



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/92

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 14. Mai 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Gerzensee, Gemeindeverwaltung, Spielgasse 1,
Postfach 10, 3115 Gerzensee**

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 6. Mai 2019 (bbew 509/2017; Abbruch Bienenhaus, Neubau eines Mehrfamilienhauses und einer Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. August 2017 bei der Gemeinde Gerzensee ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Bienenhauses an der I._____strasse und den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit 6 Wohnungen und einer Einstellhalle auf Parzelle Gerzensee Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt nach dem Zonenplan 1 der Einwohnergemeinde Gerzensee in der Wohnzone W2 und im Perimeter des Ortsbildgebiets (OBG) sowie gemäss Bauinventar in der Baugruppe B (Gerzensee, Dorf).¹ Gerzensee ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS verzeichnet, wobei die Parzelle Nr. J._____ in der sog. "Umgebungsrichtung" (U-Ri I) liegt.² Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen

¹ Seit 13. Februar 2020 Baugruppe (BG) A (Gerzensee, Dorf)

² ISOS, Kanton Bern, Band 4, Bern Land, veröffentlicht Sommer 2000, S. 65 ff., insbes. S. 71

die Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführer 1 (nachfolgend: Beschwerdeführende) Einsprache. Im Verlaufe des Verfahrens reichte die Beschwerdegegnerin am 16. Oktober 2018 sowie am 29. November 2018 Projektänderungen ein.

Mit Gesamtentscheid vom 6. Mai 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 6. Juni 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion, BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- "1. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und es sei der Beschwerdegegnerin der Bauabschlag zu erteilen.
2. Eventualiter zu 1: sei die Angelegenheit zur Neu beurteilung im Sinne der oberinstanzlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Subeventualiter zu 1 und 2: sei von einer Rechtsverwahrung sowie von der Anmeldung von Lastenausgleichsansprüchen der Beschwerdeführer 1 und 2 Vormerk zu nehmen.

Unter Kosten- und
Entschädigungsfolgen"

Die Beschwerdeführenden begründen ihre Beschwerde unter anderem damit, dass der angefochtene Entscheid Ungenauigkeiten, Lücken, sachfremde Annahmen und Fehler zum Sachverhalt enthalte. Der Sachverhalt sei von der Vorinstanz "teilweise missverstanden" und hinsichtlich Ortsbildschutz ungenügend abgeklärt worden. Gestützt auf die fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung würdige der vorinstanzliche Entscheid das Bauvorhaben rechtsfehlerhaft. Die Beschwerdeführenden stellen prozessuale Anträge zum Einbezug der OLK und Einholen eines Fach-/Amtsberichts zum Thema "Ufer-Gewässerschutz", wobei letzteres ein redaktionelles Versehen zu sein scheint.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten einschliesslich der Akten der Gemeinde zur Bauvoranfrage ein. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtete mit Eingabe vom 24. Juni 2019 auf eine Stellungnahme und verweist auf die Akten. Auch die Gemeinde verzichtete mit Eingabe vom 11. Juli 2019 auf eine materielle Stellungnahme und verweist auf die Akten der Vorinstanz und ihre Akten zur Voranfrage. Die Beschwerdegegnerin, vertreten durch die zeichnungsberechtigten Organe, beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 8. Juli 2019, die Beschwerde sei "vollumfänglich und in allen Punkten abzulehnen".

Das Rechtsamt gelangte gemäss einer summarischen Einschätzung zum Schluss, dass das bewilligte Projekt den Vorgaben hinsichtlich Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen nicht genüge. Es gab der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 25. Juli 2019⁴ Gelegenheit, die Umgebungsgestaltung allenfalls anzupassen und neue Pläne (inkl. Plan mit Schnitten) zu den Kinderspielplätzen und zum Nachweis der Aufenthaltsbereiche einzureichen. In der Folge reichte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 16. August 2019 (Eingang am 19. August 2019) eine Neuberechnung der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche, einen überarbeiteten «Umgebungsgestaltungsplan», sowie einen Plan «Schnitte zu Spielplätze» ein. Anschliessend gab das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 13. September 2019

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

⁴ Vgl. Akten der BVD, pag. 60 ff.

Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen. Gleichzeitig wies es in einer summarischen Einschätzung darauf hin, dass das Vorhaben die Vorgaben des GBR zur Dachgestaltung bzw. bezüglich der Dachlukarnen nicht erfülle.⁵ Die Beschwerdeführenden reichten mit Eingabe vom 20. September 2019 (Eingang am 24. September 2019) bezüglich der Dachgestaltung (Dachlukarnen) eine zweite Projektänderung und einen überarbeiteten Umgebungsgestaltungsplan ein.

Mit Verfügung vom 15. Oktober 2019 ersuchte das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin, einen verbesserten bzw. korrigierten Plan «Schnitte Spielplätze» einzureichen. Gleichzeitig holte es einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein.⁶ Die OLK bzw. die OLK-Gruppe Bern-Mittelland nahm mit Fachbericht vom 21. November 2019 zum Vorhaben Stellung.⁷ Nachdem die Beschwerdegegnerin nach Eingang der Beurteilung durch die OLK auf die Einreichung einer weiteren Projektänderung verzichtet hatte⁸, führte das Rechtsamt im Beisein der Parteien, Vertretern der Gemeinde und einer Vertretung der OLK am 22. Januar 2020 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins, einschliesslich der Fotodokumentation(en) zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Während die Beschwerdegegnerin gemäss ihrem Schreiben vom 13. Februar 2020 auf die Einreichung weiterer Bemerkungen verzichtet, machten sowohl die Gemeinde mit Schlussbemerkungen vom 13. Februar 2020⁹ als auch die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 24. Februar 2020 von dieser Gelegenheit Gebrauch.¹⁰ Die Beschwerdeführenden halten darin an ihren gestellten Anträgen sowie an den bisherigen Rechtsstandpunkten vollumfänglich fest.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG¹¹. 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 BauG¹² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE/BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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 Einsprache der Beschwerdeführenden wurde abgewiesen, womit sie formell beschwert sind. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümerin bzw. Eigentümer der direkt

⁵ Verfügung vom 13. September 2019, Akten der BVD, pag. 66 ff.

⁶ Verfügung vom 15. Oktober 2019, Akten der BVD, pag. 75 ff.

⁷ Fachbericht der OLK vom 21. November 2019, Akten der BVD, pag. 81

⁸ Schreiben der zeichnungsberechtigten Organe der Beschwerdegegnerin vom 9. Dezember 2019, Akten der BVD, pag. 88/89

⁹ Vgl. Akten der BVD, pag. 132 ff.

¹⁰ Vgl. Akten der BVD, pag. 134 ff.

¹¹ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

¹² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

benachbarten Parzelle Nr. A._____ (K._____weg 4) und somit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid auch materiell beschwert. Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Sachverhaltsfeststellung / Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführenden machen zum einen eine ungenügende Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend, da diese die Projektpläne nicht selbst nachgeprüft, sondern auf die Stellungnahme der zuständigen Baupolizeibehörde verwiesen habe. Die Vorinstanz sei nicht auf ihre Rüge eingegangen, was eine Gehörsverletzung darstelle.¹³ Zum andern habe diese den Editionsantrag der Beschwerdeführenden betreffend die vorprozessuale Korrespondenz nicht behandelt, weshalb sie nach wie vor keine Kenntnis davon erhalten hätten. Auch dies stelle eine Gehörsverletzung dar.¹⁴ In ihren Schlussbemerkungen halten sie an diesem Standpunkt fest und sehen darin eine "Vorbefasstheit" der Gemeinde.¹⁵

b) Die Beschwerdegegnerin beruft sich auf die Richtigkeit der vom Geometer festgestellten Höhenquote. Diese sei "mit den Vorinstanzen besprochen und als richtig befunden worden".¹⁶ Was den Einblick in die Korrespondenz mit der Gemeinde anbelange, so interpretierten die Beschwerdeführenden diese falsch; es hätten lediglich projektbezogene Besprechungen mit der Gemeinde stattgefunden.¹⁷

c) Die Vorinstanz weist in ihrem Entscheid darauf hin, dass die Gemeinde die Messangaben als genügend erachte. Gemäss ihrer Würdigung sei zudem nicht ersichtlich, welche Angaben in den Plänen fehlten, die eine Prüfung der Unterlagen nicht zulassen würden.¹⁸ Bezüglich Editionsantrag stellte sie fest, dass Vorabklärungen und Voranfragen nicht Gegenstand der Auflageakten seien; zudem hätten die Beschwerdeführenden kein Gesuch auf Akteneinsicht gestellt.¹⁹

d) Im Verwaltungsverfahren gilt der Untersuchungsgrundsatz. Demnach stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 18 Abs. 1 VRPG²⁰). Sie bestimmen Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein (Art. 18 Abs. 2 VRPG). Sie sind gehalten, den rechtserheblichen Sachverhalt von sich aus richtig und vollständig abzuklären.²¹ Mit Beschwerde kann unter anderem die unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 66 Abs. 1 Bst. a VRPG). Die Sachverhaltsfeststellung umfasst das Zusammentragen, Nachprüfen und Bewerten der Sachumstände, die für die Rechtsanwendung massgebend sind. Der rechtserhebliche Sachverhalt muss richtig und vollständig festgestellt werden. Das heisst, dass die Behörde das in Erfahrung bringen muss, was im Hinblick auf die Regelung des Rechtsverhältnisses bedeutsam ist. Unvollständig ist die Sachverhaltsfeststellung, wenn die Behörde nicht alle für den Entscheid wesentlichen Sachumstände oder Beweismittel erhoben hat. Unrichtig ist sie,

¹³ Beschwerdeschrift, Art. 4, Rz. 10-11, Akten der BVD, pag. 1 ff., insbes. pag. 8

¹⁴ Beschwerdeschrift, Art. 6, Rz. 26 bis 30, Akten der BVD, pag. 12 f.

¹⁵ Vgl. Schlussbemerkungen vom 24. Februar 2020, Akten der BVD, pag. 134 ff. insbes. pag. 136

¹⁶ Beschwerdeantwort, Ziff. 2, Akten der BVD, pag. 52 ff., insbes. pag. 55

¹⁷ Beschwerdeantwort, Ziff. 4, Akten der BVD, pag. 55/56

¹⁸ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2, Bst. A

¹⁹ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2, Bst. B

²⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²¹ Vgl. BVR 2016 S. 65 E. 2.3, 2013 S. 311 E. 5.4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 1

wenn die Behörde die Beweismittel falsch gewürdigt oder einen rechtserheblichen Sachumstand nicht in das Beweisverfahren einbezogen hat.²²

e) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt ferner, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.²³ Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.²⁴ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.²⁵

f) Die Vorinstanz hat die Beurteilung der Gebäudehöhe gemäss den eingereichten und als vollständig erachteten Plänen vorgenommen und diesbezüglich auf die Stellungnahme der Gemeinde hingewiesen. Sie hat diese Ausführungen aber nicht einfach übernommen, sondern in einem eigenen Absatz und im Lichte der Rügen der Einsprechenden gewürdigt.²⁶ Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hat sie sich damit nicht (nur) auf die Beurteilung der Gemeinde abgestützt. Daher ist nicht ersichtlich, inwieweit die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig gewürdigt oder ihre Begründungspflicht verletzt hätte. Ob das Gebäude die Gebäudehöhe tatsächlich einhält, stellt im Übrigen nicht eine formelle, sondern eine materielle Frage dar, die bei diesem Verfahrensausgang jedoch nicht zu prüfen ist.

g) Was die fehlende Kenntnis der Vorabklärungen und Voranfragen anbelangt, so hätten die Beschwerdeführenden bereits im vorinstanzlichen Verfahren ein Gesuch auf Akteneinsicht stellen können, was offenbar nicht erfolgt ist. Auch im vorliegenden Verfahren hatten die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden Kenntnis, dass das Rechtsamt der BVD bei der Gemeinde die Akten der Bauvoranfrage edierte²⁷ und hätten entsprechende Akteneinsicht verlangen können. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit nicht ersichtlich.

h) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rüge betreffend unvollständiger bzw. mangelhafter Sachverhaltsfeststellung bei der Beurteilung der Pläne unbegründet ist. Bezüglich der mangelhaften Kenntnis der Voranfrage hätten die Beschwerdeführenden Akteneinsicht verlangen können, was nicht erfolgte. Es liegt diesbezüglich somit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, die es im vorliegenden Verfahren zu heilen galt. Diese Rüge erweist sich daher als unbegründet.

²² Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 66 N. 8

²³ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 5

²⁴ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16

²⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9

²⁶ Vgl. vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2, Bst. B, Akten der BVD, pag. 34 f.

²⁷ Vgl. Verfügung vom 12. Juni 2019, Akten der BVD, pag. 49 ff.

3. Nichteinbezug der OLK

a) Nach Auffassung der Beschwerdeführenden hat die Vorinstanz durch Verzicht auf Einbezug der OLK die "gravierendste Verletzung" des Gebots der vollständigen Sachverhaltsabklärung begangen.²⁸ Auch in ihren Schlussbemerkungen weisen sie darauf hin, dass durch früheren Einbezug der OLK, das Einsprache- wie auch das Beschwerdeverfahren hätten vermieden werden können.²⁹

Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass die OLK zu verschiedenen grossformatigen Gebäuden in der Umgebung nie Stellung genommen habe. Daher erachtet sie es als richtig und angemessen, dass die "Vorinstanzen, analog zu früheren Bauprojekten" auf den Einbezug der OLK verzichteten.³⁰

b) Gemäss vorinstanzlichem Entscheid genügte vorliegend der Einbezug der Gemeinde (Art. 10c BauG). Die Baubewilligungsbehörde konsultierte die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestünden, die nicht offensichtlich unbegründet seien und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen könnten, insbesondere in Gebieten, die im ISOS verzeichnet seien (Art. 10 Abs. 2 BauG i.V.m Art. 22a Bst. b BewD³¹). Die Interessenabwägung obliege der Baubewilligungsbehörde. Nach Auffassung der Vorinstanz handelt es sich hier nicht um ein "prägendes Bauvorhaben", weshalb die OLK nicht habe konsultiert werden müssen.³²

c) Laut Art. 22 BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände wegen Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Gemäss dem seit dem 1. April 2017 in Kraft stehenden Art. 22a Abs. 1 BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in folgenden Gebieten: In einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG. Gemäss den Materialien³³ zu Art. 22a Abs. 1 BewD müssen für die zwingende Beurteilung durch die OLK im Baubewilligungsverfahren alle drei darin genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, d.h. prägendes Bauvorhaben, nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände sowie mögliche Beeinträchtigung von Ortsbild und Landschaft.³⁴

d) Die BVD hat im Beschwerdeverfahren einen Bericht der OLK eingeholt und einen Augenschein mit der OLK und den Parteien durchgeführt. Da die BVD dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz, konnte eine allfällige Gehörsverletzung im Beschwerdeverfahren geheilt werden.

²⁸ Beschwerdeschrift, Art. 8, Rz. 38 ff., Akten der BVD, pag. 15 f.

²⁹ Vgl. Schlussbemerkungen vom 24. Februar 2020, Akten der BVD, pag. 134 ff.

³⁰ Beschwerdeantwort, Ziff. 6, Akten der BVD, pag. 56/57

³¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

³² Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2 Bst. D, Akten der BVD; pag. 36 ff.

³³ Vgl. Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 2. September 2015 betreffend Baugesetz (Änderung) und Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Änderung), Tagblatt des Grossen Rates, Januarsession 2016, Beilage 8, S. 7 (nachfolgend Vortrag BauG/BewD 2015)

³⁴ Vgl. Vortrag BauG/BewD 2015, a.a.O., Beilage 8, S. 54

4. Projektänderungen

a) Das Vorhaben umfasst den Abbruch des bestehenden Bienenhauses und die Erstellung eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit sechs Wohnungen und einer Einstellhalle. Im Beschwerdeverfahren reichte die Beschwerdegegnerin eine erste Projektänderung zur Umgebungsgestaltung (Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche)³⁵ und eine zweite Projektänderung bezüglich der Dachgestaltung (Dachlukarnen) ein.³⁶ Bei der am 21. November 2019 eingegangenen Korrektur des Plans «Schnitte Spielplätze» einschliesslich Umgebungsgestaltungsplan³⁷ handelt es sich nicht um eine Projektänderung im eigentlichen Sinne.

b) Laut Art. 43 BewD kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD 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), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.³⁸

c) Bei beiden Projektänderungen bleibt das Bauvorhaben in den Grundzügen gleich. Deshalb können die Anpassungen als Projektänderungen behandelt werden. Die Projektänderungen berühren keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich und die Verfahrensbeteiligten wurden angehört. Auf eine Publikation oder eine Anhörung Dritter konnte daher verzichtet werden. Gegenstand des Verfahrens ist somit nur noch das Projekt gemäss der Projektänderung 2 (Pläne revidiert am 20. September 2019, gestempelt von der BVE am 24. September 2019 bestehend aus: Plan «Grundrisse» 1:100, Plan «Ost-, Westfassade / Schnitt B» 1:100, «Nord-, Südfassade / Schnitt A» 1:100. Massgebend für die Schnitte der Spielplätze ist der korrigierte Plan «Schnitte Spielplätze» vom 15. November 2019 1:100 und der entsprechende Umgebungsgestaltungsplan vom 15. November 2019 1:100, gestempelt von der BVE am 22. November 2019. Unverändert bleibt der baubewilligte Situationsplan 1:500 vom 17. August 2017.

5. Ortsbild, rechtliche Grundlagen

a) Das Vorhaben umfasst die Erstellung eines MFH mit sechs Wohnungen anstelle des bestehenden Bienenhauses auf der Richtung Süden bzw. See abfallenden Parzelle Gerzensee Grundbuchblatt Nr. J._____. Das Projekt weist eine Gebäudelänge von 20,0 m und eine Gebäudebreite von 15,70 m auf. Das Gelände soll im nördlichen Teil abgegraben und teilweise durch Absätze/Stufen gestaltet werden. Das längs zum Hang ausgerichtete Gebäude mit Satteldach ist auf die nördliche Parzellengrenze ausgerichtet. Die Gebäudehöhe (gebildet aus dem Mittel der beiden Fassadenhöhen) beträgt je rund 7,0 m, die Firsthöhe 11,55 m. Nebst den beiden Vollgeschossen (EG und OG) weist das MFH ein Dachgeschoss mit Dachlukarnen auf. Nach der Projektänderung sind die Dachlukarnen nicht mehr eckig geplant, sondern zeigen die gleiche Satteldachform wie das Hauptdach. Gemäss Umgebungsgestaltungsplan sind die

³⁵ Vgl. Berechnungsblatt und Pläne vom 15.08.2019, mit Stempel der BVE vom 19.08.2019; Akten der BVD, Beilage zu pag. 65

³⁶ Vgl. Pläne vom 20.09.2019, mit Stempel der BVE vom 24.09.2019, Akten der BVD, Beilage zu pag. 69

³⁷ Vgl. Akten der BVD, Beilage zu pag. 80

³⁸ Vgl. BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

Kinderspielflächen auf der (Nord-)Westseite bzw. auf der Ostseite der Parzelle vorgesehen.³⁹ Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt südseitig vom K. _____ weg her. Auf dem Vorplatz sind vier Parkplätze (darunter ein Kleinparkplatz) vorgesehen.⁴⁰

b) Für die Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens sind verschiedene kantonale und kommunale Vorschriften zum Denkmal- und Ortsbildschutz relevant. Es sind dies die kantonalen Vorschriften betreffend Baudenkmäler (Art. 10a f. BauG), die allgemeinen Ästhetikvorschriften des Kantons und der Gemeinde (Art. 9 BauG und Art. 21 ff. GBR⁴¹) sowie die kommunalen Vorschriften zum Ortsbildschutz (Art. 61 ff. GBR).

c) Bauten und Anlagen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen diese nicht bloss allgemein anders formulieren.⁴²

Das Baureglement der Gemeinde Gerzensee enthält in Art. 21 ff. GBR die folgenden Vorgaben zur Gestaltung von Bauten und Anlagen, einschliesslich der Dach- und Aussenraumgestaltung:

Art. 21 Baugestaltung allgemein

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- Massgebend sind zudem die im Anhang IV aufgeführten Merkmale des Ortsbildes und Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung.

[...]

Art. 23 GBR Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche die Dachlandschaft und das Ortsbild im jeweiligen Quartier prägen. Es muss sich eine insgesamt ruhige Dachlandschaft ergeben.

² Für Hauptbauten im Ortsbildgebiet sind nur gleich geneigte Satteldächer, für An- und Nebenbauten – deren Gebäudehöhe die Traufhöhe des Hauptbaus oder benachbarten Hauptbauten nicht übersteigt – auch schwach geneigte Pultdächer- oder Flachdächer gestattet.

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dachfenstern zusammen beträgt maximal 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.

³⁹ Vgl. Plan «Schnitte Spielplätze» vom 15. November 2019

⁴⁰ Vgl. Umgebungsgestaltungsplan vom 15. November 2019

⁴¹ Baureglement der Gemeinde Gerzensee vom 29. Mai 2006 (GBR), genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 24. Januar 2007

⁴² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 9-10, N. 4 sowie 4a und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

[...]

Gemäss dem Kommentar zu Art. 23 GBR (rechte Spalte) gehören zu den vorherrschenden Merkmalen u.a. "gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe." sowie "maximal ein Quergiebel oder wenige Lukarnen gleicher Grösse und Gestalt, welche dem Hauptdach untergeordnet sind und deren Materialisierung und Dachneigung derjenigen des Hauptdaches entspricht". Schliesslich gelten auch "Dachflächenfenster, mit einer Lichtfläche von max. 0,8 m², in hochrechteckiger Form, welche die Struktur der Dachsparren erlebbar machen" zu den vorherrschenden Merkmalen.

Art. 23 GBR Aussenraumgestaltung

¹ Öffentliche und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies betrifft insbesondere:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- Terrainveränderungen, d.h. Mass und Gestaltung von Stützmauern und Böschungen,
- den Vorgartenbereich, d.h. die Gestaltung von Hauseingängen, Vorplätzen und Einfriedungen
- den Grenzabschluss, d.h. die Nahtstelle zu den benachbarten Gärten und zur unbebauten Landschaft,
- die Begrünung, d.h. die Erhaltung oder Pflanzung von Hecken und Hochstammbäumen,
- die Aussenbeleuchtung.

Massgebend sind zudem die im Anhang IV aufgeführten Merkmale des Ortsbildes und Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung.

[...]

d) An das Erfordernis der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 21 Abs. 1 GBR dürfen zwar grundsätzlich 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.⁴³ Bei besonderen örtlichen Gegebenheiten dürfen hingegen überdurchschnittliche Anforderungen an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung bzw. an das jeweilige Bauvorhaben gestellt werden.⁴⁴

Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Bauparzelle in einem Ortsbildschutzgebiet liegt und zusätzlich Art. 61 GBR zu beachten ist, der wie folgt lautet:

Art. 61 Ortsbildgebiet OBG

¹ Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Gebiete sind Schutzgebiete im Sinne der Baugesetzgebung.

² Die Ortsbildgebiete sind aus kulturhistorischen, ortsbaulichen und/oder architektonischen Gründen für das Orts- und Landschaftsbild bedeutungsvoll. Ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten, zu gestalten und behutsam zu erneuern; dazu gehören u.a.

- das intakte äussere Ortsbild des breit gelagerten Dorfes mit den unverbauten Siedlungsrändern,
- der ungestörte, wechselseitige Bezug von Bebauung und Landschaft, Landsitzen und Bauerngehöften
- die hohen räumlichen Qualitäten im Bereich des bäuerlichen Kerns, insbesondere das Wechselspiel zwischen Bauten und Gartenanlagen,
- die dichte Reihung der Bauten entlang des überlieferten Strassen- und Wegnetzes mit der starken raumbildenden Wirkung von hangseitigen Stützmauern, Fassaden und Dachflächen,
-

⁴³ BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a, zweites Lemma

⁴⁴ Vgl. BDE vom 29. Juni 2017 (RA Nr. 110/2016/133), E. 2f mit weiteren Hinweisen. Vgl. dazu ferner Heidi Walther Zbinden, Amtsberichte im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 6/2002 S. 163 Ziffer 3.4.

- die das Siedlungsgebiet umgebenden Obstbaumgärten.

³ Bei Bauvorhaben ist die bestehende Bausubstanz und deren Umgebung wenn möglich zu erhalten. Neubauten und Umgestaltungen haben sich in die bestehenden Strukturen einzupassen.

Als Auslegungshilfe zu den prägenden Merkmalen des Ortsbildes von Gerzensee finden sich zusätzliche Vorgaben in Anhang IV des GBR⁴⁵. Diese lauten soweit hier interessierend:

"Ortsbild

Die Ortsbilder werden im Wesentlichen geprägt:

- Im Dorf und im Thalgut durch das Zusammenspiel von herrschaftlichen und bäuerlich-ländlichen Bauten;
- Im Dorf und in den Weilern durch das Wechselspiel zwischen Gebäudevolumen und unverbauten Aussenräumen (Parkanlagen und Bauerngärten);
- Durch die alles zusammenfassende, durch Parkanlage und einzelne Hochstammbäume gegliederte Dachlandschaft (vgl. weiter unten).

...

Volumetrie

Die Volumetrie, d.h. Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten, richtet sich nach dem vorherrschenden, umgebenden Bebauungsmuster, wobei in der Regel eine gemeinsame, homogene «Körnigkeit» gebildet aus Gebäudegrundformen, Gebäudevolumen und Abständen – angestrebt wird, z.B.:

- im Dorfkern grossvolumige Bauten auf rechteckiger Gebäudegrundfläche mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen umbautem Raum und Aussenraum
- in den Neubaugebieten kleine Volumen auf quadratnaher Gebäudegrundfläche mit geringen Abständen (Pfannacher) oder mittlere Volumen auf rechteckiger Grundfläche mit grosszügigen Aussenräumen auf der Talseite (Chilchezälg);

...

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft wird im Wesentlichen bestimmt durch die Dachformen, die Dachneigungen, die Firstrichtungen (entsprechend der Gebäudestellung, vgl. weiter oben) sowie die Dachaufbauten und -öffnungen. Dorf und Thalgut werden geprägt durch die für bernische Landsitze typischen, geknickten Vollwalmdächer (mit wenigen Lukarnen) der herrschaftlichen Bauten, durch die grossen, ruhigen, von Aufbauten freien Dachflächen mit Ründen und Gehrschildern der landwirtschaftlichen Bauten sowie durch einzelne Mansarddächer mit dichten Reihen von Lukarnen (...). Für neue Hauptbauten im Dorf und in den Neubaugebieten kommt in der Regel nur das gleich geneigte Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Vorbauten und Einschnitte, allseitig mit Vordächern in einem ausgewogenen Verhältnis zu Dachfläche und Fassadenhöhe, mit einem Minimum (bezüglich Anzahl, Gesamtbreite und unterschiedlichen Formen) an Dachöffnungen und -aufbauten in Frage."

d) Die Bauparzelle befindet sich zudem gemäss Bauinventar (Art. 10d BauG) innerhalb der Baugruppe B (Gerzensee, Dorf, Stand 16.2.2017). Nach kürzlich erfolgter Aktualisierung des Bauinventars befindet sich die Parzelle neu in der Baugruppe BG A (Gerzensee, Dorf, Stand 13.2.2020).⁴⁶

Gemäss Art. 10e Abs. 2 BauG sind Ergänzungen eines bestehenden Bauinventars, die ausserhalb einer Gesamtrevision und weniger als sechs Monate vor dem Einreichen eines

⁴⁵ GBR Gerzensee, a.a.O., S. 65 ff.

⁴⁶ https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html, abgerufen am 31.03.2020

Baugesuchs vorgenommen werden unbeachtlich.⁴⁷ Handelt es sich um eine Ergänzung des Inventars anlässlich einer Gesamtrevision, so kann sich diese auf ein Baubewilligungsverfahren nur auswirken, wenn sie – analog Art. 36 Abs. 2 BauG – im Entwurf vor dem Einreichen des Baugesuchs öffentlich aufgelegt hat (Art. 13a Abs. 1 und Art. 13d BauV⁴⁸).⁴⁹ Die Verfügung betreffend die Aktualisierung der Bauinventare verschiedener Gemeinden, darunter Gerzensee, wurde am 12. Dezember 2019 im Anzeiger⁵⁰ und damit (lange) nach Einreichung des vorliegenden Baugesuchs publiziert. Im Übrigen würde hier eine Berücksichtigung der Baugruppe BG A (Gerzensee, Dorf) und deren Beschreibung in der Sache nichts ändern.⁵¹

Die Baugruppe B (Gerzensee Dorf) wird u.a. wie folgt umschrieben:

"Zwischen den beiden mittelalterlichen Siedlungszentren um die Kirche und das Alte Schloss entwickelte sich im Verlauf der Jahrhunderte das Bauerndorf, wobei das Neue Schloss einen dritten Siedlungsschwerpunkt bildet. Im 17. Jh. gehörte die Gartenanlage auf dem Hangabsatz über dem Gerzensee zum Alten Schloss.

(...) Entlang der in südl. Richtung verlaufenden Strasse reihen sich, vom Schlossbezirk leicht abgesetzt, Bauten aus dem 19. und dem 20. Jh. Eine Ausnahme macht das Bauernhaus Dorfstrasse 10, das im Kern von 1681 stammt und seine heutige Gestalt im 19. Jh. erhielt. Südl. der Strasse sowie im W dominieren Wohn- und Gewerbebauten, so der Bäckerei-Riegbau Dorfstrasse 13 von 1893, die Gasthöfe "Bären" (Riegbau von 1971) und "Goldenes Kreuz" (im neubarocken Stil 1967 erbaut) mit der gegenüberliegenden Dépendence Dorfstrasse 12. Den Abschluss bilden im NW der stolze Ründibau Spielgasse 6, im Südwesten zwei Chaletbauten. Das Gebiet nördl. der Strasse ist ländlich bis bäuerlich geprägt, obwohl nur noch ein Teil der Höfe landwirtschaftlich bearbeitet wird. Im Zentrum stehen die drei Höfe Nrn. Dorfstrasse 8, 10 und 6, letzterer mit grosszügigem Vorplatz und Linde, an der platzartigen Erweiterung der Strassenkreuzung. Leicht zurückversetzt sind das ehem. Bauernhaus Belpbergstrasse 10 und das Ofenhaus Belpbergstrasse 10. Das markante, heute zum Ausbildungszentrum gehörende ehem. Bauernhaus Dorfstrasse 2 östl. der Käserei ist der Kopfbau dieses bäuerlichen Teils. Typisch ist hier die lockere Folge von grossen Bauvolumen entlang der Strasse, unterbrochen von Freiräumen mit Obstgärten. - Nur wenige Neubauten beeinträchtigen das Ortsbild; dies jedoch an einer empfindlichen Stelle: Im S, im Vordergrund der am See zugewandten breitgelagerten Dorfsilhouette."

e) Schliesslich ist der Ort Gerzensee im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz bezeichnet zu dessen aussergewöhnlichen Qualitäten gemäss ISOS unter anderem die unverbauten Siedlungsränder und der ungestörte wechselseitige Bezug von Bebauung und Landschaft zählen.⁵² Die Bauparzelle befindet sich ausserhalb des Perimeters des alten Dorfes (G1) und liegt in der sog. Umgebungsrichtung U-Ri I, die gemäss ISOS als "gegen den See abfallende Geländemulde, unverbautes Wies- und Ackerland, Ortsbildvordergrund" beschrieben wird. Es gilt das Erhaltungsziel «a» mit den entsprechenden Massnahmen (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche).⁵³

Zwar sind das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele nicht unmittelbar verbindlich, da das Erteilen einer Baubewilligung für das hier umstrittene Vorhaben in der Bauzone keine

⁴⁷ Vgl. Vortrag vom 14. Oktober 1998 / 24. März 1999 des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Gesetz über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG), Tagblatt des Grossen Rates 1999, Beilage 12, S. 19

⁴⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁴⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 10a–10f, N. 11a

⁵⁰ Vgl. «der anzeiger», Gürbetal, Längenbergl, Schwarzenburgerland, Nr. 50 vom 12. Dezember 2019 mit Hinweis auf die teilweise Änderung bzw. Aktualisierung des Bauinventars

⁵¹ Die mit der Aktualisierung verbundene Neugruppierung der Baugruppen von Gerzensee mit der entsprechenden Anpassung der Beschreibung der Baugruppe B bzw. neu A (Gerzensee, Dorf), bedeutet hier, dass die fragliche Baugruppe in südöstlicher Richtung erweitert worden ist und nun auch die Parzellen gegenüber der Bauparzelle am Bärenmattweg erfasst

⁵² ISOS, Kanton Bern, Band 4, a.a.O., S. 65 ff., insbes. S. 75

⁵³ ISOS, Kanton Bern, Band 4, a.a.O., S. 71 bzw. allg. Erläuterungen zum ISOS

Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG ist.⁵⁴ Das ISOS ist ein anderes Inventar im Sinne von Art. 13e BauV. Es gilt für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung und ist entsprechend bei der Beurteilung des hier umstrittenen Projekts auf Grund seiner Lage in der U-Ri I zu berücksichtigen.⁵⁵ Die Umgebungsrichtung ist daher vorliegend bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 21 GBR und Art. 61 GBR ebenfalls zu beachten.

f) Aus den bisherigen Ausführungen geht hervor, dass das Vorhaben nicht nur den allgemeinen kantonalen und kommunalen Ästhetikvorschriften (Art. 9 BauG und Art. 21 ff. GBR) zu genügen hat, sondern es sind auch die kommunalen Vorschriften zum Ortsbilschutzgebiet (Art. 61 GBR) und die Lage in einer Baugruppe (Art. 10d BauG) zu berücksichtigen.⁵⁶ Mit anderen Worten ist vorliegend eine sehr sorgfältige Einpassung in das Ortsbild von Gerzensee unter Bezugnahme auf die verschiedenen Merkmale und den repräsentativen Charakter der Umgebung verlangt. Schliesslich hat das Vorhaben auch auf Grund seiner Lage in der U-Ri I bzw. im Ortsbildvordergrund des Ortes Gerzensee erhöhten ästhetischen Interessen zu genügen.

6. Ortsbild, Parteivorbringen und OLK-Bericht

a) Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz fügt sich das Bauvorhaben in das Ortsbild ein, ohne dasselbe zu beeinträchtigen oder anderweitig zu stören. So befänden sich am K._____weg bereits "ähnlich aufgebaute Gebäude". Beispielsweise verfügten die Nachbargebäude Nrn. 4 und 2 am K._____weg über eine vergleichbare ausladende Vorbaute, welche als Garage diene. Dies sei "unmissverständlich den Bildern von google maps zu entnehmen". Der Baustil werde durch den Neubau übernommen und weitergeführt. Wie die Gemeinde zudem zu Recht ausführe, gäbe es in der Umgebung des Bauvorhabens auch "andere grossvolumige Gebäude". Durch den Neubau finde zudem keine Erweiterung des Ortsbildes statt, liege doch das Baugrundstück inmitten weiterer Häuser. Der Neubau komme ebenfalls in einer Hanglage zu stehen und bette sich in diesen ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Neubau sei nicht erkennbar. Den Gestaltungsvorschriften werde mit dem vorliegenden Projekt genügend Rechnung getragen.⁵⁷

b) Nach Auffassung der Beschwerdeführenden tangiert das Bauvorhaben den Siedlungsrand des Ortsbilschutzgebiets von nationaler Bedeutung, weshalb das Vorhaben eine erhebliche, nicht zu rechtfertigende Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich bringe.⁵⁸ Das als "modern" und "mächtig" bezeichnete Mehrfamilienhaus passe weder von seinem Typus, Baukörper und (seiner) Volumetrie auf das Baufeld und in das Ortsbild. Zudem würden durch die grosse Dimensionierung die Zwischenräume zwischen den Bauten verringert. Im Vergleich mit dem angegebenen «Vieli-Haus» bewege sich das Bauprojekt "ausserhalb des Ortsüblichen". Auch sei der geplante Vorbau entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht mit den bestehenden Vorbauten vergleichbar, da diese nicht in direktem Zusammenhang mit der Hauptbaute stünden. Schliesslich habe die Vorinstanz zu Unrecht nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den besonderen Schutzzwecken der Baugruppe B geprüft.⁵⁹ Auch in ihren Schlussbemerkungen weisen sie darauf hin, dass das Vorhaben in keinsten Weise mit dem Ortsbilschutz vereinbar sei, was die OLK verbindlich feststelle. Öffentliche Interessen wie beispielsweise die Verdichtung

⁵⁴ BGer 1A.11/2007 vom 16.5.2007, E. 2

⁵⁵ BVR 2008 S. 117 E. 2b; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 33a je mit weiteren Hinweisen

⁵⁶ Vgl. BDE 110/2012/95 vom 26. Februar 2013, E. 2

⁵⁷ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2 Bst. D, Akten der BVD, pag. 37 f.

⁵⁸ Beschwerdeschrift, Art. 6, Rz. 38 ff., Akten der BVD, pag. 15

⁵⁹ Beschwerdeschrift, Art. 6, Rz. 46, Akten der BVD, pag. 18

dürften "die Schutzziele des ISOS" nicht zu übertreffen, zumal in Ortsbilderhaltungsgebieten gerade nicht die Verdichtung um jeden Preis angestrebt werde.⁶⁰

c) Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin werde das Projekt zu Unrecht als "Bauprojekt von babylonischem Ausmass" aufgebaut. Das Bauprojekt sei wohl überlegt und entspreche den modernen Bedürfnissen. Die Notwendigkeit des haushälterischen und verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen, insbesondere Grund und Boden, sollte "auch in Gerzensee angekommen sein".⁶¹ In materieller Hinsicht legt die Beschwerdegegnerin dar, dass die Ausführungen der Beschwerdeführenden missverständlich und falsch seien. Das K. _____quartier befinde sich in einer Bauzone. In den letzten Jahren und Jahrzehnten seien grosse "Ein- und Doppelfamilienhäuser" entstanden, die dem jeweiligen Zeitgeist entsprachen und heute "wahrscheinlich anders gebaut würden". Die Darstellung, wonach das Vorhaben die Dorfsilhouette verunkläre, sei irreführend, da die Bauparzelle inmitten des K. _____quartiers liege und "von jeder Seite (vorne, hinten, rechts und links)" von grossen Einfamilienhäusern eingerahmt werde. Auch die Dachlandschaft füge sich – bezogen auf das baubewilligte Projekt – nahtlos in die bestehende Dachlandschaft ein.⁶² Insgesamt gliedere sich das 6-Familienhaus bezüglich seiner Volumetrie, Dachform und Firststellung "optimal" in die Umgebung ein.⁶³

d) Nach Auffassung der Gemeinde ist das Vorhaben zu bewilligen. Bereits in ihrem Amtsbericht an die Vorinstanz legte sie dar, dass sich das Projekt mit der vorgängigen Bauvoranfrage und den gemachten Anpassungen gut entwickelt habe. In der Umgebung befänden sich bereits grossformatige Bauten ("Vieli-Haus", "Alpenblick").⁶⁴ Auch anlässlich des Augenscheins hob sie die positive Entwicklung des Vorhabens hervor. Das Vorhaben passe sich insbesondere aufgrund des gewählten Winkels gut in die Umgebung ein. Es handle sich beim Bauvorhaben um eine "zeitgemässe Interpretation". Ihres Erachtens seien eine klare Siedlungsbegrenzung und eine haushälterische Bodennutzung wichtig.⁶⁵ Auch in ihren Schlussbemerkungen vertritt die Gemeinde die Meinung, dass sie ein grosses Interesse daran habe, dass die baupolizeilichen Masse "auch ausgeschöpft" werden können, da ansonsten die angestrebte innere Verdichtung zumindest stark erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht würde.⁶⁶ Da voraussichtlich keine neuen Flächen mehr eingezont werden könnten, wolle man die innere Verdichtung fördern. Im Vergleich mit den Baureglementen der Nachbargemeinden sei beispielsweise der kleine Grenzabstand (kGA) mit 5 m eher grosszügig festgelegt.⁶⁷

e) Die OLK beschreibt in ihrem Bericht vom 21. November 2019⁶⁸ die Lage und Umgebung des Bauvorhabens wie folgt: "Die Parzelle liegt nach dem Zonenplan 1 der Einwohnergemeinde Gerzensee in der Wohnzone W2 und im Perimeter des Ortsbildgebiets (OBG) sowie in der Baugruppe B (Gerzensee, Dorf). Gerzensee ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS verzeichnet, wobei die Parzelle Nr. J. _____ in der sogenannten Umgebungsrichtung (U-Ri I) mit maximalem Erhaltungsziel a liegt. Höchste Aufmerksamkeit ist dem Schutz des äusseren Ortsbildes zu schenken. Namentlich der Überbauung am Hang, welche gegen den See in der abfallenden Geländemulde angrenzend an unverbautes Wiesen- und Ackerland als Ortsbildvordergrund in Erscheinung tritt". Zu den aussergewöhnlichen Qualitäten des Ortsbildes zählen gemäss Beschreibung der OLK "die unverbauten Siedlungsränder, der ungestörte

⁶⁰ Schlussbemerkungen vom 24. Februar 2020, Akten der BVD, pag. 134 ff., insbes. pag. 136

⁶¹ Beschwerdeantwort vom 8. Juli 2019, Akten der BVD, pag. 52 ff, insbes. pag. 53

⁶² Beschwerdeantwort, Akten der BVD, pag. 56 f.

⁶³ Beschwerdeantwort, a.a.O., pag. 57

⁶⁴ Amtsbericht der Gemeinde Gerzensee vom 17. Juni 2018, Vorakten, pag. 349

⁶⁵ Vgl. Protokoll des Augenscheins, Akten der BVD, pag. 96 sowie pag. 97

⁶⁶ Vgl. Schlussbemerkungen vom 13. Februar 2020, Akten der BVD, pag. 132/133

⁶⁷ Vgl. Schlussbemerkungen der Gemeinde vom 13. Februar 2020, Akten der BVD, pag. 132 ff.

⁶⁸ Akten der BVD, pag. 82 ff.

wechselseitige Bezug von Bebauung und Landschaft". Das bereits realisierte Einfamilienhausquartier entlang dem K._____weg störe das Ortsbild von nationaler Bedeutung und beeinträchtige die Harmonie der kompakten, breit gelagerten Dorfsilhouette stark. In der Baugruppe B sei die lockere Folge von Gebäuden entlang der Strassen und Wege, unterbrochen von Freiräumen mit hochstämmigen Bäumen typisch. Im Gegensatz zur I._____strasse, wo sich die grossen, bis zu dreigeschossigen Bauvolumen (Bauernhöfe, Schloss etc.) unterschiedlich ausrichteten, zeige sich am K._____weg eine Bebauung längs zum Hang verlaufender, zweigeschossiger Einfamilienhäuser. Prägende Merkmale am K._____weg seien die hangseitigen Garagenvorfahrten, kombiniert mit den Eingängen zu den zurückversetzten Einfamilienhäusern. Ausgerichtet seien alle Gebäude auf das Alpenpanorama im Süden. Zwischen den Gebäuden bildeten grosszügige Bäume den natürlichen Filter.⁶⁹ Bezüglich der Dachgestaltung stellt die OLK fest, dass diese in der näheren Umgebung entlang des Hanges heterogen sei. Neben Walmdächern seien es hauptsächlich Satteldächer, welche mit Dachgauben und Dachfenstern in unterschiedlicher Grösse und Form durchsetzt seien. Das Eindeckungsmaterial sei Ziegel. Aus der Fernsicht seien trotz einheitlichem Eindeckungsmaterial keine vorherrschenden Merkmale der Dachlandschaft entlang des K._____wegs erkennbar. Anders sehe es im alten, ländlichen Dorfkern aus, wo locker angeordnete Bauernhöfe mit ihren wuchtigen Krüppelwalmen als bedeutende Einzelbauten räumliche Bezüge und Identität schufen.⁷⁰

f) Der Eindruck, den das Rechtsamt der BVD anlässlich des Augenscheins vom 22. Januar 2020 von der räumlichen Situation erhielt, bestätigt die Schilderung der OLK als zutreffend: Entlang der I._____strasse, die sich auf der Nordseite der Bauparzelle befindet, sind die grossformatigen und das Ortsbild von Gerzensee prägenden Gebäude bzw. Bauvolumen mit ihren grosszügigen Aussenräumen bzw. Gärten ersichtlich. Diese bilden die Silhouette des lang gestreckten Dorfes Gerzensee. Unterhalb der I._____strasse befindet sich die im Hang gelegene und im Dorfvordergrund liegende Einfamilienhaussiedlung am K._____weg. Diese weist an ihrer südlichen Grenze den für Gerzensee typischen unverbauten Siedlungsrand auf; dieser wiederum bildet den Anschluss zum Landwirtschafts- bzw. Wiesenland Richtung See. Dies ergibt sich sowohl aus der anlässlich des Augenscheins erstellten Fotodokumentation der BVD⁷¹, aus der Fotodokumentation der OLK⁷² sowie aus der Fotodokumentation der Gemeinde⁷³. Auch die von der OLK beschriebene Dachlandschaft, geprägt von Krüppelwalmdächern im alten, ländlich geprägten Dorfkern entlang der I._____strasse und eingangs K._____weg⁷⁴ wie auch die weitere, heterogene Dachlandschaft am Hang liess sich am Augenschein bzw. durch die Fotodokumentation bestätigen.⁷⁵

g) Die Einordnung und Wirkung des Bauvorhabens beurteilte die OLK in ihrem Bericht vom 21. November 2019 wie folgt: Das geplante Bauvorhaben werde die direkte Nachbarschaft und die umliegende Umgebung stark verändern. So werde die Aussicht des dahinter liegenden Gebäudes an der I._____strasse 15 eingeschränkt. Auch aus der Fernsicht vom westlichen Dorfeingang gesehen, werde das Mehrfamilienhaus mit der geplanten Gebäudehöhe das Ortsbild von nationaler Bedeutung stark beeinträchtigen und die unbefriedigende Situation des bestehenden Einfamilienhausquartiers zusätzlich verschlechtern. Mit dem knappen Strassenabstand und dem zentral angeordneten Zugang trete das Gebäude dreigeschossig in Erscheinung. Ein angemessener Garten für die sechs Wohnungen sei trotz nördlicher

⁶⁹ OLK-Bericht vom 21. November 2019, Akten der BVD, pag. 83/84, Ziff. 1 und 2

⁷⁰ OLK-Bericht, Akten der BVD, pag. 84, Ziff. 2

⁷¹ Akten der BVD, pag. 100 ff., Fotos Nrn. 14 bis 16

⁷² Akten der BVD, pag. 109 bis 111d

⁷³ Akten der BVE, pag. 114 und 116

⁷⁴ Akten der BVD, pag. 100 ff. Fotos Nrn. 9/10, 12/13

⁷⁵ Akten der BVD, a.a.o., Fotos Nrn. 6-8

Abgrabung so nicht möglich. Mit den Abgrabungen und dem minimalen Strassenabstand werde die Ausnutzung maximiert und erlaube keine ortstypisch grosszügigen Aussenräume. Der Kinderspielplatz und die seitlichen Rasenflächen würden als «Restflächen» wahrgenommen. Der Umgang mit dem gewachsenen Terrain sei nur mit grossem Aufwand möglich. Insgesamt nehme das Bauvorhaben der Umgebung den Freiraum und konkurrenzieren die Bauernhöfe entlang der I. _____ strasse in der Baugruppe B (Gerzensee, Dorf).⁷⁶ Die Dachgestaltung mit den Dachgauben und den Dachflächenfenstern orientiere sich an den umliegenden Gebäuden entlang des K. _____ weg. Die Dachgauben und auch die Dachflächenfenster träten dabei markant in Erscheinung und beruhigten die Dachgestaltung nicht. Mit der Grösse konkurrenzieren das Satteldach die Krüppelwalme entlang der I. _____ strasse.

h) Am Augenschein vom 22. Januar 2020 bestätigten und ergänzten die Vertreterin bzw. die Vertreter der OLK, ihre Einschätzung wie folgt: Sie wiesen darauf hin, dass das Ortsbild von Gerzensee eine grosse Qualität aufweise. Erst in einer zweiten Phase sei der Hang am K. _____ weg bebaut worden. Diese Bebauung störe das Ortsbild. Entsprechend dem ISOS-Inventar könne von einer Verunklärung des Bildes durch die Bauten am Siedlungsrand gesprochen werden. Hinsichtlich des Bauvolumens weist die OLK nochmals darauf hin, dass das Vorhaben dreigeschossig, bzw. durch die Einstellhalle viergeschossig in Erscheinung trete.⁷⁷ Sowohl mit Bezug auf die benachbarten Bauten (im kleinmasstäblichen Umfeld) als auch hinsichtlich der Beurteilung aus der Ferne stelle das Vorhaben eine starke Veränderung dar. Bezüglich der Dachgestaltung trage das Vorhaben nicht zur Beruhigung bzw. Homogenität der Dachgestaltung bei. Die Konkurrenzierung der Bauten, insbesondere derjenigen der Baugruppe B, ergebe sich aus der Fernsicht.⁷⁸ Hinsichtlich der kritisch beurteilten Aussenraumgestaltung (Restflächen) erläuterte die Vertreterin OLK zudem, inwiefern das Vorhaben weder der Bebauungsstruktur des Dorfkerns (Abwechslung Bauten mit Freiräumen) noch derjenigen am K. _____ weg folge (Bäume als Filter). Für die Ausführung des Vorhabens werde das Terrain massgeblich abgegraben. Zudem müsse der Spielplatz im Hang realisiert werden. Die Aufenthaltsqualität der dafür vorgesehenen Bereiche sei fraglich. Die Aussenflächen würden einer Mischung aus Nutzungs- und Funktionsflächen gleichkommen.⁷⁹

7. Ortsbildschutz, Würdigung

a) Die Bestimmungen im GBR zum Ortsbildschutzgebiet schützen "das intakte äussere Ortsbild des breit gelagerten Dorfes mit den unverbauten Siedlungsrändern" (vgl. Art. 61 Abs. 2, erstes Lemma GBR). Zudem gilt im Ortsbildschutzgebiet, dass sich Neubauten in die bestehende Strukturen einzupassen haben (Art. 61 Abs. 3 GBR). Auch gemäss den Vorgaben des ISOS ist bezüglich dem Ortsbild von Gerzensee den unverbauten Siedlungsrändern bzw. in der U-Ri I dem Ortsbildvordergrund besondere Beachtung zu schenken. Allgemein sieht das GBR vor, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, was insbesondere "die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes", und unter anderem die "Proportion" und "Dimension" betrifft (vgl. Art. 21 Abs. 1 Lemma 1 und 3 GBR).

Die OLK hält in ihrem Bericht fest, dass dem Schutz des äusseren Ortsbildes "(h)öchste Aufmerksamkeit zu schenken ist. Namentlich der Überbauung am Hang, welche gegen den See in der abfallenden Geländemulde angrenzend an unverbautes Wiesen- und Ackerland als

⁷⁶ OLK-Bericht, Akten der BVD, pag. 84, Ziff. 3

⁷⁷ Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 95 bzw. pag. 97

⁷⁸ Protokoll Augenschein, Akten BVD, pag. 96

⁷⁹ Protokoll Augenschein, Akten der BVD, , pag. 97

Ortsbildvordergrund in Erscheinung tritt.⁸⁰ Nach Einschätzung der OLK wird das geplante MFH aus der Fernsicht vom westlichen Dorfeingang gesehen mit der geplanten Gebäudehöhe das Ortsbild von nationaler Bedeutung stark beeinträchtigen und die unbefriedigende Situation des bestehenden Einfamilienhausquartiers zusätzlich verschlechtern. Mit dem knappen Strassenabstand und dem zentral angeordneten Zugang würde das Gebäude am K._____weg gemäss OLK Bericht dreigeschossig⁸¹ bzw. gemäss den Ausführungen am Augenschein viergeschossig in Erscheinung treten⁸². Anlässlich des Augenscheins wies die OLK in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auf Ebene I._____strasse mächtigere Gebäude (als das Vorhaben) existierten, der Hang des K._____wegs jedoch von "kleineren Gebäuden" geprägt sei. Die OLK kommt daher zum Schluss, dass das geplante Mehrfamilienhaus im Vergleich zum umliegenden Einfamilienhausquartier "zusätzlich störend in Erscheinung" trete und sich nicht in das Ortsbild von nationaler Bedeutung einfüge. Am Augenschein bekräftigte die OLK die störende Fernsicht (insbesondere von Westen her) und die mit der Verwirklichung des Vorhabens einhergehende Konkurrenzierung bestehender Gebäude (I._____strasse 15) bzw. der Baugruppe B.

Aufgrund der am Augenschein gewonnenen Eindrücke ist der Ansicht der OLK zu folgen: Auf Grund der Richtung See abfallenden Hanglage und den anschliessenden, freizuhaltenden Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen, wird das Vorhaben insbesondere durch seine Höhe (rund 12,0 m Firsthöhe), sein Volumen und das grossformatige Satteldach von Westen kommend "an empfindlicher Stelle" der Baugruppe B gut sichtbar sein.⁸³ Zwar liegt die Bauparzelle nicht direkt am angrenzenden Siedlungsrand, sondern es ist in südlicher Richtung eine weitere Baureihe vorhanden. Dennoch wird das geplante MFH im Vergleich mit den bestehenden, kleiner wirkenden zweigeschossigen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern im Hang auf Grund seiner Höhe und der zu Recht angenommenen drei- bis viergeschossigen Wirkung, der nördlichen Nähe zum Gebäude an der I._____strasse 15 und seiner Lage am Siedlungsrand störend in Erscheinung treten.

Selbst wenn die gemäss Zonenplan der Gemeinde⁸⁴ in westlicher Richtung noch freien Parzellen in der W2 (Parzellen Nrn. B._____ und G._____) künftig überbaut würden, wird das Vorhaben entgegen der von der Gemeinde⁸⁵ und der Beschwerdegegnerin⁸⁶ vertretenen Auffassung insbesondere von Westen her gesehen sichtbar störend wirken. Dies ist einerseits der Höhe, bzw. der drei- bis viergeschossigen Erscheinung, der Anordnung des Vorhabens auf der Nordseite der Parzelle und wie nachfolgend aufgezeigt den fehlenden grosszügigen Aussenräumen bzw. Zwischenräumen geschuldet. Zum andern werden sowohl der südlich des K._____quartiers Richtung See liegende Hang und die anschliessende Ebene auf Grund ihrer Zuweisung zur Landwirtschaftszone, welche teilweise durch Ortsbildschutzgebiet (OBG) und Landschaftsschongebiet (LSG) überlagert ist, auch in Zukunft von Überbauungen frei bleiben. Daher würde die Sichtbarkeit des Mehrfamilienhauses durch die vorgelagerte freie Fläche und die vorhandene Lücke von Westen her weiterhin gegeben sein.⁸⁷ Entgegen der von der Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vertretenen Auffassung⁸⁸ und der

⁸⁰ OLK-Bericht, Akten der BVD, pag. 83

⁸¹ OLK-Bericht, Akten der BVD, Ziff. 3 pag. 84

⁸² Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 97

⁸³ Fotos Augenschein Nrn. 14-16, Akten der BVD, pag. 106/107, Foto OLK, Akten der BVD, pag. 111d, Fotos der Gemeinde, Akten der BVD, pag. 115 sowie 117

⁸⁴ Vgl. Zonenplan 1 der Gemeinde Gerzensee, Mst. 1:1000 / 14. November 2006

⁸⁵ Vgl. Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 96

⁸⁶ Vgl. Beschwerdeantwort, Akten der BVD, pag. 56 f sowie Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 95

⁸⁷ Vgl. Fotos der Gemeinde Gerzensee, Akten der BVD, pag. 115 und 117, bzw. Fotos zum Augenschein Nrn. 14-16, Akten der BVD, pag. 106/107

⁸⁸ Vgl. Beschwerdeantwort, Akten der BVD, pag. 56

Einschätzung der Gemeinde ist mit der OLK daher zu Recht von einer Verunklärung der Dorfsilhouette auszugehen.

Zum Argument der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde, wonach sich in der Umgebung bereits grossformatige Bauten befänden, ist festzustellen, dass sich diese Gebäude entsprechend den prägenden Merkmalen der Gemeinde an der I. _____ strasse befinden (vgl. das benachbarte Gebäude, I. _____ strasse 17). Aus dem von der Gemeinde anlässlich des Augenscheins präsentierten Modell ist zudem ersichtlich, dass das MFH im Vergleich mit der benachbarten Bebauungsstruktur bezüglich Fussabdruck deutlich mächtiger in Erscheinung tritt.⁸⁹ Dieser Befund gilt umso mehr, als das Projekt nicht nur "von oben" gesehen, sondern auch auf Grund seiner drei- bis viergeschossigen Wirkung punkto Höhe viel grösser als die bestehenden am K. _____ weg erscheint.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das geplante Vorhaben das äussere Erscheinungsbild bzw. den Ortsbildvordergrund des als Ortsbild von nationaler Bedeutung geschützten Orts Gerzensee in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

b) Gemäss Art. 21 GBR muss das Vorhaben eine gute Gesamtwirkung erzielen, welche auch die Gestaltung der Aussenräume umfasst (Abs. 1, Lemma). Nebst den allgemeinen Vorgaben zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Aussenräume in Art. 24 GBR enthält Art. 61 GBR zusätzliche Vorgaben zur Aussenraumgestaltung in Ortsbildschutzgebieten (vgl. insbesondere Art. 61 Abs. 2, Lemma 2 und 3 bzw. 6 GBR; vgl. dazu E. 5c). Zu den prägenden Merkmalen im Dorf und in den Weilern darüber zählt gemäss der Auslegungshilfe in Anhang IV des GBR "das Wechselspiel zwischen Gebäudevolumen und unverbauten Aussenräumen (Parkanlagen und Bauerngärten)".⁹⁰ Und im Bauinventar werden die Aussenräume der betroffenen Baugruppe unter anderem wie folgt umschrieben: "Typisch ist hier die lockere Folge von grossen Bauvolumen entlang der Strasse, unterbrochen von Freiräumen mit Obstgärten" (vgl. E. 5d). Auch gemäss den bereits erwähnten Schutzzielen des ISOS ist in Gerzensee der ungestörte wechselseitige Bezug von Bebauung und Landschaft zu beachten (vgl. E. 5e).

Den Eindruck, den das Rechtsamt der BVD anlässlich des Augenscheins vom 22. Januar 2020 von der räumlichen Situation erhielt, bestätigt die Schilderung der OLK als zutreffend: Entlang der I. _____ strasse, die sich auf der Nordseite der Bauparzelle befindet, sind die grossformatigen und das Ortsbild von Gerzensee prägenden Gebäude bzw. Bauvolumen mit ihren grosszügigen Aussenräumen bzw. Gärten ersichtlich. Diese bilden die Silhouette des lang gestreckten Dorfes Gerzensee. Unterhalb der I. _____ strasse befindet sich die im Hang gelegene und im Dorfvordergrund liegende Einfamilienhaussiedlung am K. _____ weg. Diese schliesst an ihrer südlichen Grenze an den für Gerzensee typischen unverbauten Siedlungsrand an; dieser bildet den Anschluss zum Landwirtschafts- bzw. Wiesenland Richtung See. Dies ergibt sich wie erwähnt auch aus der anlässlich des Augenscheins erstellten Fotodokumentation der BVD⁹¹, aus der Fotodokumentation der OLK⁹² sowie aus der Fotodokumentation der Gemeinde⁹³. Im Unterschied zu den Gebäuden entlang der I. _____ strasse weisen die Ein- und Zweifamilienhäuser im K. _____ quartier nicht durchgehend grosszügige Aussenräume auf, dennoch sind grössere Gärten bzw. Freiräume, teilweise gebildet aus Pflanzungen und Bäumen vorhanden.⁹⁴

⁸⁹ Vgl. Fotos zum Augenschein: Foto Nr. 5 des Modells, Akten der BVD, pag. 102

⁹⁰ Vgl. Anhang IV des GBR Gerzensee, "Ortsbild", S. 65

⁹¹ Akten der BVD, pag. 100 ff., Fotos Nrn. 14 bis 16

⁹² Akten der BVD, pag. 109 bis 111d

⁹³ Akten der BVE, pag. 114 und 116

⁹⁴ Vgl. Fotos der OLK, Akten der BVD, pag. 109 ff., Foto der Gemeinde, pag. 117, Fotos zum Augenschein, Akten der BVD, pag. 102 ff.

Die OLK beurteilt das Bauvorhaben negativ und befindet insbesondere, dass der "Umgang mit den Aussenräumen neu überdacht" werden müsse.⁹⁵ Sie argumentiert dabei wie folgt: "Mit den Abgrabungen und dem minimalen Strassenabstand wird die Ausnutzung maximiert und erlaubt keine ortstypisch grosszügigen Aussenräume. Der Kinderspielplatz und die seitlichen Rasenflächen werden als Restflächen wahrgenommen. Der Umgang mit dem gewachsenen Terrain ist nur mit grossem Aufwand möglich."⁹⁶ Auch am Augenschein wies die Vertretung der OLK auf die hinsichtlich der Aussenraumgestaltung anspruchsvolle Topographie der Bauparzelle hin. Für die Verwirklichung der Gebäudehöhe seien Abgrabungen erforderlich, zusätzlich müsse der Spielplatz im Hang verwirklicht werden. Die Aufenthaltsqualität der dafür vorgesehenen Bereiche sei fraglich. Die Vorzone, d.h. der Bereich über der Einstellhalle, werde als reine "Funktionszone" wahrgenommen. Der im Bericht verwendete Begriff der «Restfläche» sei nicht ganz zutreffend; vorliegend sei angesichts der vielen Funktionen eher von "zuviel Nutzung" auszugehen.⁹⁷

Mit der OLK ist festzustellen, dass das Vorhaben mit der Abgrabung auf der Nordseite und dem geringen Strassenabstand im Vergleich mit der benachbarten Bebauungsstruktur nur knappe Zwischenräume aufweist, was anlässlich des Augenscheins bestätigt werden konnte. Im Unterschied zur benachbarten Bebauung im K. _____ quartier, mit den zurück versetzten Hauptgebäuden, den Gärten und Bäumen als Filter und den grosszügigen Aussenräumen entlang der I. _____ strasse, erweist sich das Verhältnis von umbautem Raum und Aussenraum beim geplanten MFH als sehr unausgewogen. Mit der "Verdrängung" der Aussenflächen insbesondere an die Nordwest- und Ostseite und deren verschiedener Funktionalitäten ("Garten" bzw. Spielflächen bzw. Aufenthaltsbereiche) einschliesslich des geringen Strassenabstands, fehlt es dem Projekt an der ortstypisch grosszügigen Aussenraumgestaltung bzw. dem geforderten Wechselspiel zwischen Aussenraum und Bauvolumen. Dies ergibt sich ausserdem aus den nachfolgenden Ausführungen bezüglich der Gestaltung und Planung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche.

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrschaft Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze zu schaffen (vgl. Art. 15 BauG und Art. 45 BauV). Ein Spielplatz soll, damit er den Bedürfnissen nach Bewegung und spielerischer Betätigung gerecht wird, einen gewissen Freiraum und eine attraktive Spielumgebung bieten. Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m² vorzusehen, beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 hinzuzurechnen (Art. 45 Abs. 2 BauV).⁹⁸

Das geplante MFH weist gemäss den eingereichten Plänen und dem Berechnungsblatt⁹⁹ Hauptnutzungs- und Konstruktionsflächen von 778 m² auf, was einen Bedarf an Kinderspielplätzen von 117 m² ergibt. Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin sind Kinderspielplätze im Umfang von 137 m² vorhanden. Zudem sind gemäss Art. 45 Abs. 2 BauG 20 m² für Aufenthaltsbereiche erforderlich.

⁹⁵ Vgl. OLK-Bericht, a.a.O., Akten der BVD, pag. 85

⁹⁶ OLK-Bericht, Akten der BVD, Ziff. 3, pag. 84

⁹⁷ Vgl. Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 97

⁹⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 15 N. 3a

⁹⁹ Vgl. Berechnungsblatt Spielplätze und Aufenthaltsbereiche vom 19. August 2020, Akten der BVD, Beilage zu pag. 65

Es kann offen bleiben, ob die geplanten Spiel- und Aufenthaltsflächen die qualitativen Vorgaben der Baugesetzgebung für Spielplätze und Aufenthaltsbereiche erfüllen. Jedenfalls muss die knappe Fläche rund um das Mehrfamilienhaus weitestmöglich genutzt werden, um die vom Baugesetz zwingend vorgeschriebenen Spiel- und Aufenthaltsflächen ausweisen zu können: Im Nordwesten der Bauparzelle wird eine Restfläche an Hanglage als Spielplatz eingerichtet, im Osten wird mit Stützmauern eine Spielfläche geschaffen. Zudem ist der Aufenthaltsbereich über der Einstellhalle bzw. zwischen Einstellhalleneinfahrt und Parkplätzen geplant. Die ohnehin kleinen Restflächen nordwestlich und östlich des geplanten Mehrfamilienhauses wirken durch die Einrichtungen für die Spielplätze teilweise verbaut, und keinesfalls als grosszügige Aussenräume wie Parkanlagen oder Bauerngärten oder als Freiräume mit Obstgärten. Die unüberbaute Fläche im Norden des Hauses wiederum ist zu klein, um als Freiraum wahrgenommen zu werden; auch die Fläche südlich des Mehrfamilienhauses ist weitgehend überbaut (Terrasse, Autoabstellplätze, Eingangsbereich, Einstellhalleneinfahrt). Das Vorhaben vermag somit nicht wie gefordert die ortstypischen grosszügigen Aussenräume auszuweisen und entsprechend entsteht nicht das gewünschte Wechselspiel zwischen Aussenraum und Bauvolumen. Es genügt somit den Anforderungen des GBR (insbes. Art. 61 Abs. 2 GBR) und des Denkmalschutzes betreffend die Aussenraumgestaltung nicht. Das Vorhaben vermag somit auch aufgrund der Aussenraumgestaltung keine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

c) Sowohl die Gemeinde als auch die Beschwerdegegnerin vertreten die Auffassung, dass das Vorhaben den Anliegen nach einer haushälterischen Bodennutzung und dem Bedürfnis nach Verdichtung entspreche.¹⁰⁰ Eine Verdichtung und damit eine hohe Ausnützung ist im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben zulässig. Vorliegend hält das geplante Vorhaben die baupolizeilichen Masse gemäss GBR ein. Auch wenn wie hier keine Nutzungsbegrenzung über eine Geschossflächen-, Baumassen- oder Überbauungsziffer vorgesehen ist, so haben die Vorgaben betreffend Flächen für Spiel- und Aufenthaltsbereiche und die Anforderungen betreffend Aussenraumgestaltung dennoch Auswirkung auf die mögliche Ausnutzung. Eine Verdichtung ist nur soweit möglich, als diese Vorgaben eingehalten werden können. Im Übrigen müssen auch bei Einhaltung der zulässigen Dimensionen gemäss der Zonenordnung einschränkende Ästhetikvorschriften zusätzlich respektiert werden. Dies kann im Einzelfall auch dazu führen, dass gewisse Abstriche bei der Ausnutzung eines Grundstücks gemacht werden müssen.¹⁰¹

d) Hinsichtlich der Dachgestaltung verlangt Art. 23 GBR – ergänzt durch die Vorgaben im Kommentar und den ergänzenden Merkmalen im Anhang IV des GBR –, die Aufnahme der vorherrschenden Merkmale und insgesamt eine ruhige Wirkung. Als vorherrschende Merkmale gelten maximal ein Quergiebel oder wenige Lukarnen gleicher Grösse und Gestalt, die dem Hauptdach untergeordnet sind und deren Materialisierung und Dachneigung derjenigen des Hauptdaches entspricht.

Gemäss den Ausführungen der OLK ist die Dachgestaltung in der näheren Umgebung entlang des Hangs heterogen. So seien neben Walmdächern hauptsächlich Satteldächer, die mit Dachgauben und Dachfenstern in unterschiedlicher Grösse und Form durchsetzt seien, vorhanden. Das Eindeckungsmaterial sei Ziegel. Trotz einheitlichem Eindeckungsmaterial seien aus der Fernsicht keine vorherrschenden Merkmale der Dachlandschaft am K. _____weg erkennbar. Anders sehe es im alten, ländlichen Dorfkern aus, wo locker angeordnete

¹⁰⁰ Vgl. Schlussbemerkungen der Gemeinde Gerzensee, Akten der BVD, pag. 133, Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 97/98

¹⁰¹ Vgl. BGer 1C_434/2012 vom 28. März 2013, E. 3.3 und 3.4

Bauernhöfe mit ihren wuchtigen Krüppelwalmen "räumliche Bezüge und Identität" schaffen würden.¹⁰²

Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin mit der Projektänderung 2 zwar auf die eckige Form der Dachlukarnen verzichtet und diese hinsichtlich (Satteldach-)Form und Materialisierung dem Hauptdach angepasst. Die OLK vertritt dazu die Auffassung, dass sich die "Dachgestaltung mit den Dachgauben und den Dachflächenfenstern an den umliegenden Gebäuden entlang des K._____wegs" orientiere. Dabei träten die Dachgauben und auch die Dachflächenfenster dabei "markant in Erscheinung" und beruhigten die Dachgestaltung nicht. Mit der Grösse konkurrenzieren das Satteldach die Krüppelwalme entlang der I._____strasse.¹⁰³ Anlässlich des Augenscheins wies die OLK nochmals auf die im Vergleich zu früher bestehende Heterogenität der Dachgestaltung im Quartier hin und dass das Vorhaben nicht zu einer Beruhigung derselben beizutragen vermöge.¹⁰⁴ Eine ruhigere Dachlandschaft könne allenfalls mit Verzicht auf Lukarnen erreicht werden.¹⁰⁵

Sowohl die Gemeinde als auch die Beschwerdegegnerin sind gegenteiliger Auffassung: So wies die Beschwerdegegnerin am Augenschein darauf hin, dass in der Umgebung bereits viele Lukarnen realisiert worden seien.¹⁰⁶ Und nach Darlegung der Gemeinde habe ein Workshopverfahren ergeben, dass sich mit Schlepplukarnen (im Vergleich zu Satteldachlukarnen) eine ruhigere Dachlandschaft verwirklichen lasse.¹⁰⁷

Ob die von der OLK in ästhetischer Hinsicht beanstandete Dachgestaltung den Vorgaben des GBR entspricht, kann vorliegend offen gelassen werden, da dem Vorhaben – wie bereits vorangehend ausgeführt – aus anderen Gründen die positive Gesamtwirkung abzusprechen ist.

e) Wie unter Erwägung 5e ausgeführt, hat das umstrittene Vorhaben nicht nur den allgemeinen Ästhetikvorschriften (Art. 9 BauG und Art. 21 ff. GBR) der Gemeinde zu genügen, sondern es sind auch die kommunalen Vorschriften zum Ortsbilschutzgebiet (Art. 61 GBR) und die Lage in einer Baugruppe (Art. 10d BauG) zu berücksichtigen.¹⁰⁸ Vorliegend ist daher eine sehr sorgfältige Einpassung in das Ortsbild von Gerzensee unter Bezugnahme auf die prägenden Merkmale und den repräsentativen Charakter der Umgebung verlangt. Auch hat das Vorhaben auf Grund seiner Lage in der U-Ri I bzw. im Ortsbildvordergrund des Ortes Gerzensee erhöhten ästhetischen Interessen zu genügen. Das geplante MFH trägt den Vorgaben zum Schutz des äusseren Ortsbildes nicht genügend Rechnung und stört den Ortsbildvordergrund in unzulässiger Weise. Auch die Aussenraumgestaltung des Projekts genügt den im Ortsbilschutzgebiet geforderten Vorgaben bzw. den prägenden Merkmalen nicht. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden erweist sich daher als begründet, weshalb dem Vorhaben der Bauabschlag zu erteilen ist.

8. Zusammenfassung und Verfahrenskosten

a) Zusammenfassend verstösst das Bauvorhaben gegen die anwendbaren Ästhetikbestimmungen von Art. 21 ff. bzw. Art. 61 GBR und berücksichtigt die Lage in der Baugruppe B (Gerzensee, Dorf) bzw. die Vorgaben des ISOS bzw. der Umgebungsrichtung in

¹⁰² OLK-Bericht, Akten der BVD, Ziff. 2, pag. 84

¹⁰³ OLK-Bericht, Akten der BVD, Ziff. 4, pag. 84

¹⁰⁴ Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 95

¹⁰⁵ Vgl. Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 97

¹⁰⁶ Vgl. Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 98

¹⁰⁷ Vgl. Protokoll Augenschein, Akten der BVD, pag. 94

¹⁰⁸ Vgl. BDE 110/2012/95 vom 26. Februar 2013, E. 2

unzureichender Weise. Damit ist die Beschwerde gutzuheissen. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben und dem Vorhaben gemäss den Plänen der Projektänderung 2 (Pläne revidiert am 20. September 2019, gestempelt von der BVE am 24. September 2019 bestehend aus: Plan «Grundrisse» 1:100, Plan «Ost-, Westfassade / Schnitt B» 1:100, «Nord-, Südfassade / Schnitt A» 1:100) sowie dem korrigierten Plan «Schnitte Spielplätze» vom 15. November 2019 1:100, dem entsprechenden Umgebungsgestaltungsplan vom 15. November 2019 1:100, gestempelt von der BVE am 22. November 2019 und dem baubewilligten Situationsplan 1:500 vom 17. August 2017 ist der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Auf weitere Beweismittel konnte verzichtet werden, da die massgeblichen Sachverhaltselemente anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne sowie der getroffenen Beweismassnahmen (Augenschein, Einholung OLK-Bericht) genügend überprüft bzw. festgestellt werden konnten. Die von den Beschwerdeführenden verlangte Vormerkung von Rechtsverwarungs- und Lastenausgleichsansprüchen hat sich bei diesem Ausgang des Verfahrens ebenfalls erledigt.

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰⁹). Für den Augenschein vom 22. Januar 2020 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.00 erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 1000.00 gemäss Rechnung vom 25. November 2019¹¹⁰ und Fr. 300.00 für die Teilnahme am Augenschein gemäss Schreiben vom 30. Januar 2020¹¹¹) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 3'800.00.

d) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 11'844.35¹¹² hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD). Aufgrund des Bauabschlags erübrigt sich allerdings die Baukontrolle. Die von der Gemeinde dafür vorgesehenen Kosten von Fr. 300.00 sind daher von den erstinstanzlichen Gebühren in Abzug zu bringen. Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Verfahren belaufen sich auf Fr. 11'544.35 und bleiben der Beschwerdegegnerin auferlegt.

e) 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 unterliegende Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden bei diesem Verfahrensausgang die Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennote des Parteivertreters der Beschwerdeführenden beläuft sich auf Fr. 9'235.70 (Honorar Fr. 8'380.00, Auslagen Fr. 195.40 und Mehrwertsteuer Fr. 660.30).¹¹³

¹⁰⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹¹⁰ Akten der BVD, pag. 81

¹¹¹ Akten der BVD, pag. 129

¹¹² Vgl. Ziff. 4.2 des vorinstanzlichen Entscheids, Akten der BVD, pag. 42

¹¹³ Kostennote vom 24. Februar 2020, Akten der BVD, pag. 141

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹¹⁴ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹¹⁵). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich bis überdurchschnittlich zu werten. Angesichts des Streitgegenstands und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich bis überdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 7'200.00 als angemessen. Die Beschwerdegegnerin wird daher verpflichtet den Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von Fr. 7'964.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 6. Mai 2019 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 23. August 2017 mit Projektänderung vom 20. September 2019, gestempelt von der BVE am 24. September 2019 und den korrigierten Plänen vom 15. November 2019, gestempelt von der BVE am 22. November 2019 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 3'800.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die amtlichen Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 11'544.35 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von Fr. 7'964.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- F. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Gerzensee, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- AGR, zu Händen der OLK, Gruppe Mittelland, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

¹¹⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹¹⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

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.

Beilage: Kopie des Situationsplans Mst. 1:500 vom 17. August 2017