

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/56

Bern, 17. Juni 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und

Baugesellschaft K._____, bestehend aus:

C._____
Beschwerdegegnerin 1

D._____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher E._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Gemeindeverwaltung,
Postfach 97, 3800 Interlaken

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken vom
15. Februar 2019 (Baugesuch Nr. 581/18.047; Wohnüberbauung Herreney)



I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 25. Juni 2018 bei der Gemeinde Interlaken ein Baugesuch ein für die "Wohnüberbauung J._____" auf Parzellen Interlaken Grundbuchblatt Nrn. F._____, G._____ und H._____. Die Halbinsel "Herrenney" liegt zwischen der Aare und dem Schifffahrtskanal. Die Bauparzellen befinden sich im Perimeter der Zone mit Planungspflicht ZPP "Herrenney" (Art. 312 GBR), für welche die Gemeinde am 12. Januar 2015 eine Überbauungsordnung (ÜO) mit gleichzeitiger Änderung des Baureglements erlassen hat.¹ Der Beschwerdeführer ist Stockwerkeigentümer einer Wohnung auf Parzelle Nr. I._____, welche nordöstlich an Parzelle Nr. G._____ grenzt. Er hatte gegen die Überbauungsordnung mit Änderung des Baureglements erfolglos Einsprache geführt.² Auch im Baubewilligungsverfahren legte er Einsprache ein.

Mit Gesamtentscheid vom 15. Februar 2019 erteilte die Gemeinde Interlaken die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 28. März 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 15. Februar 2019 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei die Sache zur erneuten Beurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen. Er macht insbesondere geltend, aufgrund der vorgesehenen Terrainerhöhung werde die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Das Bauvorhaben befinde sich zudem im Gewässerraum, wofür keine Ausnahmegenehmigung vorliege und die entsprechenden Voraussetzungen auch nicht gegeben seien. Auch sei nicht berücksichtigt worden, dass sich die Baugrundstücke in einem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichneten Gebiet befänden. Es sei ein Fachgutachten der für den Ortsbildschutz zuständigen Fachkommission einzuholen.

¹ Überbauungsordnung Nr. 19 "Herrenney" vom Januar 2015, vom AGR genehmigt am 30. September 2015

² Vgl. Genehmigungsentscheid des AGR vom 30. September 2015

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde hält mit Stellungnahme vom 30. April 2019 sinngemäss am angefochtenen Entscheid fest. Die Beschwerdegegnerinnen beantragen mit Beschwerdeantwort vom 2. Mai 2019 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell und als Nachbar auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die bis 31. März 2017 geltende Einschränkung, wonach die Einsprecherinnen und Einsprecher nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe beschwerdelegitimiert waren, ist in der seit 1. April 2017 geltenden Fassung von Art. 40 Abs. 2 BauG nicht mehr vorgesehen. Es ist daher auch auf die mit der Beschwerde vom 28. März 2019 erstmals vorgebrachten Gründe einzutreten.

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

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

c) Der angefochtene Entscheid wurde am 26. Februar 2019 versandt und vom Beschwerdeführer am 1. März 2019 am Postschalter abgeholt.⁶ Mit der Beschwerdeeinreichung am 28. März 2019 wurde die Beschwerdefrist gemäss Art. 40 Abs. 1 BauG eingehalten. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Gebäudehöhe

a) Der Beschwerdeführer führt an, gemäss der massgebenden Überbauungsordnung betrage die zulässige Gebäudehöhe 10 m, wobei das massgebende Terrain bei 562,10 m.ü.M. liege. Somit dürften die Gebäude eine Höhe von 572,10 m.ü.M. nicht überragen. Das Projekt sehe nun aber eine Anhebung des Terrains auf 563,00 m.ü.M. vor. Bei einer Gebäudehöhe von 10 m überschreite das Bauvorhaben die zulässige Gebäudehöhe um 0,90 m.

b) Die der ÜO Nr. 19 "Herrenney" unterstehende Fläche ist in verschiedene Sektoren aufgeteilt. Die mit dem streitigen Projekt geplanten Gebäude sollen im Sektor "Stadtvillen" gebaut werden. In diesem ist gemäss Art. 7 Abs. 5 der Überbauungsvorschriften (ÜV) eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig. Für die Messweise verweist Art. 7 Abs. 6 ÜV auf das Baureglement und legt zudem fest, dass als massgebendes Terrain eine Höhenkote von 562,10 m.ü.M. gilt. Letzteres entspricht Art. 312 Abs. 4 GBR⁷ in der gleichzeitig mit Erlass der ÜO Nr. 19 "Herrenney" revidierten Fassung. Die Höhe von 562,10 m.ü.M. gilt im Bereich der ÜO als Hochwasserschutzkote. Art. 19 Abs. 2 ÜV schreibt vor, dass die Erdgeschosse mindestens die Schutzkote von 562,10 m.ü.M. einhalten müssen.

Weil das massgebende Terrain in den Überbauungsvorschriften auf eine bestimmte Höhenkote fixiert wird, ist die zulässige Gebäudehöhe unabhängig von der vorgesehenen Terraingestaltung immer ab der massgebenden Höhenkote von 562,10 m.ü.M. zu messen. Die Gebäude dürfen demnach eine Höhe von 572,10 m.ü.M. nicht überragen. Die Erdgeschosse dürfen auf 562,10 m.ü.M. oder höher zu liegen kommen.

⁶ Gemäss Sendungsverfolgung der Post, vgl. Kopie Zustellcouvert, Beschwerdebeilage 2

⁷ Baureglement der Gemeinde Interlaken vom 9. Dezember 2008, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 9. Juli 2009

c) Gemäss dem Projektplan "Grundrisse, Schnitt, Fassaden" im Mst. 1:100⁸ soll bei den drei geplanten Gebäuden das Erdgeschoss auf 563,00 m.ü.M. zu liegen kommen und das neue Terrain auf 562,93 m.ü.M. Dass die Erdgeschosse um 0,90 m über der minimalen Höhenkote liegen sollen, ist nach den Überbauungsvorschriften zulässig. Das für die Messung der Gebäudehöhe massgebende Terrain bleibt davon unbeeinflusst; die Gebäude dürfen eine Höhenkote von 572,10 m.ü.M. nicht überragen. Dies ist auch nicht der Fall. Der Projektplan zeigt auf, dass die Gebäude ab oberkant Erdgeschoss eine Höhe von 8,85 m aufweisen, also bis auf eine Höhe von $(563,00 + 8,85 =) 571,85$ m.ü.M. reichen. Die zulässige Gebäudehöhe wird damit nicht überschritten.

Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt, dass sich die zulässige Gebäudehöhe vom massgebenden Terrain aus bemisst und demnach bei maximal 572,10 m.ü.M. liegt, und dass die projektierten Gebäude diese Höhe nicht überschreiten. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, die Gemeinde habe in diesem Zusammenhang den Sachverhalt falsch dargestellt, ist unbegründet.

d) Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers, wonach eine Planänderung mit Verzicht auf eine Terrainerhöhung nicht bewilligungsfähig wäre, ist nicht einzugehen. Eine entsprechende Projektänderung bildete weder Gegenstand des angefochtenen Entscheids noch wurde sie im Beschwerdeverfahren eingereicht. Sie bildet nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

3. Hochwasserschutz

a) Der Beschwerdeführer zweifelt an, dass das Bauvorhaben bei einer Reduktion der Terrainhöhe den Anforderungen des Hochwasserschutzes genügen würde. Nach dem Gesagten ist dies nicht zu prüfen, da diese Frage vom Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens nicht umfasst wird.

b) Der Beschwerdeführer legt nicht dar, dass das mit dem angefochtenen Entscheid bewilligte Bauvorhaben Vorschriften über den Hochwasserschutz verletzt. Dies ist auch nicht ersichtlich. Die Bauparzellen liegen gemäss dem Zonenplan "Gefahrenhinweise" im

⁸ Vom 25. Juni 2018, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Interlaken vom 15. Februar 2019

gelben Gefahrengebiet, in dem von einer geringen Überflutungsgefahr auszugehen ist. Bauwillige haben daher nachzuweisen, dass die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen werden (Art. 541 Abs. 1 GBR). Der Hochwasserschutz wurde bereits im Verfahren zum Erlass der ÜO Nr. 19 "Herrenney" ausführlich abgeklärt, was insbesondere zur Festlegung der erwähnten Mindesthöhenkote für die Erdgeschosse der Gebäude führte. Diese wird mit dem Bauvorhaben eingehalten bzw. sogar um 0,90 m überschritten.

4. Grundwasserschutz

a) Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass das Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich A_u liegt. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.⁹ Gemäss der Gewässerschutzkarte des Geoportals¹⁰ befinden sich grosse Teile des Gemeindegebiets von Interlaken und auch die Bauparzellen im Gewässerschutzbereich A_u. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

b) Der Beschwerdeführer macht geltend, dass Gewässer- und Grundwasserschutzbestimmungen verletzt würden, wenn das Projekt so geändert würde, dass die Erdgeschosse der Gebäude auf einer niedrigeren Kote als den vorgesehenen 563,00 m.ü.M. zu liegen kämen. Wie bereits erwähnt, liegt keine entsprechende Projektänderung vor und die Frage ist nicht zu prüfen.

c) Dass mit dem von der Gemeinde bewilligten Projekt Vorschriften zum Grundwasserschutz verletzt würden, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Gemäss der Grundwasserkarte des Geoportals liegt der Grundwasserpegel auf der Halbinsel Herrenney bei 559-560 m.ü.M. Die Projektverfasserin erklärte im Baubewilligungsverfahren mit dem Formular "Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen"¹¹, gemäss einem Bericht der Hollinger AG vom 2. Oktober

⁹ Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 Gewässerschutzverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

¹⁰ www.be.ch/geoportal

¹¹ Vorakten, pag. 170

2014 liege der mittlere Grundwasserspiegel unter den Bauparzellen bei 558,13 m.ü.M. Die tiefste Kote der Aushubsohle des Bauvorhabens befinde sich bei den Liftunterfahrten und reiche bis 558,65 m.ü.M. Es befinde sich also keine Liftunterfahrt unter dem mittleren Grundwasserspiegel. Dies ist auch auf dem Projektplan "Grundrisse, Schnitt, Fassaden"¹² so dargestellt. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) hielt in seinem Amtsbericht vom 12. September 2018¹³ fest, die Projektunterlagen zeigten auf, dass die Bauten oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels lägen. Eine allenfalls notwendige temporäre Grundwasserabsenkung während des Baus könne unter Auflagen bewilligt werden. Die Gemeinde erklärte diese Auflagen im angefochtenen Gesamtentscheid als verbindlich. Es gibt keine Hinweise auf eine Verletzung der Bestimmungen über den Grundwasserschutz.

5. Bauen im Gewässerraum

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauvorhaben liege im Gewässerraum. Es setze daher eine Ausnahmegewilligung nach Art. 36a Abs. 3 GSchG¹⁴ i.V.m. Art. 41c GSchV¹⁵ voraus. Die Voraussetzungen dafür seien nicht erfüllt.

b) Am 1. Januar 2011 ist Art. 36a GSchG in Kraft getreten. Dieser verpflichtet die Kantone zur Festlegung des Gewässerraums u.a. für Fliessgewässer, in dem die Erstellung von Anlagen nur unter den Voraussetzungen von Art. 41c GSchV zulässig ist. Im Kanton Bern sind für die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 5b Abs. 1 WBG die Gemeinden zuständig. Die bundesrechtliche Frist für die Festlegung des Gewässerraums ist am 31. Dezember 2018 abgelaufen (Art. 36a Abs. 1 und 2 GSchG i.V.m. Art. 41a GSchV sowie Abs. 1 ÜB GSchV).

Nach Art. 524 GBR gelten entlang der Aare die Bauabstände gemäss dem Uferschutzplan. Die Uferschutzzone wurde mit dem Teilzonen- und Uferschutzplan "Tschingeley: Kanalweg" vom 19. Dezember 1993¹⁶ ausgeschieden. Sie ist auch im Zonenplan 2

¹² Im Mst. 1:100, vom 25. Juni 2018, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Interlaken vom 15. Februar 2019

¹³ Vorakten, pag. 91 ff.

¹⁴ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

¹⁵ Gewässerschutzverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

¹⁶ Vom AGR genehmigt am 15. Juni 1994, abrufbar unter <https://www.interlaken-gemeinde.ch/verwaltung/bauabteilung/bauverwaltung>

dargestellt. Eine Ausscheidung des Gewässerraums nach Art. 36a GSchG ist nicht erfolgt. Auch mit Erlass der ÜO Nr. 19 "Herreny" wurde keine Regelung zum Gewässerraum getroffen. Der Perimeter der ZPP "Herreny" ist so festgelegt, dass er sich mit der Uferschutzzone nicht überschneidet. Im Erläuterungsbericht zur ÜO "Herreny" wird unter der Marginalie "Gewässerraum" ausgeführt: "Entlang der Aare ist eine Uferschutzzone von ca. 25 m ausgewiesen. Diese liegt ausserhalb der ZPP in der Uferschutzplanung und ist nicht Gegenstand dieser Überbauungsordnung".¹⁷

c) Solange keine Festlegung des Gewässerraums erfolgt ist, gelten die einschränkenden Vorschriften für die Bewilligung von Anlagen nach Artikel 41c Abs. 1 und 2 GSchV entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen, dessen Breite in Abs. 2 ÜB GSchV festgelegt ist. Kantonale und kommunale Vorschriften, die dieser Regelung widersprechen, sind bundesrechtswidrig.¹⁸

Für die Bestimmung des übergangsrechtlichen Gewässerraums ist von der bestehenden Gerinnesohle auszugehen. Ab dieser wird beidseitig der Streifen berechnet. Bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite gilt ein beidseitiger Streifen von 20 m als übergangsrechtlicher Gewässerraum, für den die Vorschriften von Art. 41c GSchV gelten (Abs. 2 Bst. b ÜB GSchV).

Entlang der Halbinsel Herreny ist die Aare deutlich mehr als 12 m breit. Nordwestlich der Bauparzellen teilt sie sich auf in die "kleine Aare" und die "grosse Aare". Auch der nördlich der Parzelle Nr. G._____ beginnende Lauf der "grossen Aare" ist mehr als 12 m breit. Demnach gilt ein Streifen von 20 m ab der bestehenden Gerinnesohle als übergangsrechtlicher Gewässerraum.

Gemäss dem Situationsplan¹⁹ und dem Projektplan "EG / Umgebung"²⁰ weisen die drei Gebäude des streitigen Bauvorhabens jeweils einen Abstand von mehr als 20 m zum Aareufer auf. Sie befinden sich demnach nicht im bundesrechtlich definierten Gewässerraum.

¹⁷ Erläuterungsbericht, S. 19

¹⁸ VGE 2016/234 vom 25. November 2016, E. 2.1 und 2.3

¹⁹ Im Mst. 1:1000, vom 25. Juni 2018, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Interlaken vom 15. Februar 2019

²⁰ Im Mst. 1:200, vom 25. Juni 2018, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Interlaken vom 15. Februar 2019

Das Bauvorhaben tangiert also den übergangsrechtlichen Gewässerraum nicht. Die einschränkenden Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV müssen nicht beachtet werden. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

Entsprechend ist den Beschwerdegegnerinnen entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch nicht vorzuwerfen, dass die Baugesuchsunterlagen mangelhaft gewesen seien, weil ein Hinweis auf das Bauen im Gewässerraum gefehlt habe.

6. Ortsbild / ISOS

a) Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass sich die Bauparzellen in einem Gebiet befinden, das im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Umgebungsrichtung "Aareraum, Flusslauf, Uferbereich und Aareinseln (...)" mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) verzeichnet sei. Dem Bauvorhaben stünden überwiegende Interessen des Ortsbildschutzes entgegen. Jedenfalls sei eine Begutachtung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission bzw. der für den Ortsbildschutz zuständigen Fachkommission einzuholen.

b) Für den Natur- und Heimatschutz sind die Kantone zuständig (Art. 78 Abs. 1 BV²¹). Der Bund nimmt bei der Erfüllung seiner Aufgaben Rücksicht auf die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes (Art. 78 Abs. 2 BV). Dafür erstellt der Bundesrat nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung, welche in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber die grösstmögliche Schonung verdienen (Art. 5 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 NHG²²). Bei Erfüllung einer Bundesaufgabe darf ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers geht es vorliegend nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe. Nach dem Gesagten ist der Gewässerraum nicht betroffen, und die dafür einschlägigen Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV müssen nicht geprüft

²¹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

²² Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

werden. Die Vorschriften über die Interessenabwägung nach Art. 6 Abs. 2 NHG sind nicht unmittelbar anwendbar. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission muss nicht konsultiert werden.²³

c) Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Nach Art. 6 Abs. 4 RPG²⁴ und Art. 4a VISOS²⁵ berücksichtigen die Kantone die Schutzanliegen des ISOS bei der Richtplanung, welche behördenverbindlich ist. Insoweit besteht auch für die Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren; die Schutzanliegen des ISOS finden auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung. Zudem haben auch Kantone und Gemeinden bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen die Anliegen des Heimatschutzes zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll.²⁶

Im gewöhnlichen Baubewilligungsverfahren in der Bauzone erfolgt demnach keine Interessenabwägung nach Art. 6 Abs. 2 NHG. Entsprechend war die Angabe im Baugesuch, dass die Umgebung im ISOS verzeichnet sei, verzichtbar. Die Schutzinteressen der Bundesinventare sind aber im Rahmen einer nach Art. 9 ff. BauG erforderlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Art. 10a ff. BauG enthalten besondere Schutzvorschriften für Baudenkmäler, die im kantonalen Bauinventar verzeichnet sind. Solche sind jedoch vom Bauvorhaben nicht betroffen. Es gilt daher die allgemeine Ortsbild- und Landschaftsschutzvorschrift von Art. 9 Abs. 1 BauG. Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen gemäss dieser Bestimmung Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. 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.

²³ Urteil des Bundesgerichts 1C_583/2017 vom 11. Februar 2019, E. 3.3; BGE 135 II 209 E. 2.1

²⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

²⁵ Verordnung des Bundesrats vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12)

²⁶ BGE 135 II 209 E. 2.1

d) Nach Ansicht des Beschwerdeführers hätte für die ästhetische Beurteilung im Hinblick auf den Ortsbildschutz eine fachliche Begutachtung eingeholt werden müssen. Er beantragt die Einholung eines entsprechenden Fachberichts im Beschwerdeverfahren. Der Beschwerdeführer beruft sich dabei auf eine Passage im Richtplan des Kantons Bern, wonach zuständige kantonale oder eidgenössische Fachstellen vorgängig beizuziehen sind, wenn durch geplante Projekte Schutzobjekte wie das ISOS beeinträchtigt werden. Der Richtplan schafft jedoch keine gesetzliche Grundlage für Verwaltungsakte.²⁷ Der Beizug von Fachstellen richtet sich nach den einschlägigen Gesetzesgrundlagen.

e) Bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, konsultiert die Baubewilligungsbehörde die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK). Dies gilt insbesondere, wenn das Gebiet im ISOS verzeichnet ist.²⁸

Der Beschwerdeführer führt keine konkreten gestalterischen Kritikpunkte gegen das Bauvorhaben an. Er ist der Ansicht, dass landschaftsprägender Freiraum gegen den Siedlungsdruck geschützt werden müsse. Aus der Verzeichnung des Gebiets im ISOS lässt sich jedoch kein Anspruch auf eine Freihaltung der Bauparzellen ableiten. Diese befinden sich in der Bauzone. Es besteht eine rechtskräftige Überbauungsordnung.

Bei der Beurteilung des Bauvorhabens besteht nur insoweit Raum für Interessenabwägungen, als diese mit dem Erlass der Überbauungsordnung nicht bereits verbindlich vorgenommen worden sind. Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, inwiefern das Bauvorhaben innerhalb des Spielraums der Überbauungsvorschriften gestalterische Bedenken aufwirft, die den Beizug der OLK notwendig machen. Dies ist auch nicht ersichtlich. Mit den Überbauungsvorschriften sind die prägenden Elemente bereits festgelegt worden. Das Bauvorhaben orientiert sich am Richtprojekt für den Erlass der Überbauungsordnung und hält die Überbauungsvorschriften ein. Unter diesen Umständen ist der Beizug einer gestalterischen Fachberatung im Baubewilligungsverfahren verzichtbar. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Einholung eines Fachgutachtens ist abzuweisen.

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 57 N. 1a

²⁸ Art. 10 Abs. 2 BauG, Art. 22a Abs. 1 Bst. b BewD

7. Ergebnis und Kosten

- a) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist daher abzuweisen und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.
- b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁹).
- c) Der Beschwerdeführer hat zudem den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen macht Parteikosten im Umfang von F. 5'035.– geltend. Diese setzen sich zusammen aus einem Honorar von Fr. 4'675.– und der Mehrwertsteuer im Betrag von Fr. 360.–. Die Höhe des Honorars gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin 1 ist mehrwertsteuerpflichtig³⁰ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerinnen aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes um die Hälfte zu reduzieren.³¹ Daraus resultiert eine vom Beschwerdeführer zu bezahlende Parteientschädigung von Fr. 4'855.–.

²⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁰ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

³¹ Vgl. BVR 2014 S. 484 E. 6

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Interlaken vom 15. Februar 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'855.– zu ersetzen (inkl. Mehrwertsteuer, soweit diese zu ersetzen ist).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat