stellungnahme vom 25. Oktober 2017 und mit Ergänzung vom 2. November 2017 verschiedene Fragen des Rechtsamts. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) nahm mit Bericht vom 16. November 2017 zum Vorhaben Stellung. Auf Aufforderung des Rechtsamts reichte die Beschwerdeführerin 3 am 15. November 2017 zudem einen angepassten Plan "Darstellung Balkonverglasung" ein. Die Beschwerdeführerin 2 kam mit Stellungnahme vom 15. November 2017 der Aufforderung des Rechtsamts nach, die Verkehrssicherheit im Bereich der Ausfahrt in Anbetracht des aufgrund des umstrittenen Bauvorhabens zu erwartenden Verkehrs zu beurteilen und die Frage zu beantworten, ob ihrer Ansicht nach eine Strassenanschlussbewilligung im Sinne von Art. 85 Abs. 1 SG² erteilt werden kann.

5. Mit Verfügung vom 23. November 2017 erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Nach zweimaliger Fristverlängerung reichte die Beschwerdeführerin 3 mit Eingabe vom 1. März 2018 eine weitere Projektänderung mit neuer Parkplatz- und Zufahrtsituation und angepasster Fassadengestaltung auf der Südwestfassade ein (Projektänderungspläne vom 18. Januar 2018 und vom 1. März 2018, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 5. März 2018, im Folgenden: Projektänderung II). Sie beantragt, es sei die Baubewilligung für das gesamte Bauprojekt (inklusive der Balkone auf der Südostfassade beim Treppenhaus) unter Berücksichtigung der vorliegenden Projektänderung zu erteilen.

6. Auf die Rechtsschriften und die Fachberichte wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³, mit welchem dem umstrittenen Bauvorhaben mit Ausnahme der drei Balkone auf der Südostfassade beim Treppenhaus die Baubewilligung erteilt wurde. Für diese Balkone erteilte die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid den Bauabschlag. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann dieser Gesamtentscheid – 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 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid 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). Die Beschwerdeführerin 1, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist Grundeigentümerin der unmittelbar angrenzenden Parzelle Oberhofen am Thunersee Grundbuchblatt Nr. G._____. Sie ist damit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Als zuständige Gemeindebehörde ist auch die Beschwerdeführerin 2 zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerdeführerin 3 schliesslich ist als Bauherrin durch den Gesamtentscheid ebenfalls direkt betroffen, da mit diesem hinsichtlich der drei Balkone der Bauabschlag erteilt wurde. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin 1 rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Das Regierungsstatthalteramt habe ihr die Projektänderung vom 15. März 2017 nicht zugestellt. Sie habe keine Gelegenheit erhalten, hierzu Stellung zu nehmen oder

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

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

Schlussbemerkungen einzureichen. Weiter seien ihr auch die von der Bauherrschaft mittels Verfügung vom 5. Mai 2017 bei der Leitbehörde verlangten ergänzenden Unterlagen nie zugestellt worden. Sie habe nach Erhalt des Entscheids selber Einsicht in die revidierten und ergänzten Baugesuchsakten nehmen müssen.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Teilaspekt des allgemeinen Grundsatzes des fairen Verfahrens von Art. 29 BV⁵. Als grundlegende Verfahrensgarantie umfasst er insbesondere auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können, und zwar unabhängig davon, ob dieses Aktenstück neue Tatsachen oder Argumente enthält.⁶

Es ist unbestritten, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin 1 die Projektänderung vom 15. März 2017 sowie weitere, mit Verfügung vom 5. Mai 2017 bei der Bauherrschaft einverlangte Unterlagen nicht zur Kenntnis gebracht hat. Hierzu wäre sie nach dem Gesagten verpflichtet gewesen. Damit hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin 1 verletzt. Eine Gehörsverletzung kann im Rechtsmittelverfahren „geheilt“ werden, sofern die obere Instanz dieselbe Überprüfungsbefugnis hat wie die verfügende Behörde, den Beschwerdeführenden daraus kein Nachteil erwächst und es sich nicht um eine besonders schwere Verletzung der Parteirechte handelt.⁷ Gemäss eigenen Aussagen hat die Beschwerdeführerin 1 nach Erhalt des Entscheids Einsicht in die Akten genommen. Sie hatte damit Gelegenheit, sich im Rahmen der Beschwerde zu diesen Unterlagen zu äussern. Die Beschwerdeführerin 1 konnte ihre Rechte im Beschwerdeverfahren damit vollumfänglich wahrnehmen; ihr ist durch den Verfahrensmangel kein materieller Nachteil entstanden.

b) Die Beschwerdeführerin 2 bringt vor, die Bauherrschaft habe zwei von ihr verlangte Nachweise zur Einhaltung baupolizeilicher Bestimmungen nicht erbracht. Aus dem angefochtenen Entscheid ergebe sich mit keinem Wort, ob und wie diese Nachweise aus Sicht der Bewilligungsbehörde erbracht wurden. Die fehlende Begründung stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁶ BGE 133 I 100, Regeste und E. 4.3 ff.; BGer 5P.385/2005 E. 2.1 f. vom 17. Januar 2006.

⁷ BGE 129 I 129 E. 2.2.3, 126 I 68 E. 2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, N. 16 zu Art. 21 VRPG.

Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁸ muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁹

Es ist zwar richtig, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht auf die von der Beschwerdeführerin 2 angesprochenen baupolizeilichen Vorschriften (Grenzabstand im Zusammenhang mit Balkonen, Geschosszahl in Zusammenhang mit Anrechenbarkeit des Untergeschosses) eingegangen ist. Die Baubewilligungsbehörde ist jedoch nicht verpflichtet, sich zu sämtlichen baupolizeilichen Vorschriften, welche ihres Erachtens erfüllt sind, zu äussern. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist daher zu verneinen.

c) Auch die Beschwerdeführerin 3 rügt eine Verletzung der Begründungspflicht und damit des rechtlichen Gehörs. Die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid nicht dargelegt, gegen welche Vorschriften die drei nicht bewilligten Balkone ihrer Ansicht nach verstossen würden.

Das Regierungsstatthalteramt führt im angefochtenen Entscheid im Zusammenhang mit den umstrittenen Balkonen Folgendes aus (Ziffer 2.5): "Weiter zur Klärung und damit zur Baubewilligungsfähigkeit trägt der Verzicht auf die geplanten "Kehrrichtsack-Balkone" an der Südostfassade mit Erschliessung vom Treppenhaus her bei. Wie bei der Baubewilligung auf der Nachbarsparzelle werden keine Balkone im Gebäudeabstand bewilligt. Balkone dienen hauptsächlich dem Aufenthalt im Freien. Alle Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon. Das Gebäude und die Umgebung bieten genügend Gelegenheiten, um sich draussen aufzuhalten."

Damit lässt sich dem angefochtenen Entscheid (knapp) entnehmen, aus welchen Gründen die Vorinstanz die drei Balkone als nicht bewilligungsfähig erachtet hat. Die Beschwerdeführerin 3 war damit in der Lage, die Baubewilligung der Vorinstanz diesbezüglich sachgerecht anzufechten. Die Anforderungen an die Begründungspflicht wurden erfüllt, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist zu verneinen.

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁹ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 5.

3. Umschreibung des Vorhabens, Projektänderungen

a) Der umstrittene Neubau verfügt über ein Untergeschoss, zwei Hauptgeschosse und ein Dachgeschoss und sieht drei Wohnungen sowie zwei Wohnstudios vor. Er liegt 2 m von der südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle Oberhofen am Thunersee Grundbuchblatt Nr. D._____ entfernt und verfügt über eine winkelförmige Grundform. Die Gebäudeschenkel weisen Aussenmasse von 20.00 m und 13.50 m auf, der Neubau ist am südwestlichen Ende 5 m und am nordwestlichen Ende 4.40 m breit. Die Aussenfassaden des Gebäudes sind als Rückfassaden geschlossen ausgebildet. Die Innenfassaden sind vollständig verglast und verfügen über grosse Holzschiebeläden. Auf der südöstlichen Seite ist ein 7 m langer Dachaufbau in einer Metallverkleidung vorgesehen. Das Vorhaben umfasst den Abbruch eines Dachschleppers des benachbarten Bauernhauses (E._____gasse 10) sowie den Abbruch eines zu diesem Bauernhaus zugehörigen Waschhauses (E._____gasse 10a).

b) Die Beschwerdeführerin 3 reichte im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens zwei Projektänderungen ein. Mit Projektänderung I, eingereicht mit der Beschwerdeantwort vom 6. September 2017, nahm sie eine Änderung im bisherigen Situationsplan "Lage AAP" vom 4. Mai 2017 vor. Der neu eingereichte Situationsplan "Nachweis Zufahrt und Lage AAP" vom 4. September 2017 (als Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 7. September 2017) sah anstelle der ursprünglich vorgesehenen zwei Parkplätze östlich der Scheune an der H._____strasse neu drei Parkplätze vor. Zudem wurde in diesem Plan der Zufahrtsbereich mit dessen Materialisierung ("bestehende Zufahrt mit Hartbelag", "Zufahrt ergänzt wie Abstellplatz, sickerfähig, Mergel auf Kieskofferung") eingetragen. Mit Eingabe vom 1. März 2018 reichte die Beschwerdeführerin 3 die Projektänderung II ein. Mit dieser kam sie von der gemäss Projektänderung I geplanten Parkplatz- und Zufahrtssituation ab. Stattdessen sehen die neuen Pläne eine neue Zufahrt mit drei Parkplätzen auf der Parzelle Oberhofen am Thunersee Grundbuchblatt Nr. M._____ – nordwestlich der Scheune – vor. Zusätzlich erfuhr das geplante Wohnhaus eine kleinere Änderung, indem die Holzschiebeläden an der Südwestfassade neu über horizontale Lamellen verfügen.

c) Bei einer Projektänderung während des Verfahrens kann die Baubewilligungsbehörde laut Art. 43 Abs. 2 BewD¹⁰ nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD).

d) Zwar wurde mit der neuen Zufahrts- und Parkplatzsituation ein wichtiges Merkmal des Bauvorhabens verändert. Die Hauptbaute erfuhr aber – abgesehen von der untergeordneten Anpassung der Gestaltung einer Fassade des geplanten Neubaus – keine Veränderungen. Die Grundzüge des Bauvorhabens blieben damit insgesamt gleich, so dass von einer Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD auszugehen ist. Den Verfahrensbeteiligten wurden die Projektänderungen zugestellt; sie hatten damit Gelegenheit, sich hierzu zu äussern. Ob daneben zusätzlich betroffene Dritte anzuhören wären oder ob eine erneute Publikation des Vorhabens notwendig wäre, kann vorliegend offen bleiben, da dem Bauvorhaben ohnehin der Bauabschlag zu erteilen ist (vgl. E. 4 f.).

e) Projektänderungsgesuche ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den aktuellsten Plänen (Projektänderung II, Projektänderungspläne vom 17./18. Januar 2018 und vom 1. März 2018, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 5. März 2018).

4. Denkmalpflege

a) Die Beschwerdeführerin 2 macht mit Hinweis auf die im vorinstanzlichen Verfahren eingeholten Fachberichte der KDP und der kommunalen Fachberatung geltend, der geplante Neubau könne nicht bewilligt werden. Die KDP habe sich klar und unmissverständlich geäußert.

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Die Beschwerdeführerin 3 entgegnet in der Beschwerdeantwort vom 6. September 2017, das Bauvorhaben wirke nicht störend, sondern ordne sich unter. Im Ortsbildschutzperimeter sei es üblich, die Gebäude eng aneinander zusammenzufügen. Das projektierte Walmdach gegenüber dem geschützten Gebäude E. _____gasse 8/10 führe zu einer differenzierten Wahrnehmung des projektierten Gebäudes vom Hof aus. Es weise zudem eine tiefere Firsthöhe auf als sämtliche Gebäude in der Umgebung.

Das Regierungsstatthalteramt hielt im angefochtenen Entscheid fest, sie erachte das Vorhaben als bewilligungsfähig, da es sich dem geschützten Haus unterordne. Der First des Neubaus befinde sich mehr als 2.50 m tiefer als derjenige des angrenzenden Baudenkmals. In der Stellungnahme vom 16. August 2017 ergänzte die Vorinstanz, das Walmdach auf der Stirnseite des südwestlichen Gebäudeflügels führe dazu, dass das geschützte Objekt nicht mehr vom Neubau dominiert werde.

b) Der Neubau befindet sich in der Mischzone M2 sowie im Ortsbildschutzgebiet O. _____. Er grenzt zudem unmittelbar an das Doppelbauernhaus an der E. _____ 8/10, welches gemäss Bauinventar als schützenswertes K-Objekt eingestuft ist. Auf derselben Parzelle wie das Bauvorhaben – angrenzend an die Staatsstrasse – befindet sich schliesslich eine als erhaltenswert eingestufte Scheune.

Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen; Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen; sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a BauG). Über die schützenswerten und die erhaltenswerten Baudenkmäler sind Inventare zu erstellen (Bauinventar) (Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG). In den Inventaren sind die Objekte zu bezeichnen, für die das Inventar als Inventar des Kantons gilt ("K-Objekte"); dazu gehören insbesondere die im Bauinventar als schützenswert bezeichneten Baudenkmäler (Art. 13 Abs. 3 Bst. a BauV¹¹).

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Aufgrund der benachbarten, als schützenswert eingestuften Liegenschaft E._____gasse 8/10 gelangt Art. 10b Abs. 1 BauG zur Anwendung. Nach dieser Bestimmung dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Das ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll auf das Baudenkmal grösstmöglich Rücksicht nehmen und dies nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.¹²

c) Die KDP äusserte sich zum umstrittenen Neubau im vorinstanzlichen Verfahren mit Fachbericht vom 24. April 2017¹³ wie folgt:

"Das Vorhaben ist, mit Ausnahme des nun abgewalmten Daches zum schützenswerten Bauernhaus und den bereinigten Dachaufbauten, beinahe unverändert. Trotz dieser geringfügigen Verbesserung bleibt der Neubau für die Denkmalpflege bezüglich Form und Höhe zum schützenswerten Bauernhaus problematisch. Durch die Abwinklung kommt der Neubau dem Bauernhaus auf der Nordwestseite nach wie vor bedrohlich nahe und übertrifft das Bauernhaus in der Höhenentwicklung weiterhin deutlich. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzobjektes und räumlich zu einer unbefriedigenden Lösung. Die Denkmalpflege kann dem Vorhaben in der vorliegenden Form nicht zustimmen und fordert eine Projektänderung. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre ein klarer Riegel (ohne Abwinklung) entlang der Parzellengrenze eine weniger problematische und wohl bewilligungsfähige Lösung."

Im Beschwerdeverfahren ergänzte die KDP auf Frage des Rechtsamts mit Stellungnahme vom 25. Oktober 2017, die Firsthöhe des geplanten Neubaus liege zwar unterhalb der First des schützenswerten Bauernhauses. Aus denkmalpflegerischer Sicht sei im vorliegenden Fall aber nicht die Firsthöhe, sondern die Traufhöhe für die Beurteilung der Massstäblichkeit / Volumetrie relevant. Hier liege die Höhe der Traufe des Neubaus deutlich höher und führe durch die unmittelbare Nähe zum schützenswerten Bauernhaus zu einer dominanten Stellung. Das abgewalmte Dach werde als unzureichende Verbesserung beurteilt.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013., Art. 10a–10f N. 7.

¹³ Vorakten pag. 228 f.

Die kommunale Fachberatung, welche die Gemeinde in Fragen des Orts- und Landschaftsbildes und der Bau- und Aussenraumgestaltung berät (vgl. Art. 421 Abs. 1 GBR), führte im Bericht vom 13. April 2017¹⁴ ebenfalls aus, dass der geplante Neubau mit seinem Höhennivellement die relevanten Höhenbezüge des geschützten Altbaus übersteige.

d) Das geschützte, ehemalige Bauernhaus wird im Bauinventar wie folgt umschrieben: "Doppelbauernhaus, 1. Hälfte 17. Jahrhundert, heute Atelier- und Ausstellungsnutzung. Auf gemauertem Kellersockel geständertes Stubengeschoss, Gaden und Dachgeschoss Blockbauweise. Geknicktes Viertelwalmdach teilweise mit Biberschwanzziegeln. Westliche Haushälfte durch Vergrösserung der Fenster-Öffnungen und Anhebung des Gadengeschosses stark verändert. Östliche Hälfte im Gadengeschoss originale Fenstergrösse. Nachträglicher Ausbau der traufseitigen Lauben. Ostseitig alter, abgetiefer Kellereingang und unter Dachüberhang alter Kleintierstall. In Gesamterscheinung und Details eines der wenigen erhaltenen Beispiele des ursprünglichen Oberhofner Bauernhauses. Daher von grosser ortsgeschichtlicher und typologischer Bedeutung. Zum Bauernhaus gehört die einzige im Dorf erhaltene Scheune (H. _____ strasse 23/23a) etwas weiter südlich in der anschliessenden Hofstatt stehend."

Aus diesen Ausführungen im Bauinventar lässt sich schliessen, dass dem geschützten Bauernhaus sowohl aus denkmalpflegerischer Sicht als auch Sicht des Ortsbildes im betreffenden Ortsbildschutzgebiet eine wichtige Bedeutung zukommt. So stellt es nicht nur eines der wenigen erhaltenen Beispiele des ursprünglichen Oberhofner Bauernhauses dar, es bildet zusammen mit der ehemaligen Hofstatt und der Scheune an der I. _____ strasse auch ein ortsbildprägendes Ensemble. Der Schutzbedarf des Baudenkmals ist damit gross, was bei der Prüfung der Frage, ob der Neubau eine unzulässige Beeinträchtigung im Sinne von Art 10b Abs. 1 BauG darstellt, zu berücksichtigen ist (vgl. E. 4b).

e) Sowohl die KDP als auch die Fachberatung der Gemeinde kommen zum Schluss, dass der umstrittene Neubau im Vergleich zum geschützten Bauernhaus zu hoch bzw. zu dominant ist und sich diesem ungenügend unterordnet. Die Schlussfolgerungen dieser Fachbehörden sind nachvollziehbar und überzeugend. Der geplante Winkelbau kommt dem Baudenkmal sehr nahe. Die Stirnfassade des nordwestlichen Gebäudeflügels ist gemäss dem Plan "Grundriss Erdgeschoss / Umgebung" von der Dachtraufe des

¹⁴ Vorakten pag. 205 ff.

Bauernhauses nur rund 3.5 m entfernt. Die Nähe dieser Stirnfassade des Neubaus kombiniert mit der für diese Bauernhäuser typischen, weit heruntergezogenen Dachtraufe führt dazu, dass der Neubau trotz des Walmdachabschlusses und der tieferen Firsthöhe gegenüber dem Baudenkmal zu dominant wirkt und dieses in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Es ist dabei nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, dass die KDP für die Beurteilung der Massstäblichkeit / Volumetrie nicht auf die Firsthöhe der Bauten abgestellt hat, sondern die Traufhöhe der beiden Gebäude als massgebend bezeichnet hat. Die tief gelegene Traufe des Bauernhauses ist als Element des geschützten Bauernhauses zu beachten und damit für die Beurteilung der Auswirkungen des Neubaus auf das Baudenkmal relevant. Ein blosser Vergleich der Firsthöhen der beiden Gebäude würde ein falsches Bild der Beziehung dieser Gebäude zueinander abgeben und kann daher – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 3 in der Eingabe vom 1. März 2018 – für das Gesamterscheinungsbild nicht massgebend sein. Irrelevant ist sodann, dass andere Nachbarbauten gemäss der Beschwerdeführerin 3 über ähnlich hohe Traufen oder über dieselbe Anzahl Geschosse verfügen wie der umstrittene Neubau, ist dies doch für die Frage der Beeinträchtigung des Baudenkmals durch den unmittelbar angrenzenden Neubau nicht von Bedeutung. Der übereinstimmenden Ansicht der KDP und der kommunalen Fachbehörde, wonach der geplante Neubau dem Baudenkmal zu nahe kommt sowie die relevanten Höhenbezüge des geschützten Bauernhauses übersteigt und damit zu dominant in Erscheinung tritt, ist demnach beizupflichten. Daran hat auch die im Beschwerdeverfahren eingereichte Projektänderung nichts geändert, wurde mit dieser doch im Zusammenhang mit dem Neubau einzig die Gestaltung einer Fassade leicht angepasst, die Dimensionen des Gebäudes blieben dagegen unverändert.

f) Angesichts des hohen Schutzbedarfs des Baudenkmals stellt der geplante Neubau aufgrund seiner Nähe und den geplanten Dimensionen eine wesentliche Beeinträchtigung des schützenswerten Bauernhauses dar. Das Gebot der grösstmöglichen Rücksichtnahme des Baudenkmals wird nicht gewahrt. Damit verstösst das Bauvorhaben gegen die Vorgaben von Art. 10b Abs. 1 BauG und kann bereits aus diesem Grund nicht bewilligt werden.

5. Ortsbild- und Umgebungsschutz

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführerin 2 ordnet sich das Bauvorhaben nicht genügend in die Umgebung ein. Sie habe wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass die Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens ungenügend seien. Es werde auf die Berichte der kommunalen Fachberatung verwiesen.

Die Beschwerdeführerin 3 erachtet die Ortsbildschutzvorschriften als eingehalten. Das Bauvorhaben ordne sich unter und wirke nicht störend. Im Ortsbildschutzperimeter sei es üblich, die Gebäude eng aneinander zusammenzufügen. Gemäss den Vorgaben im kommunalen Baureglement müssten Gebäude im Ortsbildschutzgebiet geringe seitliche Abstände aufweisen. Das Vorhaben sei zudem so gestaltet, dass es rechtwinklig zu den hangparallelen Strassen und Gassen zu stehen komme. Nur mit der gewählten Winkelform zeige sich, dass der Neubau zum Bauernhaus und dessen Ensemble gehöre.

Das Regierungsstatthalteramt stellte im angefochtenen Entscheid fest, dass das Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse einhalte. Das kommunale Baureglement erlaube eine innere Verdichtung wie sie vorliegend geplant sei. Der Neubau bilde mit dem bestehenden Bau ein Ensemble. Ohne den Winkelbau entstehe eine unklare Zugehörigkeit. In der Stellungnahme vom 16. August 2017 ergänzte die Vorinstanz, sie erachte einen winkelförmigen Bau, der die heutige Hofsituation aufnehme, als bessere Lösung als einen einzigen Streifenbau, der noch schlechter zur angrenzenden Überbauung J._____ passen würde. Nur mit dem Winkel werde überhaupt nachvollziehbar, dass der geplante Neubau zur E._____gasse und nicht zur Überbauung J._____ gehöre.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. 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.¹⁵

¹⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Oberhofen am Thunersee in ihrem Baureglement Gebrauch gemacht: Nach Art. 411 Abs. 1 GBR¹⁶ sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind nach Abs. 2 von Art. 411 GBR 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. Die Stellung der Bauten, die Fassadengestaltung, die Dachgestaltung sowie die Gestaltung der privaten Aussenräume haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen (Art. 412 Abs. 1, Art. 413, Art. 414 Abs. 1 und Art. 415 Abs. 1 GBR).

Zu berücksichtigen sind sodann die kommunalen Vorgaben zu den Ortsbildschutzgebieten. Ortsbildschutzgebiete bezwecken nach Art. 511 Abs. 2 GBR den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Bauliche Massnahmen in den Ortsbildschutzgebieten sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen (Art. 511 Abs. 3 GBR).

Die prägenden Elemente und Merkmale des vorliegend betroffenen Ortsbildschutzgebiets O._____ sind in Art. 511 Abs. 5 GBR aufgeführt. Es sind dies:

- Giebelständige Stellung und Orientierung der Hauptbauten rechtwinklig zu den hangparallelen Strassen und Gassen oder südorientiert entlang der N._____gasse, mit geringem seitlichem Abstand
- Gleichgeneigte Satteldächer, Firstrichtung der Orientierung entsprechend, mit Tonziegeleindeckung, mit einer Dachneigung zwischen 28° und 40°, mit Dachvorsprüngen traufseitig von min. 0,8 m und giebelseitig von min. 1,5 m sowie mit Giebellukarnen
- Vom Schweizer Holzbaustil abgeleitete Fassadenproportionen, feingliedrige Gestaltung und Materialisierung (Hauptbauten meist verschindelt oder verputzt) mit Seitenlauben und/oder Giebelbalkonen

¹⁶ Baureglement der Gemeinde Oberhofen vom 14. Mai 2012, genehmigt durch das AGR am 6. Dezember 2012.

- Aussenräume geprägt durch überlieferte Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Kellersockeln
- Steinpflasterung und südseitige, teilweise mit Biberschwanzziegeln eingedeckte Bruchsteinmauer in bzw. entlang der N._____gasse

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Bei ihrer Auslegung und Anwendung kann sich die Gemeinde zudem auf die Gemeindeautonomie berufen. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie ihre Ästhetikvorschriften verstanden haben will. Die BVE als Rechtsmittelinstanz hat nur zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist.¹⁷

c) Die Beschwerdeführerin 2 hat für die Beurteilung des Vorhabens im vorinstanzlichen Verfahren ihre Fachberatung beigezogen. Dieses Fachgremium besteht gemäss Art. 421 Abs. 1 GBR aus unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten und wird vom Gemeinderat bestimmt. Es berät die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. Mit Bericht vom 13. April 2017¹⁸ kam die Fachberatung beim geplanten Neubau der Beschwerdeführerin 3 zu folgenden Schlüssen:

"Leider wird mit der gewählten Konzeption das bestehende Ensemble empfindlich geschwächt. Die Konzeption mit einem winkelförmigen Hofgebäude wirkt im ortsbaulichen Kontext fremd und ist in der volumetrischen Ausgestaltung eine Sonderform. Durch die Ausbildung eines Walmdachabschlusses an der Stirnfassade zum Bestandesbau wird der Übergang alt / neu in seiner Massstäblichkeit verträglicher. Das Weglassen der Dachaufbauten und die dadurch entstehende Beruhigung der Dachgestaltung werden im Grundsatz begrüsst. Der geplante Neubau übersteigt mit seinem Höhennivellement jedoch die relevanten Höhenbezüge des geschützten Altbaus immer noch, was in der Kombination mit der sehr unruhigen Fassadengestaltung zu keiner guten Gesamtwirkung des Bauvorhabens führt. Das neue Gebäude erscheint in der vorgefundenen Situation ein Geschoss zu hoch geplant. Ein entlang der Marche angeordnetes, längsausgerichtetes Gebäude (ohne Seitenflügel) mit zwei Geschossen wäre ein angemessener Lösungsansatz. Dem Bauprojekt ist in der vorliegenden Form keine Bewilligung in Aussicht zu stellen."

Im Beschwerdeverfahren nahm zudem die OLK zum Vorhaben Stellung. Im Zusammenhang mit der Charakterisierung des Ortsbildes in der Umgebung des

¹⁷ BGE 1C_484/2016 vom 28.06.2016, E. 2.1; VGE 22887 vom 21.08.20017, E. 4.3.

¹⁸ Vorakten pag. 205 ff.

Bauvorhabens führte die kantonale Fachbehörde mit Bericht vom 16. November 2017 aus, neben den historischen Objekten sei das vorherrschende Bebauungsmuster geprägt von einer hohen Dichte und einer gleichmässigen Körnigkeit sowie einer nur durch wenige Ausnahmen unterbrochenen, einheitlich zum See ausgerichteten Dachlandschaft. Bauernhaus, Scheune und Hofstatt würden ein ortsbildprägendes Ensemble bilden. Das schützenswerte Bauernhaus sei von grosser ortsgeschichtlicher und typologischer Bedeutung. Die Wirkung des geplanten Neubaus in Bezug auf das umliegende Strassen-, Quartier- und Ortsbild beurteilte die OLK folgendermassen:

"Das Projekt sieht vor, mit einem schmal gehaltenen Winkelbau zusammen mit dem Bauernhaus ein introvertiertes Ensemble zu schaffen, das sich zur Seeseite öffnet. Die gewinkelte Grundform des Neubaus erzeugt zum Bauernhaus einen Innenhof. Dieser Innenhof weist in seiner gestalterischen Prägung einen eher "schlossgutähnlichen" Charakter auf und vermag keinen thematischen Bezug zum historischen Bauernhaus herzustellen. Durch die sehr schmal gehaltenen Gebäudetiefen entsteht eine ortsfremde Typologie, die wenig Bezug zum vorherrschenden Bebauungsmuster herzustellen vermag. Die geplante Gebäudehöhe ist um ein Geschoss zu hoch angesetzt. Es entsteht ein zum Bauernhaus dominanter Baukörper, der im Weiteren zu nah zu den benachbarten Neubauten steht. Die kleinräumige Verzahnung von Gebäuden und Aussenräumen findet nicht statt. Der Neubau wirkt wegen seiner Sonderform, der ortsfremden Dachform und der geplanten Höhe dominant zum Bauernhaus und vermag sich nicht in den hochwertigen ortsbildlichen Kontext einzufügen."

d) Die Ausführungen der kommunalen Fachberatung und der OLK machen deutlich, dass dem betroffenen Ensemble, bestehend aus Bauernhaus, Scheune und Hofstatt, auch aus Sicht des Ortsbildes eine wichtige Bedeutung zukommt. Beide Fachstellen kommen – wie die KDP – zum Schluss, dass mit dem Neubau ein zum Bauernhaus dominanter Baukörper entsteht. Diese Einschätzung wird – wie ausgeführt (vgl. E. 4e) – von der BVE geteilt. Dies hat zur Folge, dass die übermässige Beeinträchtigung des geschützten Bauernhauses durch den Neubau nicht nur den Vorgaben der Denkmalpflege widerspricht (E. 4), sondern sich auch auf das für das Ortsbild wichtige Ensemble negativ auswirkt und damit einen unerwünschten Eingriff in das Ortsbildschutzgebiet O. _____ darstellt.

Im ortsbildlichen Kontext dieses Ensembles ist nicht nur die Dimension und Nähe des Neubaus zum geschützten Bauernhaus negativ zu bewerten. Es kommt dazu, dass der nordwestliche Gebäudeflügel ein anders ausgerichtetes Dach als das geschützte Bauernhaus und die Scheune aufweist, was ebenfalls ein unerwünschter Gegensatz zu den bestehenden Bauten des Ensembles darstellt. Diese Dachausrichtung steht zudem im

Widerspruch zu einem prägenden Merkmal des Ortsbilschutzgebiets O._____ gemäss Art. 511 Abs. 5 GBR (giebelständige Stellung und Orientierung der Hauptbauten rechtwinklig zu den hangparallelen Strassen). Dieser Ausrichtung der Bauten wird im betreffenden Ortsbilschutzgebiet mit wenigen Ausnahmen auch nachgelebt.¹⁹ Was die Bebauungsstruktur der unmittelbaren Umgebung des Neubaus betrifft, so lässt sich zwar feststellen, dass diese eher heterogen und zufällig wirkt. Dennoch ist die für den Neubau gewählte Winkelform mit den schmalen Flügeln untypisch für das im Ortsbilschutzgebiet O._____ vorherrschende Bebauungsmuster. So finden sich zwar – wie die Beschwerdeführerin 3 in ihrer Eingabe vom 1. März 2018 zu Recht vorbringt – in diesem Ortsbilschutzgebiet vereinzelt Gebäude mit einer Winkelform. Der für den Neubau gewählte Grundriss jedoch stellt eine Sonderform dar, die sich von den bestehenden Bauten in der Umgebung abhebt; dies nicht nur wegen der Winkelform, sondern vielmehr wegen der Kombination von Winkelbau und sehr schmalen Flügeln. So kommt auch die OLK zum Schluss, dass durch die sehr schmal gehaltenen Gebäudetiefen eine ortsfremde Typologie entsteht, die wenig Bezug zum vorherrschenden Bebauungsmuster herzustellen vermag. Diese Einschätzung überzeugt, der schmale Winkelbau wurde von der OLK und der Fachberatung zu Recht als ortsfremd eingestuft. Von der im GBR in Ortsbilschutzgebieten verlangten besonders sorgfältigen Einpassung des Neubaus bezüglich Stellung und Form kann nicht gesprochen werden. Wieso zudem die heutige Hofsituation des Ensembles ausschliesslich mit einem Winkelbau – nicht aber etwa mit einem längsausgerichteten Gebäude – aufgenommen werden kann, wie dies die Vorinstanz und die Beschwerdeführerin vorbringen, erscheint nicht schlüssig.

Die Fachberatung bemängelte in ihrem Bericht weiter die unruhige Fassadengestaltung. Mit der Projektänderung II hat die Beschwerdeführerin 3 zwar eine kleinere Anpassung bei der Fassadengestaltung vorgenommen, indem die Holzschiebeläden an der Südwestfassade neu über horizontale Lamellen verfügen. Damit sind die Holzschiebeläden beider Innenfassaden des Winkelbaus mit horizontalen Lamellen geplant. Diese gegen das erwähnte Ensemble mit dem geschützten Bauernhaus ausgerichteten Innenfassaden wirken dennoch weiterhin unruhig. So sind diese Elemente individuell verschiebbar, was eine zufällige Anordnung der Holzelemente zur Folge hat. Dadurch entstehen unterschiedlich grosse Lücken zwischen diesen Elementen, bei welchen das dahinterliegende Glas erkennbar ist. Optisch wirkt dies fast wie verschieden grosse,

¹⁹ Vgl. etwa die von der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 eingereichten Luftbilder.

zufällig angeordnete Fenster. Diese unruhige Fassadengestaltung trägt ebenfalls dazu bei, dass das Vorhaben – trotz der Projektänderung – nicht ortsbildverträglich ist.

e) Insgesamt vermag der umstrittene Neubau den in Art. 511 Abs. 3 GBR verlangten Anforderungen, wonach Bauten in den Ortsbildschutzgebieten bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen sind, nicht gerecht zu werden. Die BVE sieht keinen Grund, von den nachvollziehbaren und übereinstimmenden Einschätzungen der kommunalen Fachberatung und der OLK abzuweichen. Der Neubau beeinträchtigt das für das vorliegende Ortsbild wichtige Ensemble mit dem geschützten Bauernhaus übermässig, widerspricht den prägenden Merkmalen des Ortsbildschutzgebiets O._____ und ist für die vorherrschende Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung untypisch. Das Bauvorhaben fügt sich nicht gut in das geschützte Ortsbild ein und verstösst gegen die anwendbaren Ästhetikbestimmungen der Gemeinde. Auch aus Gründen des Ortsbild- und Umgebungsschutzes kann der Neubau nicht bewilligt werden.

6. Strassenanschluss

a) Nachdem die Gemeinde die mit Projektänderung I geplante Parkplatz- und Zufahrtsituation mit Stellungnahme vom 15. November 2017 negativ beurteilte und hierfür keine Strassenanschlussbewilligung im Sinne von Art. 85 Abs. 1 SG in Aussicht stellte, sah die Beschwerdeführerin 3 mit Projektänderung II einen neuen Standort für die Parkplätze und die Ausfahrt auf die E._____gasse auf der Parzelle Oberhofen am Thunersee Grundbuchblatt Nr. M._____ vor (vgl. Situationsplan und Plan "Grundriss Umgebung", beide vom 18. Januar 2018, gestempelt als Projektänderung vom Rechtsamt der BVE am 5. März 2018).

b) Voraussetzung für eine Strassenanschlussbewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV). Die Verkehrssicherheit muss damit gewährleistet sein. Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und

Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.²⁰ Voraussetzung für einen sicheren Strassenanschluss sind nach der Norm VSS SN 640 050 (Grundstückzufahrten) vorab die Ein- und Ausfahrt in Vorwärtsrichtung sowie ausreichend grosse Sichtfelder.²¹ Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.²² Die Norm VSS SN 640 273a legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.²³ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.²⁴

c) Der vorliegend geplante Strassenanschluss mündet in den untersten Abschnitt der E._____gasse in unmittelbarer Nähe der Abzweigung von der Staatsstrasse (Kantonsstrasse) und verfügt über einen Ausfahrtsbereich mit einer Länge von rund 12 m. Die E._____gasse steigt in diesem Bereich relativ steil an; die Geschwindigkeitsbegrenzung beträgt 30 km/h. Im Bereich nach der Abzweigung von der Kantonsstrasse ist die E._____gasse auf den ersten Metern zweispurig ausgestaltet, danach wird sie aber gegen oben nach und nach schmaler. Im Bereich der geplanten Ausfahrt weist sie eine Breite zwischen knapp 5 m und rund 3.50 m auf.

d) Dieser Strassenanschluss vermag den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gemäss den erwähnten Grundlagen (E. 6b) in verschiedener Hinsicht nicht zu genügen: Im eingereichten Plan "Grundriss Umgebung" vom 18. Januar 2018 sind die Sichtlinien einzig in der Mitte der 12 m breiten Ausfahrt eingetragen, obwohl die Ausfahrt auf die E._____gasse auf der ganzen Breite möglich ist. Bei der vorgesehenen Anordnung der Parkplätze und der Platzverhältnisse dieses Vorplatzes ist die Wahrscheinlichkeit deutlich grösser, dass die Fahrzeuge nicht genau in der Mitte, sondern eher am Rand auf die Gemeindestrasse hinaus fahren. Die Sichtlinien hätten daher auch dort eingetragen

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7.

²¹ VSS SN 640 050, Tabelle 2.

²² VSS SN 640 050 Ziff. 5.

²³ VSS SN 640 273a Ziff. 2.

²⁴ VSS SN 640 273a Ziff. 10.

werden müssen, wobei klar wird, dass die erforderlichen Sichtweiten in diesen Bereichen aufgrund der bis an die Strasse reichenden Hindernisse (Mauer, Staketengeländer) nicht eingehalten werden. Die im Plan eingetragenen Sichtlinien ab Mitte der Zufahrt sind sodann ebenfalls ungenügend: Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab und werden durch Wertebereiche definiert. Auf der E._____gasse ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h signalisiert. Da es sich um einen untergeordneten Strassentyp handelt, muss die Knotensichtweite nach links und nach rechts grundsätzlich jeweils mindestens 20 m betragen.²⁵ Die vortrittsberechtigten Fahrzeuge, welche die E._____gasse hinunter fahren, dürften die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oft erreichen, so dass die Knotensichtweite rechts mindestens 20 m zu betragen hat, was vorliegend nicht eingehalten wird. Bei der Knotensichtweite links ist nicht ausgeschlossen, dass die Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Fahrzeuge, welche von der Kantonsstrasse in die steile E._____gasse abbiegen, etwas tiefer als 30 km/h ist, womit die Anforderungen an die Sichtweite etwas geringer ausfallen würden. Dies muss jedoch nicht näher geprüft werden und kann offen bleiben, da diese Sichtlinie einen weiteren Mangel aufweist. So wird im erwähnten Plan als relevanter Punkt auf der E._____gasse für die Bemessung der Knotensichtweite die Mitte der Fahrbahn genommen. Als Knotensichtweite wird jedoch der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet.²⁶ Da die E._____gasse in diesem Bereich zweispurig ist, hätte als relevanter Punkt für die Bemessung der Knotensichtweite die Fahrstreifenachse der linken Fahrspur hingezogen werden müssen. Aufgrund der Mauer im Eckbereich der Ausfahrt wird daher selbst eine Knotensichtweite von 10 m – ab der Mitte der Ausfahrt gemessen – nicht eingehalten. Schliesslich ist zweifelhaft, ob aufgrund der Standorte der geplanten Parkplätze und der Platzverhältnisse auf diesem Vorplatz eine Ausfahrt auf die E._____gasse in Vorwärtsrichtung überhaupt möglich ist. Bei diesem Ergebnis kann auch offen bleiben, ob ein Strassenanschluss mit einer Breite von 12 m überhaupt zulässig ist.

Insgesamt ist die Verkehrssicherheit beim geplanten Strassenanschluss nicht gewährleistet. Die Anforderungen an die Erteilung einer Strassenanschlussbewilligung werden nicht erfüllt.

²⁵ VSS SN 640 273a Ziff. 12.1, Tabelle 1, S. 8.

²⁶ VSS SN 640 273a Ziff. 4.

e) Schliesslich unterschreiten die Parkplätze 1 und 2 den massgebenden Strassenabstand gegenüber der Kantonsstrasse (Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG; fünf Meter ab Fahrbahnrand). Der Parkplatz 3 hält den gegenüber der Gemeindestrasse einzuhaltenden Abstand ebenfalls nicht ein (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG; 3.60 Meter ab Fahrbahnrand). Die aus diesem Grund notwendigen Ausnahmegesuche fehlen, weshalb die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht näher zu prüfen sind.

7. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend erweist sich das umstrittene Bauvorhaben auch nach Einreichung der Projektänderungen im Beschwerdeverfahren als nicht bewilligungsfähig. Der umstrittene Neubau beeinträchtigt das unmittelbar angrenzende, als schützenswert eingestufte Bauernhaus an der E._____gasse 8/10 in unzulässiger Weise und verstösst gegen die Ästhetikvorgaben der Gemeinde. Die mit der Projektänderung II neu geplante Parkplatz- und Zufahrtsituation hält einer rechtlichen Prüfung ebenfalls nicht stand. Damit sind die Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführerin 2 gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und dem Vorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 ist dagegen abzuweisen, da ihrem Antrag (Bewilligung der drei Balkone, welchen die Vorinstanz den Bauabschlag erteilt hat) aufgrund des Bauabschlags für das gesamte Vorhaben nicht Folge geleistet werden kann.

b) Bei diesem Ausgang erübrigt sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten schliesslich anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den von der Beschwerdeführerin 3 beantragten Augenschein konnte daher verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

c) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19

Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV²⁷). Vorliegend wurden drei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen für die drei Beschwerden auf je Fr. 1'500.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. Fr. 1'000.00 reduziert. Die Kosten der OLK (Fr. 700.00 für den Bericht vom 16. November 2017 gemäss Rechnung vom 23. November 2017) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit Fr. 3'700.00.

Die Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführerin 2 werden gutgeheissen, die Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 dagegen abgewiesen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin 3, weshalb ihr die Verfahrenskosten von Fr. 3'700.00 aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

d) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 7'415.60 hat in jedem Fall die Beschwerdeführerin 3 als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

e) Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin 3 keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Auch sonst werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 / als Behörde am Verfahren Beteiligte werden gutgeheissen. Die Beschwerde der Beschwerdegegnerin / Beschwerdeführerin 3 wird abgewiesen.

Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 4. Juli 2017 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 26. Juli 2016 mit Projektänderung vom 1. März 2018 (Projektänderungspläne vom 17./18. Januar 2018 und vom 1. März 2018, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 5. März 2018) wird der Bauabschlag erteilt.

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

2. a) Die Verfahrenskosten von Fr. 3700.00 werden der Beschwerdegegnerin / Beschwerdeführerin 3 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 7'415.60 werden der Beschwerdegegnerin / Beschwerdeführerin 3 zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Thun zuständig.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau A._____, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Oberhofen, handelnd durch den Gemeinderat, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, A-Post
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z.H. Sekretariat der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Nydegasse 11/13, 3011 Bern, per Kurier

- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Münsterstrasse 32, 3011 Bern, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin