

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/71

Bern, 7. Oktober 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin 1

B. _____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch C. _____

und



D. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch E. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, Postfach 60, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Barga (BE), Käsebergasse 1, 3282 Barga

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 25. April 2018
(bbew 45/2017; Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle; Rückbau altes Bauernhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 31. März 2017 bei der Gemeinde Barga (BE) ein Baugesuch (datiert vom 27. März 2017) ein für den Rückbau eines alten Bauernhauses sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen und einer Einstellhalle auf Parzelle Barga (BE) Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K sowie im Ortsbildschutzgebiet OSG. Ferner befindet sie sich im Perimeter der Baugruppe C (Barga, Murtenstrasse). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 25. April 2018 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Seeland das Bauvorhaben.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 28. Mai 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 25. April 2018 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben verstosse gegen ortsbild- und denkmalpflegerische Vorschriften. Zudem sei das Projekt nicht mit den Lärmschutzvorschriften bzw. der diesbezüglichen Rechtsprechung zu vereinbaren. Die vorgesehenen Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche würden ebenfalls nicht den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, das Bauvorhaben verletze den geschützten Baumbestand und Garten auf ihrem Grundstück.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und edierte die Vorakten. Es bat zudem das Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis III (OIK III), zu der von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Rüge betreffend Lärmschutz Stellung zu nehmen. Das Rechtsamt holte sodann einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Danach führte es im Beisein der Verfahrensbeteiligten und einer Vertretung der OLK einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern.

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

4. Aufgrund der negativ ausgefallenen Beurteilung der OLK, reichte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 14. Januar 2018 (recte: 2019) eine Projektänderung ein (Projektänderung I). Das Rechtsamt stellte den Verfahrensbeteiligten die Projektänderungseingabe zur Kenntnis zu und holte zum geänderten Bauvorhaben je einen Bericht der OLK sowie des TBA, Fachstelle Lärmschutz (diese hat anstelle des OLK III bereits im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bauvorhaben Stellung genommen), ein. Nachdem die OLK auch die Projektänderung I negativ beurteilt hat, ging am 16. April 2019 beim Rechtsamt eine weitere Projektänderung (datiert vom 11. April 2019) der Beschwerdegegnerin ein (Projektänderung II). Das Rechtsamt stellte auch diese Eingabe den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zu und holte zum abermals geänderten Bauvorhaben wiederum einen Bericht der OLK ein. Letzterer fiel erneut negativ aus. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Ergebnis des Beweisverfahrens sowie zu den Projektänderungen zu äussern bzw. Schlussbemerkungen einzureichen.

Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, das Bauvorhaben sei auch nach der zweiten Projektänderung nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Vorinstanz beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde hat keinen Antrag gestellt. Sowohl die Vorinstanz als auch die Gemeinde haben sich nie zu den Projektänderungen geäußert.

5. Auf die Rechtsschriften, Vorakten und Fachberichte sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

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 Beschwerdeführenden, die sich zulässigerweise als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt haben, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Projektänderungen / Streitgegenstand

a) Die Beschwerdegegnerin hat das vom Regierungsstatthalteramt Seeland bewilligte Projekt aufgrund der negativen Beurteilungen der OLK zweimal angepasst (Projektänderungen I und II).

b) Laut Art. 43 BewD⁴ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD),

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁵

c) Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen in seinen Grundzügen gleich geblieben ist. Das Rechtsamt der BVE nahm die beiden Projektänderungseingaben denn auch als Projektänderungen im Sinne von Art. 43 BewD an die Hand. Den Verfahrensbeteiligten wurden die Projektänderungen zugestellt. Gleichzeitig erhielten sie Gelegenheit, sich zu diesen 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 – wie sich nachfolgend zeigen wird – ohnehin der Bauabschlag zu erteilen ist. Die Projektänderung II hat sowohl das mit Gesamtentscheid vom 25. April 2018 bewilligte Bauvorhaben als auch die Projektänderung I ersetzt. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist somit nur noch das Projekt gemäss den aktuellsten Unterlagen und Plänen (Projektänderung II).

d) Soweit die Beschwerdegegnerin geltend macht, es erscheine fraglich, ob die von den Beschwerdeführenden auf der Nachbarsparzelle betriebene Wohn- und Arbeitsgemeinschaft mit geistig behinderten Menschen zonenkonform und baubewilligt sei, ist schliesslich Folgendes zu beachten: Der Betrieb der Beschwerdeführenden war nicht Gegenstand des vorliegend angefochtenen Gesamtentscheids vom 25. April 2018 (Anfechtungsobjekt). Der Streitgegenstand braucht sich zwar nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen.⁶ Auf die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin ist folglich nicht weiter einzugehen und es muss auch keine Stellungnahme der Gemeinde zum Betrieb der Beschwerdeführenden eingeholt werden, wie dies von der Beschwerdegegnerin beantragt wurde.

3. Ortsbildschutz / Ästhetik

a) Der umstrittene Neubau verfügt über ein Untergeschoss, zwei Hauptgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein Dachgeschoss mit Galerie und sieht neun Wohnungen sowie eine Einstellhalle mit zwölf Autoabstellplätzen vor. Das Gebäude hat eine L-förmige

⁵ BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit Hinweisen.

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

Grundform. Die Beschwerdegegnerin bezeichnet die beiden Gebäudeschenkel als «Haupthaus» und «Anbau». Das «Haupthaus» ist 20.50 m lang sowie 11.40 m breit und steht traufseitig in etwa parallel zur nordwestlich verlaufenden Murtenstrasse in einem Abstand von 5.00 bis knapp 5.30 m. Der «Anbau» steht rechtwinklig zum «Haupthaus» und führt traufseitig in einem Abstand von 4.52 m parallel zur nordöstlichen Parzellengrenze von der Murtenstrasse weg. Er ist 15.95 m lang und verjüngt sich entlang der Südwestfassade aufgrund der Parzellenform (bzw. zur Einhaltung des grossen Grenzabstands) von 11.285 m auf 8.76 m Breite. Auf der Nordostseite ist die Fassade des «Anbaus» um 0.52 m von derjenigen des «Haupthauses» zurückversetzt. Die Fassaden bestehen grösstenteils aus einer graubraunen Holzverkleidung. Im Bereich des Erd- und Obergeschosses ist die Verkleidung vertikal, im Bereich des Dachgeschosses horizontal angeordnet. Auf der Südwestseite des Gebäudes befinden sowohl beim «Haupthaus» als auch beim «Anbau» je zwei Balkone; der «Anbau» verfügt zudem auch auf der Südostseite über zwei Balkone. Das «Haupthaus» und der «Anbau» werden mit je einem fassadenbündigen Krüppelwalmdach aus rot-braunen Ziegeln gedeckt. Insgesamt sind 16 Dachflächenfenster (0.94 x 0.98 m) geplant. Auf der südwestlichen Dachhälfte des «Anbaus» ist zudem eine Photovoltaikanlage mit acht Panels (mit jeweils einer Fläche von 2.39 m²) vorgesehen. Der First des «Anbaus» senkt sich in Richtung Südosten leicht ab und wird vom First des «Haupthauses» leicht überragt. Der Eingang bzw. Zugang ins Treppenhaus befindet sich bei der nördlichen Ecke des «Haupthauses», wo das Erdgeschoss auf einer Fläche von knapp 6 m² einen Rücksprung macht. Die der Murtenstrasse zugewandte Treppenhausverglasung ist mit vertikal angeordneten Holzlamellen kaschiert. Der zwischen der Murtenstrasse und dem «Haupthaus» befindliche Aussenbereich ist grösstenteils mit Sickersteinen befestigt und wird im Umgebungsplan als «Vorplatz / Aufenthalt» bzw. «Vorplatz II» bezeichnet; geplant sind dort auch eine Sitzbank sowie zwei Hochstammbäume, zwischen denen eine gut 36 m² grosse, rechteckige Grünfläche mit Hecken und Büschen bzw. ein Garten angelegt werden soll. Auf der Südwestseite des «Haupthauses» ist ein Aussenparkplatz sowie ein zur dort befindlichen Erdgeschosswohnung gehörender Garten vorgesehen. Unmittelbar an diesen Privatgarten angrenzend befindet sich die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle. Hinter dem «Haupthaus» bzw. auf der Südwestseite des «Anbaus» ist ein Spielplatz mit Rutschbahn sowie eine Spielwiese geplant. Dieser Bereich bildet optisch eine Art «Hinter- bzw. Innenhof». Die Spielwiese geht im südöstlichen Parzellenteil in einen Spielplatz für Kleinkinder mit Sandkasten über. Entlang der nordöstlichen Gebäudeseite ist eine

Grünfläche sowie ein «Spielweg» im Umgebungsplan eingezeichnet, der vom Vorplatz an der Murtenstrasse zu einer Schaukel neben dem Kleinkinderspielplatz führt.

b) Das Baugrundstück liegt im Ortsbildschutzgebiet OSG. Ferner befindet sie sich im Perimeter der Baugruppe C (Bargen, Murtenstrasse), die überwiegend erhaltenswerte aber auch schützenswerte Gebäude umfasst; vier der erhaltenswerten Bauten befinden sich im näheren Umfeld des Baugrundstücks. Bargen (BE) wurde bei der Erstellung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) schliesslich als Ortsbild von regionaler Bedeutung bewertet und wird als solches im Verzeichnis der besuchten Orte im Kantonsteil Seeland aufgeführt.⁷ Diese Dokumentation ist zwar nicht Teil des ISOS; dieses umfasst nur schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Sie bietet zumindest aber einen Hinweis auf ein schutzwürdiges Ortsbild.⁸

c) Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauvorhaben sei auch nach der Projektänderung II nicht ortsbildverträglich. Die gegenüber den früheren Projekten vorgenommenen Änderungen seien für die Einordnung ins Ortsbild unerheblich.

Die Beschwerdegegnerin ist demgegenüber der Ansicht, mit der Projektänderung II sei sämtlichen Einwänden der OLK Rechnung getragen worden. Das projektierte Volumen sei nicht grösser als die umliegenden Bauernhäuser und somit ortsbildverträglich. Die Raumplanung des Kantons Bern verlange zudem ausdrücklich ein Verdichten nach innen und ein Zusammenrücken. Die OLK lege nicht konkret und nachvollziehbar dar, weshalb die Projektänderung II nicht genügen solle. Letztlich störe sie sich am reglementskonformen Bauvolumen; aus ästhetischen Gründen dürfe aber keine Reduktion des baurechtlich Zulässigen erfolgen.

Die Vorinstanz und die Gemeinde haben sich nicht zur Projektänderung II geäussert.

d) 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

⁷ ISOS Band 2 Seeland, S. 13.

⁸ VGE 2017/51 vom 1.5.2018, E. 6.6 mit Hinweisen.

Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (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

Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Barga (BE) in ihrem Baureglement Gebrauch gemacht: Art. 16 Abs. 1 GBR¹⁰ legt fest, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, sind gemäss Kommentar zu dieser Bestimmung insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,
- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

An das Erfordernis der «guten Gesamtwirkung» 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.¹¹

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden. Dies gilt auch im Anwendungsbereich eigenständiger kommunaler Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen und z.B. eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild oder eine gute Gesamtwirkung verlangen.¹²

⁹ BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4 und 13.

¹⁰ Baureglement der Gemeinde Barga vom 3. Dezember 2005 (GBR).

¹¹ BVR 2009 S. 328 E. 5.3 und 2006 S. 491 E. 6.3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a zweites Lemma.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen.

e) Da das Baugrundstück innerhalb des Ortsbildschutzperimeters liegt, sind vorliegend auch die spezifischen, kommunalen Vorgaben für das Ortsbildschutzgebiet OSG zu beachten. Gemäss Art. 22 Abs. 1 GBR bezweckt das Ortsbildschutzgebiet Dorfkern die Erhaltung des Ortsbildes mit seinen markanten, für das Seeland typischen Strassenbebauungen. An Neu- und Umbauten sowie deren Vorbereiche und Umgebung werden besonders hohe Anforderungen bezüglich der Erhaltung der charakteristischen Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise gestellt (Art. 22 Abs. 2 GBR).

Das Ortsbildschutzgebiet OSG 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).

f) Die Baugruppe C (Bargen, Murtenstrasse) wird im Bauinventar¹³ unter anderem beschrieben als markante, für das Seeland typische Strassenbebauung, die mit ihren Vorplätzen, den prächtigen Bäumen, den Gärten und baumbestandenen Wiesen von ortsbildprägender Bedeutung sei. Beide Seiten der weitgehend geradlinig geführten Strasse würden gesäumt von Bauerngehöften mit Holz- und Riegfassaden sowie mächtigen Walmdächern, die hier und da durch einen Quergiebel geöffnet und mit einer Ründi geschmückt seien. Alle Haupthäuser stünden firstparallel zur Strasse, während die Stöckli rechtwinklig zu ihnen angeordnet und mit der Giebelseite zur Strasse gewandt seien.

g) In der Dokumentation zum ISOS (E. 3b) wird der Strassenabschnitt, in dem sich das Baugrundstück befindet, als Baugruppe 1.1 bezeichnet und als «Intaktester Strassenabschnitt» benannt bzw. umschrieben. Die Baugruppe 1.1 gehört zur Aufnahmekategorie «A», hat besondere räumliche sowie gewisse architekturhistorische Qualitäten, ist von besonderer Bedeutung und mit dem Erhaltungsziel «A» belegt. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS ist eine Baugruppe ein Ortsteil geringerer Grösse, dank räumlich ausgeprägter Wechselbeziehung der Bauten und dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar. Mit der Aufnahmekategorie «A» wird ausgedrückt, dass die betreffende Baugruppe «ursprüngliche Substanz» hat, mithin die Mehrheit der Bauten und Räume historisch die gleiche

¹³ Einsehbar unter: <https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html>.

epochenspezifische oder regionaltypische Prägung hat. Für das Erhaltungsziel «A» gilt schliesslich, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume der betreffenden Baugruppe integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden sollten (Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen).

h) Aus den bisherigen Ausführungen geht hervor, dass sich das Baugrundstück an einer besonderen Lage befindet. Da es sich im Bereich eines qualitativ hochwertigen Orts- bzw. Strassenbildes und in einer Baugruppe befindet, ist eine sehr sorgfältige Einpassung und eine Orientierung an der qualitativ hochwertigen Umgebung erforderlich, damit eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. Ein Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet muss zudem nicht nur zu einer guten Gesamtwirkung in der Umgebung führen, sondern hat erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen.

i) In ihrem Bericht vom 22. August 2018 hat die OLK das Orts- bzw. Strassenbild in der Umgebung des Bauvorhabens im Wesentlichen wie folgt charakterisiert:

In der näheren Umgebung (entlang der Murtenstrasse) stehen einige erhaltenswerte Bauernhäuser mit Holz- und Riegfassaden und imposanten Walmdächern. Auffällig ist auch das Zusammenspiel aus verschiedenen Materialien (Holzschalungen, Mauerwerk, Putz, Ziegel), welches den Bauten eine schöne Präsenz vermittelt. Typischerweise haben die Bauernhöfe Vorplätze, welche dem Strassenraum eine gewisse Grosszügigkeit verleihen und welche teilweise auch begrünt sind. Die Offenheit und Grösse dieser Räume charakterisieren den gesamten Strassenraum und führen zu einer qualitativen Durchlässigkeit innerhalb des Strassendorfes. Die Bauten auf den angrenzenden Parzellen (südlich, in zweiter Reihe) sind von geringer architektonischer Qualität.

Aufgrund des am Augenschein vom 30. Oktober 2018 gewonnenen Eindrucks erweist sich diese Umschreibung des Umgebungsbilds durch die Fachbehörde aus Sicht der BVE als korrekt.

j) Zur Wirkung des ursprünglichen Bauvorhabens auf das umliegende Orts- bzw. Strassenbild führte die OLK in ihrem Bericht vom 22. August 2018 zusammengefasst aus, das Vorhaben wirke in seinem Kontext zu gross. Das markante Dachgeschoss verleihe dem Gebäude eine dreigeschossige Erscheinung. Bei den bestehenden Bauten entlang der Strasse handle es sich hingegen um zweigeschossige Bauten mit tiefsitzenden Vordächern und ohne Dachausbau. Die winkelförmige Gebäudeform sei ebenfalls problematisch, da für eine gute Einbindung ins Ortsbild ein volumetrisch klarer Hauptbau

mit untergeordnetem Anbau (Höhe und Grösse) wichtig sei. Bezüglich Fassaden sei zwar die Materialwahl nachvollziehbar, bedauert werde aber eine gewisse architektonische Armut der Fassaden. Schliesslich sei auch die Umgebungsgestaltung unbefriedigend, da die Aussenräume äusserst eng bemessen seien und keine Qualitäten aufweisen würden.

Zur Einordnung des Bauvorhabens gemäss den aktuellsten Unterlagen und Plänen, mithin der Projektänderung II, führt die OLK in ihrem Bericht vom 12. Juni 2019 sodann Folgendes aus:

Das Gesamtvolumen ist immer noch zu gross und überschreitet das ortsverträgliche Mass. Die (leichte) Verkürzung eines Schenkels vermag an der entsprechend negativen Beurteilung nicht grundlegend etwas zu ändern. First- und Traufhöhen sowie die Geschossigkeit blieben unverändert. Das Volumen erscheint immer noch grundsätzlich dreigeschossig, daran kann auch die horizontal statt vertikal geführte Holzfassadenverkleidung im obersten Bereich nichts ändern. Die Hierarchisierung der Volumen ist weiterhin eher Behauptung denn Tatsache. Der leichte Vorsprung der Firste und der leichte Versatz in der Nordostfassade reichen hierzu nicht aus. Auch die Wohnungsgrundrisse entwickeln sich übergangslos vom «Hauptbau» in den «Anbau». Die gewählte Typologie eines Winkelvolumens stellt sich wiederholt als problematisch heraus. Die nötige Gliederung und Rhythmisierung der Fassaden ist weiterhin nicht gegeben. Die Beruhigung der Fensterformate ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung, ist aber nach wie vor nicht in ein erkennbares und stringentes Gestaltungskonzept eingebunden. Die [...] Balkone treten nun mit geschlossenen Brüstungen noch markanter in Erscheinung. Ein klares Aussenraumkonzept ist weiterhin nicht erkennbar. Die dargestellten Elemente sind nicht in ein durchgehendes Gestaltungskonzept eingebunden, sondern stehen additiv nebeneinander. Unverändert problematisch, da zu eng und mit sich überlagernden Geometrien, stellt sich auch die Situation an der Südwestfassade mit der Einfahrtsrampe dar.

Die OLK kommt schliesslich zum Schluss, dass das Projekt weiterhin nicht den erhöhten gestalterischen Anforderungen entspreche. Die Verträglichkeit mit dem Ortsbild sei nach wie vor nicht gegeben. Vielmehr sei das Baugrundstück mit dem geplanten Bau überfordert. Es bedürfe einer Überarbeitung grundsätzlicher Natur, um die Eingliederung in den sensiblen Kontext sicherzustellen. Dazu gehöre das Hinterfragen der Volumetrie, der Geschossigkeit im Hinblick auf die notwendige Hierarchisierung und der gewählten Typologien der Wohnungsgrundrisse. Es sei zudem unabdingbar, erkennbare Gestaltungsprinzipien für Fassaden und Aussenraum zu erarbeiten.

k) Die Beurteilung der OLK ist – entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin – nachvollziehbar und schlüssig. Insbesondere hinsichtlich seiner Form, Proportionen und Dimensionen – mithin dem Hauptkritikpunkt der OLK – vermag das umstrittene Bauvorhaben nicht zu überzeugen. Die umliegenden, für das Ortsbild prägenden Bauernhäuser haben teilweise zwar auch grosse Volumen und Anbauten, die rechtwinklig zum jeweiligen Hauptgebäude stehen. Im Gegensatz zum Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin erscheinen die Bauernhäuser jedoch nicht drei-, sondern bloss zweigeschossig. So sind deren Dachgeschosse traufseitig jeweils vollständig von den Dachflächen umfasst und damit typologisch bzw. klar von den darunterliegenden Vollgeschossen abgesetzt. Zudem haben die Bauernhäuser durchwegs tiefgezogene Vordächer.¹⁴ Die Dachgeschosse des vorliegend umstrittenen Mehrfamilienhauses unterscheiden sich äusserlich hingegen nicht massgeblich von den darunterliegenden Vollgeschossen; dies gilt insbesondere hinsichtlich der Südwestfassade, die von der Murtenstrasse aus prominent in Erscheinung tritt. Bei den rechtwinklig angeordneten Anbauten der Bauernhäuser handelt es sich ferner um hierarchisch den jeweiligen Hauptgebäuden klar untergeordnete Volumen bzw. Ergänzungen, die überdies mehrheitlich mit einer Ründi geschmückt sind.¹⁵ Der von der Beschwerdegegnerin beabsichtigte «Anbau» erscheint trotz seiner zurückversetzten Nordostfassade und seinem tieferen First hingegen nicht als ein dem «Haupthaus» untergeordneter Gebäudeteil. Vielmehr wird das Bauvorhaben als ein grosser L-förmiger Gebäudekörper bzw. Winkelbau wahrgenommen, was völlig ortsfremd ist und störend wirkt. Folglich erfüllt das Bauvorhaben in Bezug auf die Form, Proportionen und Dimensionen auch nicht die erhöhten Anforderungen von Art. 22 Abs. 2 GBR betreffend die Erhaltung der charakteristischen Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise.

Auch bezüglich der Fassadengestaltung genügt das Vorhaben den kommunalen Vorgaben nicht. Mit der geplanten Holzverkleidung wird zwar ein Material aus der Umgebung bzw. charakteristisches Element der traditionellen ländlichen Bauweise aufgenommen. Die konkrete Gestaltung der Fassaden nimmt jedoch keinerlei Bezug auf die detailreichen bzw. aus verschiedenen Materialien gestalteten Fassaden der umliegenden Bauernhäuser.¹⁶ Sie

¹⁴ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 30. Oktober 2018, Fotos Nrn. 11-13 und 16-18 sowie die Fotodokumentation der OLK, Fotos Nrn. 2, 8 und 11.

¹⁵ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 30. Oktober 2018, Fotos Nrn. 11-14 und 16-18 sowie die Fotodokumentation der OLK, Fotos Nrn. 9 und 11.

¹⁶ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 30. Oktober 2018, Fotos Nrn. 11, 12 und 18 sowie die Fotodokumentation der OLK, Fotos Nrn. 4, 8, 11 und 15.

wirken vielmehr monoton und wuchtig, teilweise sogar abweisend; Letzteres gilt jedenfalls für die der Murtenstrasse zugewandte Nordwestfassade. Diese erinnert angesichts der – bezogen auf die betreffende Fassadenfläche – wenigen und kleinen Fenster eher an die Fassade einer (landwirtschaftlichen) Zweckbaute als an die (strassenzugewandte) Fassade eines Wohnhauses. Insofern kann weder von einer schönen Präsenz noch von einer sorgfältigen Einpassung ins Ortsbild oder guten Gesamtwirkung gesprochen werden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Balkone an den Südwestfassaden insbesondere aufgrund ihrer geschlossenen Brüstungen markant in Erscheinung treten und das ohnehin schon erwähnte zu grosse Gebäudevolumen optisch zusätzlich vergrössern. Dies gilt an für sich auch für die beiden Balkone an der Südostfassade. Diese sind im Gegensatz zu den Balkonen an der Südwestfassade von der Murtenstrasse bzw. dem öffentlichen Raum aus aber nicht einsehbar.

Schliesslich überzeugt das Vorhaben auch hinsichtlich der Aussenraumgestaltung nicht. Dies ist wiederum in erster Linie auf die Grösse und Form des geplanten Bauvolumens zurückzuführen, die dazu führen, dass für die Aussenräume nur noch wenig Platz zur Verfügung steht. Die konkrete Anordnung der Aufenthalts- und Spielflächen bzw. Spielplätze erscheint denn auch weniger aufgrund eines durchdachten Umgebungsgestaltungskonzepts, sondern vielmehr aufgrund der beengten Platzverhältnisse entstanden, mithin notgedrungen, zu sein. So befinden sich beispielsweise die Spielplätze in unmittelbarer Nähe der Sitzplätze, die zu den beiden Erdgeschosswohnungen im «Anbau» gehören. Die auf der Nordwestseite des Mehrfamilienhauses geplanten Vorplätze haben zudem nichts mit den grosszügigen Vorplätzen der umliegenden Bauernhäuser gemein. Letztere sind viel offener und führen dadurch zu der von der OLK beschriebenen charakteristischen «qualitativen Durchlässigkeit» des Strassenraums.¹⁷ Dies kann von den beiden Vorplätzen des umstrittenen Bauvorhabens nicht behauptet werden. Es ist ferner schwer vorstellbar, dass der Vorplatz beim Gebäudeeingang, wie von der Beschwerdegegnerin vorgesehen, tatsächlich als Aufenthaltsbereich genutzt wird. Dazu dürfte dieser zu nahe an der Strasse bzw. viel zu beengt angeordnet sein. Die engen Platzverhältnisse rund um das Gebäude werden schliesslich durch die Anordnung der Einstellhallenrampe im südwestlichen Bereich der Parzelle noch verschärft. Im Übrigen führt die Einstellhallenrampe an besagter Stelle dazu, dass das «Haupthaus» westseitig verkürzt ist und so von der Murtenstrasse

¹⁷ Vgl. die Fotodokumentation zum Augenschein vom 30. Oktober 2018, Fotos Nrn. 13-17 sowie die Fotodokumentation der OLK, Fotos Nrn. 2-11.

aus der «Anbau» bzw. die ortsfremde L-Form des Gebäudes sowie der «Hinter- bzw. Innenhof», der gemäss OLK für die Umgebung ebenfalls untypisch ist,¹⁸ frei einsehbar sind.

l) Nach dem Gesagten erfüllt das Bauvorhaben weder die Vorgabe der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 16 Abs. 1 GBR noch die erhöhten Anforderungen, die Art. 22 Abs. 2 GBR an Neubauten (sowie deren Vorbereiche und Umgebung) im Ortsbildschutzgebiet OSG stellt. Das Vorhaben vermag sich bezüglich Form, Proportionen, Dimensionen, Fassaden- und Aussenraumgestaltung nicht in die bestehende Umgebung einzugliedern und trägt diesbezüglich auch nicht zur Erhaltung der charakteristischen Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise bei. Daran ändert auch die von der Beschwerdegegnerin beabsichtigte Holzverkleidung der Fassaden nichts. Vielmehr stellt das Bauvorhaben einen markanten Fremdkörper dar, der das umliegende Orts- bzw. Strassenbild in unzulässiger Weise stört.

m) Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung dürfen gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes in der Regel zwar nicht (wesentlich) eingeschränkt werden; dies gilt auch im Anwendungsbereich eigenständiger kommunaler Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen und z.B. eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild oder eine gute Gesamtwirkung verlangen (E. 3d). Nicht anwendbar sind die erwähnten Grundsätze hingegen, wenn die Nutzungsordnung aus ästhetischen Gründen über den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz hinaus Einschränkungen vorsieht oder wenn eine Abweichung erforderlich ist, um eine besonders schützenswerte Umgebung von einer Verunstaltung zu bewahren.¹⁹ Art. 22 Abs. 2 GBR enthält spezifische Ästhetikvorschriften für das Ortsbildschutzgebiet OSG. Das GBR sieht damit Einschränkungen vor, die über den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz hinausgehen. Damit übereinstimmend ist im Kommentar zu Art. 22 GBR festgehalten, dass primär die Schutzbestimmungen und erst sekundär die Bestimmungen der jeweiligen Nutzungszone gelten. Gleichzeitig befindet sich das Baugrundstück im Perimeter einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe. Der Einwand der Beschwerdegegnerin, wonach sich die OLK letztlich am reglementskonformen Bauvolumen störe, aus ästhetischen Gründen aber keine Reduktion des baurechtlich

¹⁸ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 30. Oktober 2018, S. 8 (unten), Votum OLK-Vertreterin.

¹⁹ BVR 2012 S. 334 E. 7.1 und 2006 S. 491 E. 6.3.3 f.; VGE 2017/51 vom 1.5.2018, E. 6.4 und 2016/57 vom 27.7.2016, E. 3.2 und 3.7.1.

Zulässigen erfolgen dürfe, erweist sich somit als unberechtigt. Im Übrigen kritisiert die OLK (richtigerweise) nicht nur das Volumen des Bauvorhabens, sondern auch dessen untypische Form, die ortsfremden Proportionen und monotonen Fassaden, mithin gestalterische Elemente.

Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten kann die Beschwerdegegnerin aus dem Argument, wonach die Raumplanung des Kantons Bern ausdrücklich ein Verdichten nach innen und ein Zusammenrücken verlange. Denn Ästhetikvorschriften haben selbständige Bedeutung; verstösst ein Bauvorhaben gegen eine solche Vorschrift, so ist es in der Regel nicht bewilligungsfähig.²⁰

n) Zusammengefasst ist der Fachmeinung der OLK zu folgen. Das Bauvorhaben verletzt Art. 16 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 GBR. Folglich ist die Beschwerde gutzuheissen. Der angefochtene Gesamtentscheid ist aufzuheben und dem Vorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen. Bei diesem Ausgang erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden und die damit zusammenhängenden (Beweis-)Anträge einzugehen.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²¹). 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. 2'500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²²). Für den Augenschein vom 30. Oktober 2018 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.– erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 1'000.– für den Bericht vom 22. August 2018 gemäss Rechnung vom 3. September 2018, Fr. 300.– für die Teilnahme am Augenschein gemäss Rechnung vom 29. November 2018, Fr. 900.– für den Bericht vom 21. Februar 2019 gemäss Rechnung vom 26. Februar 2019 und Fr. 800.– für den Bericht vom 12. Juni 2019 gemäss Schreiben vom 24. Juni 2019) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich

²⁰ VGE 2016/242 vom 8.6.2017, E. 3.3 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 7.

²¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

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

erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit insgesamt Fr. 6'000.–.

b) Die Beschwerdegegnerin hat als Baugesuchstellerin trotz Bauabschlag die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD), jedoch reduziert um die Kosten für die Baukontrolle, die gemäss Amtsbericht der Gemeinde vom 6. Juli 2017²³ Fr. 80.– betragen. Für das Inkasso der auf Fr. 8'586.50 reduzierten erstinstanzlichen Kosten ist die Vorinstanz zuständig.

c) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden vom 18. Juli 2019 gibt, insbesondere angesichts des durch die beiden Projektänderungen verursachten zusätzlichen Zeitaufwands, zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 7'646.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 25. April 2018 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 27. März 2017 mit Projektänderung vom 11. April 2019 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 6'000.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die reduzierten Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 8'586.50 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Seeland zuständig.

²³ Vgl. Vorakten, pag. 154.

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 7'646.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Barga (BE), eingeschrieben
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Fachstelle Lärmschutz, zur Kenntnis
- Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Jura bernois-Seeland, per Adresse Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT), Unité francophone, Hauptstrasse 2, Postfach, 2560 Nidau, zur Kenntnis

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.