



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/199

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 17. August 2022

in der Beschwerdesache zwischen

E. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung,
General-Guisan-Strasse 43, Postfach, 3800 Interlaken

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 12. Oktober 2021 (eBau Nummer 2019-3597/16660; Vier Mehrfamilienhäuser mit 65 Wohnungen)

I. Sachverhalt

1. Die C. _____ reichte am 21. Dezember 2018 bei der Gemeinde Interlaken ein Baugesuch ein für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 65 Wohnungen, Gewerbefläche und einer gemeinsamen Autoeinstellhalle, den Bau einer Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach, den Abbruch der bestehenden Zeughäuser auf Parzelle Nr. H. _____ und den Abbruch des bestehenden Spritzenhauses auf Parzelle Nr. J. _____ sowie den Bau eines Unterflur-Entsorgungssystems. Das Baugesuch betrifft die Parzellen Interlaken Grundbuchblatt Nrn. F. _____ (Liegenschaft), H. _____ (Baurecht), I. _____ (Liegenschaft), J. _____ (Baurecht) und A. _____ (Liegenschaft). Die Parzellen Nrn. F. _____, H. _____, I. _____ und J. _____ liegen in der Mischzone MA3, die Parzelle Nr. A. _____ in der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN c «Gemeindeverwaltung». Alle Parzellen liegen zudem im Ortsbildgestaltungsbereich (Art. 511 GBR¹). Gegen das Bauvorhaben wurden zwei Kollektiveinsprachen erhoben. Mit Schreiben vom 30. April 2021 teilte der Parteianwalt der Bauherrschaft der zuständigen Baubewilligungsbehörde mit, aufgrund eines neuen Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrags vom 28. April 2021 sei anstelle der C. _____ neu die Beschwerdeführerin Baugesuchstellerin. Mit Bauentscheid vom 12. Oktober 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli gestützt auf ein gemeinsames Gutachten der

¹ Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Interlaken vom 9. Dezember 2008

Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 11. November 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt, der Bauentscheid vom 12. Oktober 2021 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei die Baubewilligung zu erteilen. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Dabei gab es den Einsprechenden Gelegenheit, sich als Partei am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Zudem lud es auch die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) zur Stellungnahme ein. Die Gemeinde Interlaken beantragt in ihrer Stellungnahme vom 24. November 2021 die Gutheissung der Beschwerde und die Erteilung der Baubewilligung. Zur Begründung verweist sie auf ihre bereits eingereichten Amtsberichte und Stellungnahmen im Baubewilligungsverfahren. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli beantragt in seiner Stellungnahme vom 25. November 2021 mit Verweis auf die Erwägungen des angefochtenen Bauentscheids die Abweisung der Beschwerde. Die KDP verzichtete mit Schreiben vom 6. Dezember 2021 auf eine Stellungnahme. Die Einsprechenden haben keine Beschwerdeantwort eingereicht und damit auf die Beteiligung am weiteren Verfahren verzichtet.

Nachdem das Rechtsamt bei der EKD und der ENHK eine zusätzliche Stellungnahme vom 17. Mai 2022 eingeholt hatte, erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Gemeinde Interlaken verzichtete mit Schreiben vom 31. Mai 2022 auf Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführerin äusserte sich in ihren Schlussbemerkungen vom 5. Juli 2022 zur Stellungnahme der EKD und der ENHK vom 17. Mai 2022 und hielt im Übrigen an ihren bisherigen Ausführungen fest.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

Angefochten ist ein Bauentscheid. Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

² 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)

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

2. Vertrauensgrundsatz

a) Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes. In der Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Interlaken und dem Bund sei zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Bauprojekts die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens vereinbart worden. Diese Vorgabe habe der Bund bei der Veräusserung des Baurechts der Bauherrschaft übertragen. Dementsprechend sei ein Projektwettbewerb nach der SIA Norm 142 mit sechs qualifizierten Architekturbüros durchgeführt worden. Am qualitätssichernden Verfahren seien diverse Experten und Expertinnen beteiligt gewesen. Vorgängig sei mit der KDP abgesprochen worden, dass ein Vertreter des Berner Heimatschutzes (BHS) die ästhetischen Gesichtspunkte überwache. Die KDP habe den BHS als zuständig erklärt, weil die vom Bauvorhaben betroffenen Bauten «nur» als erhaltenswert gelten würden. Die KDP habe aufgrund der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens und der Begleitung durch den BHS auch auf eine weitergehende Stellungnahme verzichtet. Die baulichen und gestalterischen Vorgaben an die Wettbewerbsprojekte seien im Wettbewerbsprogramm aufgeführt. Darin werde insbesondere als Zielsetzung festgehalten, dass ein realisierbares und städtebaulich sowie architektonisch hochstehendes Projekt geschaffen werden solle, welches den geltenden bau- und zonenrechtlichen Vorschriften entspreche und gleichzeitig eine wirtschaftlich erfolgreiche, zeitgemässe und ortsbildkonforme Überbauung mit Wohnnutzungen sicherstelle. Mit dem qualitätssichernden Verfahren solle ein mit dem Zeughausgebäude gestalterisch ebenbürtiges Objekt realisiert werden, damit das Zeughausgebäude rückgebaut werden könne. Die Gestaltung habe auch den Schwerpunkt der Beurteilungskriterien gebildet. Die gestalterische Qualität und die Integration in die umliegende Quartierstruktur habe die zentrale Vorgabe dargestellt. Das Siegerprojekt «Rothorn» habe im Vergleich zu den übrigen Wettbewerbsprojekten das geringste Mass der Überbauung ausgewiesen, die wirtschaftlichen Aspekte seien gegenüber der Ästhetik als zweitrangig eingestuft worden. Der BHS habe das Wettbewerbsverfahren begleitet. In seinem Fachbericht habe er die Erteilung der Baubewilligung beantragt und sich durchwegs positiv zum Bauvorhaben geäussert. Auch die KDP habe sich für die Bewilligung des Projekts ausgesprochen und lediglich untergeordnete Kritik geäussert.

Auf die Erklärungen der KDP zum Zuständigkeitsbereich des BHS habe sich die Beschwerdeführerin verlassen dürfen. Entsprechend hätten auch die Erklärungen des BHS zur Ästhetik als massgebend erachtet werden dürfen. Der spätere, von dieser Zuständigkeit abweichende Beizug der EKD und der ENHK sei bereits für sich vertrauensverletzend. Hinzu komme, dass die Berichte der EKD und der ENHK gänzlich losgelöst von den gesetzlichen Vorgaben an das Wettbewerbsverfahren und den Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm erfolgt seien. Das Wettbewerbsprogramm sei von der EKD und der ENHK gar nicht berücksichtigt worden. Es sei insofern eine «Nachjurierung» mit verfahrensfremden Kriterien durchgeführt worden, die den «Tod» eines jeden Wettbewerbsverfahrens bedeute. Die Massgeblichkeit und Sinnhaftigkeit von qualitätssichernden Verfahren im Kanton Bern werde damit negiert und solche Verfahren dürften in der Zukunft nicht mehr praktikabel sein. Die Beschwerdeführerin und ihre Rechtsvorgänger hätten hunderttausende von Franken und tausende von Stunden in die Planung und in ein Bauprojekt investiert, das auf dem qualitätssichernden Verfahren basiert habe, das von der Gemeinde Interlaken vorgegeben worden sei. Ein Architekturwettbewerb müsse weiterhin ein verlässliches Instrument sein, nicht zuletzt auch für die öffentliche Hand. Dass sich die EKD und die ENHK über jegliche Zielsetzungen und Vorgaben aus dem Wettbewerb hinwegsetzten, ergebe sich auch daraus, dass selbst die gesetzlichen Vorgaben ausgeblendet würden. So verlangten die Kommissionen in ihren Berichten den Erhalt des bloss erhaltenswerten Zeughauses, obschon gemäss den kantonalrechtlichen Grundlagen ein Abbruch möglich sei. Gleichzeitig verlangten die EKD und die ENHK ohne für ihre Auffassung auch nur eine einzige rechtliche Grundlage zu nennen, von der Beschwerdeführerin eine neu projektierte Gestaltung, die offensichtlich den

Vorgaben an die innere Verdichtung gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG⁴ völlig zuwiderlaufe. Im Ergebnis führe die Haltung der Bundeskommissionen und der darauf abgestützte vorinstanzliche Entscheid dazu, dass die gesetzliche und von den Behörden bestätigte Ausgangslage faktisch widerrufen werde. Dies stellt eine klare Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben dar. Der Entscheid der Vorinstanz sei schon aus diesem Grund aufzuheben.

b) Das Gebot von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV⁵, Art. 11 Abs. 2 KV⁶) beinhaltet unter anderem den Grundsatz des Vertrauensschutzes. Demzufolge dürfen sich Private auf behördliche Handlungen, welche berechtigterweise bestimmte verhaltenswirksame Erwartungen wecken, verlassen – dies selbst dann, wenn diese Handlungen unrichtig waren oder gar nicht hätten getätigt werden dürfen. Auf Auskünfte, die sich hinterher als unzutreffend erweisen, darf sich der Empfänger berufen, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Die Auskunft wurde vorbehaltlos mit Bezug auf eine konkrete Angelegenheit einer bestimmten Person erteilt, die Behörde war zur Auskunftserteilung zuständig oder der Bürger durfte sie aus zureichenden Gründen als zuständig erachten, die Unrichtigkeit der Auskunft war nicht ohne weiteres erkennbar, aufgrund der Auskunft wurden nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen und die relevante Rechts- und Sachlage hat seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren.⁷

c) Aus der Planungsvereinbarung aus den Jahren 2012/2013 zwischen der Gemeinde Interlaken, der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der B. _____⁸ geht lediglich hervor, dass eine Verpflichtung eingegangen wurde, einen Projektwettbewerb nach der SIA Norm 142 im Einladungsverfahren durchzuführen. Dass sich aus der Durchführung eines solchen Wettbewerbs irgendwelche Rechte oder Ansprüche in Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren ergeben würden, lässt sich der Vereinbarung nicht entnehmen. Zwar wird in der Planungsvereinbarung festgehalten, das qualitätssichernde Verfahren garantiere eine gute Gestaltung der neuen Überbauung und die Gemeinde anerkenne deshalb, dass die Voraussetzungen nach Art. 10b Abs. 3 BauG für den Abbruch des Zeughauses gegeben seien. Daraus wird jedoch lediglich abgeleitet, dass sich die Gemeinde bei der zuständigen KDP für einen Neubau einsetzen werde. Aus dieser Vereinbarung kann die Beschwerdeführerin mit Blick auf den Bauabschlag somit keine Ansprüche aus Vertrauensschutz geltend machen, zumal der Bauabschlag vom Regierungsstatthalteramt und nicht der Gemeinde erteilt wurde. Dies dürfte unbestritten sein, soweit erkennbar leitet die Beschwerdeführerin die angebliche Verletzung des Vertrauensschutzes nicht aus dieser Vereinbarung ab.

d) Soweit die Beschwerdeführerin die angebliche Verletzung des Vertrauensschutzes aus einer Auskunft ableitet, scheint sie dabei eine Erklärung der KDP im Blick zu haben. Indem die KDP erklärt habe, nicht sie, sondern der BHS sei zuständig, habe sich die Beschwerdeführerin darauf verlassen dürfen, dass die Erklärungen des BHS zur Ästhetik als massgebend erachtet werde. Diese Erklärung der KDP ergibt sich gemäss Beschwerdeführerin aus einer E-Mail vom 7. Juli 2016⁹. In dieser E-Mail wird über einen Kontakt mit der KDP berichtet. Demnach habe die KDP erklärt, sie sei nicht für das Zeughaus zuständig, da es sich nicht um ein K-Objekt handle, zuständig sei der BHS. Die als Grundlage für den Vertrauensschutz genannte Erklärung stammt somit von der KDP. Zuständig für die Beurteilung des Baugesuchs war aber das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli. Die KDP gibt im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls einen Fachbericht ab, Verfügungskompetenz hat sie hinsichtlich eines

⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

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

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

⁷ Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 22 Rz. 1 ff. und 15

⁸ Beschwerdebeilage Nr. 3

⁹ Beschwerdebeilage Nr. 4

Baugesuchs keine. Somit stammt diese Erklärung nicht von der für den Entscheid über das Baugesuch zuständigen Behörde. Auch aus dieser Erklärung kann die Beschwerdeführerin mit Blick auf den Bauabschlag somit keine Ansprüche aus Vertrauensschutz geltend machen.

e) Letztlich scheint die Beschwerdeführerin ihr Vertrauen aber ohnehin nicht durch eine Auskunft als verletzt zu betrachten. Vielmehr scheint sie sich daran zu stören, dass der Bauabschlag das Ergebnis des Projektwettbewerbs nicht respektiert. Dies obschon der Projektwettbewerb in Absprache mit der Gemeinde durchgeführt wurde, der gemäss KDP für das vorliegende Projekt zuständige BHS am Projektwettbewerb beteiligt war und der BHS in seinem Fachbericht die Erteilung der Baubewilligung beantragte.

Die Durchführung eines Projektwettbewerbs hat aber grundsätzlich keine präjudizielle Wirkung auf die Beurteilung des Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren, dafür gibt es keine gesetzliche Grundlage. Im Baugesetz wird der Projektwettbewerb nur in Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG im Zusammenhang mit einem Verzicht auf eine Überbauungsordnung beim Bauen in einer Zone mit Planungspflicht erwähnt. Diese Bestimmung ist aber vorliegend nicht relevant.

Somit ist die entscheidende Norm Art. 2 BauG. Demnach sind Bauvorhaben zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 entgegenstehen. Zeigt sich im Baubewilligungsverfahren, dass ein Bauvorhaben den relevanten gesetzlichen Vorgaben nicht entspricht, darf es demnach auch dann nicht bewilligt werden, wenn es das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens ist.

f) Ob ein Baugesuch den relevanten gesetzlichen Vorgaben entspricht, hat die Baubewilligungsbehörde insbesondere unter Beizug von Amts- und Fachberichten zu prüfen. Auch diesbezüglich hat die Durchführung eines Projektwettbewerbs grundsätzlich keine präjudizierende Wirkung im Sinne einer Einschränkung der zulässigen oder gebotenen Instruktionsmassnahmen. Lediglich Art. 22a Abs. 2 BewD¹⁰ enthält eine solche Einschränkung: Die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) wird von der Baubewilligungsbehörde nicht beigezogen, wenn das Bauvorhaben das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durgeführten Projektwettbewerbs ist. Im vorliegenden Fall wurde die OLK jedoch nicht beigezogen, womit diese Bestimmung nicht einschlägig ist. Demgegenüber findet sich keine Bestimmung in der Baugesetzgebung, die einen Beizug der eidgenössischen Kommissionen ENHK und EKD nach einem Projektwettbewerb ausschliesst. Eine solche kantonale Bestimmung wäre denn auch bundesrechtswidrig, ist ein Beizug einer eidgenössischen Kommission nach NHG¹¹ doch unter den Voraussetzungen von Art. 7 NHG zwingend. Zudem kann gemäss Art. 8 und 17a NHG eine NHG-Kommission in wichtigen Fällen von sich aus in jedem Stadium des Verfahrens ihr Gutachten über die Schonung oder ungeschmälerte Erhaltung von Objekten abgeben. Auch daraus lässt sich schliessen, dass ein Gutachten der ENHK und der EKD durch einen vorgängigen Projektwettbewerb nicht ausgeschlossen ist. Der Beizug der ENHK und der EKD durch das Regierungsstatthalteramt war somit nicht vertrauensverletzend.

Daran ändert auch nichts, dass die Vorinstanz die eidgenössischen Kommissionen gestützt auf einen Fachbericht der KDP vom 13. Mai 2020 beigezogen hat. In diesem Fachbericht erachtete die KDP die Voraussetzungen für einen zwingenden Beizug als erfüllt. Zwar hat sich die KDP gemäss E-Mail vom 7. Juli 2016 als unzuständig für den Abbruch des Zeughauses erklärt. Dies

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

¹¹ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

betrifft aber nicht seine Zuständigkeit gemäss Art. 7 Abs. 1 NHG für die Beurteilung, ob eine eidgenössische NHG-Kommission beizuziehen ist.

g) Der durchgeführte Projektwettbewerb vermochte im vorliegenden Fall folglich keinen Vertrauensschutz für das Baubewilligungsverfahren zu begründen. Daran ändert auch nichts, dass der Wettbewerb mit der Gemeinde abgesprochen war, zumal hier ohnehin nicht die Gemeinde die zuständige Baubewilligungsbehörde war. Die Rüge, der Vertrauensgrundsatz sei verletzt worden, erweist sich demzufolge als unbegründet.

3. Zuständigkeit ENHK und EKD

a) Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass die EKD und die ENHK im vorliegenden Fall für eine Begutachtung zuständig gewesen sei. Den gesetzlichen Grundlagen sei kein Hinweis auf ein fakultatives Gutachten durch die ENHK oder EKD zu entnehmen. Bei einer Anwendung von Art. 9 ff. BauG würden üblicherweise die kantonalen Fachgremien eingesetzt, insbesondere der BHS, die OLK oder die KDP. Der BHS und die KDP seien im vorliegenden Fall tatsächlich bereits beigezogen worden. Ausserdem würde der fakultative Beizug der ENHK oder der EKD nicht dazu führen, dass den Beurteilungen des BHS oder der KDP weniger Gewicht zukomme.

Eine Begutachtung durch die ENHK und/oder die EKD sei im vorliegenden Fall auch nicht obligatorisch. Zunächst lasse sich aus der Eigentümerstellung der Eidgenossenschaft in Bezug auf das Grundstück Interlaken Grundbuchblatt Nr. F._____ nicht die Erfüllung einer Bundesaufgabe ableiten. Die Eidgenossenschaft habe ein Baurecht gewährt, welches einer privaten Baurechtsnehmerin zustehe. Die Eidgenossenschaft selbst sei nicht Baugesuchstellerin. Die Verbindung zwischen der Eidgenossenschaft als Baurechtsgeberin und der Beschwerdeführerin als Baurechtsnehmerin sei rein privatrechtlicher Natur. Die Baurechtsnehmerin verfolge keine Erfüllung von Bundesaufgaben. Das Alleineigentum des Bundes an der Parzelle liefere daher keine Begründung für den Beizug der ENHK und der EKD. Weder Art. 2 NHG noch die bundesgerichtliche Praxis erklärten das Grundeigentum oder den Bestand eines Baurechts als relevantes Kriterium. Dennoch hätten die ENHK und die EKD ihre Zuständigkeit ausschliesslich daraus abgeleitet, dass die Eidgenossenschaft Grundeigentümerin sei. Die im Gutachten beiläufig behauptete, allfällige gewässerschutzrechtliche Relevanz, werde an keiner Stelle weiter ausgeführt. Eine Zuständigkeit der EKD und ENHK lasse sich mit dieser pauschalen Behauptung nicht begründen. Auch die Vorinstanz gehe nicht weiter auf die Frage ein, ob und wie die Lage des Baugrundstücks einen Bezug zum Natur- und Heimatschutz im Sinne des NHG begründe. Sie erwäge auch nicht, welche erhebliche Beeinträchtigung drohen würde. Sie zitiere lediglich die Ausführungen der KDP, ohne diese tatsächlich zu würdigen.

Das Zeughaus sei überdies kein im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthaltenes Einzelobjekt. In der Baugruppe selbst komme dem Zeughaus keine besondere Bedeutung zu. Ein Erhaltungsziel werde dieser Baute gerade nicht zugeschrieben. Vom vorliegenden Bauprojekt werde somit gar kein nach Art. 5 NHG inventarisiertes Objekt betroffen und folglich auch nicht beeinträchtigt. Eine zwingende Begutachtung scheidet auch deshalb aus.

b) Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton zuständig, so obliegt die Beurteilung, ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Artikel 25 Absatz 1 erforderlich ist, der kantonalen Fachstelle nach Artikel 25 Absatz 2 (Art. 7 Abs. 1 NHG). Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die

Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG). Sofern die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 2 NHG gegeben sind, ist eine Begutachtung durch eine Kommission nach Art. 25 Abs. 2 NHG somit zwingend.¹² Kommissionen in diesem Sinne sind die ENHK und die EKD. Ein Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG ist unter anderem das ISOS. Mit der Aufnahme eines Objekts in ein Bundesinventar nach Art. 5 NHG ist das nationale Schutzinteresse erstellt und dargetan, dass das Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 NHG).

Vorliegend ist der Kanton für die Erteilung der Baubewilligung zuständig. Die Beurteilung, ob ein Gutachten durch eine Kommission erforderlich war, oblag damit der KDP als der kantonalen Fachstelle für die Denkmalpflege. Die KDP kam mit Stellungnahme vom 13. Mai 2020 zum Ergebnis, die Voraussetzungen für ein zwingendes Gutachten einer Bundeskommission seien gegeben.

c) Interlaken ist im ISOS als schützenswertes Ortsbild (verstädtertes Dorf) von nationaler Bedeutung verzeichnet (Anhang 1 VISOS¹³). Die Bauparzellen (Zeughausareal) liegen im Gebiet G4 mit dem Erhaltungsziel¹⁴ B. Das Zeughaus selbst wird innerhalb des Gebiets G 4 als Hinweis 4.0.3 aufgeführt. Ebenfalls als Hinweis wird auf demselben Grundstück unter 4.0.4 das ehemalige Löschgerätschaftsmagazin aufgeführt. An das Zeughausareal grenzen im Osten das Einzelelement E 4.0.2 und im Westen das Einzelelement E 4.0.5. Für beide Objekte, die innerhalb des Gebiets G 4 liegen, gilt das Erhaltungsziel A. Südwestlich ans Zeughausareal schliesst sich die Baugruppe B 4.2 mit dem Erhaltungsziel A, südöstlich die Baugruppe B 4.1, ebenfalls mit Erhaltungsziel A an. Nordwestlich grenzt das Zeughausareal an das langgestreckte Gebiet G 5 mit dem Erhaltungsziel C. Teil des Gebiets G 5 ist das gegenüber dem Zeughausareal gelegene und als Hinweis 5.0.11 aufgeführte Einkaufszentrum B._____.

Das Vorhaben sieht den Abbruch des Zeughauses von 1891/92 mit der Erweiterung von 1937 und des Löschgerätschaftsmagazins von 1908 sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 65 Wohnungen, Gewerbefläche und gemeinsamer Autoeinstellhalle vor. Das Zeughaus an der Rothornstrasse ist im Inventar der militärischen Hochbauten (HOBIM) als Denkmal von lokaler Bedeutung, im kantonalen Bauinventar als erhaltenswertes Denkmal eingestuft; das Löschgerätschaftsmagazin figuriert im kantonalen Bauinventar ebenfalls als erhaltenswertes Denkmal.

Somit ist durch das Bauvorhaben ein Objekt betroffen, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist. Soll der durch die Art. 6 und 7 NHG angestrebte verstärkte Schutz nicht unterlaufen werden, sind an das Kriterium der möglichen Beeinträchtigung geringe Anforderungen zu stellen. Es ist immer dann erfüllt, wenn die zuständige Stelle eine Beeinträchtigung (im Sinne der Inventare) nicht mit Sicherheit ausschliessen kann. Im Zweifelsfall ist somit die Kommission beizuziehen.¹⁵ Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung muss davon ausgegangen werden, dass das betroffene ISOS-Objekt durch das überdurchschnittlich grosse Bauvorhaben mit Baukosten gemäss Baugesuch von über CHF 20 Mio. erheblich beeinträchtigt werden kann.

¹² Vgl. dazu Leimbacher, in Kommentar NHG, Zürich 2019, 2. Auflage, Art. 7 N. 1

¹³ Verordnung des Bundesrats vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12)

¹⁴ Definiert sind die Erhaltungsziele in Art. 9 VISOS

¹⁵ BGer 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.6

Sofern die Erfüllung einer Bundesaufgabe zur Diskussion steht, ist folglich eine Begutachtung durch eine Bundeskommission zwingend.

d) Was unter Erfüllung einer Bundesaufgabe zu verstehen ist, definiert Art. 2 NHG nicht abschliessend. Gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. a NHG ist unter Erfüllung einer Bundesaufgabe insbesondere die Planung, Errichtung und Veränderung von Werken und Anlagen durch den Bund, seine Anstalten und Betriebe zu verstehen. Daraus kann eine allgemeine Pflicht des Bundes, seiner Anstalten und Betriebe abgeleitet werden, sich bei der Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben nach den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes zu richten. Es genügt folglich, dass die durchgeführte Tätigkeit sich auf ein Bundesprojekt bezieht, wie zum Beispiel auf ein Gebäude, das im Miteigentum des Bundes steht, damit diese automatisch zur Erfüllung einer Bundesaufgabe gehört. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einem Vorhaben erfüllt, das den Abbruch einer alten Scheune bezweckt, die zur Hälfte im Miteigentum des Bundes steht oder beim Abriss eines Heubodens, der dem Bund gehört.¹⁶

Die Liegenschaft Interlaken Grundbuchblatt Nr. F._____ befindet sich im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Auf dieser Liegenschaft besteht gemäss Grudis-Auszug aktuell ein Baurecht Interlaken Grundbuchblatt Nr. H._____, das sich ebenfalls im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft befindet. Die Liegenschaft Interlaken Grundbuchblatt Nr. I._____ befindet sich im Eigentum der B._____. Auf dieser Liegenschaft besteht gemäss Grudis-Auszug aktuell ein Baurecht Interlaken Grundbuchblatt Nr. J._____, das sich ebenfalls im Eigentum der B._____ befindet. Gemäss Grudis-Auszug ist projektiert, die Liegenschaften Nrn. F._____ und I._____ zur Liegenschaft Nr. F._____ zu vereinen, und auf dieser ist ein neues Baurecht Nr. U._____ projektiert. Aus dem Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag vom 28. April 2021¹⁷ ergibt sich, dass die aktuellen Eigentümerinnen der Liegenschaften Nrn. F._____ und I._____ und zukünftigen Miteigentümerinnen der projektierten Liegenschaft Nr. F._____ der Beschwerdeführerin das selbständige und dauernde Baurecht Nr. U._____ einräumen. Eingereicht wurde das Baugesuch von der C._____, einer öffentlich-rechtlichen Anstalt des Bundes (vgl. Art. 61 UVG¹⁸), im Jahr 2018. Erst mit dem Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag vom 28. April 2021 bzw. der Mitteilung des Parteianwalts der Bauherrschaft an die zuständige Baubewilligungsbehörde vom 30. April 2021 über den Parteiwechsel wurde die Beschwerdeführerin zur Baugesuchstellerin.

Das gemeinsame Gutachten der ENHK und der EKD wurde mit Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 18. Mai 2020 gestützt auf eine Stellungnahme der KDP vom 13. Mai 2020 in Auftrag gegeben und datiert vom 11. Februar 2021. In Auftrag gegeben und verfasst wurde das Gutachten somit zu einer Zeit, als noch die C._____ Baugesuchstellerin war. Zudem war der Bund Grundeigentümer, Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer des Zeughauses, das abgebrochen werden soll, und Baurechtsgeber für das Bauvorhaben. Folglich lag zum Zeitpunkt der Auftragserteilung und der Erstellung des Gutachtens eine Bundesaufgabe vor, womit zwingend ein Gutachten erforderlich war. Zwar ist die C._____ unterdessen als Baugesuchstellerin ausgeschieden und an deren Stelle die Beschwerdeführerin in das Verfahren eingetreten. Dennoch liegt nach wie vor eine Bundesaufgabe vor, da der Bund nach wie vor Grundeigentümer, Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer des Zeughauses, das abgebrochen werden soll, und Baurechtsgeber für das Bauvorhaben ist.

¹⁶ Siehe dazu Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 33; Pra 89 (2000) Nr. 63 E. 2; Zufferey, in Kommentar NHG, Zürich 2019, 2. Auflage, Art. 2 N. 48 mit Hinweis auf BGer 1A.191/1998 vom 11. Oktober 1999 E. 2

¹⁷ Vorakten pag. 615 ff.

¹⁸ Bundesgesetz vom 20. März 1981 über die Unfallversicherung (UVG; SR 832.20)

e) Zudem wird im gemeinsame Gutachten der ENHK und der EKD im Zusammenhang mit der Zuständigkeit auf eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung gemäss GSchG¹⁹ verwiesen. Die Bauparzellen befinden sich im Gewässerschutzbereich A_u. Aus dem Amtsbericht des Amts für Wasser und Abfall (AWA) vom 9. Dezember 2019 ist ersichtlich, dass das Bauvorhaben einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV²⁰ bedarf. Damit greift die Rechtsprechung, wonach es sich bei der Erteilung von durch das Bundesrecht geregelten Spezialbewilligungen, insbesondere von gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligungen, um eine Bundesaufgabe handelt. Auch wenn die Vergabe von Baubewilligungen im Baugebiet grundsätzlich eine kantonale Aufgabe darstellt, handelt die Bewilligungsbehörde zugleich in Erfüllung einer Bundesaufgabe, wenn das Bauprojekt einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung bedarf.²¹ Auch daraus kann folglich geschlossen werden, dass im vorliegenden Fall ein Gutachten einer Bundeskommission einzuholen war.

f) Schliesslich hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht darauf hingewiesen, dass das gemeinsame Gutachten der ENHK und der EKD selbst dann nicht unbeachtlich beziehungsweise aus den Akten zu weissen wäre, wenn die Voraussetzungen für eine zwingende Begutachtung nicht (mehr) erfüllt wären. Geht es nicht um eine Bundesaufgabe, so ist Art. 6 Abs. 2 NHG zwar nicht unmittelbar anwendbar. Die Kriterien dieser Bestimmung und die Schutzinteressen der Bundesinventare sind jedoch bei der Anwendung von Art. 9 ff. BauG zu berücksichtigen, das heisst das inventarisierte Objekt ist grösstmöglich zu schonen, wobei eventuell ein fakultatives Gutachten einer Bundeskommission einzuholen ist: In wichtigen Fällen kann die ENHK oder die EKD auf Ersuchen einer kantonalen Behörde auch Gutachten erstellen, wenn keine Bundesaufgabe vorliegt (fakultative Begutachtung, vgl. Art. 8 und 17a NHG und Art. 25 Abs. 1 Bst. e NHV²²).²³ Auch die ENHK und die EKD verweisen in ihrem Schreiben vom 23. Juni 2021 auf die Möglichkeit eines fakultativ auf Antrag des Kantons zu erstattenden Gutachtens nach Art. 17a NHG.²⁴

4. Inhalte des ENHK/EKD-Gutachtens

a) Das ISOS bezeichnet Interlaken als «international bekannte[n] Kurort und regionales Zentrum zwischen Brienzer- und Thunersee. Vielfalt an repräsentativen Hotelbauten und städtischen Wohn-/Geschäftshäusern aus der Blütezeit des Tourismus um 1900. Über die unverbaubare Höhenmatte ungestörter Ausblick aufs Jungfraumassiv». Trotz der «weitgehenden Verbautheit der historischen Ortsteile» schreibt das ISOS dem verstädterten Dorf dank seiner «Situation am Fluss und [dem] Bezug zum Wasser, vor allem aber dank der Höhematte, die aus der Ortsmitte eine ungestörte Aussicht auf das eindruckliche Jungfraumassiv erlaubt, und die Hotelbauten sowie den ehemaligen Klosterbezirk markant in Erscheinung treten lässt» gewisse Lagequalitäten²⁵ (XX von XXX) zu. Hohe räumliche Qualitäten (XXX von XXX) erreicht Interlaken «dank der spannenden Gegensätze zwischen Hotel, Wohn- und Geschäftshäusern, den öffentlichen Bauten verschiedener Grösse und Nutzung sowie zwischen diesen und den Freiflächen. Einmaliger Kontrast zwischen der weiten Höhematte und den engen Gassenräumen im Ortszentrum oder den geschlossenen Ensembles von Schloss- und Kirchgruppe. Gute räumliche Qualitäten auch innerhalb der einzelnen Strassenzüge, Ensembles und Quartiere durch

¹⁹ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

²⁰ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

²¹ BGer 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 2.3 und 3.5

²² Verordnung des Bundesrats vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1)

²³ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9–10 N. 32c und 33b

²⁴ Vorakten pag. 638 f.

²⁵ Definiert sind die Qualitäten in Art. 8 VISOS

die Zeilenbebauung und den regelmässigen Grundraster». Besondere architekturhistorische Qualitäten (XXX von XXX) erreicht Interlaken «wegen der historischen Bedeutung durch die frühere Vormachtstellung des Klosters, dank der gut erhaltenen Kloster- und Schlossbauten, des Schlosses 'entre cour et jardin' und wegen seiner schweizweit ausserordentlichen Rolle als Ausgangspunkt und Auslöser für die touristische Erschliessung der Alpen ab dem frühen 19. Jh. Beispiel für eine ausserordentlich imposante Entwicklung zur Fremdenstadt in der zweiten Hälfte des 19. und dem frühen 20. Jh. mit vielen Zeugen aus der Blütezeit des Sommertourismus, Luxushotels und Pensionen, städtischen Wohn- und Geschäftshäusern im Stil der Belle Epoque und im Schweizer Holzstil».

b) Die Bauparzellen (Zeughausareal) liegen im Gebiet G4 «Westquartier, Teil der planmässigen Erweiterung ab 1895, Hotels, Villen und mittelständische Wohnhäuser an orthogonalem Strassennetz», für das das Erhaltungsziel B gilt (Erhalten der Struktur: die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten). Das Zeughaus selbst wird innerhalb des Gebiets G 4 als Hinweis 4.0.3 «Zeughaus, breites Lagergebäude unter schwach geneigtem Walmdach, ehem. eidg. Sanitätsdepot, 1891/1892» aufgeführt. Ebenfalls als Hinweis wird auf demselben Grundstück unter 4.0.4 «Ehemalige[s] Löschgerätschaftsmagazin, kleiner Laubsägelibau, 1908» aufgeführt.

An das Zeughausareal grenzen im Osten das Einzelelement E 4.0.2 «Villa Cranz, heute Gemeindeverwaltung; Massivbau mit geknicktem Walmdach im Berner Landhausstil, 1924; Park mit altem Baumbestand» und im Westen das Einzelelement E 4.0.5 «Ehemaliges Hotel «Simplon», grosser klassizistisch geprägter Massivbau 1899». Für beide Objekte gilt das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz: alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und bestehende Beeinträchtigungen beseitigen) und sie liegen innerhalb des Gebiets G 4.

Südwestlich ans Zeughausareal schliesst sich die Baugruppe B 4.2 «Wohnquartier Rugenaustrasse, meist 2-geschossige Einfamilienhäuser im Schweizer Holzstil oder Heimatstil, kurz nach 1900» mit dem Erhaltungsziel A, südöstlich die Baugruppe B 4.1 «Bernastrasse, 2- bis 3-geschossige Wohnhäuser, Pensionen und Hotels, in teils von Staketenzäunen gefassten Gärten, nach 1900», ebenfalls mit Erhaltungsziel A an. Die Baugruppe B 4.1 umfasst nicht nur die Bauten an der Bernastrasse, sondern auch einen wesentlichen Teil der südlichen Zeile der Rothornstrasse.

Nordwestlich grenzt das Zeughausareal an das langgestreckte Gebiet G 5 «Bahnhofquartier Interlaken West, Geschäfts- und Industriequartier, E. 19./A. 20. Jh., durchsetzt mit Geschäftshausneubauten» mit dem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters: das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren und die den ursprünglichen Erbauungsgrund illustrierenden und für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten). Teil des Gebiets G 5 ist das gegenüber dem Zeughausareal gelegene und als Hinweis 5.0.11 aufgeführte «Einkaufszentrum B. _____, markanter Neubau mit raumgreifendem hohen Vordach, 2002».

Das ISOS scheidet im Gebiet G 4 mehrere Störfaktoren aus und bezeichnet sie als «[neuere], den Quartiercharakter sprengende Wohnblöcke» (4.0.6, 4.2.4). Das Hotel «Crystal» (4.0.8) wird aufgrund seiner zu auffälligen, durch gelbe Brüstungen horizontal betonte Fassade, ebenfalls als Störfaktor ausgewiesen.

c) Gemäss der Beschreibung der betroffenen Ortsteile im gemeinsamen Gutachten der Bundeskommissionen vom 11. Februar 2021 hat die planmässige Überbauung beim Westbahnhof um 1895 eingesetzt. Im neuen Westquartier seien auf einem rechtwinkligen Strassenraster kleinere Hotels für die Mittelklasse, Pensionen und Privathäuser mit Fremdenzimmern, aber auch Villen oder kleinbürgerliche Ein- und Zweifamilienhäuser für Gewerbetreibende und Arbeiter

entstanden. Charakteristisch für das klare, orthogonale Netz zwischen der General-Guisan- und der Waldeggstrasse bzw. der Rugenpark- und Rosenstrasse seien die schmalen Strassen und die mehrheitlich in regelmässigen Abständen zueinanderstehenden Häuser, teils unmittelbar an der Strasse, teils mit umzäunten Vorgärten und von der Strasse zurückversetzt. «Die freistehenden, zwei- bis dreigeschossigen Bauten sind mehrheitlich als würfelförmige Körper ausgebildet, als Chalets, verputzte Fachwerk- und Massivbauten errichtet und zumeist aufwändig gegliedert, sie weisen einen zeittypischen Stil auf, wobei neben klassizistischen Häusern auch Heimatstil-Formen oder Häuser im Schweizer Holzstil vorkommen; entsprechend vielfältig sind die Dachgestaltungen. Die Bauten bilden insbesondere aufgrund ihrer klaren Ausrichtung und hohen baukulturellen Qualität gerade an Strassenkreuzungen ortsbildprägende Ensembles. Nicht zuletzt sind es die Vorgärten und Grünräume, die strukturierenden Einfriedungen und Hecken, welche die baukulturelle Qualität des Gebiets stärken. Dieses vom ISOS besonders gewürdigte und als charakteristisch hervorgehobene kleinteilige, auf die planmässige Erweiterung um 1900 zurückgehende Raster zeigt sich insbesondere in den beiden an das Zeughaus grenzenden Baugruppen B 4.1 und B 4.2.»

Das Zeughausareal bildet dazu gemäss gemeinsamem Gutachten der Bundeskommissionen eine grossflächige, militärhistorisch begründete Ausnahme. Der erweiterte Zeughausbau stehe insbesondere im Kontrast zu den Einfamilienhäusern «im Schweizer Holzstil» der benachbarten Baugruppe B 4.2 (Rugenausstrasse) und er entspreche auch nicht den Bauten der südöstlich angrenzenden Baugruppe B 4.1 (Bernastrasse). Das Zeughausareal werde im Westen und Osten durch die beiden im ISOS als Einzelelemente qualifizierte Bauten, dem ehemaligen Hotel Simplon und der Villa Cranz gesäumt. Zwischen General-Guisan-Strasse und der Villa liege ein parkartiger, eingefriedeter Garten mit Terrassen, Bassin und altem Baumbestand. Zwischen dem eingefriedeten Hotel Simplon, dem Zeughaus und dem Park der Villa Cranz liege eine früher zeitweise bebaute und teilweise mit Bäumen bestockte Fläche, die heute bis auf wenige Restflächen asphaltiert sei und als Parkplatz diene. Davor liege das ehemalige Löschgerätschaftsmagazin von 1908 ein kleiner, freistehender Fachwerkbau unter Satteldach im Schweizer Holzstil, der aufgrund seiner unverbauten unmittelbaren Umgebung eine ortsbildliche Wirkung entfalte.

d) Gestützt auf die detaillierte Beschreibung und Darstellung der historischen Entwicklung des vom Bauvorhaben betroffenen Ortsbildteils hält das Gutachten der Bundeskommissionen weiter fest, dass das Ortsbild von Interlaken im vom Vorhaben betroffenen Teil eine heterogene Wirkung habe: «Wer mit dem Zug nach Interlaken kommt, am West-Bahnhof aussteigt und sich nach Süden begibt, erkennt die Dominanten: die Gleisanlagen, der Kreisel an der Abzweigung Rugenpark-/General-Guisan-Strasse und das markante ehemalige Hotel Simplon, insbesondere aber der grossvolumige architektonische Gestus des ortsfremd anmutenden B. _____-Baus. Wer sich ins Westquartier begibt, nimmt die ortsbildlichen und architekturhistorischen Qualitäten der Baugruppen und einzelnen Gebäude wahr, die klaren Sichtachsen entlang der Quartierstrassen, wo sich die Punktbauten aufreihen; vor ihnen liegen zumeist kleine Gärten, zwischen den Bauten aber ausgedehnte Grünräume. Die längs den Strassen ausgerichteten jüngeren Mehrfamilienhäuser folgen dem Bebauungsmuster zwar nicht, vermögen aber heute den eleganten und wohnlichen Charakter des Quartiers noch nicht in schwerem Masse zu beeinträchtigen. Als eine der ersten im Westquartier errichteten Bauten blieb das Zeughaus im in der Folge entstandenen klaren und zumeist kleinteiligen Gebäuderaster der näheren Umgebung eine Ausnahme. Fussabdruck und Gesamtvolumen dominieren die in der Umgebung übliche Gebäudegrösse. Seine Setzung auf dem schmalen, zwischen General-Guisan- und Rothornstrasse aufgespannten Grundstück ist im Norden weit zurückversetzt, sodass vor der Nordfassade ein langer, schmaler Holzschopf unter Pultdach sowie ein grosser, asphaltierter Parkplatz Raum finden; im Süden hingegen liegt zwischen der ausladenden Fassade des Zeughauses und der Rothornstrasse ein nüchterner, unbegrünter Vorplatz».

Dem Sanitätsmagazin von 1892 kommt gemäss Gutachten der Bundeskommissionen als einem der ersten Gebäude im Westquartier von Interlaken, unmittelbar vor der Ausbauphase mit Hotels, Villen und mittelständischen Wohnhäusern, ein gewisser baukultureller Zeugniswert bzw. eine lokale militär- und ortsgeschichtliche Bedeutung zu. Aufgrund seines Volumens und seiner Setzung, seiner Funktion und Entstehungszeit sei das Zeughausensemble als morphologische und historische Ausnahme im Ortsbildteil G4 zu betrachten. Der Kernbau des Zeughauses sei noch vor der im ISOS beschriebenen «planmässigen Erweiterung ab 1895» errichtet worden und entspreche daher nicht den im ISOS für die angrenzenden Baugruppen B 4.1 (Rugenastrasse) und B 4.2 (Bernastrasse) besonders gewürdigten und als charakteristisch hervorgehobenen Qualitäten, trage aber zur charakteristischen Vielfalt im Gebiet G 4 bei. Obwohl weder der Kernbau von 1892 noch der Anbau von 1937 zu den herausragenden Zeughäusern ihrer Zeit gehörten und die baulichen Eingriffe in den Kernbau dessen architekturhistorische Bedeutung geschmälert hätten, sei mit dem Zeughaus dank der nachhaltigen Bauweise und der kontinuierlichen Nutzung ein Denkmal und materielles Zeugnis von lokaler Bedeutung erhalten geblieben. Das Löschgerätschaftsmagazin von 1908 sei aufgrund seines architektonischen, funktionalen und ortsbildlichen Werts ein Denkmal von lokaler Bedeutung.

e) Gestützt auf ihre Analyse des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der betroffenen Baudenkmäler haben die beiden Bundeskommissionen in ihrem Gutachten vom 11. Februar 2021 für den Projektperimeter und seine Umgebung folgende Schutzziele konkretisiert:

- Ungeschmälerte Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur sowie der charakteristischen Anordnung und individuellen Gestaltung der Bauten und Freiräume (insbesondere Vorgärten und Grünräume sowie strukturierende Einfriedungen und Hecken) im Gebiet G 4.
- Ungeschmälerte Erhaltung von Substanz und Wirkung der charakteristischen, zumeist kleinvolumigen und architektonisch vielgestaltigen Bauten in den Baugruppen B 4.1 und B 4.2 wie auch der im ISOS aufgeführten Einzelelemente.

f) Nach einer Beschreibung des Vorhabens und grundsätzlichen Bemerkungen zum Umgang mit dem baukulturellen Erbe kommen die beiden Kommissionen in ihrer Beurteilung des Bauvorhabens zum Schluss, dass aus denkmalpflegerischer wie auch aus ortsbildlicher Sicht zumindest der Kernbau des Zeughauses erhalten werden sollte. Mit dem vollständigen Abbruch des Zeughauses würde ein Denkmal von lokaler architektur- und kulturhistorischer wie auch armeeengeschichtlicher Bedeutung und eine zeitnah mit dem Westquartier entstandene Baute aus dem Ortsbild verschwinden, die darüber hinaus einen ortsgeschichtlichen Zusammenhang im Gebiet G 4 herstelle. Einem Abbruch des Erweiterungsbaus von 1937 könnten die Kommissionen jedoch zustimmen. Eine massvolle bauliche Entwicklung des Areals wie auch eine angemessene Umnutzung des zu erhaltenden ehemaligen Sanitätsmagazins erachten sie unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen grundsätzlich als möglich: Für die Wahrnehmung des vom Bauvorhaben betroffenen Perimeters «Areal Rothornstrasse» seien von Norden her die öffentlich zugänglichen Bereiche am südlichen Ende des Westbahnhofs, Standorte entlang der General-Guisan-Strasse und ein kurzer Abschnitt an der Rugenparkstrasse wichtig, von Süden her seien die Standorte an der Rothornstrasse und von Osten her die Standorte im Park der Villa Cranz relevant. Das Bauvorhaben sehe den vollständigen Abbruch des Zeughauskomplexes und dessen Ersatz durch drei beinahe identische und einen im Grundriss etwas grösseren, abgewinkelten Baukörper vor. Der abgewinkelte Bau steht auf der bisher als Parkplatz genutzten Fläche zwischen dem heutigen Standort des Zeughauses und der General-Guisan-Strasse. Während die Zeughausbauten als ein grosses, aber nicht einheitliches Bauvolumen in Erscheinung träten, näherten sich die vier Neubauten an die Dimensionen der sie direkt umgebenden Bauten an. Insbesondere in Bezug auf die im ISOS als Störfaktoren qualifizierten Wohnbauten werde eine gleichartige Bebauungsstruktur und Gebäudetypologie erreicht, bezüglich der Schutzobjekte Hotel Simplon und Villa Cranz eine Angleichung an

Fussabdruck und Volumen. Der durch sein Raster und die individuelle Setzung, Dimensionierung und Gestaltung der Bauten und Freiräumen geprägten Charakter des Westquartiers würde dadurch geschwächt. Gemessen am Schutzziel der «ungeschmälerten Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur sowie der charakteristischen Anordnung und individuellen Gestaltung der Bauten und Freiräume (insbesondere Vorgärten und Grünräume sowie strukturierende Einfriedungen und Hecken) im Gebiet G 4» sei diese grossflächige Vereinheitlichung und einschneidende Veränderung in der Struktur und Gestalt als Beeinträchtigung zu werten. Zudem übersteige das Vorhaben mit seinem viergeschossig in Erscheinung tretenden Volumen die obere Grenze des in diesem Ortsbildteil verträglichen Masses.

Die seriell und parallel zueinander angeordneten längsrechteckigen Mehrfamilienhäuser des Neubauprojekts widersprächen der historischen Bebauungsstruktur des Gebiets G 4 wie auch dem vielfältigen Erscheinungsbild des Westquartiers insgesamt, die dank den mehrheitlich kleinvolumigen, jedoch architektonisch vielgestaltigen Bauten der Baugruppen B 4.1 (Rugenastrasse) und B 4.2 (Bernastrasse) und durch die beiden im ISOS aufgeführten Einzelelementen Hotel Simplon und Villa Cranz entstehe. Zwar folge die Setzung der Neubauten einem klaren Raster, aufgrund ihrer einheitlichen, kubischen Form wirkten die geplanten Wohnbauten voluminös und entsprächen in keiner Weise der vielfältigen Gestalt, die für die Bauten im Westquartier prägend sei. Das Zeughausareal stehe in einem engen räumlichen Kontext zu schützenswerten Denkmälern und Ortsbildteilen. Bauliche Veränderungen wirkten sich unweigerlich auf deren Umgebung aus und veränderten ihre Wirkung und Wahrnehmung. Die relative Einheit und die Wiederholung gleichförmiger Gebäude über das ganze Zeughausareal erachten die Kommissionen als Beeinträchtigung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung. Der vom Bauprojekt vorgeschlagene nördliche Schenkel des Kopfbaus sei deutlich vom Verlauf der General-Guisan-Strasse und der Rugenparkstrasse zurückversetzt, seine Dimension und seine Geschossigkeit widersprächen der Bebauungsstruktur in seiner unmittelbaren Umgebung nicht, allerdings fehle ein architektonischer Bezug zum ehemaligen Hotel Simplon wie auch zur Villa Cranz. Da der Kopfbau keine wesentliche Sichtachse zum ehemaligen Hotels Simplon störe, liege eine Beeinträchtigung der Wirkung des Denkmals nicht vor; hingegen werde von gewissen Standorten aus der Blick auf Park und Villa Cranz beschnitten oder gar verunmöglicht. Von der General-Guisan-Strasse her wie auch vom Park der Villa Cranz aus konkurrenzieren der südliche Schenkel des Kopfbaus aufgrund seiner Höhe und Gliederung das Villengebäude in einer Weise, die dem Schutzziel «ungeschmälerte Erhaltung von Substanz und Wirkung [...] der im ISOS aufgeführten Einzelelemente» widerspreche und namentlich die Wirkung der Villa Cranz schmälere. Der Park der Villa Cranz würde durch den langgezogenen südlichen Schenkel einseitig zugebaut. Die dank der charakteristischen Anordnung der Bauten und Freiräume quartiertypischen, flüchtigen Durchblicke würden hier weitgehend unterbunden. Im südlichen Teil des «Areal Rothornstrasse» werde das Ortsbild durch den Neubau an der Rothornstrasse beeinträchtigt. Der Fussabdruck des longitudinalen Kopfbaus widerspreche den Massen und den Proportionen der quartiertypischen Würfelbauten wie auch der typischen Bebauungsstruktur der angrenzenden Baugruppen. Ein Neubau an der Rothornstrasse sollte sich am räumlichen Gefüge der bestehenden Bauten und Baugruppen orientieren. Diese würden die mögliche Längsentwicklung vorgeben, an denen sich das Bauvorhaben nicht bzw. nur teilweise orientiere. Zu einer weiteren Beeinträchtigung des Strassenbildes an der Rothornstrasse führe die Einfahrt zur Tiefgarage, deren Einschnitt ins Gelände dem zweiten Schutzziel widerspricht, das auch die ungeschmälerte Erhaltung der «Vorgärten und Grünräume sowie strukturierende Einfriedungen und Hecken» fordere.

g) Zusammenfassend kommen ENHK und EKD zum Schluss, dass das auf dem «Areal Rothornstrasse» geplante Bauvorhaben in der vorliegenden Form zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung führen würde. Damit ein modifiziertes

Vorhaben voraussichtlich als leichte Beeinträchtigung zu bewerten sei, seien die von den Kommissionen konkretisierten Schutzziele und folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- «- Das Vorhaben sollte die bestehende quatiertypische Bebauungsstruktur widerspiegeln, insbesondere in Bezug auf die Anordnung und Gestaltung der Neubauten und auf das Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiräumen. Ein besonderes Augenmerk hat beiden Kopfbauten zu gelten, die sich in besonderem Masse subtil in die überlieferte Bebauungsstruktur integrieren müssen. Für einen zwischen Hotel 'Simplon' und Villa Cranz geplanten Bau ist ein grösseres Volumen denkbar, während sich der Kopfbau an der Rothornstrasse an den Bauten der beiden angrenzenden Baugruppen orientieren sollte.
- Wichtig sind individuell gestaltete Gärten und Freiräume und die Schaffung von Durchblicken. Weder die Villa Cranz noch ihr Park sollten durch die Neubauten einseitig zugebaut werden. Die Villa Cranz darf durch die angrenzenden Volumina nicht konkurrenziert werden.
- Da eine serielle Gleichförmigkeit dem typischen, architektonisch vielgestaltigen Quartiercharakter widerspricht, sollten die Neubauten und Freiräume eine individuelle Gestaltung – z.B. auch in der Gliederung und Dachgestaltung – aufweisen. Auf identisch in Erscheinung tretende Neubauten ist hingegen zu verzichten, gesamthaft dürfen die Neubauten in ihrer Umgebung nicht ortsfremd und dominant in Erscheinung treten. Die Baustrukturen und -typologien sollten sich am heutigen Charakter des Quartiers orientieren.
- Für die Einfahrt zur Tiefgarage ist eine andere Lösung anzustreben; diese darf das Strassenbild nicht zusätzlich beeinträchtigen. Die Umgebung soll als Vorgarten und Garten gestaltet werden.
- Die Kommissionen empfehlen, den Erhalt des Kernbaus des Zeughauses zu prüfen. Die historische Baute ist nicht nur aus den bereits genannten denkmalpflegerischen Gründen erhaltenswert, sie kann insbesondere zur Vielgestaltigkeit des Westquartiers und des von der Planung betroffenen 'Areals Rothornstrasse' beitragen.
- Dem Löschgerätschaftsmagazin von 1908 kommt als Denkmal eine lokale Bedeutung ohne überragenden ortsbildlichen Wert zu. Dennoch legen die Kommissionen der Bauherrschaft nahe, seinen Erhalt im Projektperimeter wegen seines Erinnerungswerts zu prüfen».

5. Kritik am ENHK/EKD-Gutachten

a) Die Beschwerdeführerin rügt, die Inhalte des gemeinsamen Gutachtens der ENHK und EKD seien unzutreffend und widersprüchlich. Zunächst kritisiere das Gutachten die Orientierung des Bauvorhabens an der benachbarten Baustruktur. Gemäss den Kommissionen näherten sich die vier Neubauten im Unterschied zum bestehenden nicht einheitlichen Bauvolumen an die Dimensionen der sie direkt umgebenden Bauten an. Bezüglich der Schutzobjekte Hotel Simplon und Villa Cranz erreiche das Bauvorhaben eine Angleichung an Fussabdruck und Volumen. Damit werde der Charakter des Westquartiers geschwächt. Trotz der Feststellung und der Kritik daran, dass sich das Bauvorhaben der benachbarten Überbauungsstruktur annähere, hielten die Kommissionen aber umgekehrt fest, dass die seriell und parallel zueinander angeordneten längsrechteckigen Mehrfamilienhäuser des Neubauprojekts der historischen Bebauungsstruktur des Gebiets G 4 wie auch dem vielfältigen Erscheinungsbild des Westquartiers insgesamt (und insbesondere dem Hotel Simplon und der Villa Cranz) widersprächen. Hier werde also gerade eine Orientierung an den bestehenden Bauten und Baugruppen gefordert. Die EKD und die ENHK könnten sich offensichtlich nicht für einen einheitlichen Bewertungsmassstab entscheiden.

b) Bei ihrer Kritik am Gutachten übersieht die Beschwerdeführerin, dass die Forderung nach einer Orientierung an den bestehenden Bauten und Baugruppen nicht mit einer Angleichung oder Annäherung und einer damit einhergehenden Gleichförmigkeit gleichzusetzen ist. Gemäss Gutachten erreicht das Bauvorhaben insbesondere in Bezug auf die im ISOS als Störfaktoren qualifizierten Wohnbauten eine gleichartige Bebauungsstruktur und Gebäudetypologie, bezüglich

der Schutzobjekte Hotel Simplon und Villa Cranz eine Angleichung an Fussabdruck und Volumen. Dass der durch sein Raster und die individuelle Setzung, Dimensionierung und Gestaltung der Bauten und Freiräumen geprägte Charakter des Westquartiers durch eine solche Angleichung geschwächt würde, ist nachvollziehbar und nicht widersprüchlich.

c) Weiter bemängelt die Beschwerdeführerin, die Kommissionen führten in ihrem Gutachten aus, dass das Zeughausareal in einem engen räumlichen Kontext zu schützenswerten Baudenkmälern und Ortsbildteilen stehe. Der nördliche Schenkel des geplanten Kopfbaus widerspreche punkto Dimension und Geschossigkeit der bestehenden Bebauungsstruktur zwar nicht. Aber es fehle ein architektonischer Bezug zum ehemaligen Hotel Simplon und zur Villa Cranz. Hier werde von den Kommissionen also erneut eine Orientierung an der Bebauungsstruktur gefordert. Entgegen ihrer eigenen Feststellung, dass die geplante Bebauung deutlich kleinräumlicher ausfalle, kritisierten die Kommissionen, dass der «langgezogene» südliche Schenkel des Kopfbaus die Villa Cranz konkurrenzieren. Die dank der charakteristischen Anordnung der Bauten und Freiräume quertiypischen, flüchtigen Durchblicke würden unterbunden. Der Fussabdruck des longitudinalen Kopfbaus widerspreche den Massen und den Proportionen der quertiypischen Würfelbauten wie auch der typischen Bebauungsstruktur der angrenzenden Baugruppe. Ein Neubau an der Rothornstrasse solle sich gemäss Kommissionen am räumlichen Gefüge der bestehenden Bauten und Baugruppen orientieren. Diese Orientierung am räumlichen Gefüge der bestehenden Bauten und Baugruppen hätten die Kommissionen zuvor aber als problematisch erklärt.

d) Auch mit dieser Kritik setzt die Beschwerdeführerin die Forderung nach einer Orientierung an den bestehenden Bauten und Baugruppen fälschlicherweise mit einer Angleichung oder Annäherung und einer damit einhergehenden Gleichförmigkeit gleich. Die Kommissionen fordern nicht eine Orientierung an der Bebauungsstruktur im Sinne einer gleichförmigen Übernahme, sondern im Sinne einer Berücksichtigung und Rücksichtnahme. Dass der L-förmige Kopfbau die Villa Cranz in unzulässiger Weise konkurrenziert, hat im Übrigen bereits die KDP in ihrem Fachbericht vom 17. Juni 2019 sinngemäss festgestellt. Im Fachbericht vom 15. März 2021 bestätigte die KDP, die von den Bundeskommissionen festgehaltene Analyse und Beurteilung des Ortsbildes sowie der Bebauungsstruktur sei schlüssig. Die daraus abgeleiteten Schutzziele seien nachvollziehbar. Das Vorhaben konkurrenzieren durch seine bauliche Nähe und Ausmasse die denkmalgeschützte Villa mit Park und führe zu einer Beeinträchtigung des Baudenkmals.

Die Darstellung der Beschwerdeführerin, die Kommissionen führten jeweils sowohl eine ungenügende Distanz und gleichzeitig eine zu grosse Abweichung von der Bebauungsstruktur als Kritik auf, ist folglich unbegründet. Der Eindruck der Beschwerdeführerin, die Kommissionen hätten gegenseitig das Gutachten ergänzt, ohne die bereits enthaltene Kritik aufzugreifen, kann nicht geteilt werden. Dass das Gutachten Schutzziele für den Perimeter des Bauvorhabens formuliert, welche zum einen eine «ungeschmälerte Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur» wünschen und eine Widerspiegelung der quertiypischen Bebauungsstruktur verlangen, aber andererseits eine «Gleichförmigkeit» ablehnt, ist konsequent und überzeugend.

e) Weiter rügt die Beschwerdeführerin, obschon das Gutachten bereits einleitend auf die bestehende asphaltierte Fläche auf dem Baugrundstück hinweise, kritisierten die Kommissionen schliesslich die geplante Einfahrt zur Tiefgarage, welche der Erhaltung der «Vorgärten und Grünräume sowie strukturierende Einfriedungen und Hecken» widerspreche. Diese Kritik könne nicht nachvollzogen werden. Ohne Einstellhalle müssten Grünräume für eine Nutzung als oberirdische Parkierungsanlage genutzt werden. Diese Beeinträchtigung wäre bei Weitem einschneidender als eine Einstellhalleneinfahrt. Eine Erhaltung der asphaltierten Fläche könne ohnehin nicht im Sinne der Schutzziele sein.

f) Bei dieser Kritik am Gutachten übersieht die Beschwerdeführerin, dass das Gutachten keinen Verzicht auf eine Tiefgarage, sondern das Anstreben einer anderen Lösung für die Einfahrt zur Tiefgarage fordert. Die Kritik des Gutachtens, wonach die geplante Einfahrt in die Tiefgarage an der Rothornstrasse dem Schutzziel der ungeschmälernten Erhaltung der Vorgärten und Grünräume sowie der strukturierenden Einfriedungen und Hecken widerspricht, ist ohne weiteres nachvollziehbar. Kommt hinzu, dass das Bauvorhaben an der Rothornstrasse nicht nur die Einstellhallenzufahrt vorsieht, die den Vorgartenbereich betrifft, sondern auf der anderen Seite der Parzelle entlang der östlichen Parzellengrenze einen von der Rothornstrasse bis zur General-Guisan-Strasse durchgängigen Weg. An der Rothornstrasse soll der Vorgarten somit zweimal für eine Verkehrsfläche geöffnet werden.

g) Weiter stört sich die Beschwerdeführerin daran, dass das Gutachten der Bundeskommissionen den Erhalt des Löschgerätschaftsmagazins fordere. Eine solche Vorgabe habe weder im Rahmen des qualifizierten Wettbewerbs bestanden, noch sei sie durch andere Fachgremien aufgestellt worden. Durch diese Haltung werde der Status des Löschgerätschaftsmagazins faktisch von «erhaltenswert» auf «schützenswert» geändert.

h) Beim Löschgerätschaftsmagazin handelt es sich unbestritten um ein erhaltenswertes Baudenkmal im Sinne von Art. 10a Abs. 3 BauG. Erhaltenswerte Baudenkmäler sollen wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist (Art. 10b Abs. 3 BauG). Die Forderung der Bundeskommissionen, das Löschgerätemagazin zu erhalten, entspricht damit lediglich den gesetzlichen Vorgaben. Nicht nur schützenswerte, sondern – wie sich bereits aus der Bezeichnung ergibt – auch erhaltenswerte Baudenkmäler sind grundsätzlich zu erhalten.

Dass der Erhalt dieses Baudenkmals im Rahmen des qualifizierten Wettbewerbs keine Vorgabe war, spricht somit nicht gegen die entsprechende Forderung der Bundeskommissionen, sondern dafür, dass die Vorgaben des qualifizierten Wettbewerbs diesbezüglich unzulänglich waren. Richtig ist, dass der BHS als zuständige Fachbehörde (vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. a DPV²⁶) in seinem Fachbericht vom 28. April 2019 den Erhalt des Löschgerätschaftsmagazins nicht gefordert hat. Dies aber ohne überzeugende Prüfung, ob die Erhaltung unverhältnismässig wäre, wie dies das Gesetz vorschreibt. Auf diesen Fachbericht kann insofern nicht abgestellt werden. Die KDP hat sich zum Erhalt des Löschgerätschaftsmagazins mangels Zuständigkeit nicht geäußert, da es sich nicht um ein sogenanntes K-Objekt (siehe Art. 13 Abs. 3 BauV²⁷) handelt (Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 10c Satz 2 BauG).

i) Gemäss der Beschwerdeführerin sind im Gutachten die tatsächlichen Verhältnisse nicht eingehend dargestellt, sondern es werde rein auf die Schilderungen in den Inventaren abgestellt. Die vom Bauprojekt betroffene Fläche stehe zwischen einem primär grossvolumig bebauten Gebiet im Westen und Norden und einer verhältnismässig kleinräumlicheren Bebauung im Osten und Süden. Die heute bestehende Bebauung weise einen Bezug zur westlich gelegenen Struktur auf. Namentlich bestehe heute ein grossvolumiger Baukörper und eine weitläufige versiegelte Fläche im Aussenraum. Die Kritik der EKD und der ENHK trage diesem Umstand nicht Rechnung. Trotz der künftig im Vergleich zur Bestandesbaute deutlich „luftigeren“ Bebauung und der begrünten Aussenfläche werde diese optische Verbesserung mit Blick auf die östlich gelegenen Grundstücke und Bauten kritisiert. Gleichzeitig hebe sich die geplante Bebauung nicht störend

²⁶ Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegeverordnung, DPV; BSG 426.411)

²⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

von den Gebäudevolumen zwischen der Rugenaustrasse und den östlich gelegenen Bauten ab. Das Bauprojekt wirke wie ein Bindeglied zwischen den weiterbestehenden Volumen. Gleichzeitig würden neue Öffnungen geschaffen, welche den östlich gelegenen Grundstücken mehr Geltung verschafften. Die mit dem Bauprojekt vorgesehene Gestaltung des Aussenraums löse die bisherige, rein asphaltierte Fläche ab und schaffe einen Übergang vom eher urbanen Aussenraum an der Rugenaustrasse zur begrünten Umgebung der östlichen Nachbargrundstücke. Schliesslich falle auch die Kopfbaute des Projekts nicht negativ ins Gewicht. Sie stehe weder zu den östlichen Nachbarbauten (die ihrerseits eher grossvolumig seien) noch zu den freien Flächen nördlich des Gemeindehauses in Konkurrenz. Gleichzeitig greife sie die Bebauungsstruktur der westlich gelegenen Grundstücke auf.

Die städtebauliche Ausgangslage werde von den Kommissionen völlig falsch und widersprüchlich dargestellt. Vorab könne dazu auf die Modellfotografien (Stand: Wettbewerb) hingewiesen werden. Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt habe es aber noch kleinere Änderungen gegeben. Die überdachte Rampe auf der Seite Villa Cranz sei weggelassen worden. Dies entlaste den städtischen Raum am Kreisel und erhöhe die Freiraumqualität insbesondere auf der Seite der Villa Cranz. Der kleine Baukörper seitens Hotel Simplon sei beim Bauprojekt ebenfalls weggelassen worden.

j) Wie sich aus Erwägung 4 und Ziffer 3 des Gutachtens vom 11. Februar 2021 ergibt, wurden im Gutachten die tatsächlichen Verhältnisse eingehend dargestellt. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin ist unbegründet. Die Bundeskommissionen waren am 31. August 2020 und am 11. September 2020 zweimal vor Ort und haben ihr Gutachten nicht zuletzt gestützt auf diese zwei Augenscheine verfasst. Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, es sei rein auf Schilderungen in den Inventaren abgestellt und die tatsächlichen Verhältnisse seien nicht ausreichend berücksichtigt worden, ist folglich unbegründet. Im Übrigen stellt die Beschwerdeführerin mit dieser Rüge ihre eigene Parteieinschätzung derjenigen aus dem Gutachten der Bundeskommissionen gegenüber, womit sie das Gutachten der neutralen Fachkommission nicht zu entkräften vermag.

Auch aus den Modellfotografien lässt sich keine falsche und widersprüchliche Darstellung der städtebaulichen Ausgangslage durch die Bundeskommissionen ableiten. Die kleineren Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsprojekt hatten keinen Einfluss auf das Gutachten der Bundeskommissionen. Dieses Gutachten hat sich nicht zum Wettbewerbsprojekt, sondern zum Bauprojekt geäußert. Trotz der bereits vorgenommenen kleineren Änderungen, die sich gemäss Beschwerdeführerin insbesondere positiv auf die Villa Cranz ausgewirkt haben, kamen die Bundeskommissionen zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben in der vorliegenden Form zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung führen würde.

k) Die baulichen Entwicklungen in Interlaken werden nach Ansicht der Beschwerdeführerin von den Bundeskommissionen gänzlich ausgeblendet, wenn sie das Ortsbild beschrieben, wie es sich bei einer Ankunft am Bahnhof Interlaken darstelle. Es werde in keiner Weise berücksichtigt, dass das Gebiet am Bahnhof Interlaken derzeit eine komplette ortsbauliche Veränderung erfahre und beim fraglichen Kreisel entlang den Gleisen ein viergeschossiger Neubau plus Attika erstellt werde. Das Gutachten erweise sich deshalb als einseitig und unvollständig und könne nicht die Grundlage für den Baubewilligungsentscheid bilden. Offensichtlich seien die Vertreter der eidgenössischen Kommissionen nicht genügend mit den Örtlichkeiten betraut. Es werde deshalb die Durchführung eines Augenscheins beantragt, um die aktuellen örtlichen Gegebenheiten aufzunehmen.

l) Tatsächlich wird aktuell das Bauvorhaben «Station West» südlich des Bahnhofs Interlaken West entlang der Gleise an der Rugenparkstrasse realisiert. Dabei handelt es sich um einen

viergeschossigen Neubau mit zusätzlicher Attika von rund 100 m Länge und 30 m Breite. Das Rechtsamt hat im Beschwerdeverfahren ein Zusatzgutachten bei der EKD und der ENHK eingeholt. Es hat dabei die Frage aufgeworfen, ob die EKD und die ENHK das Bauvorhaben «Station West» in ihrer bisherigen Beurteilung des Bauvorhabens der Beschwerdeführerin berücksichtigt hat und wenn nein, ob sich für die EKD und die ENHK aus einer Berücksichtigung des Bauvorhabens «Station West» Änderungen in ihrer bisherigen Beurteilung des Bauvorhabens der Beschwerdeführerin ergeben.

Die EKD und die ENHK halten in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 17. Mai 2022 fest, das Bauvorhaben «Station West» sei in ihrer bisherigen Beurteilung nicht berücksichtigt worden. Aufgrund dieses Neubaus würden sich in der Ortsbildanalyse des Gutachtens vom 11. Februar 2021, namentlich in den Kapiteln 3.2 und 3.3 wenige Ergänzungen und Änderungen ergeben, die sich aber weder auf die Tragweite der Vorgaben des ISOS, noch auf die im Kapitel 3.6 konkretisierten Schutzziele auswirken würden. Das heisse, dass die im Gutachten vom 11. Februar 2021 konkretisierten Schutzziele auch aus heutiger Sicht unverändert blieben. Gemäss ihrem gesetzlichen Auftrag würden die Kommissionen in ihren Gutachten jeweils die Auswirkungen eines Vorhabens oder einer Planung auf Ortsbild und Denkmäler gemessen an den aufgrund der Analyse des Orts und der Vorgaben des ISOS konkretisierten Schutzzielen beurteilen. Da sich im konkreten Fall die Schutzziele auch unter Berücksichtigung des Bauvorhabens «Station West» nicht änderten, ergäben sich auch keine Änderungen in der bisherigen Beurteilung des Bauvorhabens der Beschwerdeführerin. Von den Gehsteigen östlich des Neubaus «Station West» und den Gehsteigen entlang der Rugenparkstrasse, die zugänglich blieben, seien die Sichtachsen auf den fraglichen Perimeter nach wie vor als wichtig zu bezeichnen.

Auch unter Berücksichtigung der aktuellen ortsbaulichen Veränderungen aufgrund des Projekts «Station West» ergeben sich somit im Ergebnis keine Änderungen in der Beurteilung des Bauvorhabens der Beschwerdeführerin mit Blick auf seine ISOS-Verträglichkeit. Die von der Beschwerdeführerin in ihren Schlussbemerkungen vom 5. Juli 2022 vorgebrachte Kritik am Zusatzgutachten vom 17. Mai 2022 ist unbegründet. Dass im Bericht vom 11. Februar 2021 das Bauvorhaben «Station West» nicht berücksichtigt wurde, ist unbestritten. Somit versteht sich von selbst, dass der Bericht vom 11. Februar 2022 diesbezüglich nicht der neuen Realität entspricht, wonach das Bahnhofquartier im Bereich Rugenparkstrasse nördlich des Kreisels künftig von zwei modernen und grossvolumigen Bauten geprägt sein wird. Dementsprechend haben die EKD und die ENHK im Zusatzgutachten eingeräumt, in der Ortsbildanalyse des Gutachtens vom 11. Februar 2021, namentlich in den Kapiteln 3.2 und 3.3, würden sich wenige Ergänzungen und Änderungen ergeben. Es ist aber nachvollziehbar, dass sich diese Ergänzungen und Änderungen weder auf die Tragweite der Vorgaben des ISOS, noch auf die im Kapitel 3.6 konkretisierten Schutzziele auswirken. Insbesondere steht das Bauvorhaben «Station West» dem im Gutachten vom 11. Februar 2021 formulierten Schutzziel einer ungeschmälerten Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur sowie der charakteristischen Anordnung und individuellen Gestaltung der Bauten und Freiräume im Gebiet G 4 nicht im Weg, da sich das Bauvorhaben «Station West» ausserhalb des Gebiets G 4 befindet. Soweit die Beschwerdeführerin die Ansicht vertritt, das ehemalige Hotel Simplon werde primär durch das Bauvorhaben «Station West» tangiert, so kann daraus, unabhängig davon, inwiefern diese Einschätzung richtig ist, nicht geschlossen werden, das Bauvorhaben dürfe das ehemalige Hotel Simplon (noch weiter) tangieren. Vielmehr steht dem das im Gutachten vom 11. Februar 2021 formulierten Schutzziel einer ungeschmälerten Erhaltung von Substanz und Wirkung der charakteristischen Bauten in den Baugruppen B 4.1 und B 4.2 wie auch der im ISOS aufgeführten Einzelelemente entgegen. Weshalb dieses Schutzziel aufgrund des Bauvorhabens «Station West» seine Gültigkeit verlieren sollte, ist nicht nachvollziehbar. Unberechtigt ist schliesslich auch der Vorwurf der Beschwerdeführerin in ihren Schlussbemerkungen, die beiden Bundeskommissionen wollten das Bauvorhaben «Station West» bei der Beurteilung ausblenden. Im Zusatzgutachten vom 17. Mai 2022 haben sich die beiden

Bundeskommisionen mit diesem Bauvorhaben auseinandergesetzt und dieses berücksichtigt, sind aber nachvollziehbar und überzeugend zum Schluss gelangt, dass sich am Ergebnis ihres Gutachtens vom 11. Februar 2021 dadurch nichts ändert.

Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vertreter der eidgenössischen Kommissionen seien nicht genügend mit den Örtlichkeiten betraut, ist angesichts der zwei durchgeführten Augenscheinen unhaltbar. Ein weiterer Augenschein ist nicht erforderlich, davon sind insbesondere unter Berücksichtigung des Zusatzgutachtens vom 17. Mai 2022 keine neuen Erkenntnisse zu erwarten.

m) Gemäss der Beschwerdeführerin lässt sich gestützt auf das Gutachten der Kommissionen nicht feststellen, mit welchen Massnahmen sich ein aus der Sicht der Kommissionen bewilligungsfähiges Projekt erreichen liesse. Dem Gutachten liessen sich keine konkreten tatsächlich bedenklichen und beeinträchtigenden baulichen Entwicklungen entnehmen. Das Gutachten der Kommissionen erfülle seinen Zweck nicht und sei deshalb inhaltlich unbrauchbar. Die Kommissionen hätten sich nicht an den kantonalen Vorgaben orientiert (diese dürften ihnen gar nicht bekannt sein) und hätten auch alle Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm völlig ausser Acht gelassen.

n) Im Gutachten der Bundeskommissionen werden in Ziff. 3.6 zunächst die Schutzziele für den Projektperimeter und seine Umgebung konkretisiert. Zudem werden in Ziff. 6 des Gutachtens unter Berücksichtigung dieser Schutzziele abschliessend Rahmenbedingungen für eine massvolle bauliche Entwicklung des Areals formuliert, damit ein modifiziertes Vorhaben als leichte Beeinträchtigung beurteilt werden könnte. Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, es lasse sich nicht feststellen, mit welchen Massnahmen sich ein aus der Sicht der Kommissionen bewilligungsfähiges Projekt erreichen liesse, ist folglich unbegründet. Das Gutachten hat dabei auch die kantonalen Vorgaben korrekt berücksichtigt, insbesondere hinsichtlich der beiden zum Abbruch vorgesehenen erhaltenswerten Baudenkmäler.

Inwiefern die Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm für die Bundeskommissionen verbindlich gewesen sein sollten, vermag die Beschwerdeführerin nicht näher auszuführen. Wie bereits oben in Erwägung 2 ausgeführt, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage für die Annahme der Beschwerdeführerin, die Durchführung eines Projektwettbewerbs habe eine präjudizielle Wirkung auf die Beurteilung eines Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren. Dementsprechend mussten die Bundeskommissionen im vorliegenden Fall ihr Gutachten gestützt auf die gesetzlichen Vorschriften inklusive dem ISOS verfassen, Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm konnten diese Vorschriften weder ausser Kraft setzen noch relativieren.

Schliesslich fällt auf, dass im Wettbewerbsprogramm das ISOS mit keinem Wort erwähnt wurde. Dass sich die Bauparzelle in einem schützenswerten Ortsbild von nationaler Bedeutung befindet, wurde folglich im Projektwettbewerb nicht beachtet. Unter diesen Voraussetzungen ist umso unverständlicher, inwiefern die Bundeskommissionen die Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm bei ihrer Beurteilung der Verträglichkeit des Bauvorhabens mit dem ISOS hätten berücksichtigen sollen.

o) Gemäss Beschwerdeführerin liegt das Areal Rothornstrasse zum grossen Teil im ehemaligen Villenquartier von Interlaken. Die meisten der noch vorhandenen repräsentativen Bauten stammten aus Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts. Die einst homogene städtebauliche Struktur, gebildet durch das orthogonale Strassennetz mit daran aufgereihten Solitären sei ab Mitte des 20. Jahrhunderts verschiedentlich mit grösseren Volumen durchbrochen worden und wirke mittlerweile sehr heterogen. Noch immer aber prägten die ehemaligen Villengärten den stark durchgrünten Charakter des Quartiers. Bei der benachbarten Villa Cranz, der heutigen Gemeindeverwaltung, sei der Garten noch weitgehend intakt.

Die städtebauliche Setzung von drei länglichen Wohnbauten und einem winkelförmigen Kopfbau als Abschluss zur Kreuzung General-Guisanstrasse und Rugenparkstrasse ermögliche die grüne Durchlässigkeit trotz der höheren Dichte. Die Neubauten orientierten sich an den grösseren Bauten der Umgebung, seien einfach, kubisch klar gegliedert und entwickelten mit ihrer durchgängigen Viergeschossigkeit eine Kraft, die den heterogenen Kontext im Bereich des Ortsbildschutzes wohltuend beruhige. Die heute städtebaulich sehr schwach definierte und unbefriedigende Situation an der Kreuzung General-Guisanstrasse und Rugenparkstrasse werde mit dem vorgeschlagenen Kopfbau geschickt geklärt und gestärkt. Unmittelbar an der Kreuzung entstehe ein neu gestalteter öffentlicher Raum, der als Auftakt zur neuen Bebauung gelesen werden könne und der dem grossformatigen Migrosgebäude auf der gegenüberliegenden Seite Stand halten könne. Im Zusammenspiel mit dem ehemaligen Hotel Simplon entfalte der Kopfbau genügend Kraft, nehme sich mit der Höhe dennoch zurück und lasse dem historischen Gebäude auf seiner Nordostseite den angemessenen Raum. Der hier aufgespannte kleine Platz diene als halböffentlicher Begegnungsraum, der auch der unmittelbaren Nachbarschaft offenstehe. Auf der Seite zur Villa Cranz werde der parkartige Garten, der heute nahtlos in eine Parkieranlage übergehe, räumlich gefasst und erhalte eine neue Integrität; die Villa erhalte ihre Bedeutung als Haus im Park zurück.

p) Mit dieser Argumentation stellt die Beschwerdeführerin wiederum ihre eigene Parteieinschätzung derjenigen aus dem Gutachten der Bundeskommissionen gegenüber, womit sie das Gutachten der neutralen Fachkommission nicht zu entkräften vermag.

q) Gemäss Beschwerdeführerin wird der städtebaulich exponierten Situation des Kopfbaus mit gewerblicher- und gemeinschaftlicher Nutzung im Erdgeschoss sowie Alterswohnungen in den oberen Geschossen Rechnung getragen. Die Stärkung der städtebaulichen Situation auf und um das Areal Rothornstrasse sei nicht zuletzt auch im Hinblick auf das schräg vis-à-vis im Bau begriffene, sehr grossmassstäbliche Wohn- und Geschäftshaus «Station West» von Bedeutung. Es werde beantragt, die Aspekte des Orts- und Landschaftsbildschutzes gestützt auf die Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm und dem kantonalen Recht durch einen zusätzlichen Jurybericht oder durch ein unabhängiges Gutachten beurteilen zu lassen.

r) Inwiefern die vorgesehene Nutzung im Kopfbau Einfluss auf die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit haben sollte, ist nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich dem sich schräg vis-à-vis im Bau begriffene Wohn- und Geschäftshaus «Station West» kann auf den bereits angesprochenen Zusatzbericht der Bundeskommissionen vom 17. Mai 2022 verwiesen werden. Ein zusätzlicher Jurybericht ist nach dem Gesagten nicht erforderlich, ein unabhängiges Gutachten liegt mit dem Gutachten der Bundeskommissionen bereits vor. Die Kritik der Beschwerdeführerin an diesem Gutachten erweist sich demnach als unbegründet.

6. Würdigung des ENHK/EKD-Gutachtens

a) Das gemeinsame Gutachten von ENHK und EKD ist für die Entscheidbehörde nicht bindend, sondern bildet nur eine Grundlage für die Abwägung aller Interessen (Art. 7 Abs. 3 NHG). Es kommt ihm aber ein hoher Stellenwert zu, von seinen Schlüssen darf nur aus triftigen Gründen abgewichen werden. Die gilt auch im Falle einer fakultativen Begutachtung.²⁸

b) Im vorliegenden Fall haben sich im Verlaufe des Verfahrens verschiedene Gremien und Behörden mit den gestalterischen und denkmalpflegerischen Aspekten des Bauvorhabens

²⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9–10 N. 32c

befasst. Zunächst waren dies das Preisgericht inklusive eines Vertreters des BHS im Rahmen des Projektwettbewerbs, danach im Baubewilligungsverfahren wiederum der BHS mit Fachbericht vom 28. April 2019 betreffend Abbruch der beiden erhaltenswerten Baudenkmäler. Weiter hat sich die KDP im Baubewilligungsverfahren mit Fachberichten vom 17. Juni 2019 und 13. Mai 2021 zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den benachbarten schützenswerten Baudenkmälern, mit Fachbericht vom 15. März 2021 zum ENHK/EKD-Gutachten sowie im Rahmen eines Bereinigungsgesprächs vom 15. Juli 2021 zu möglichen Projektänderungen geäußert. Zudem hat sich im Baubewilligungsverfahren der Präsident des Preisgerichts des Projektwettbewerbs in einer am 20. August 2019 beim Regierungsstatthalteramt eingegangenen Stellungnahme zum Fachbericht der KDP vom 17. Juni 2019 geäußert. Schliesslich haben die EKD und ENHK in ihrem Gutachten vom 11. Februar 2021 das Bauvorhaben beurteilt und sich in zwei weiteren Stellungnahmen vom 23. Juni 2021 und 17. Mai 2022 dazu geäußert.

c) Hinsichtlich Projektwettbewerb und Beurteilung durch das Preisgericht fällt zunächst auf, dass im Wettbewerbsprogramm das ISOS mit keinem Wort erwähnt wurde. Dementsprechend würdigte das Preisgericht zwar die hohe architektonische und städtebauliche Qualität des siegreichen Projekts. Dabei setzte es sich jedoch lediglich in allgemeiner Weise mit der Ortsbild- und Quartierverträglichkeit des Bauvorhabens auseinander und ging insbesondere mit keinem Wort auf die ISOS-Vorgaben ein. Daran änderte auch die Stellungnahme des Präsidenten des Preisgerichts im Baubewilligungsverfahren nichts, er verweist darin lediglich darauf, dass das Projekt einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen worden sei und im Preisgericht auch ein Vertreter des BHS gewesen sei. Im Schlussberichts des Projektwettbewerbs vom 12. Juni 2017 fällt zudem auf, dass sich die Empfehlungen des Preisgerichts fast ausschliesslich auf wirtschaftliche und funktionelle Optimierungen beschränken, Empfehlungen zur Verbesserung der Gestaltung und Ortsbildverträglichkeit fehlen.

Auch der BHS äussert sich in seinem Fachbericht nicht zum ISOS. Mangels Zuständigkeit hat er sich auch nicht zum Umgebungsschutz der beiden schützenswerten Baudenkmäler in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens geäußert. Zuständig war er nur hinsichtlich der beiden erhaltenswerten Baudenkmäler, die mit dem Bauvorhaben abgebrochen werden sollen. Die Voraussetzungen für deren Abbruch hat der BHS aber nur rudimentär beurteilt. Zur Frage, inwiefern der Erhalt der beiden Gebäude unverhältnismässig wäre, äussert er sich gar nicht. Erhaltenswerte Baudenkmäler dürfen gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG aber nur unter dieser Voraussetzung abgebrochen werden.

Schliesslich äusserte sich auch die KDP aufgrund ihrer Zuständigkeit bis zum Einbezug der Bundeskommissionen lediglich zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Villa Cranz als schützenswertes Baudenkmal und wies in ihrer Stellungnahme vom 13. Mai 2020 darauf hin, dass es Aufgabe der Bundeskommissionen sei, das Bauvorhaben gesamtheitlich zu beurteilen. In Kenntnis des gemeinsamen Gutachtens der Bundeskommissionen hält die KDP in ihrem Fachbericht vom 15. März 2021 fest, die im Amtsbericht vom 17. Juni 2019 geäußerten Bedenken seien durch das Gutachten bestätigt worden. Das Vorhaben konkurrenzieren durch seine bauliche Nähe und die Ausmasse die denkmalgeschützte Villa mit Park und führe zu einer Beeinträchtigung des Baudenkmals. Die im Gutachten festgehaltenen Analyse und Beurteilung des Ortsbildes sowie der Bebauungsstruktur sei schlüssig und die daraus abgeleiteten Schutzziele seien für die Denkmalpflege nachvollziehbar.

d) Somit kann festgestellt werden, dass das gemeinsame Gutachten von ENHK und EKD vom 11. Februar 2021 mit Ergänzung vom 17. Mai 2022 die einzige im Rahmen des Projektwettbewerbs und des Baubewilligungsverfahrens abgegebene Beurteilung ist, welche sich eingehend mit den Auswirkungen des Bauvorhabens auf das ISOS-geschützte Ortsbild von nationaler Bedeutung und den detaillierten ISOS-Vorgaben auseinandersetzt und sich

diesbezüglich insbesondere auch hinsichtlich Tiefe und Qualität der fachlichen Beurteilung von den weiteren Beurteilungen deutlich abhebt. Die von der Beschwerdeführerin am Gutachten vorgebrachten Kritikpunkte sind unbegründet (siehe vorne Erwägung 5). Vor diesem Hintergrund sind für die BVD keine triftigen Gründe ersichtlich, um vom gemeinsamen Gutachten der Bundeskommissionen abzuweichen. Dies umso mehr, als die KDP unabhängig vom Gutachten der Bundeskommissionen aus dem Jahr 2021 bereits im Fachbericht aus dem Jahr 2019 hinsichtlich der Villa Cranz zum gleichen Ergebnis wie später das Gutachten der Bundeskommissionen kam und als die KDP das Gutachten der Bundeskommissionen im Nachhinein als schlüssig und nachvollziehbar einstuft.

e) Demzufolge ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung führen würde. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 NHG). Da im vorliegenden Fall eine Bundesaufgabe erfüllt wird (vgl. oben Erwägung 3) und der ungeschmälerten Erhaltung des Objekts von nationaler Bedeutung keine gleich- oder höherwertigen Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen, muss dem Bauvorhaben gestützt auf Art. 6 Abs. 2 NHG der Bauabschlag erteilt werden.

Würde es sich nicht um eine Bundesaufgabe handeln, wäre Art. 6 Abs. 2 NHG zwar nicht unmittelbar anwendbar. Die Kriterien dieser Bestimmung und die Schutzinteressen der Bundesinventare sind jedoch bei der Anwendung von Art. 9 ff. BauG, insbesondere bei einer im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen, d.h. das inventarisierte Objekt ist grösstmöglich zu schonen.²⁹ Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten nicht Landschaften, Orts- und Strassenbilder beeinträchtigen. Aufgrund des Gutachtens der Bundeskommissionen muss hier davon ausgegangen werden, dass das Ortsbild unzulässig beeinträchtigt und das inventarisierte Objekt nicht grösstmöglich geschont wird. Somit müsste dem Bauvorhaben auch gestützt auf Art. 9 Abs. 1 BauG der Bauabschlag erteilt werden. Da sich die Bauparzellen im kommunalen Ortsbildgestaltungsbereich befindet, ist zudem Art. 511 GBR anwendbar. Demnach bezwecken die Ortsbildgestaltungsbereiche die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen. Ob das Bauvorhaben diese Bestimmung einhält, ist nach dem Gesagten zweifelhaft, auch wenn sich die Gemeinde Interlaken für eine Bewilligung des Bauvorhabens ausgesprochen hat und ihr bei der Anwendung kommunaler Bestimmungen mit selbständiger Bedeutung Autonomie zukommt.

f) Weiter verletzt das Bauvorhaben nach dem Gesagten auch Art. 10b Abs. 1 BauG. Demnach dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall muss aufgrund des Gutachtens der Bundeskommissionen und der Stellungnahme der KDP zumindest hinsichtlich der Villa Cranz davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben die Umgebung des Baudenkmals so verändert, dass dadurch das schützenswerte Baudenkmal beeinträchtigt wird.

g) Schliesslich fehlt es am Nachweis, dass der Erhalt der beiden erhaltenswerten Baudenkmäler (Löschgerätschaftsmagazin und Zeughaus) unverhältnismässig wäre. Ohne diesen Nachweis kann das Bauvorhaben auch gestützt auf Art. 10b Abs. 3 BauG nicht bewilligt werden.

²⁹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9–10 N. 33b

7. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Dies in erster Linie deshalb, weil die Vorinstanz nicht dargelegt habe, gestützt auf welche gesetzliche Grundlage sie dem Bauvorhaben die Bewilligung verwehre. Sie habe lediglich erklärt, dass das Bauvorhaben zu einer «Beeinträchtigung des geschützten Ortsbilds» führe. Eine Auseinandersetzung mit den konkreten rechtlichen Grundlagen, auf die sich der Bauabschlag stützen solle, fehle im angefochtene Entscheid. Damit habe die Vorinstanz die Begründungspflicht und gleichzeitig den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin verletzt.

Eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs ergebe sich daraus, dass die Vorinstanz auch die Interessenlage der Einwohnergemeinde Interlaken vollständig ignoriert habe. Dies obschon den Interessen der Einwohnergemeinde Interlaken ein massgebendes Gewicht zukomme, weil die gesamte Projektentwicklung unter enger Begleitung durch die Gemeinde stattgefunden habe und weil die Gemeinde an einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Überbauung interessiert gewesen sei. Die Gemeinde habe sich mit Eingabe vom 8. April 2021 zum Gutachten und zu ihrer eigenen Interessenlage geäussert. Namentlich habe die Einwohnergemeinde dargelegt, dass eine gelungene städtebauliche Setzung mit eigener Identität und für die unterschiedlichen Nutzungen und eine klare Adressbildung sowie eine ansprechende Aussenraumgestaltung habe gefunden werden können. Mit der Projektstudie seien auch die Qualitäten erreicht, welche es ermöglichten, das im Bauinventar der Gemeinde Interlaken stehende Zeughausgebäude rückzubauen und ein ebenbürtiges Objekt zu realisieren. Die Gemeinde habe auch ihre Überzeugung geäussert, dass das Projekt im Einklang mit der inventarisierten Umgebung entwickelt worden sei und einen wesentlichen Beitrag zur verdichteten Nutzung von bestehendem Bauland leiste. Dass die geltende baurechtliche Grundordnung eingehalten werde und keine Ausnahme erforderlich sei, bezeuge zudem, dass das Projekt auch einem grossen öffentlichen Interesse entspreche. Der Inhalt dieser Eingabe habe in keiner Weise Eingang in den angefochtenen Entscheid gefunden. Insbesondere aufgrund des ausdrücklichen Antrags der Beschwerdeführerin wäre die Vorinstanz gehalten gewesen, die Ausführungen der Gemeinde im Rahmen ihrer Erwägungen zu behandeln. Die Vorinstanz sei somit gerade nicht auf alle wesentlichen und entscheidrelevanten Vorbringen der Beschwerdeführerin eingegangen, weshalb sie ihrer Begründungspflicht auch in dieser Hinsicht nicht nachgekommen sei.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör sei formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides führe. Sollte die Beschwerdeinstanz eine Heilung dieser Gehörsverletzung als möglich erachten, müsste dieselbe gleichwohl im Rahmen der Kostenverteilung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus rügt die Beschwerdeführerin eine rechtsverletzende bzw. willkürliche Würdigung der Fachberichte durch die Vorinstanz.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG³⁰ 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 zudem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der

³⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

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.³¹

c) Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli hat in Erwägung 12 seines angefochtenen Gesamtentscheids ausgeführt, es sei in seiner Funktion als Baubewilligungsbehörde unter anderem gestützt auf Art. 9 BauG gehalten, die Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens zu prüfen. Da im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zudem das erhaltenswerte ehemalige Zeughaus und das erhaltenswerte ehemalige Löschgerätemagazin abgebrochen werden sollen, sei weiter zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Abbruch dieser erhaltenswerten Gebäude gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG erfüllt seien. Schliesslich sei gestützt auf Art. 10b Abs. 1 BauG zu berücksichtigen, dass die beiden angrenzenden schützenswerten Baudenkmäler Villa Cranz und Hotel Simplon durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürften.

Damit hat die Vorinstanz die gesetzlichen Bestimmungen genannt, auf die sie sich für die Erteilung des Bauabschlags gestützt hat. Diese Rüge ist insofern unbegründet.

d) Bei Art. 9 BauG handelt es sich um eine kantonale Norm. Bei der Auslegung dieser Bestimmung kommt der Gemeinde keine Autonomie zu. Zudem sieht diese Bestimmung auch keine Interessenabwägung vor. Bei der Prüfung der Ortsbildverträglichkeit gestützt auf Art. 9 BauG spielen die Interessen der Gemeinde Interlaken insofern keine Rolle. Dass die Vorinstanz bei der Prüfung von Art. 9 BauG die von der Gemeinde Interlaken in ihrer Stellungnahme vom 8. April 2021 geäusserten Interessen nicht berücksichtigt hat, ist somit nicht zu beanstanden. Folglich hat die Vorinstanz auch nicht den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt, weil sie der Forderung der Beschwerdeführerin nicht nachgekommen ist, die Ausführungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Mangels Relevanz musste die Vorinstanz diese Ausführungen nicht beachten.

Abgesehen davon hat die Vorinstanz die Stellungnahme der Gemeinde Interlaken vom 8. April 2021 nicht ignoriert. Sie hat die Stellungnahme in Sachverhalt 38 ihres angefochtenen Gesamtentscheids ausdrücklich erwähnt und festgehalten, die Gemeinde habe darin ihre Überzeugung zum Ausdruck gebracht, dass das Projekt in Einklang mit der inventarisierten Umgebung stehe, die baurechtliche Grundordnung einhalte und einem grossen öffentlichen Interesse entspreche. Inwiefern aus dem Umstand, dass die geltende baurechtliche Grundordnung durch das Bauvorhaben eingehalten wird und keine Ausnahme nach GBR erforderlich ist, auf ein grosses öffentliches Interesse am Projekt geschlossen werden kann, wie dies die Gemeinde in dieser Stellungnahme geltend gemacht hat, ist allerdings nicht nachvollziehbar.

e) Da die Vorinstanz somit keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör begangen hat, stellt sich die Frage nach einer Heilung der Gehörsverletzung nicht.

f) Die Annahme der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe darlegt, dass sie von der fachlichen Beurteilung der Bundeskommissionen nicht überzeugt sei, ist nicht haltbar. Die Vorinstanz hat im letzten Abschnitt von Erwägung 12 des angefochtenen Gesamtentscheids

³¹ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

lediglich angetönt, dass sie gestützt auf ein Bereinigungsgespräch mit der KDP vom 15. Juli 2021 bei der ihr obliegenden Interessenabwägung teilweise von der fachlichen Beurteilung der Bundeskommissionen abweichen könnte. Demnach müsste das Bauvorhaben möglicherweise weniger weitgehend überarbeitet werden, als dies die Bundeskommissionen gefordert hätten, damit es von ihr als ortsbildverträglich eingestuft werden könnte. Die Vorinstanz hat aber keinen Zweifel daran gelassen, dass es das Bauvorhaben in der aktuellen Fassung gestützt auf das Gutachten der Bundeskommissionen als nicht ortsbildverträglich einstuft. Zu diesem Ergebnis ist die Vorinstanz gestützt auf eine eingehende und umfassende Auseinandersetzung mit dem Gutachten der Bundeskommissionen und mit den Einschätzungen der anderen involvierten Gremien und Behörden gekommen. Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe sich nicht genügend mit dem Inhalt des Gutachtens der Bundeskommissionen auseinandergesetzt, ist daher unhaltbar.

g) Nicht nachvollziehbar ist die Aussage der Beschwerdeführerin, die übrigen Fachgremien hätten sich mit den ISOS-Vorgaben befasst. Ihre Behauptung, das qualifizierte Verfahren sei zur Sicherstellung des im Gebiets G4 geltenden Erhaltungsziels B durchgeführt worden, vermag die Beschwerdeführerin ebenso wenig zu belegen, wie ihre Aussage, die in diesem Perimeter zu berücksichtigenden Vorgaben hätten für die Jury die massgebenden Bewertungskriterien dargestellt. Tatsächlich wurde das ISOS und seine Vorgaben weder im Wettbewerbsprogramm noch im Jurybericht erwähnt und zumindest nicht erkennbar berücksichtigt.

h) Ebenso wenig nachvollziehbar ist die nicht näher belegte Aussage der Beschwerdeführerin, das Wettbewerbsverfahren habe deutlich aufgezeigt, dass die Erhaltung des Zeughauses unverhältnismässig und sein Abbruch daher zulässig wäre. Im Wettbewerbsprogramm wurde lediglich festgehalten, mit dem qualitätssichernden Verfahren solle ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt realisiert werden, damit das erhaltenswerte Zeughaus rückgebaut werden könne, vorbehalten bleibe der Nachweis der Unverhältnismässigkeit der Erhaltung. Dieser Nachweis wurde jedoch nie erbracht.

i) Ob die Sichtweise der ENHK und der EKD eine völlig neue Aufgabenstellung für eine neue Überbauung des Projektperimeters bedeuten würde, wie dies die Beschwerdeführerin geltend macht, ist unbeachtlich. Sofern die Vorgaben des ISOS eine völlig neue Aufgabenstellung erfordern, kann dieses Erfordernis nicht mit einem unspezifischen Hinweis auf raumplanungsrechtliche und kantonalrechtliche Vorgaben aus der Welt geschafft werden.

8. Kosten

a) Demzufolge erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie wird abgewiesen und der angefochtene Bauabschlag wird bestätigt. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdeführerin als unterliegende Partei. Als solche hat sie die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV³²). Die Gebühren bemessen sich bei Rahmentarifen nach dem gesamten Aufwand, der Bedeutung des Geschäfts für die Gebührenpflichtigen und deren Interesse an der Verrichtung sowie der wirtschaftlichen

³² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Leistungsfähigkeit der Gebührenpflichtigen (Art. 7 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 3200.– festgelegt.

b) Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hat als unterliegende Partei keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Daher werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 12. Oktober 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 3200.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD), Sekretariat, Hallwylstrasse 15, 3003 Bern, zur Kenntnis
- Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), c/o Bundesamt für Umwelt (BAFU), 3003 Bern, zur Kenntnis
- Denkmalpflege Kanton Bern, zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei 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.