

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/86

Bern, 20. Februar 2018

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 1

 Frau **D.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brienz, Gemeindeverwaltung, Postfach 728,
3855 Brienz BE

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brienz vom 4. Juli
2017 (Gemeinde Nr. 573/04/17; Dachsanierung und Wohnraumerweiterung)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer des ostseitigen Gebäudeteils eines älteren Chalets in Brienz. Am 25. Januar 2017 reichte er zusammen mit der Beschwerdegegnerin ein Baugesuch ein für die Dachsanierung und Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss.

Zu diesem Zweck soll auf der ostseitigen Satteldachfläche ein gebäudebreiter Quergiebel erstellt werden. Das südseitige Vordach soll im unteren Teil entfernt und auf die neue Traufhöhe des Quergiebels angehoben werden, was eine Fassadenergänzung erfordert. Die Parzelle Brienz Gbbl. Nr. E._____ liegt in der Dorfkernzone DK. Brienz ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Parzelle Nr. E._____ liegt im Gebiet F._____ mit Erhaltungsziel A. Gegen das Bauvorhaben erhob der Berner Heimatschutz Einsprache.

Im Baubewilligungsverfahren wurden Projektanpassungen diskutiert. Sowohl die Bauherrschaft wie auch der Einsprecher hätten grundsätzlich als Alternative einen Dachschiefer über die gesamte Gebäudebreite bevorzugt, was aber eine Ausnahmegewilligung erfordert hätte. Die Gemeinde lehnte dies aus präjudiziellen Gründen ab. Die Gemeinde verlangte demgegenüber als Projektvariante, dass das Vordach auf der Südseite des Wohnhauses durchlaufend bestehen bleibt. Diesem Vorschlag hätte auch der Einsprecher zustimmen können. Die Baugesuchsteller lehnten den Erhalt des Vordachs Süd hingegen ab. Das Bauvorhaben blieb deshalb unverändert. Mit Bauentscheid vom 4. Juli 2017 erteilte die Gemeinde dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Berner Heimatschutz am 4. August 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 4. Juli 2017 und Erteilung des Bauabschlags. Er macht insbesondere geltend, der geplante Dachausbau erfülle weder die ästhetischen Anforderungen noch entspreche er den Bestimmungen über Dachaufbauten und Kreuzfirste.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft nahm mit Beschwerdeantwort vom 22. August 2017 Stellung und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 5. September 2017, die

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)

Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Der Bauentscheid sei zu bestätigen.

4. Das Rechtsamt holte einen Fachbericht samt Fotodokumentation der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Bericht der OLK zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

Die Beschwerdegegnerschaft nahm mit Eingabe vom 15. November 2017 Stellung. Sie ersuchte die BVE, die vom Berner Heimatschutz favorisierte Variante (Anmerkung: gemeint ist wohl der Dachschlepper über die ganze Breite) zu befürworten und die Gemeinde anzuweisen, hierfür eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Andernfalls sei die Beschwerde abzuweisen. Die Gemeinde bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2017 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Der inzwischen anwaltlich vertretene Beschwerdeführer äusserte sich mit Eingabe vom 11. Januar 2018 und hielt am beantragten Bauabschlag fest.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Private Organisationen, die als juristische Person konstituiert sind und rein ideelle Zwecke verfolgen, sind beschwerdebefugt (Art. 35a i.V.m. Art. 40a BauG). Der Berner Heimatschutz ist ein Verein i.S. von Art. 60 ff. ZGB³

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

³ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

und erhebt Rügen im Rahmen seines statutarischen Zweckes (vgl. Art. 35c Abs. 3 BauG). Er ist im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Kreuzfirst

a) Die Beschwerdegegnerschaft möchte primär einen Dachschlepper erstellen, der über die ganze Gebäudebreite geht und beantragt in den Schlussbemerkungen eine entsprechende Ausnahmegewilligung. Die Gemeinde führte in ihrer Beschwerdeantwort aus, die Variante Dachaufbau sei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mehrmals zur Diskussion gestanden. Eine Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der zulässigen Breite der Dachaufbaute habe aber aufgrund der Lage (Dorfkernzone, ISOS) und der zu erwartenden Präjudiz nicht in Aussicht gestellt werden können.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist das Bauvorhaben, wie es im Baugesuch umschrieben und auf den dazugehörenden Plänen dargestellt ist. Das von der Gemeinde beurteilte und bewilligte Bauvorhaben betrifft einen Quergiebel bzw. Kreuzfirst. Die Projektvariante mit einer gebäudebreiten Schleppgaube wurde im vorinstanzlichen Verfahren zwar diskutiert, eine Projektänderung ist aber nicht erfolgt. Somit bildet nur das von der Gemeinde bewilligte Vorhaben Verfahrensgegenstand.

b) Der Beschwerdeführer rügt, der geplante Dachausbau überschreite die reglementarisch zulässige Länge. Er könne auch nicht als Kreuzfirst bezeichnet werden, da eine solche die gleiche Höhe der Trauflinie wie das übrige Dach aufweisen müsste. Das Bauvorhaben sehe einen gebäudebreiten Dachaufbau in der Form einer nach Osten gerichteten Kreuzfirst mit gleicher Höhe der bestehenden Firstlinie, aber einer um die halbe Dachhöhe hinaufverschobenen Traufe vor. Diese entstehe durch das Zurückschneiden der bestehenden Ortlinie der südseitigen Dachauskragung.

c) Unter dem Randtitel "Dachgestaltung" bestimmt Art. 27 Abs. 4 GBR⁴ soweit hier interessierend Folgendes:

⁴ Einwohnergemeinde Brienz, Baureglement vom Juni 2014, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 29. April 2014

«Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Giebellukarnen sowie Quergiebel dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Kreuzfirste mit gleicher Höhe der First und der Trauflinie wie beim übrigen Dach gelten nicht als Dachaufbauten und sind zulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Quergiebeln mind. 0.4 m von der First abzusetzen.»

Die Gemeinde verweist auf die Gemeindeautonomie bei der Auslegung ihrer Bestimmungen zur Dachgestaltung. Sie macht geltend, die First der neuen Dachkonstruktion komme unbestritten auf derselben Höhe wie die bestehende First zu liegen. Nach der Sanierung liege die Traufe des Ostdachflügels auf der Höhe der Kreuzfirsttraufe und erfülle damit die Anforderung nach Art. 27 Abs. 4 GBR. Ein Verschieben der Trauflinie im Rahmen eines Umbauvorhabens sei reglementarisch zulässig und sei auch schon des Öfteren bewilligt worden (z.B. Anbau mit Verlängerung des Hauptdaches). Dass durch das Anheben der Traufe die Südfassade verändert in Erscheinung trete, sei unumgänglich. Die reglementarischen Vorgaben zu Kreuzfirsten würden eingehalten, auch wenn die Erweiterung nur auf dem Ostflügel des bestehenden Daches vollzogen werde (einseitige Kreuzfirst). Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass die Präzisierung "mit gleicher Höhe der First und der Trauflinie wie beim übrigen Dach" erst in der Revision des GBR eingefügt worden sei. Verschiebungen der Traufe eines bestehenden Gebäudes seien zwar in Zusammenhang mit Dachaufbauten zulässig, nicht aber für Kreuzfirste im Sinne des neu gefassten Art. 27 Abs. 4 GBR. Die von der Gemeinde angeführten Bewilligungen beträfen ausschliesslich altrechtliche Umbauten und zudem nur Anbauten mit Verlängerung des Hauptdaches. Um einen derartigen Anbau gehe es vorliegend nicht.

d) Die First des geplanten Quergiebels verläuft bündig mit der First des Hauptdachs. Insofern entspricht das vorliegende Vorhaben einer Kreuzfirst. Art. 27 Abs. 4 GBR setzt weiter voraus, dass die Trauflinie auf gleicher Höhe verläuft wie beim übrigen Dach. Die Präzisierung "wie beim übrigen Dach" war in der früheren Bestimmung des alten Baureglements⁵ noch nicht enthalten. Art. 36 aGBR lautete soweit hier interessierend: "(...) Kreuzfirsten mit gleichen First- und Traufhöhen gelten nicht als Dachaufbauten und sind zulässig." Diese Norm wurde im ersten Teil der Ortsplanungsrevision von 2008-2014

⁵ Gemeinde Brienz, Baureglement vom 25. März 1991 mit Ergänzungen, vom AGR letztmals genehmigt am 3. Juli 1997 (aGBR) (Planarchiv BVE)

revidiert. Voraussetzung ist nun explizit, dass die Trauflinie von Kreuzfirsten auf gleicher Höhe verlaufen müssen wie beim übrigen Dach.⁶

e) Für die massgebende Trauflinie ist vorliegend das Satteldach zu betrachten, das sich über das gesamte Gebäude spannt. Die Trauflinie des geplanten Kreuzfirstes kommt höher zu liegen als beim heute bestehenden Dach. Auf der Südseite soll in diesem Zusammenhang der untere Teil des Vordachs bis auf die neue Traufhöhe entfernt werden, was eine Ergänzung (Erhöhung) der Südfassade zur Folge hat. Die bestehende Trauflinie würde demnach um rund 2 m angehoben und somit auch ungefähr 2 m höher verlaufen als beim übrigen Dach auf der westlichen Gebäudeseite.⁷ Dies entspricht fast der halben Dachhöhe. Die Gemeinde legt ihre Bestimmung dahingehend aus, dass die Trauflinie nicht beim gesamten Dach einheitlich sein muss, sondern im Rahmen eines Umbaus auf einer Gebäudeseite angehoben werden darf. Diese Auslegung ist auch unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie mit dem Wortlaut von Art. 27 Abs. 4 GBR nicht vereinbar. Das Bauvorhaben entspricht somit nicht den reglementarischen Voraussetzungen und stellt demnach keinen zulässigen Kreuzfirst im Sinne von Art. 27 Abs. 4 GBR dar.

Dass die Gemeinde nach eigenen Angaben bereits Umbauvorhaben mit Verschiebung der Trauflinie bewilligt hat, ist unerheblich. Der Umstand, dass das Reglement in anderen Fällen allenfalls nicht oder nicht richtig angewandt worden ist, gibt dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden.⁸ Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerschaft haben kein Vorhaben nachgewiesen, das mit dem vorliegenden Bauprojekt direkt vergleichbar ist und unter neuem Recht, d.h. nach Mai 2009 bewilligt wurde. Die Gemeinde nannte bei den bewilligten Vorhaben zudem Anbauten, was vorliegend nicht geplant ist. Das in unmittelbarer Nähe gelegene Gebäude mit unterschiedlichen Traufhöhen⁹ hat gemäss Luftbild einen Quergiebel, der unter der First des Hauptdaches ansetzt. Bei den von der Gemeinde angeführten erhaltenswerten Liegenschaften (Hauptstrasse 83-87, 91, K-Objekt; Hauptstrasse 29, 33, 35, K-Objekt; Gräbigässli 1) handelt es sich um Gebäude, deren Querfirst vor 2009 auf einer seitlichen Gebäudeerweiterung erstellt wurde.¹⁰ Diese

⁶ Teilrevision Ortsplanung 1. Teil, Baureglement 2008, vom AGR genehmigt am 26. Mai 2009; vgl. auch ecoptima, Einwohnergemeinde Brienz, Revision Ortsplanung 2. Teil, Baureglement (GBR), Liste aller Änderungen, Januar 2014

⁷ Vgl. Projektplan Schnitt Ost und Süd 1:100 vom 23.01.2017

⁸ BGE 122 II 451 E. 4a m.w.H.

⁹ Vgl. Fotos Nr. 3 und 4 der Bilddokumentation zum OLK-Bericht vom 25. Oktober 2017

¹⁰ Vgl. Bauinventar der Gemeinde Brienz, Beilagen zur Eingabe der Gemeinde vom 5. September 2017

Gebäudeerweiterungen unterscheiden sich deutlich vom vorliegenden Bauvorhaben und wurden unter früherem Recht erstellt.

f) Die Gemeinde macht geltend, allenfalls könne die gewählte Dachgestaltung auch als zwei ineinanderlaufende Hauptdächer (Satteldächer) beurteilt werden, was reglementarisch zulässig wäre. Vorliegend ist nicht von zwei Hauptdächern auszugehen, da einzig das bestehende Dachgeschoss ausgebaut bzw. erhöht werden soll.

3. Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, Brienzi verfüge über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Das bestehende Gebäude liege in der Baugruppe F._____, für die im ISOS das höchste Erhaltungsziel (A) formuliert sei. Das vorliegende Gebäude repräsentiere die ursprüngliche Bauweise des Oberländer Bauernhauses in Holzbau auf massivem, weissgetünchten Sockelgeschoss und mit der charakteristischen, nach Süden gerichteten Überdeckung durch ein weit auskragendes Satteldach mit beidseitig tiefer Traufe. Ein Kreuzfirst wäre für diesen Gebäudetyp an dieser Lage unüblich. Charakteristisch für die Gestalt des Gebäudes sei das kräftige Vordach. Das Bauvorhaben erzeuge in der Hauptfassade einen unschönen Unterbruch dieses Vordachs. Zudem entstehe beim Zusammentreffen der Kehle mit der Fassade ein unschöner Knick, der durch die dreieckförmige Fassadenergänzung entstehe.

Die Gemeinde bringt dagegen vor, das Bauvorhaben sei zwar Bestandteil des Gebiets F. _____ nach ISOS, das Gebäude sei aber gemäss Bauinventar weder schützenswert noch erhaltenswert und liege in keiner Baugruppe. Brienzi sei nur deshalb im ISOS aufgeführt, weil die Gemeinde seit jeher sorgfältig mit dem Ortsbild umgegangen sei und das auch weiterhin tun werde. Das Baureglement bilde diese Sorgfalt ab. Insbesondere im Umgang mit Fragen der Dachgestaltung bestehe eine langjährige gesicherte Praxis. Die Dachlandschaft mit unzähligen Quergiebeln oder Kreuzfirsten sei ortsbildprägend. Bei der Auslegung und Anwendung ihrer eigenen Gestaltungsvorschriften stehe ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Das ISOS rechtfertige nicht, die Bestimmungen des GBR zu übersteuern, da andernfalls ein inventarisiertes Ortsbild zum baurechtlich undefinierten Gebiet würde. Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, ihr Wohnhaus sei weder von der Hauptstrasse noch vom See her einsehbar. Sie weisen

auf ein zentral gelegenes Haus mit einem Glasaufbau hin und führen aus, auch in der charakteristischen Brienzer Dachlandschaft gebe es etlichen Spielraum.

b) Nach dem kommunalen Gestaltungsgrundsatz sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Überbauungsordnung nach der zukünftigen Umgebung (Art. 40 Abs. 1 GBR). Für die Beurteilung sind unter anderem der Standort, Stellung, Dimensionen und Proportionen des Gebäudes sowie die Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach samt Aufbauten zu beachten (vgl. Art. 40 Abs. 2 GBR). Die Ästhetikvorschriften der Gemeinde gehen somit über das Beeinträchtigungsverbot von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus und haben selbständige Bedeutung.¹¹ Ergänzend hat die Gemeinde nähere Gestaltungsvorschriften für die Dorfkernzone und zu Dächern erlassen. Die Dachgestaltung inkl. Bedachungsmaterial muss sich in Struktur und Farbe ins Orts- und Landschaftsbild einfügen (Art. 27 Abs. 1 GBR). Bei Satteldächern von Bauten mit zwei und mehr Geschossen sind Vordächer vorgeschrieben. Das Vordach muss giebelseitig mindestens 1.5 m und traufseitig mindestens 1.2 m breit sein (Art. 27 Abs. 3 GBR). In der Dorfkernzone sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Gassenraum-, Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten (Art. 12 Abs. 1 GBR).

Der Gemeinde kommt nicht nur beim Erlass von eigenen Normen, sondern auch bei deren Auslegung Autonomie zu, welche die Rechtsmittelbehörden grundsätzlich respektieren müssen (vgl. Art. 65 BauG, Art. 109 KV¹²). Beruht der vorinstanzliche Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, dürfen die kantonalen Instanzen das Ermessen der Gemeinde nicht durch ihr eigenes ersetzen.¹³

c) Brienzen ist im ISOS als verstädtertes Dorf mit höchsten räumlichen und höchsten architekturhistorischen Qualitäten aufgeführt. Besondere architekturhistorische Qualitäten bestehen "wegen der selten gut ablesbaren Ortsentwicklung mit direkt aneinander grenzenden, verschiedenartigen Strukturen der Ausbauphasen sowie dank der grossen

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

¹² Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹³ BGer 1C_265/2014 vom 22. April 2015 E. 5.3; BVR 2012 S. 20 E. 3.2

Dichte wertvoller Oberländer Häuser mit überaus reicher Mal- und Schnitz-Zier; einer seltenen Menge von stilistisch und typologisch interessanten Holzbauten aus dem 16. bis 19. Jahrhundert."¹⁴ Das Wohnhaus G._____strasse befindet sich in der ISOS-Baugruppe

"F _____, steil ansteigende, bäuerliche Bebauung zwischen G _____strasse und H._____strasse, 16. - 19. Jh." Die Baugruppe F._____ weist ursprüngliche Substanz und ursprüngliche Struktur auf (Aufnahmekategorie AB), hat besondere räumliche Qualität und besondere Bedeutung sowie eine gewisse architekturhistorische Qualität. Das für die Baugruppe F._____ definierte Erhaltensziel A bedeutet "Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume erhalten, störende Eingriffe beseitigen."¹⁵

d) Das Wohnhaus G._____strasse ist gemäss Bauinventar der Gemeinde kein Baudenkmal im Sinne von Art. 10a BauG. Im ISOS ist es nicht als Einzelobjekt verzeichnet, gehört aber zur Baugruppe F._____ mit dem Erhaltensziel A. Als Bundesinventar im Sinn von Art. 5 NHG¹⁶ entfaltet das ISOS zwar nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben direkte Wirkung. Bundesinventare wie das ISOS sind aber auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen. Dies betrifft einerseits die Nutzungsplanung. Entsprechend hat die Gemeinde Brienz in Art. 12 GBR vorgeschrieben, dass in der Dorfkernzone die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Gassenraum-, Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten sind. Bei einem gewöhnlichen Bauvorhaben sind die im ISOS verankerten Ortsbild- und Denkmalschutzanliegen bei der Anwendung von Art. 9 ff. BauG, insbesondere bei einer allfälligen Interessenabwägung, einzubeziehen.¹⁷ Das Bauvorhaben muss sich daher daran messen, dass es in einem ISOS-Gebiet mit höchstem Erhaltensziel liegt.

e) Die OLK hat die Dorfkernzone wie folgt beschrieben: "Der Dorfkern ist geprägt durch eine nahezu geschlossene Bauweise entlang der Hauptstrasse. Enge Stichgassen

¹⁴ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Bern, Band 8.1 Oberland Orte A-K, 2007, S. 74

¹⁵ ISOS, a.a.O., S. 84

¹⁶ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

¹⁷ VGE 2012/332 vom 11. September 2013 E. 4.4; BVR 2014 S. 251 E. 3.2.1; BGE 135 II 209 E. 2.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 33a

verknüpfen die G _____strasse mit der H. _____strasse. Grösstenteils bäuerlich geprägte Holzbauten reihen sich in hoher Dichte und definieren die Strassenräume und die Gassen. Hinter diesen Gebäudereihen lockert sich die Bebauungsstruktur auf und es spannen sich durchgrünte Aussenräume. Die vorherrschende Gebäudetypologie sind die Oberländer Bauernhäuser, welche giebelständig zum Strassenraum gerichtet sind. Prägendes Merkmal des Siedlungskörpers sind die mächtigen, weit auskragenden Satteldächer. Durch die hohe Dichte der Bebauung und der zum See abfallenden Topographie bildet sich eine für Brienz charakteristische Dachlandschaft. Die Dächerstaffeln werden durch verschiedene Quergiebel und abgedrehte Dächer unterbrochen, wobei die seeseitige Ausrichtung dominant bleibt." Zum bestehenden Gebäude Nr. I. _____ und der Umgebung des Bauvorhabens führte die OLK aus: "Das Gebäude Nr. I. _____ steht oberhalb der dichten Häuserstaffel zur G _____strasse und ostseitig der Häuserreihe zur J. _____gasse. Es greift mit seinem längsformatigen Grundriss in den Grünbereich hinein. Durch die sehr kleinteilige Bebauungsstruktur der Nachbarbauten entstehen gassenähnliche Aussenräume, die sich nach Osten aufweiten. Das Gebäude beschreibt in seiner heutigen Erscheinung trotz mehrfacher Umbauten seine ursprüngliche Form. Mit seinem weit gespannten Satteldach und der tiefen Traufe erscheint die breite Giebelfassade nach Süden als Hauptfassade. Charakteristisch ist das kräftige Vordach, welches die Fassade dreiseitig überdeckt. Die benachbarte südseitige Gebäudestaffel weist, mit einer Ausnahme, zur Hauptstrasse giebelständige Satteldächer auf. Die westseitig angrenzenden Häuser orientieren sich giebelseitig zur Gasse, wobei einzelne Quer- und Kreuzfirsten festgestellt werden. So sehr die Kernzone insgesamt durch ihre Dichte und typologische Einheit ein sehr qualitätsvolles Ensemble bildet, lösen sich die Bebauungs- und Dachstrukturen in der nahen Umgebung des Objekts etwas auf. Durch verschiedene Quergiebel sowie An- und Aufbauten ist die dörfliche Grundstruktur an diesem Ort weniger lesbar."

Die Wirkung des Bauvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild beurteilte die OLK wie folgt: "Die Sichtbezüge zum Objekt beschränken sich auf den inneren Grünraum sowie auf die H. _____strasse. Wesentlich sind die Sichtbezüge in die Dachlandschaft. Auf das Erscheinungsbild vom Hauptstrassenraum und vom Seeuferbereich aus hat das Umbauprojekt wenig Einfluss. Der geplante Dachausbau stellt eine evidente Störung der ortsbildprägenden Dachlandschaft dar. Das Aufbrechen der Traufe durch einen gebäudebreiten Dachaufbau stellt eine relevante Verunklärung der vorherrschenden Dachstruktur dar."

Zum geplanten Dachausbau führte die OLK aus: "Die beschriebene Typologie des Gebäudes mit dem breit gespannten Satteldach wird durch das Bauvorhaben zerstört. Der Quergiebel hebt die östliche Traufsituation auf und schafft eine Hauptfassade, die formal keinen Bezug zum bestehenden Gebäude zu schaffen vermag. An der baurechtlich formulierten Beschränkung der Grösse für Dachaufbauten auf 50 % der Gebäudebreite ist festzuhalten. Das Dach sollte im Traufbereich nicht unterbrochen werden. Die geplanten Solarmodule stellen durch ihre tiefschwarzen und glänzenden Oberflächen ein ortsfremdes Dachmaterial dar. Sie beeinträchtigen die weitgehend einheitlich materialisierte Dachlandschaft erheblich." Zur Frage, ob sich an der Beurteilung etwas ändern würde, wenn das Vordach auf der Südseite wie heute erhalten bleiben würde, erklärte die OLK, diese Massnahme würde zwar eine kosmetische Verbesserung darstellen. Sie vermöge aber die grundsätzlichen, konzeptionellen Mängel nicht zu beheben. Abschliessend hielt die OLK fest, in dieser sensiblen Gesamtsituation müsse ein baulicher Eingriff mit grösster Sorgfalt geplant werden.

f) Der Gemeinde und der Beschwerdegegnerschaft ist darin zuzustimmen, dass die Briener Dachlandschaft durch zahlreiche Dachaufbauten, Quergiebel und Kreuzfirsten geprägt ist, was vor allem auf der Luftaufnahme gut sichtbar ist. Auch der hier betroffene Gebäudeteil G _____strasse hat bereits eine Dachaufbaute. Das östlich des Baugrundstücks gelegene Gebäude an der J. _____gasse weist mit den diversen Dachaufbauten gar eine recht komplexe Dachgestaltung auf. Die OLK hat nicht verkannt, dass mannigfache Dachaufbauten und Quergiebel die Dachlandschaft von Brienz prägen (vgl. Ziffer 1 und 2 der Beurteilung der OLK).

An der Förderung der erneuerbaren Energie besteht ein grosses Interesse. Auch in Ortsbildschutzgebieten und an Kulturdenkmälern sind Solaranlagen zulässig, wenn sie die Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen (Art. 18a RPG¹⁸). Als Kulturdenkmal gilt unter anderem ein Gebiet, das im ISOS als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel A aufgenommen ist (Art. 32b Bst. b RPV¹⁹). Die Wirkung der geplanten Solaranlage auf das geschützte Ortsbild braucht vorliegend aber nicht beurteilt zu werden, da sie in dieser Form nur erstellt werden könnte, wenn der projektierte Kreuzgiebel bewilligungsfähig ist.

¹⁸ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹⁹ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

g) Die Rechtsmittelbehörde weicht nur aus wichtigen Gründen von der Beurteilung der Fachbehörde ab. Die eingehende Beurteilung der OLK überzeugt. Zwar ist das Wohnhaus Nr. I. _____ von der Hauptstrasse und vom See her nicht sichtbar, dennoch befindet sich das Bauvorhaben in einem für das Ortsbild sensitiven Gebiet. Das Wohnhaus ist ein älteres Chalet mit der charakteristischen giebelständigen Hauptfassade. Mit seinem weit gespannten Satteldach und dem markanten, breiten Vordach entspricht es den prägenden Merkmalen der Dorfkernzone. Die Umbauten beim östlichen Gebäudeteil, die nach Aussagen der Beschwerdegegnerschaft in den 1960er Jahren vorgenommen wurden, sind vor allem auf der Rückseite des Gebäudes (Nordfassade) erkennbar, fallen bei der gegen den See gerichteten Hauptfassade aber nicht ins Gewicht.²⁰ Kräftige Vordächer sind traditionelle Elemente der Dachgestaltung in der Dorfkernzone, entsprechend wird ihnen im Baureglement Gewicht beigemessen. Das Umbauvorhaben greift stark in die bestehende Fassaden- und Dachgestaltung des Gebäudes ein. Die bisher eindeutige giebelständige Ausrichtung des Gebäudes Richtung Süden geht durch den neuen, gebäudebreiten Quergiebel verloren, das Gebäude erhält eine zusätzliche Ausrichtung gegen Osten. Das bestehende Vordach auf der Südseite würde bis auf die Traufhöhe des neuen Kreuzfirstes zurückgeschnitten. Als Folge davon müsste die Südfassade in diesem Bereich ergänzt werden. Optisch entsteht ein seltsamer Knick im Dach. Wie die OLK überzeugend ausführt, wirkt sich dieses Aufbrechen der Traufe durch den gebäudebreiten Dachaufbau sowohl auf das Ortsbild als auch auf das betroffene Gebäude störend aus.

Im Übrigen hat auch die Gemeinde das Bauvorhaben zunächst nicht in der Form gutgeheissen, wie es jetzt bewilligt wurde. So erklärte sie ursprünglich mehrmals, dass das Vordach aus ästhetischen Gründen an der Südfassade wie bestehend erhalten bleiben müsse.²¹ Diesen Kompromiss hätte auch der Beschwerdeführer akzeptieren können.²² Auch wenn in der Umgebung mannigfache Dachaufbauten und Quergiebel bestehen, wurde soweit ersichtlich bei keinem Gebäude die Ortlinie bzw. das Vordach und die Fassade in vergleichbarer Weise verändert. Ohnehin sind bei der ästhetischen Beurteilung nicht die weniger gelungenen Beispiele massgebend; ein Bauvorhaben muss sich immer

²⁰ Vgl. Fotos Nrn. 1,2, 7 der Bilddokumentation zum OLK-Bericht vom 25. Oktober 2017

²¹ Vgl. Protokollauszüge, Vorakten pag. 28, 29, 36; Schreiben an den Beschwerdegegner 1, Vorakten pag. 31, 34, 36

²² E-Mail vom 29. Mai 2017, Vorakten pag. 33

an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung orientierten.²³ Die bisherigen baulichen Veränderungen am Gebäude Nr. I._____ haben die charakteristischen Merkmale und die Typologie des Gebäudes bewahrt, insbesondere auf der nach Süden gerichteten Hauptfassade. Mit dem geplanten Dachaufbau würde sich das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Ortsbildes in verschiedener Hinsicht nachteilig verändern. Das Bauvorhaben entspricht weder den Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung noch den Vorschriften der Dorfkernzone. Es ist auch unter diesem Aspekt nicht bewilligungsfähig.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

4. Verfahrenskosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG²⁴ i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁵). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'000.–. Die Kosten der OLK von Fr. 600.– gemäss Rechnung vom 7. November 2017 werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 1'600.–.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner. Sie haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'600. – zu tragen (vgl. Art 108 Abs. 1 VRPG).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerschaft hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten von Fr. 2'381.85 (inkl. Auslagen und MWSt) zu ersetzen.

d) Die vorinstanzlichen Baubewilligungskosten von Fr. 998.– bleiben der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD²⁶).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Brienz (BE) vom 4. Juli 2017 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 25. Januar 2017 wird der Bauabschlag erteilt.

²⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 998.– werden der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haben dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'381.85 (inkl. Auslagen und MWSt) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, eingeschrieben
- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brienz, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- OLK Gruppe Oberland, Nydegasse 11/13, 3011 Bern, zur Kenntnis, per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin