



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/118

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 26. Februar 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

und

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 2

Frau **I.**_____
Beschwerdegegnerin 3

alle vertreten durch Rechtsanwalt A._____ und Rechtsanwältin B._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee, Gemeinde-
verwaltung**, Hauptstrasse 21, 3854 Oberried am Brienzersee

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberried am Brienzersee
vom 8. Juni 2022 (Baugesuchs-Nr. 589/14/20; Zweifamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 24. Juli 2020 bei der Gemeinde Oberried am Brienzersee ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Zweifamilienhauses auf Parzelle Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. K._____. Die Parzelle liegt im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 5 und gemäss diesem teilweise in der Uferschutzzone und teilweise in der Uferbauzone Dorfkern UDK. Das Bauvorhaben soll in der UDK realisiert werden. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Entscheid vom 8. Juni 2022 erteilte die Gemeinde Oberried am Brienzersee die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 13. Juli 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten die Aufhebung der Baubewilligung vom 8. Juni 2022 und die Erteilung des Bauabschlages bzw. eventuell die Rückweisung der Akten zum neuen Entscheid an die Baubewilligungsbehörde, gegebenenfalls unter Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) und/oder der kantonalen Denkmalpflege. Sie machten insbesondere geltend, das geplante Bauprojekt sei nicht mit den baupolizeilichen Vorschriften über die Gestaltung vereinbar, es sei nicht genügend erschlossen und weise keine gesicherten Abstellflächen für Fahrzeuge aus.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemischte Gemeinde Oberried beantragte in ihrer Stellungnahme vom 5. August 2022, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 16. August 2022 beantragte die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der Beschwerde, die Auferlegung der Kosten an die Beschwerdeführenden sowie die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung.

4. Mit Verfügung vom 4. November 2022 holte das Rechtsamt einen Fachbericht der OLK ein. Der Bericht der OLK vom 15. Dezember 2022 wurde den Parteien mit Verfügung vom 23. Januar 2023 mit der Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen zugestellt.

5. Mit Eingabe vom 3. Februar 2023 ersuchte die Beschwerdegegnerschaft um die Sistierung des Verfahrens, um eine Projektänderung zu prüfen. Das Rechtsamt sistierte nach Anhörung der übrigen Parteien das Verfahren bis zum 14. April 2023.

6. In ihrer Eingabe vom 12. April 2023 führte die Beschwerdegegnerschaft aus, sie habe sich intensiv mit dem kritischen Bericht der OLK auseinandergesetzt und reichte eine Projektänderung ein. Die Projektänderung wurde den Parteien sowie der OLK zugestellt, letzterer mit der Bitte um Stellungnahme. Die Stellungnahme der OLK vom 15. Juni 2023 wurde den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 29. Juni 2023 zugestellt. Den Verfahrensbeteiligten wurde eine Frist zur Einreichung von Schlussbemerkungen und der Kostennoten angesetzt. Die Beschwerdeführenden hielten in ihren Schlussbemerkungen vom 13. September 2023 an ihren Anträgen und Ausführungen in der Beschwerde vom 13. Juli 2022 fest. Die Beschwerdegegnerschaft reichte mit Eingabe vom 14. September 2023 eine erneute Projektänderung ein. Die Projektänderung wurde den Verfahrensbeteiligten und der OLK zugestellt. Die OLK nahm mit Eingabe vom 19. Oktober 2023 zur Projektänderung Stellung und beurteilte sie aus Sicht der OLK als bewilligungsfähig.

¹ 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)

7. Mit Verfügung vom 3. November 2023 wurde den Verfahrensbeteiligten die Stellungnahme der OLK zugestellt sowie eine Frist zur Einreichung einer Stellungnahme zur Projektänderung gesetzt. Der Beschwerdegegnerschaft wurde mitgeteilt, für das geplante Bauvorhaben sei nach einer summarischen Einschätzung ein Parkplatz erforderlich, wobei Abstellplätze auf fremdem Boden grundbuchlich sicherzustellen seien. Eine entsprechende Dienstbarkeit müsse vor Erteilung der Baubewilligung vorliegen. In den Vorakten sei ersichtlich, dass ein Parkplatz auf einem benachbarten Grundstück vertraglich zugesichert sei. Das Rechtsamt führte aus, es beabsichtige im Falle einer Bestätigung der Baubewilligung die Auflage zu verfügen, dass zur Sicherstellung dieses Parkplatzes ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen wird. Dazu gab das Rechtsamt der Beschwerdegegnerschaft eine Frist zur Stellungnahme resp. Einreichung eines Dienstbarkeitsvertrages. Weiter wurde die Beschwerdegegnerschaft aufgefordert, einen aktualisierten Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

8. Mit Eingabe vom 21. November 2023 reichte die Beschwerdegegnerschaft den aktualisierten Umgebungsgestaltungsplan ein.

Mit Eingabe vom 1. Dezember 2023 teilten die Beschwerdeführenden mit, es hätten aussergerichtliche Gespräche zwischen den Parteien stattgefunden. Die Beschwerdeführenden zogen ihre Beschwerde zurück und teilten mit, die Verfahrenskosten seien vereinbarungsgemäss der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen und über die Parteikosten sei nicht zu befinden.

Mit Eingabe vom 1. Dezember 2023 reichte die Beschwerdegegnerschaft einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend den Parkplatz auf Parzelle Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. M. _____ sowie einen aktualisierten Plan «Grundrisse und Fassaden» ein. Die Beschwerdegegnerschaft bestätigte, dass die Verfahrenskosten nach Rückzug der Beschwerde der Beschwerdeführenden von der Beschwerdegegnerschaft übernommen würden und über die Parteikosten nicht entschieden werden müsse. Weiter beantragte die Beschwerdegegnerschaft, das Beschwerdeverfahren als gegenstandslos abzuschreiben, das Bauvorhaben gemäss Projektänderung zu bewilligen, die Auflage zum Eintrag der Dienstbarkeit zu verfügen und im Übrigen den Bauentscheid der Gemeinde vom 8. Juni 2022 zu bestätigen.

Die Gemischte Gemeinde Oberried äusserte sich mit Stellungnahme vom 1. Februar 2023 zustimmend zur Projektänderung.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Mit Eingabe vom 1. Dezember 2023 haben die Beschwerdeführenden ihre Beschwerde vom 13. Juli 2022 vollumfänglich zurückgezogen. Das Beschwerdeverfahren ist deshalb gegenstands-

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

los geworden und wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben (Art. 39 Abs. 1 VRPG³).

c) Über das geänderte Projekt wurde noch nicht entschieden. Das Projektänderungsverfahren ist nach wie vor hängig und es wird durch die Gegenstandslosigkeit des Beschwerdeverfahrens nicht hinfällig. Es bleibt von Amtes wegen zu prüfen, ob die Projektänderung bewilligt werden kann.

2. Projektänderung

a) Nach der ersten Beurteilung durch die OLK in vorliegendem Verfahren reichte die Beschwerdegegnerschaft mit Eingabe vom 12. April 2023 eine erste Projektänderung ein (Projektänderung 1). Nach der Beurteilung der Projektänderung 1 durch die OLK reichte die Beschwerdegegnerschaft mit Eingabe vom 14. September 2023 eine weitere Projektänderung ein (Projektänderung 2, Situationsplan vom 13. September 2023, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 15. September 2023; Plan «Grundrisse und Fassaden» vom 13. September 2023 sowie Projektstudie vom 8. September 2023). Mit Eingabe vom 21. November 2023 reichte die Beschwerdegegnerschaft den «Entwässerungs- und Umgebungsplan» vom 17. November 2023 nach, welcher ebenfalls die Situation gemäss Projektänderung 2 abbildet. Mit Eingabe vom 1. Dezember 2023 wurde der Plan «Grundrisse und Fassaden» vom 13. September 2023, angepasst am 23. November 2023 zu den Akten gereicht (mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 4. Dezember 2023), da der ursprüngliche Plan im Grundriss Untergeschoss irrtümlicherweise die Fassadeöffnung für die Wärmepumpe nicht abbildete. Gegenstand der Projektänderung 2 sind folgende Pläne: Situationsplan vom 13. September 2023 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 15. September 2023), Plan «Entwässerungs- und Umgebungsplan» vom 17. November 2023 (mit Stempel des Rechtsamts der BVD vom 22. November 2023) und Plan «Grundrisse und Fassaden» vom 13. September 2023, angepasst am 23. November 2023 (mit Stempel des Rechtsamts der BVD vom 4. Dezember 2023).

b) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁴ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Gemeinde, die Gegenpartei und allfällig von der Projektänderung berührte Dritte sind anzuhören. Wird in einem laufenden Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens respektive der früheren Projektänderung.⁵

c) Die vorliegende Projektänderung 2 betraf die Dimensionierung der Fensterflächen, der Balkone sowie der Auskragung des Vordachs. Weiter wurde das vorgängig aussenliegend vorgesehene Treppenhaus ins Innere verlegt und bei den Fassaden wurde der Anteil der verputzten Fassade verringert und der Fassadenanteil mit Holzschalung erhöht. Lage, Ausrichtung und Erschliessung des Bauvorhabens bleiben gleich. Das Bauvorhaben bleibt damit in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Dritte wurden durch die Projektänderung nicht neu betroffen. Verfahrensgegenstand ist das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung 2 vom 14. September 2023.

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

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

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

3. Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Das Bauvorhaben befindet sich im Ortsteil J._____, oberhalb der Kantonsstrasse. Das Grundstück Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. K._____ befindet sich im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 5; das geplante Gebäude liegt in der Uferbauzone Dorfkern UDK.

b) In der Beschwerde vom 13. Juli 2022, welche zurückgezogen wurde, wurde die Ästhetik gerügt. Im vorinstanzlichen Verfahren hat der Uferschutzverband Thuner- und Brienzersee (UTB) das Bauvorhaben mehrmals beurteilt. In einem ersten Bericht beantragte der UTB, das Bauvorhaben nicht zu bewilligen. Nach diversen Änderungen am Projekt stimmte der UTB dem Vorhaben «ohne Begeisterung» zu.

Im Beschwerdeverfahren nahm die OLK zum ursprünglich bewilligten Bauprojekt in ihrem Bericht vom 15. Dezember 2022 Stellung. Sie charakterisierte die Umgebung des Bauvorhabens wie folgt: J._____ sei ein ehemaliger Fischerweiler, der sich durch die Aufreihung der Bebauung am Steilhangfuss in der Seebucht auszeichne. Auf niedrigem Sockelgeschoss stehende zweigeschossige Oberländerhäuser in Formen des 18. Jahrhunderts und vor allem des 19. Jahrhunderts herrschten vor. Der Ort zeige ein weitgehend unverfälschtes Siedlungsbild, welches geprägt sei von den giebelständig zum Seeufer gerichteten Gebäude in der ersten Reihe und einzelnen, in den Hang eingepassten Bauten in der zweiten Reihe. Die Wohnhäuser würden sich durch wohlgeformte, liegende Proportionen mit flachgeneigtem Satteldach auszeichnen. Sie hätten einen niedrigen, knapp eingeschossigen muralen Sockel und zwei Wohngeschosse aus Holz, die über seitliche Lauben oder Vorbereich erschlossen würden. Es handle sich um Fleckenbauten mit der charakteristischen liegenden Holzstruktur. Balkone und Lauben würden dagegen eine stehende Brettschalung aufweisen. Die OLK beurteilte die Einpassung des ursprünglichen Bauvorhabens wie folgt: Das geplante Gebäude füge sich aufgrund des markanten Gebäudesockels nicht gut ins Ortsbild ein. Zwar verfüge das Gebäude mit seinem muralen, weissen Sockel, der hölzernen Fassade und dem Satteldach über ortstypische Elemente. Die Gebäudeproportionen würden jedoch nicht stimmen, das Haus erscheine zu hoch. Auch der Sockel sei im Verhältnis zur Gesamterscheinung des Hauses zu hoch und der Erschliessungsrucksack an der Gebäuderückseite sei unverständlich. Der Glasanteil in der Fassade sei zu gross und die Fenster würden eine hohe Anzahl verschiedener Proportionen aufweisen, welche nichts mit den örtlichen gebauten Eigenheiten zu tun hätten. Zudem entspreche die farbliche Ausgestaltung der Fenster sowie die Verwendung der Fensterläden nicht der örtlichen Baukultur. Die OLK kritisierte weiter die vorgelagerten Balkone, welche zu tief seien und auch die Ausgestaltung des Balkongeländers, welches mit seiner liegenden Verkleidung ortsfremd wirke. Durch den grossen Balkon sei zudem das seeseitige Vordach überdimensioniert. Damit an diesem speziellen Ort ein baulich und typologisch gut ins Ortsbild integriertes Projekt entstehen könne, müssten die ortsprägenden baulichen Charakteristika adaptiert und neu interpretiert werden.

Nachdem die Bauherrschaft die Projektänderung 1 einreichte, in welcher hauptsächlich die grossflächigen Fenster im Kellergeschoss verkleinert wurden, die Balkone teilweise innenliegend und damit das Vordach schmaler gestaltet wurden, nahm die OLK in ihrem Bericht vom 15. Juni 2023 dazu Stellung. Sie brachte vor, der überarbeitete Projektvorschlag weise insgesamt nur wenige Veränderungen auf und einige Kritikpunkte aus dem ersten Bericht seien noch zu überarbeiten. So würden unter anderem weiterhin die Gebäudeproportionen nicht stimmen, das Haus erscheine zu hoch und auch der Sockel erscheine im Verhältnis zur Gesamterscheinung zu hoch. Das Sockelgeschoss werde seitlich ins erste Obergeschoss gezogen, was dazu führe, dass die Hangseite des Hauses komplett verputzt in Erscheinung trete. Weiterhin sei der Erschliessungsrucksack unverständlich.

Die Beschwerdegegnerschaft reichte mit Eingabe vom 14. September 2023 die Projektänderung 2 sowie die Projektstudie «Neubau Zweifamilienhaus» ein. In ihrer Stellungnahme vom 19. Oktober 2023 zur Projektänderung 2 bringt die OLK vor, die Projektverfasser hätten eine umfassende Ortsanalyse gemacht und führte zum überarbeiteten Projektvorschlag in Bezug auf die Einfügung des Bauvorhabens ins Strassen-, Orts-, Ufer- und Landschaftsbild in der Umgebung sowie zur Wahrung der Schönheit oder erhaltenswerten Eigenart des Strassen-, Orts-, Ufer- und Landschaftsbildes Folgendes aus:

«Das Wohnhaus kommt praktisch am selben Ort wie der Altbau, leicht nach vorne gerückt zu stehen. Der Fussabdruck des Haupthauses zum Bestand ist vergleichbar. Es kann aus diesem Grund festgehalten werden, dass prinzipiell ein Ersatzneubau am Ortseingang von J. _____ möglich ist.

Damit das Gebäude ein Teil des Ortsbildes wird, muss es aus Sicht der OLK ein integraler Teil des Siedlungskörpers darstellen, insbesondere, da es sich um den östlichen Auftakt des Orts handelt und dieser von Brienztal her kommend gut einsichtig ist.

Das heisst, der neue Baukörper soll sich bezüglich Proportionen, Typologie und Materialität dem Bestand im Ort anpassen (siehe dazu Baureglement Oberried, Artikel 42), um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Die Bezüge zum Strassenraum, respektive zum Ufer werden durch die bestehende Betonmauer entlang der Strasse bereits heute stark geprägt und mit einem neuen Gebäude nicht verändert.

Der überarbeitete Projektvorschlag geht umfassend auf die Kritikpunkte der vorangegangenen OLK-Berichte ein.

Das Gebäude bedient sich bei ortstypischen Typologien wie Gebäudeproportionen, Umgang mit Balkon und Loggia, Treppenhaus, Befensterung etc. Es fügt sich nun gut ins Ortsbild ein und schafft mit der Ausgestaltung der Balkone einen Mehrwert am Ortseingang von J. _____.»

Zur Einfügung des Bauvorhabens in die bestehende Umgebung bezüglich Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden- und Aussenraumgestaltung sowie zur Gestaltung und Farbgebung der Fenster und Türen sowie Fenster- und Türrahmen und zur Gestaltung der Balkone und des Vordachs äussert sich die OLK wie folgt:

«Die ortstypischen Elemente, der murale, weisse Sockel, die hölzerne Fassade und das Satteldach mit verwandter Dachneigung und Deckung sind in überarbeiteter Form vorhanden. Die Proportionen des Gesamtgebäudes, aber auch das Verhältnis von Sockelgeschoss zum Holzbau sind nun stimmig.

Die Befensterung und Positionierung der Balkone wurden angepasst.

Die Fenster weisen die ortstypischen Proportionen und Staffellungen auf. Mit der asymmetrischen Anordnung der Balkone auf der Seeseite wird eine Spannung in der Fassade erzeugt.

Mit dem seitlichen Balkon reagiert das Haus auf seine Sonderstellung als erstes Haus am östlichen Rand von J. _____. Die Ausgestaltung des Dachs, dessen Neigung und Ausladung ist stimmig umgesetzt.»

In ihrer Beurteilung schlussfolgert die OLK wie folgt:

«Das Projekt hat eine entscheidende Entwicklung erfahren und ist deshalb aus Sicht der OLK so bewilligungsfähig.

Wichtig ist es, dass auf eine materialgerechte und authentische bauliche Umsetzung geachtet wird.»

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu

erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁶

Das Baureglement der Gemeinde Oberried am Brienzersee enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

«Art. 13 Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes

1 Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung, sind hinsichtlich ihrer Stellung, Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass sie für sich allein und zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung bilden und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts-, Ufer- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

Art. 14 Gestaltung

1 Die Gebäude sind im Ganzen (Dach, Form, Proportionen und Dimensionen, Fassadeneinteilung, Fensteranordnung, usw.) und in ihren Einzelheiten (Dachaufbauten, Fensterausbildung, Balkongestaltung, Eingänge, Ein- und Ausfahrten usw.) einwandfrei zu gestalten.

Die Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander und auf die Umgebung abzustimmen. Für Garagen gilt dies ebenfalls.

Art. 15 Material und Baustoffe

1 Die Haupt- und Nebengebäude sind nach Möglichkeit ab oberkant Sockelgeschoss in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden.

2 Für die Behandlung der Holzfassaden dürfen keine deckenden Farben verwendet werden.

3 Sichtbare Mauern von Gebäuden sind gut zu gestalten und dürfen das Dorf- und Landschaftsbild nicht stören. Sie haben sich in die Umgebung einzupassen.

4 Grelle oder auffällige Aussenverkleidungen sind nicht gestattet.

5 Die Farbtöne müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einpassen.»

Zudem bestehen für die Dorfkernzone und die Uferbauzone Dorfkern folgende Vorschriften:

«Art. 42 Dorfkernzone (DK), Uferbauzone Dorfkern (UDK)

1 In der Dorfkernzone (DK) sind die Elemente der traditionellen Bauweise (annähernd geschlossene Bauweise), die Fassaden-, Fenster- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten. Neu-, Um- und Erweiterungsbauten haben sich bezüglich Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden und Aussenraumgestaltung sorgfältig in die Umgebung einzuordnen.

2 Die Dorfkernzone ist eine Zone gemischter Nutzung für Wohn- und Bürobauten, herkömmliche kleingewerbliche Fabrikationsbetriebe und wenig störende gewerbliche Betriebe.

3 In der Uferbauzone Dorfkern (UDK) sind nur Bauten der Dorfkernzone (DK) gestattet.

4 die Gebäudehöhe richtet sich gemäss Art. 32 nach der Fassadenbreite. Wo heute die Firsthöhe mehr als 80% der Fassadenbreite beträgt, kann die Fassadenbreite bis zum erlaubten Wert unter Berücksichtigung von Art. 13 und 14 erhöht werden.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁷

d) Das Bauvorhaben befindet sich am östlichen Ortseingang von J._____, es handelt sich von Brienz her kommend um das erste Gebäude in J._____. Wie die OLK ausführt, ist das Siedlungsbild geprägt von den giebelständig zum Seeufer gerichteten Gebäuden mit flachgeneigten Satteldächern und eingeschossigen, muralen Sockeln und Wohngeschossen aus Holz, die über seitliche Lauben oder Seiteneingänge erschlossen werden. Die Wohngeschosse der Gebäude weisen eine liegende Holzstruktur auf, die Balkone und Lauben dagegen eine stehende Brettschalung. Die Bauten verfügen über aneinandergereihte, kleinere Einzelfenster mit Sprossen sowie Balkone oder Lauben mit stehender Brettschalung.

Das Bauvorhaben gemäss Projektänderung 2 sieht einen Ersatzneubau an der Stelle des aktuell bestehenden Hauses vor. Der Ersatzneubau ist grösser als das bestehende Gebäude, hat aber die gleiche Lage und fügt sich gut ins Gelände ein. Es ist wie die anderen Gebäude in J._____ giebelständig zum Seeufer gerichtet. Das Bauvorhaben soll mit einem weissen Sockelgeschoss ausgeführt werden. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss soll auf allen Fassadenseiten mit einer Holzschalung versehen werden. Die Materialwahl sowie die Farbgebung des Bauvorhabens ist mit dem weissen Sockelgeschoss und der Holzverkleidung auf die Gebäude der Umgebung abgestimmt und nimmt die Materialien, die Farbgebung und die Dachform der umliegenden Häuser auf. Im Gegensatz zum ursprünglichen Bauvorhaben verfügt das aktuelle Projekt über zwei kürzere Balkone an der Südfassade und zwei Balkone an der Ostfassade, anstelle der ursprünglich geplanten, mittig angeordneten, längeren und vor allem tieferen Balkone an der Südfassade. Auch die Fensterrahmen sind nicht mehr in Anthrazit, sondern in Holz oder Holzoptik geplant. Dies widerspiegelt die im Ortsteil J._____ vorherrschenden Erscheinungen der bestehenden Gebäude. Die Balkone sind schmaler und teilweise innenliegend geplant und auch der südliche Dachvorsprung tritt mit seinen 1.20 m nicht mehr mächtig in Erscheinung. Die Balkone des Nachbarhauses des Bauvorhabens hat ebenfalls teilweise innenliegende Balkone. Der von der OLK kritisierte Erschliessungsrucksack im nördlichen Bereich des Gebäudes wurde weggelassen, wodurch ein weiteres ortsfremdes Element wegfällt. Das geplante Gebäude scheint nun gut proportioniert und das Verhältnis von verputztem Sockelgeschoss und Holzbau stimmig.

Der Einschätzung der OLK, wonach das Vorhaben nun bewilligungsfähig ist, kann ohne weiteres gefolgt werden, die Projektänderung 2 hält die gemäss GBR geforderten ästhetischen Vorgaben ein. Die Projektänderung 2 kann bewilligt werden.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

4. Parkplätze

a) Das Bauvorhaben beinhaltet keine Autoabstellplätze. Dies hat unter anderem damit zu tun, dass der Teil der Parzelle, auf dem aus topografischer Sicht eine Zufahrt und Abstellplätze realisiert werden könnten, in der roten Gefahrenzone und in der Uferschutzzone liegt und somit keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen. Die Bauherrschaft hat deswegen im Baubewilligungsverfahren eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der Parzelle Oberried Gbbl.-Nr. M._____ eingereicht, wonach für das Bauvorhaben ein Parkplatz auf dessen Grundstück genutzt werden darf.

Die Vorinstanz hielt in Ziffer 5.3 des Bauentscheids vom 8. Juni 2022 dazu fest, der nachgewiesene Parkplatz auf einer Fremdparzelle könne abgetreten werden und müsse im Grundbuch eingetragen werden. Weiter verpflichtete die Vorinstanz die Beschwerdegegnerschaft zur Zahlung einer Ersatzabgabe für zwei Parkplätze von je CHF 5736.00 pro Abstellplatz.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Bemessung der Abstellplätze ist in der Bauverordnung näher umschrieben und wird durch eine Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite kann die gesuchstellende Partei die erforderliche Anzahl Parkplätze festlegen (vgl. Art. 50 Abs. 1 BauV).⁸ Für zwei Wohnungen, wie vorliegend erstellt werden, beträgt die Bandbreite ein bis fünf Motorfahrzeugabstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV). Für das Bauvorhaben ist daher grundsätzlich mindestens ein Autoabstellplatz erforderlich.

Das Baureglement der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee aus dem Jahre 1990 sieht dagegen in Art. 11 Abs. 2 vor, dass ungeachtet der Wohnungsgrösse pro Wohnung mindestens ein Parkplatz erforderlich ist. Diese Bestimmung ist allerdings unbeachtlich: Seit dem 1. März 2000 sind die geänderten Art. 49 ff. BauV in Kraft. Nach Art. 49 ff. BauV gelten für die Anzahl zu realisierenden Parkplätze für ein Bauvorhaben nutzungsabhängige Bandbreiten. Mit dieser Änderung der Bauverordnung wurde eine einheitliche Regelung der Bestimmung des Parkplatzbedarfs für den ganzen Kanton Bern geschaffen. Der den Gemeinden in Art. 49 Abs. 1 a BauV vormals eingeräumte weite Gesetzgebungsspielraum wurde dabei – sowohl in Bezug auf mildere als auch auf strengere Vorschriften – aufgehoben. Die Übergangsbestimmung in Art. T2-1 Abs. 1 BauV sieht vor, dass Gemeindereglemente, die diesen Parkplatzbestimmungen widersprechen, innert dreier Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung der Bauverordnung anzupassen sind. Nach Ablauf dieser Frist verlieren widersprechende Gemeindevorschriften gemäss Art. T2-1 Abs. 2 BauV ihre Gültigkeit.⁹ Die Regelung der Gemeinde Oberried am Brienzersee, wonach gestützt auf Art. 11 Abs. 2 GBR ungeachtet der Wohnungsgrösse ein Parkplatz pro Wohnung verlangt wird, ist somit nicht mehr anwendbar. Für das Bauvorhaben genügt ein Parkplatz.

c) Laut Art. 16 Abs. 1 BauG müssen Abstellplätze nicht zwingend auf dem Baugrundstück realisiert werden, sondern können sich auch in dessen Nähe auf fremdem Grund befinden. Ein Parkplatz gilt in der Regel als genügend nahe, wenn die Fusswegdistanz bis zum Baugrundstück nicht mehr als 300.00 m misst.¹⁰ Werden Abstellplätze auf fremdem Boden vorgesehen, sind sie

⁸ Markus Müller/Reto Feller, Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl., Bern 2021, S. 545, N. 78

⁹ VGE 21996-21998 vom 20. Dezember 2004, E. 9.4.4 f.

¹⁰ Art. 55 Abs. 1 BauV; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-18 N. 21

gestützt auf Art. 49 Abs. 3 BauV grundbuchlich sicherzustellen, wobei der Abschluss eines entsprechenden Dienstbarkeitsvertrags notwendig ist.¹¹

Im vorliegenden Verfahren reichte die Beschwerdegegnerschaft einen Dienstbarkeitsvertrag vom 30. November 2023 zu den Akten. In diesem Dienstbarkeitsvertrag räumt der Alleineigentümer der Parzelle Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. M. _____ der Beschwerdegegnerschaft und deren Rechtsnachfolger das Recht ein, einen Parkplatz entlang der Strasse auf seinem Grundstück exklusiv zu nutzen. Dem Dienstbarkeitsvertrag liegt ein Plan bei, auf welchem der Parkplatz markiert wurde. Die Parteien vereinbaren im Dienstbarkeitsvertrag, die Einschreibung im Grundbuch vorzunehmen, sobald das Bauprojekt rechtskräftig bewilligt ist. Die Parzelle Nr. M. _____ liegt in weniger als 100.00 m Gehdistanz zur Bauparzelle und ist damit genügend nahe. Die Vorinstanz hat festgehalten, dass auch nach der «Abtretung» eines Parkplatzes der Parkplatzbedarf der Parzelle Nr. M. _____ gedeckt ist.

Mit dem dienstbarkeitsrechtlich gesicherten Parkplatz auf Parzelle Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. M. _____ ist der gemäss Art. 50 Abs. 1 Bst. b BauV geforderte minimale Parkplatzbedarf erfüllt und mittels Dienstbarkeitsvertrag genügend sichergestellt. Es besteht keine Grundlage, um eine Ersatzabgabe nach Art. 12 GBR zu erheben. Die entsprechende Regelung im Entscheid der Vorinstanz wird gestrichen. Weiter wird die Auflage gemacht, dass die Bauarbeiten erst begonnen werden dürfen, sobald der Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch eingetragen ist.

5. Zusammenfassung, Kosten

a) Die Projektänderung 2 vom 14. September 2023 gemäss Situationsplan vom 13. September 2023 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 15. September 2023), Entwässerungs- und Umgebungsplan vom 17. November 2023 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 22. November 2023) sowie Plan «Grundrisse und Fassaden» vom 13. September 2023, revidiert am 23. November 2023 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 4. Dezember 2023) und dazugehöriger Projektstudie «Neubau Zweifamilienhaus, L. _____ / J. _____» vom 8. September 2023 wird bewilligt.

b) Was die Kosten anbelangt, so haben die Parteien gemäss ihren jeweiligen Schreiben vom 1. Dezember 2023 vereinbart, dass die Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen sind und aufgrund der aussergerichtlichen Einigung über die Parteikosten nicht zu entscheiden sei.

Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV). Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹²). Die Kosten der OLK (CHF 1000.00 gemäss Rechnung vom 22. Dezember, CHF 500.00 gemäss Rechnung vom 19. Juli 2023 und CHF 500.00 vom 21. November 2023) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-18 N. 24

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 4200.00. Sie werden der Beschwerdegegnerschaft auferlegt. Aufgrund der Parteivereinbarung werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Die Projektänderung 2 vom 14. September 2023 wird bewilligt. Massgebend sind – in Abänderung von Ziff. 6.1 des Entscheides der Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 8. Juni 2022 – folgende Pläne:
 - Situationsplan vom 13. September 2023 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 15. September 2023)
 - Plan «Grundrisse und Fassaden» vom 13. September 2023, revidiert am 23. November 2023 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 4. Dezember 2023)
 - Entwässerungs- und Umgebungsplan vom 17. November 2023 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 22. November 2023)

Der Entscheid der Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 8. Juni 2022 wird zudem wie folgt angepasst:

- Ziffer 5.3: letzter Absatz wird gestrichen
- Ergänzend wird folgende Auflage aufgenommen: «Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn das Parkplatzbenützungsrecht für den Parkplatz auf Parzelle Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. M._____ gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 30. November 2023 im Grundbuch eingetragen ist.»

Im Übrigen wird Entscheid der Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 8. Juni 2022 bestätigt.

3. Die Verfahrenskosten von CHF 4200.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerin 1, der Beschwerdegegner 2 und die Beschwerdegegnerin 3 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt A._____ und/oder Frau Rechtsanwältin B._____, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee, Gemeindeverwaltung, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben
- OLK-Gruppe Berner Oberland, zur Kenntnis

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 vier 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.