



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/75

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 6. März 2023

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2023/105 vom 15.10.2024)

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin 1

vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____

Herrn **E.** _____
Beschwerdeführer 2

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

und

G. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Port, Gemeindeverwaltung, Lohngasse 12,
2562 Port**

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 7. April 2022
(eBau Nummer A. _____; 3-Familienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Auf der Parzelle Port Gbbl. Nr. K. _____ steht die Villa B. _____ von 1965/66, die im Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal eingetragen ist und durch Vertrag auch Gegenstand des kantonalen Inventars ist (K-Objekt). Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2-geschossig (W2). Seit längerem ist geplant, die Parzelle weiter zu überbauen. Das generelle Baugesuch von 2015

sah den Abbruch der Villa B. _____ und eine vollständige Neubebauung der Parzelle Nr. K. _____ vor. Dieses Baugesuch wurde nach den negativen Beurteilungen der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) zurückgezogen und vom Regierungsstatthalteramt am 13. April 2017 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben (bbew 48/2015). Am 5. April 2018 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne das generelle Baugesuch für zwei Zweifamilienhäuser, die im Garten südlich der Villa B. _____ vorgesehen waren (bbew 43/2017). Diese generelle Baubewilligung verfiel allerdings ungenutzt. Im Jahr 2018 wurde der südliche Gartenteil der Parzelle Nr. K. _____ abparzelliert und die Parzelle Port Gbbl. Nr. L. _____ geschaffen. Am 21. Juli 2021 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne das Baugesuch für den Neubau eines 3-Familienhauses mit Einstellhalle auf dem Grundstück Nr. L. _____ (eBau Nummer I. _____). Die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) hiess die dagegen eingereichte Beschwerde gut und erteilte dem Bauvorhaben wegen Nichteinhalten des grossen Grenzabstands am 1. November 2021 den Bauabschlag.¹

2. Die Beschwerdegegnerin nahm eine Projektänderung vor. Das geplante 3-Familienhaus wurde um rund 4 m gegen Norden an die Grenze der Parzelle Nr. K. _____ verschoben. Bereits am 10. November 2021 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde das geänderte Baugesuch für den Neubau eines 3-Familienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle Port Gbbl. Nr. L. _____ ein. Strassenmässig erschlossen wird das Bauvorhaben über das Grundstück Nr. K. _____. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 je Einsprache. Mit Gesamtbauentscheid vom 7. April 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung.

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin 1 am 3. Mai 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 7. April 2022.

4. Am 9. Mai 2022 reichte der Beschwerdeführer 2 Beschwerde bei der BVD ein. Er beantragt, der Gesamtbauentscheid vom 7. April 2022 sei aufzuheben und dem Vorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei die Beschwerdegegnerin in einer allfälligen Baubewilligung zu verpflichten, Massnahmen zum Schutz vor schädlichen und lästigen Immissionen vorzunehmen. In einer allfälligen Baubewilligung sei Ziffer 3 des vorinstanzlichen Dispositivs «Rechtsverwahrung» dahingehend zu korrigieren, dass der Beschwerdeführer und nicht Frau Beatrice Besch sich jegliche Inanspruchnahme und Beeinträchtigung seines Grundeigentums bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens verwahre.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², vereinigte die Beschwerdeverfahren. Es holte die Vorakten ein, edierte die Archivakten der früheren Baugesuche für eine Neubaute auf der Parzelle Nr. K. _____ bzw. der Parzelle Nr. L. _____ und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme vom 24. Mai 2022 auf ihren Amtsbericht vom 1. Februar 2022 sowie ihre Stellungnahme zu den Einsprachen vom 16. Februar 2022 und teilt mit, sie habe keine ergänzenden Anmerkungen anzubringen. Das Regierungsstatthalteramt beantragt in seiner Stellungnahme vom 10. Juni 2022, die Beschwerde[n] sei[en] abzuweisen, soweit auf diese eingetreten werden könne. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 10. Juni 2022, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

¹ BVD 110/2021/149 vom 1. November 2021

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)

6. Das Rechtsamt liess die Vorakten vervollständigen und stellte den Beteiligten die edierte Stellungnahme der EKD vom 9. April 2021 zu. Es gab den Beschwerdeführenden Gelegenheit, Akteneinsicht in die gesamten edierten Akten zu nehmen. Davon machte der Beschwerdeführer 2 Gebrauch. Der Beschwerdeführerin 1 wurde antragsgemäss der Bericht KDP vom 27. Januar 2022 zugestellt.

7. Das Rechtsamt bat die Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 24. August 2022, Fragen zur Ausgestaltung der Hauszufahrt und der daran angrenzenden Bereiche zu beantworten und detaillierte Pläne einzureichen. Das Rechtsamt wies darauf hin, dass die Umgebung der Villa B._____ gemäss den zu den Akten erkannten Orthofotos offenbar mit Kiesflächen und Stützmauern umgestaltet worden sei. Die Gemeinde wurde gebeten mitzuteilen, ob eine geänderte Umgebungsgestaltung Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens war und im gegebenen Fall den bewilligten Umgebungsplan einzureichen. Die Gemeinde teilte mit Schreiben vom 12. September 2022 mit, bei der Villa B._____ sei die Umgestaltung der Umgebung nicht Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens gewesen.

8. Am 14. September 2022 reichte die Beschwerdegegnerin einen Projektplan der Hauszufahrt ein (Plan «Zufahrt» 1:100 vom 8. September 2022) und beantwortete die Fragen des Rechtsamtes. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 14. Oktober 2022 Gebrauch. Die Beschwerdeführerin 1 nahm mit Eingabe vom 14. Oktober 2022 Stellung, der Beschwerdeführer 2 mit Eingabe vom 17. Oktober 2022.

9. Das Rechtsamt bat die Beschwerdegegnerin, betreffend Entlüftungsfenster der Einstellhalle verbesserte Projektpläne einzureichen. Zudem gab es der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, eine Vereinbarung betreffend Freihaltung des Sichtfeldes beim Strassenanschluss einzureichen. Das Rechtsamt stellte in Aussicht, eine Auflage zu erlassen, dass der Dienstbarkeitsvertrag vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen resp. zur Eintragung angemeldet sein müsse.

10. Am 14. November 2022 reichte die Beschwerdegegnerin den Dienstbarkeitsvertrag betreffend «Bepflanzungsbeschränkung» sowie eine Projektänderung betreffend Entlüftungsfenster in der Westfassade der Einstellhalle ein (Pläne «Grundrisse» 1:100 und «Fassaden / Schnitte» 1:100, beide vom 1. November 2022). Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Die Gemeinde teilte mit Eingabe vom 30. November 2022 mit, dass sie der Projektänderung zustimme. Die Beschwerdeführerin 1 äusserte sich mit Eingabe vom 8. Dezember 2022 zur Projektänderung, der Beschwerdeführer 2 mit Eingabe vom 14. Dezember 2022.

11. Das Rechtsamt teilte mit, dass aus den Plänen nicht hervorgehe, wie weit das Gelände um den Spielplatz auf der Einstellhalle reiche. Der Sicherheit beim Spielplatz sei Beachtung zu schenken. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, sich dazu zu äussern und verbesserte Pläne einzureichen.

12. Die Beschwerdegegnerin nahm am 17. Januar 2023 Stellung und reichte betreffend Gelände eine Projektänderung ein (Plan «Gelände bei der Spielfläche» 1:100 vom 10. Januar 2023). Dazu konnten sich die Verfahrensbeteiligten wiederum äussern. Die Gemeinde stimmte der Projektänderung mit Stellungnahme vom 19. Januar 2023 zu. Die Beschwerdeführerin 1 äusserte sich mit Stellungnahme vom 8. Februar 2023 zur Projektänderung. Der Beschwerdeführer 2 teilte mit Eingabe vom 9. Februar 2023 mit, dass auf eine Stellungnahme zur Projektänderung betreffend das Gelände verzichtet werde.

13. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtbauentscheid nach Art. 9 KoG³. Dieser kann mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist (Art. 11 Abs. 1 KoG). Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtbauentscheid zuständig.

b) Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 sind als Eigentümer von benachbarten Grundstücken in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen. Sie haben sich mit Einsprachen am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind unterlegen. Sie sind zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 10 KoG i.V.m. 40 Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 BauG). Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 rügen, die Vorinstanz habe Gutachten der EKD eingeholt bzw. aus anderen Verfahren ediert, ohne ihnen davon Kenntnis zu geben. Erst mit dem Gesamtbauentscheid hätten sie von diesen Gutachten erfahren. Zudem sei ihnen der Fachbericht der KDP nicht zugestellt worden. Der Beschwerdeführer 2 rügt weiter, trotz Akteneinsichtsgesuch sei ihm der Amtsbericht des Amts für Umwelt und Energie (AUE) nicht zugänglich gemacht worden.

Die Vorinstanz macht geltend, das Gutachten der EKD von 2017 sei in einem früheren Verfahren eingeholt worden, die Stellungnahme der EKD vom 9. April 2021 im Verfahren von 2021. Beide Einsprechenden seien Partei im Verfahren von 2021 gewesen und hätten Einsicht in die Gutachten, die Stellungnahme und den Fachbericht der KDP gehabt. Es hätte auch jederzeit Akteneinsicht verlangt werden können.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ und Art. 29 Abs. 2 BV⁶ 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 Gehörsanspruch umfasst namentlich das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äus-

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

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

bern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁷

c) Die Durchsicht der Vorakten zeigt, dass die Vorinstanz einige Amts- und Fachberichte vor der Publikation des Baugesuchs und dem Eingang der Einsprachen (am 6. und 7. Januar 2022) eingeholt hatte (z.B. von der Energieberatung Seeland, Elektrizität und Wasserversorgung EWW Port, Amt für Bevölkerungsschutz, Amt für Wasser und Abfall betreffend Erdwärmesonden, Archäologischer Dienst). Andere Amts- und Fachberichte gingen erst ein, nachdem sich die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 als Partei im Baubewilligungsverfahren konstituiert hatten. Im Gegensatz zu den beteiligten Behörden haben die Einsprechenden keinen Zugang zu den Dokumenten im eBau. Die Baubewilligungsbehörde ist daher verpflichtet, den Einsprechenden die Amts- und Fachberichte in Papierform zuzustellen und ihnen Akteneinsicht zu geben. Soweit ersichtlich wurden den Einsprechenden keine Amts- und Fachberichte zur Kenntnis gebracht. Das AUE fügte seine Stellungnahme vom 30. November 2021 zur Einhaltung der energierechtlichen Vorgaben direkt im Formular des eBau ein. Die Vorinstanz hätte dem Beschwerdeführer 2 auf sein entsprechendes Gesuch hin Akteneinsicht ermöglichen müssen.

Die Vorinstanz nahm im angefochtenen Entscheid Bezug auf zwei Gutachten der EKD, die in früheren Baubewilligungsverfahren erstellt worden waren (Gutachten der EKD von «2018» – gemeint ist das Gutachten der EKD vom 23. August 2017 im Verfahren bbew 43/2017 – sowie das Gutachten der EKD vom 9. April 2021 im Verfahren eBau Nummer I._____). Die Vorinstanz hätte den Parteien bekannt geben müssen, dass Gutachten aus anderen Verfahren für den Bauentscheid hinzugezogen werden. Sie durfte nicht davon ausgehen, dass diese den Parteien bereits bekannt sind, zumal die Beschwerdeführerin 1 im Verfahren bbew 43/2017 nicht Einsprechende war und der Beschwerdeführer 2 im Verfahren eBau Nummer I._____ nicht Einsprecher war. Die erwähnten Gutachten wurden zudem nicht in die amtlichen Akten des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens aufgenommen, so dass ein Akteneinsichtsgesuch nutzlos gewesen wäre.

Die Vorinstanz hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer demnach in schwerwiegender Weise verletzt.

d) Die Beschwerdeführerin 1 rügt, die Vorinstanz habe ihre Rügen betreffend Sichtberme bei der Einfahrt in die Strasse Waldrain, betreffend Absturzsicherung entlang der gesamten Zufahrt und betreffend Baustelleninstallation nicht behandelt. Dies trifft zu. Was die Absturzsicherungen anbelangt, zitierte die Vorinstanz lediglich die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 57 BauV⁸. Auf die Rügen zur Sichtberme bei der Einmündung in die Strasse Waldrain und zur fehlenden Konkretisierung der Baustelleninstallation ging sie nicht ein. Die fehlende Begründung (vgl. Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG) stellt ebenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.⁹

e) Eine Gehörsverletzung kann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.¹⁰ Die BVD überprüft das Bauvorhaben frei (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG) und hat umfassende Kognition (Art. 66 VRPG). Trotz der schwerwiegenden Gehörsverletzung wäre eine Rückweisung vorliegend aus prozessökonomischen Gründen nicht gerechtfertigt. Das Rechtsamt

⁷ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁹ 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

¹⁰ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

edierter die Archivakten der früheren Baubewilligungsverfahren und gewährte den Beschwerdeführenden Akteneinsicht mit Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹¹

3. Projektänderungen Zufahrt, Einstellhallenfenster, Geländer

a) Die Hauszufahrt zum Bauvorhaben verläuft über die Parzelle Nr. K. _____. Aus den bewilligten Projektplänen ging die Ausgestaltung der Zufahrt und des angrenzenden Bereichs nicht ausreichend klar hervor. Auf Aufforderung des Rechtsamtes reichte die Beschwerdegegnerin am 14. September 2022 einen Projektplan für die Hauszufahrt ein (Plan «Zufahrt» vom 8. September 2022, mit Stempel des Rechtsamts vom 15. September 2022). Die Beschwerdegegnerin hielt im Begleitschreiben fest, aus dem Plan gehe hervor, welche Elemente der Hauszufahrt neu erstellt würden und welche Elemente bereits bestehend seien. Bestehend seien der Schotter, die Natursteinmauer und darauf die Hecke mit Zaun.

Auf dem neuen Projektplan «Zufahrt» ist die Nutzung des Platzes östlich der Einmündung als «Ausweichstelle für das Strasseninspektorat für Auflad der Container» definiert. Zudem sind die Breite und Materialisierung der Fahrbahn (sickerfähige Pflasterung) sowie die angrenzenden Bereiche präzisiert. Die Hauszufahrt umfasst die Fahrbahn (gemessen auf dem Plan mit einer Breite von ca. 3,4 m, sickerfähige Pflasterung), eine Art Rabatte von rund 1,5 m Breite auf der Westseite und eine Betonstützmauer (Höhe von ca. 1,7 m bis 1,96 m) samt aufgesetztem Zaun entlang der Ostseite. Die Betonstützmauer mit dem Zaun sind mit roter Farbe als neues Bauvorhaben gekennzeichnet. Demgegenüber sind die daran angrenzende Böschung aus Schotter, danach die Natursteinmauer und zuoberst der Zaun sowie die Hecke als «bestehend» bezeichnet. Die Projektänderung umfasst einesteiis die konkrete Darstellung der Zufahrt, zudem ist auf der Betonstützmauer neu auch ein Zaun vorgesehen.

b) Die Projektänderung vom 14. November 2022 (Pläne «Grundrisse» und «Fassaden / Schnitte», beide 1:100 vom 1. November 2022, von der BVD gestempelt am 15. November 2022) betreffen das westseitige Entlüftungsfenster bei der Einstellhalle (Pläne Grundriss Untergeschoss und Fassade «West – EH».

c) Die Projektänderung vom 17. Januar 2023 betrifft die Verlängerung der Absturzsicherung auf dem Dach der Einstellhalle, insbesondere im Bereich des Kinderspielplatzes (Plan «Geländer bei der Spielfläche» 1:100 vom 10. Januar 2023, von der BVD gestempelt am 18. Januar 2023).

d) Mit diesen Projektänderungen bleibt das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich um Projektänderungen im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD¹², die im hängigen Verfahren beurteilt werden können. Die Gemeinde und die Gegenparteien wurden angehört, Dritte sind von den Projektänderungen nicht neu betroffen (vgl. Art. 43 Abs. 3 BewD). Wird in einem laufenden baurechtlichen Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens bzw. der früheren Projektänderung.¹³ Im Umfang der Projektänderungen wurde dem angefochtenen Gesamtbauentscheid mit den Projektänderungen die Grundlage entzogen. Verfahrensgegenstand ist das Bauvorhaben mit den Projektänderungen vom 14. September 2022 (Zufahrt, Zaun auf Betonstützmauer), 14. November 2022 (Entlüftungsfenster der Einstellhalle) und 17. Januar 2023 (Absturzsicherung auf der Einstellhalle, neuer Plan Fassade «West – EH»).

¹¹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

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

4. Baupolizeiliche Rügen

a) Soweit die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 rügen,¹⁴ bei der Projektänderung vom 14. November 2022 seien die Umgebung und das Terrain geändert worden, scheinen sie sich beim Planvergleich auf einen alten Plan zu beziehen. Gegenüber dem von der Vorinstanz bewilligten Plan «Fassaden / Schnitte» vom 25. Januar 2022 wurde die Umgebung nicht geändert. Dass die Flügelmauer des Entlüftungsfensters auf dem Projektänderungsplan vom 1. November 2022 im Plan Schnitt 1 nicht eingezeichnet ist, dürfte sich damit erklären, dass der Schnitt 1 mitten durch das Fenster geht (vgl. Plan Grundriss Erdgeschoss).

b) Hinsichtlich der Projektänderung betreffend Geländer vom 17. Januar 2023 rügt die Beschwerdeführerin 1, dass die Baute (Einstellhalle) mit dem massiv erweiterten Geländer nun 4 m hoch sei. Mit dieser Höhe werde es mit einem Abstand von 1,5 m an die Grenze gestellt. Auf dem neu eingereichten Plan fehle die Eintragung des gewachsenen Terrains. Eine Böschung von 50 cm Länge und 1 m Höhenunterschied sei nicht realisierbar und sei nur so dargestellt worden, damit das Untergeschoss als solches durchgehe.

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV¹⁵). Art. 4 Abs. 2 Bst. c GBR¹⁶ definiert für das Herausragen ein Durchschnittsmass von max. 1,2 m. Für die Beurteilung, ob es sich bei einem Gebäude oder Gebäudeteil um eine Unterniveaubaute handelt, ist nur der Baukörper massgebend. Ein darauf aufgesetztes Geländer wird nicht berücksichtigt. Die vorliegende Verlängerung des Geländers auf der Einstellhalle wirkt sich somit nicht auf die Qualifikation der Einstellhalle als Unterniveaubaute aus. Weil der Wert für das Herausragen von max. 1,2 m nicht ein absolutes Mass ist, sondern im Durchschnitt eingehalten werden muss, ist es – wie vorliegend – möglich, dass die Unterniveaubaute an einzelnen Stellen wesentlich höher über das massgebende Terrain hinausragt. Eine Unterniveaubaute darf gemäss Art. 4 Abs. 2 Bst. c GBR bis 1 m an die Parzellengrenze reichen, was vorliegend eingehalten ist. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf Art. 79 ff. EG ZGB¹⁷ bezieht, ist dies zivilrechtlich geltend zu machen. Die Böschung war nicht Gegenstand der Projektänderung betreffend Geländer. Das gewachsene Terrain ist auf dem Plan «Geländer bei der Spielfläche» bei der Ansicht Süd eingetragen, es fehlt aber bei der Ansicht «West – EH». Dies schadet vorliegend nicht: Der Plan «Fassaden / Schnitte» vom 1. November 2022 enthält sowohl einen Plan der Westfassade des Gebäudes (mit der Einstellhalle im Schnitt) als auch einen Plan der Westfassade mit der Einstellhalle, bei denen das gewachsene Terrain eingezeichnet ist. Das gewachsene Terrain bei der Westfassade der Einstellhalle ist im Übrigen auch auf dem Plan «Nachweis Unterniveaubaute» vom 10. Februar 2022 ersichtlich.

c) Die Beschwerdeführerin 1 rügt, die Tiefgarage respektive Unterniveaubaute sei mangelhaft profiliert worden. Das Bauvorhaben sei erneut zu publizieren. Mit dem neu projektierten Geländer rage die Gebäudeecke um 3,3 m über das Terrain, ohne dies mit Profilen kenntlich zu machen.

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, es handle sich nur um einen untergeordneten Bauteil, der für das Erscheinungsbild der Baute nicht wesentlich sei. Für Details müssten die Interessierten die Baugesuchsakten einsehen. Die Beschwerdeführerin habe keinen Nachteil und sei nicht legitimiert, einen solchen für Dritte zu rügen.

¹⁴ Stellungnahmen vom 8. Dezember 2022 bzw. vom 14. Dezember 2022

¹⁵ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

¹⁶ Baureglement der Gemeinde Port, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 4. März 2019 (GBR)

¹⁷ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

Die Profilierung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück soll – als Ergänzung der Projektpläne – das Bauvorhaben veranschaulichen (Lage und Dimensionierung; Visualisierungsfunktion). Mit ihrer Publizitätswirkung dient sie auch dem Rechtsschutz (Informations- und Warnfunktion). Mit der Profilierung sollen die äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen im Gelände abgesteckt und kenntlich gemacht werden (vgl. Art. 16 BewD). Es brauchen nicht sämtliche baulichen Einzelheiten ersichtlich zu sein. Es geht nur darum, die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände aufzuzeigen. Um Details über das Vorhaben zu erfahren, müssen die Interessierten ohnehin die Baugesuchsakten einsehen.¹⁸ Die Gemeinde hat unmittelbar nach Erhalt der Baueingabe und nach erfolgter Profilierung deren Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen (formelle Vorprüfung; Art. 17 BewD). Ist das Bauvorhaben überhaupt nicht oder mangelhaft profiliert, verlangt sie die sofortige Verbesserung (Art. 17 Abs. 3 BewD). Wird dieser Mangel erst nach erfolgter Bekanntmachung des Bauvorhabens behoben, so muss die Bekanntmachung wiederholt werden und verlängert sich die Einsprachefrist entsprechend (Art. 16 Abs. 4 BewD).

In den Vorakten des Regierungsstatthalteramts ist die Profilkontrolle der Gemeinde nicht dokumentiert. Aus der Rüge kann e contrario jedoch geschlossen werden, dass die Umrisse des geplanten 3-Familienhauses profiliert waren. Es wird somit nicht geltend gemacht, dass überhaupt keine Profile erstellt wurden. Bei der Einstellhalle, die nordwestseitig rund 2,3 m über das gewachsene Terrain hinausragt (ohne Geländer), wäre eine Profilierung erforderlich gewesen. Wer sich für die Einzelheiten des Projekts interessierte, konnte – wie die Beschwerdeführerin – die Akten einsehen und sich am Verfahren beteiligen. Für die rechtliche Qualifikation der Einstellhalle wäre eine Profilierung im Übrigen nicht ausreichend gewesen. So verlangte die Gemeinde eine präzisere und vermasste Plandarstellung.¹⁹ Eine Neupublikation des Bauvorhabens war und ist nicht erforderlich.

d) Die Gemeinde stimmte den Projektänderungen betreffend Entlüftungsfenster der Einstellhalle und Geländer bei der Spielfläche zu. Die Ausgestaltung des westseitigen Entlüftungsfensters der Einstellhalle wurde in der Projektänderung konkretisiert und auf dem Fassadenplan dargestellt. Mit den Projektänderungen sind nun Absturzsicherungen auf der Betonstützmauer entlang der Zufahrt und auf dem Dach der Einstellhalle vorhanden, die als Kinderspielfläche und Aufenthaltsbereich genutzt wird (vgl. Art. 21 BauG, Art. 57 BauV). Den erhöhten Sicherheitsanforderungen beim Kinderspielplatz (Sandkasten) wird mit dem verlängerten Staketenzaun Rechnung getragen. Diesbezüglich wurde das Bauvorhaben bewilligungsfähig gemacht. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin 1 wurden insofern gegenstandslos.

e) Der Vergleich der aktenkundigen Luftaufnahmen zeigt, dass die Umgebung der Villa B._____ (Parzelle Nr. K._____), die ebenfalls im Eigentum der Beschwerdegegnerin steht, in den letzten Jahren erheblich verändert wurde. Gehölze wurden gerodet, es wurden grosse Kies- bzw. Schotterflächen und -böschungen angelegt, in denen in grossen Abständen einige schmale Koniferen gepflanzt sind. Oberhalb der Schotterböschungen wurden namentlich auf der Westseite und Nordseite lange Stützmauern aus Blocksteinen erstellt. Die Änderung der Umgebungsgestaltung erfolgte nicht nur entlang der geplanten Hauszufahrt, sondern namentlich auch strassenseitig, wo sie ins Auge fällt.²⁰ Eine wesentliche Änderung der Umgebung eines Baudenkmals ist nach Art. 1a BauG und Art. 7 Abs. 2 BewD baubewilligungspflichtig. Entgegen der später geäusserten

¹⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 34/34a N. 20; VGE 2020/441 vom 15. Dezember 2021 E. 3.2

¹⁹ Vgl. Amtsbericht der Gemeinde Port vom 1. Februar 2022, Vorakten des Regierungsstatthalteramts (eBau 2020-3716 / 77360), pag. 18

²⁰ Vergleiche die Luftaufnahmen im RA-Beschwerdedossier; Fotos pag. 25, Vorakten des Regierungsstatthalteramts (eBau 2020-3716 / 11060); Vergleich mit Foto auf Blatt Bauinventar von 2008, Rückseite und Fotos der Begehung vom 17. Dezember 2014, Archivakten der Gemeinde (weisser Ordner 745 /17-15), Register 15

Meinung der Beschwerdegegnerin²¹ ist die auf dem Plan als «bestehend» bezeichnete Umgestaltung des Gartens der Parzelle Nr. K. _____ – d.h. das was über die neue Betonstützmauer entlang der geplanten Hauszufahrt zur Parzelle Nr. L. _____ hinausgeht – weder Gegenstand des vorliegenden Bauvorhabens noch kann sie zum Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gemacht werden. Nach Angaben der Gemeinde war die Umgestaltung der Umgebung der Villa B. _____ auf Parzelle Nr. K. _____ nie Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens²² und ist demnach nicht bewilligt. Die Gemeinde erhielt in diesem Verfahren Kenntnis der geänderten Umgebungsgestaltung auf der Parzelle Nr. K. _____. Sie wird von Gesetzes wegen ein baupolizeiliches Verfahren einzuleiten und unter Beizug der KDP durchzuführen haben (vgl. Art. 46 Abs. 1 BauG).

5. Denkmalschutz / Umgebungsschutz

a) Die Beschwerdeführenden machen zusammengefasst geltend, die denkmalgeschützte Villa B. _____ und deren Umgebung seien architektonisch eng miteinander verschränkt; der Garten fliesse gleichsam in den Wohnraum hinein. Die Schutzwürdigkeit beziehe sich auf das Ensemble von Haus und Garten. Gemäss den Gutachten der EKD müsse auch der Aussenraum ungeschmälert erhalten bleiben, andernfalls werde die Schutzwürdigkeit der Villa in Frage gestellt. Das Bauvorhaben würde den Garten und insbesondere die Baumbestände irreparabel schädigen. Die Sicht von den Wohnräumen der Villa ginge nicht mehr in einen Garten, sondern an die Fassade des Neubaus. Die Bebauung der abgetrennten Parzelle Nr. L. _____ mit dem voluminösen Neubau würde das Gesamtkonzept zerstören. Das Bauvorhaben käme lediglich einen halben Meter von der Parzellengrenze der Villa B. _____ entfernt zu stehen. Es würde die Villa B. _____ um ein Geschoss überragen und die betont horizontal gebaute Villa gleichsam erschlagen. Die Einschränkung der Eigentumsgarantie durch ein Bauverbot sei gerechtfertigt. Die Vorinstanz sei ohne zureichende Gründe von den Gutachten der EKD abgewichen.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Villa B. _____ sei nicht schützenswert, sondern nur ein erhaltenswertes Baudenkmal gemäss kantonalem Inventar. Die Umgebung bzw. der Park geniesse selber keinen denkmalpflegerischen Schutz. Aus der Beschreibung im Bauinventar «starke Beziehung zum umgebenden Park» könne kein erhöhter Schutzbedarf interpretiert werden. Die Schutzwürdigkeit der Villa ergebe sich aus der architektonischen Gestaltung des Gebäudes und nicht aus der Umgebung. Der Umgebungsschutz nach Art. 10b Abs. 1 BauG sei nicht absolut. Massgebend sei der konkrete Schutzzweck. Dieser gehe nach der Beschreibung im Bauinventar nicht soweit, dass die baureife Parzelle Nr. L. _____ nicht bebaut werden dürfte. Die EKD sei vorliegend nicht zuständig, weshalb es keine triftigen Gründe für ein Abweichen von deren Gutachten brauche. Zudem könne nicht auf Gutachten zu anderen Bauvorhaben abgestellt werden. Massgebend sei einzig die positive Stellungnahme der KDP. Ein Bauverbot wäre ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie. Sie habe ein zulässiges wirtschaftliches Interesse an der Bebaubarkeit der Parzelle und der zonengemässen Nutzung. Das Bauvorhaben füge sich hervorragend in die Umgebung ein. Es liege in keinem Ortsbildschutzperimeter.

b) Der Schutz von Baudenkmalern ist in den Art. 10a ff. BauG geregelt. Voraussetzung für den Schutz bildet die Aufnahme des Baudenkmals in das Bauinventar (Art. 10e Abs. 1 BauG).²³ Baudenkmal sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen und

²¹ Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Oktober 2022

²² Stellungnahme der Gemeinde Port vom 12. September 2022

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4; Art. 10a-10f N. 11

weitere Objekte (Art. 10a Abs. 1 BauG). Baudenkmäler dürfen auch durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (sog. Umgebungsschutz; Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Der Umgebungsschutz ist nicht absolut zu verstehen und bedeutet nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf, soweit sie nicht selber schützens- oder erhaltenswert ist. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse an der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab. Dies kann unter anderem bedeuten, dass die zonen-gemässe bauliche Nutzung (z.B. in der Höhe oder Breite) nicht voll ausgeschöpft werden darf. Ein vollständiges Verbot baulicher Nutzung wird jedoch kaum je in Frage kommen (vgl. Art. 10b Abs. 4 BauG; Art. 92 Abs. 1 BauV).²⁴

c) Die Villa B. _____ (Stammparzelle Nr. K. _____, Waldrain 8) ist im Bauinventar der Gemeinde als erhaltenswertes Baudenkmal und durch Vertrag nach DPG²⁵ als Objekt des kantonalen Inventars (K-Objekt) inventarisiert. Laut Einstufungsbericht der KDP soll sie von erhaltenswert zu schützenswert aufgestuft werden.²⁶ Die vorgesehene Aufstufung ist namentlich der Gestaltung und Ausstattung der Innenräume geschuldet, welche für die KDP anlässlich ihrer Besichtigung 2015 «eine Überraschung» war.²⁷ Die mögliche Aufstufung ist bis heute (noch) nicht erfolgt.

Im Bauinventar ist die Villa B. _____ wie folgt beschrieben:

«Villa von 1965/66

Mischkonstruktion mit Flachdach. Der Bau ist durch die umlaufende, auskragende OG-Terrasse mit Brüstung aus Beton stark horizontal betont. Die Deckenstirn des Flachdachs wiederholt im OG das Motiv des umlaufenden, auskragenden Bandes in kleinerem Massstab. Im EG tragen auf der S- u. W-Seite zurückversetzte Rundstützen die Terrasse. Grosse Glasfronten begrenzen den Wohnraum, in dessen Zentrum der Kamin aus Backstein steht. Im rückwärtigen Bereich bilden Sichtbacksteinwände den Kontrast zur umlaufenden Betonbrüstung. Eine Sichtbacksteinmauer stösst quer zur N-Fassade in den Vorgartenbereich hinaus und bildet somit eine Leitwand um zum Eingang zu führen. Grosszügige Villa mit modernem Ausdruck. Starke Beziehung zum umgebenden Park mit schönem Baumbestand an den Rändern.»

d) Das Bauvorhaben betrifft keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG²⁸. Es ist daher auch kein Gutachten der EKD einzuholen (vgl. Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 25 NHG). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Die bereits bestehenden Fachberichte der EKD, die in früheren Baubewilligungsverfahren eingeholt wurden, können aber ergänzend herangezogen werden. Die EKD beantwortete die Frage nach der Bedeutung und Wirkung der unmittelbaren Umgebung der Villa B. _____ in ihrem Gutachten vom 19. Dezember 2016 wie folgt:

«Die Villa B. _____ ist für den spezifischen Ort entworfen, die weitläufige, als private Oase konzipierte und durch die Setzung des Gebäudes auf der Parzelle nicht verbaubare Umgebung gehört zum ursprünglichen Konzept. Das Gebäude ist harmonisch ins Terrain eingebunden und durch ein enges Wechselspiel von Haus und Garten bestimmt. Der grosszügige Vorbereich schafft mit den hausnahen Baumpflanzen einen sorgfältig gestalteten Übergang von der Strasse zum Hauseingang. Der Terrainversprung im Osten wird landschaftsarchitektonisch aufgenommen und mit der Boccia-Bahn gestalterisch abgeschlossen. Im Westen und Süden sind die Fensterfront von Wohn- und Essraum zum Garten hin ausgerichtet und vollständig verglast, so dass eine unmittelbare Verschränkung zwischen Aussen- und Innenraum erzielt wird: Der Garten

²⁴ VGE 2020/82 vom 15. Dezember 2021 E. 3.3; BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 12.4; zum Ganzen VGE 2018/202 vom 20.3.2019 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7 mit Hinweisen

²⁵ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41)

²⁶ Erläuterungsbericht vom 26. November 2017 zur Revision der Ortsplanung, Ziff. 5.2, S. 23

²⁷ Denkmalpflege des Kantons Bern, Stellungnahme zur Einstufung vom 13. Januar 2015, Archivakten der Gemeinde (weisser Ordner 745 /17-15), Register 15

²⁸ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

fliesst vom Aussenraum in den Wohnraum hinein. Der unmittelbaren Umgebung (Vorbereich und Garten) kommt damit eine sehr grosse Bedeutung zu. Die Umgebung ist daher ebenso schützenswert wie das Haus selbst.»²⁹

Zum praktisch identisch gestalteten Vorgängerprojekt des vorliegenden Bauvorhabens (die Projektänderung betraf nur die Verschiebung des Gebäudes nach Norden) hielt die EKD fest,³⁰ sie halte an ihrer Analyse und Schlussfolgerung vom 19. Dezember 2016 fest, dass der Garten integral zum Denkmal gehöre und zu erhalten und zu schonen sei. Von einer baulichen Verdichtung sei abzusehen. Das Bauvorhaben stehe in Widerspruch zu ihren im Gutachten gestellten Anträgen, weshalb sie sich nicht dazu äussere.

e) Aus der Beschreibung im Bauinventar kann nicht abgeleitet werden, dass der Garten für sich ein Baudenkmal wäre. Der vormals parkartige Garten (der inzwischen stark umgestaltet wurde), wird zwar im Bauinventar und im Bericht der EKD erwähnt, aber nur in Bezug auf das Gebäude. Die Gartenanlage (wie sie früher bestand), ist für sich allein kein Baudenkmal; ihre Bedeutung entsteht im Zusammenspiel mit der Villa B._____. Aus der Beschreibung im Bauinventar und der Beurteilung der EKD lässt sich zwar entnehmen, dass die grosszügige Untermervilla B._____ einen begrünten Umschwung braucht, mit dem sie in Beziehung steht. Wie gross dieser Umschwung sein muss, lässt sich aus der Beurteilung der EKD nicht ableiten.

Die Grösse des Umschwungs kann nicht allein entscheidend sein für das Zusammenspiel mit der Villa B._____, es kommt ebenso sehr auf dessen Gestaltung an. Auf den aktenkundigen Bauplänen von 1965 ist ersichtlich, dass Pflanzen für die Villa B._____ eine grosse Rolle spielen und architektonisch einbezogen wurden.³¹ Dargestellt wurden hausnahe Rabatten und Gehölze sowie eine «Blumenwanne», die sich um die Terrasse im Obergeschoss zieht. Die KDP hielt in ihrem Einstufungsbericht vom 13. Januar 2015 dazu fest: «Die umlaufenden Pflanztröge geben dem Bau den Anschein einer terrassierten Anlage mit hängenden Gärten.»³² Weiter erwähnte die KDP die grossen Glasfronten, die den ungehinderten Blick in den Garten und auf den Bielersee erlaubten sowie einen wettergeschützten Bereich vor den Glasfronten, der zwischen innen und aussen vermittele.³³ Die EKD erwähnte nebst dem «zeittypischen» grünen Wohngarten auch den die Gestaltung des Vorlandes, durch das sich der Baukörper hervortue. Durch den grosszügigen Vorbereich mit Pflanzinsel und hausnah gesetzten Nadelgehölzen entstehe eine halböffentliche Zone zwischen Strasse und Haus.³⁴ Das Bauvorhaben tangiert die wichtige strassenseitige Umgebungsgestaltung der Villa B._____ nur am Rande (neue Hauszufahrt entlang der Parzellengrenze). Die Villa B._____ war früher von gebäudenah gesetzten Gehölzen umgeben, die heute offenbar nur noch vereinzelt vorhanden sind.³⁵ Fehlen hausnahe Gehölze und Pflanzen, schmälert dies das Erscheinungsbild und den Charakter des Baudenkmals möglicherweise mehr als die Verkleinerung des (vormals) parkähnlichen Gartens. Das Konzept einer natürlichen Verflechtung von Aussen und Innen kann auch bei einem verkleinerten Umschwung hergestellt werden. Mit einer geschickten landschaftsarchitektonischen Gestaltung lässt sich selbst bei kleineren Gärten der Eindruck einer gewissen Weite erzeugen.

²⁹ Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD, Gutachten vom 19. Dezember 2016 S. 10, Vorakten der Gemeinde, Baugesuch 745 /17-15 (weisser Ordner)

³⁰ EKD, Stellungnahme vom 9. April 2021, Vorakten des Regierungsstatthalteramts bbew 114/2020 (eBau 2020-3716 / 11060) pag. 23

³¹ Vorakten der Gemeinde, Baugesuch 745 /17-15 (weisser Ordner), Register 15

³² Denkmalpflege des Kantons Bern, Stellungnahme zur Einstufung vom 13. Januar 2015 S. 3, Archivakten der Gemeinde (weisser Ordner 745 /17-15) Register 15

³³ KDP, Stellungnahme zur Einstufung vom 13. Januar 2015, S. 3

³⁴ EKD, Gutachten vom 19. Dezember 2016 S. 6, Archivakten der Gemeinde (weisser Ordner 745 /17-15) Register 1

³⁵ Vgl. Orthofotos im BVD-Dossier 110/2022/75

f) Die EKD äusserte sich ausschliesslich zur Villa B. _____ und ausdrücklich nicht zum Bauvorhaben (d.h. dem praktisch identischen Vorgängerprojekt). Diesbezüglich empfahl sie den Einbezug der KDP. Im Fachbericht Denkmalpflege vom 27. Januar 2022 hielt die KDP fest, das vorliegende Projekt sei nicht mit ihrer Fachstelle abgesprochen worden. Sie äussere sich nur zum Umgebungsschutz der Villa. Durch die Setzung und Volumetrie werde bedauerlicherweise die noch ungeschmälerte und intakte Nahumgebung der Villa mit dem grosszügigen Aussenraum geschmälert. Dank der Topografie des Grundstücks werde die Wirkung der Villa als Hauptbaukörper trotz des grossen Neubauvolumens nicht in Frage gestellt. Die KDP empfahl, das vorliegende Bauvorhaben zu bewilligen.³⁶ Die KDP hatte sich 2015 dezidiert gegen den Abbruch der Villa B. _____ ausgesprochen.³⁷ In ihrer Stellungnahme zur Einstufung vom 13. Januar 2015 hatte sie aber auch festgehalten, eine Verdichtung sei auf dem Areal trotzdem möglich. Dazu eigne sich der südliche Teil der Parzelle.³⁸ Der Umstand, dass sich die KDP später den Gutachten der EKD anschloss, ist nicht ein «unerklärlicher Sinneswandel», sondern lässt sich damit erklären, dass die EKD eine Kommission der übergeordneten staatlichen Ebene darstellt und auch die KDP die Belassung des Parks grundsätzlich vorziehen würde. Die KDP stellt sich einer Verdichtung dennoch nicht entgegen.

Es besteht kein Anlass, von der fachlichen Beurteilung der KDP abzuweichen. Die Zeichnungsberechtigung der Personen, die für den Bericht verantwortlich zeichneten, ist eine KDP-interne Angelegenheit und hier nicht zu überprüfen. Der Garten hat für sich genommen keine Denkmalqualität und ist daher nur in Zusammenhang mit dem Umgebungsschutz der Villa B. _____ relevant. Der grosszügige Umschwung der Villa B. _____ bleibt auf der Westseite (mehrheitlich) und auf der Strassenseite bestehen. Gemäss der Beurteilung der KDP wird der Umgebungsschutz der Villa B. _____ durch das Bauvorhaben nicht verletzt. Ein Bauverbot im südseitigen Gartenteil (neu Parzelle Nr. L. _____) lässt sich gestützt auf Art. 10b BauG nicht rechtfertigen.

g) Gemäss Art. 18 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Bestimmung geht über die kantonale Minimalanforderung von Art. 9 BauG hinaus; ihr kommt somit eigenständige Bedeutung zu. Die Gemeinde beurteilt das Bauvorhaben positiv.³⁹ Bei der Anwendung der kommunalen Ästhetikbestimmungen verfügt die Gemeinde gestützt auf die Gemeindeautonomie über einen gewissen Ermessensspielraum, der von den Rechtsmittelbehörden beachtet wird, wenn die Beurteilung rechtlich vertretbar ist.⁴⁰ Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 kritisieren das grosse Bauvolumen des geplanten 3-Familienhauses, sie bringen jedoch nichts gegen dessen Gestaltung und ästhetischen Ausdruck vor. Bezüglich Materialisierung lehnt sich das Bauvorhaben an das Baudenkmal an, ebenso hinsichtlich der Grundfläche und der Stellung. Das Gebäude ist zwar voluminös, hält jedoch die baupolizeilichen Masse ein. Vom öffentlichen Raum aus gesehen (Strasse Waldrain) befindet sich die Neubaute hinter der Villa B. _____. Da die Villa B. _____ näher bei der Strasse liegt, tritt das geplante 3-Familienhaus im Strassenraum Waldrain nur partiell in Erscheinung, auch wenn es höher ist als die Villa. Es handelt sich nicht um ein Ortsbildschutzgebiet. Die Bebauung im Quartier scheint neueren Datums zu sein und wirkt ausgesprochen heterogen, was sich bereits auf den Luftaufnahmen zeigt. Das Bauvorhaben fügt sich in diese Umgebung ausreichend gut ein, die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung

³⁶ Vorakten des Regierungstatthalteramts (eBau 2020-3716 / 77360), pag. 19

³⁷ Vgl. Fachbericht der KDP vom 14. Juli 2015, Archivakten der Gemeinde (weisser Ordner 745 /17-15) Register 14

³⁸ KDP, Stellungnahme zur Einstufung vom 13. Januar 2015, S. 4, Archivakten der Gemeinde (weisser Ordner 745 /17-15) Register 15

³⁹ Gemeinde Port, Stellungnahme zu den Einsprachen vom 16. Februar 2022 mit Verweis auf ihre Stellungnahme zu den Einsprachen vom 14. Mai 2021, Vorakten des Regierungstatthalteramts (eBau 2020-3716 / 77360) pag. 35; Vorakten des Regierungstatthalteramts (bbew 114/2020, eBau 2020-3716 / 11060) pag. 71

⁴⁰ VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 5.3

gemäss Art. 18 GBR sind erfüllt. Der Beizug der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) war nicht geboten. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

6. Sichtberme beim Strassenanschluss / Wegrecht

a) Der neue Strassenanschluss darf die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen und muss verkehrssicher sein (vgl. Art. 85 SG⁴¹, Art. 21 BauG), was in beiden Richtungen genügende Sichtweiten auf die Strasse bedingt. Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen frei zu halten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten.⁴² Die geplante Hauszufahrt verläuft entlang der Parzellengrenze des Grundstücks Port Gbbl. Nr. Q._____. Die Sichtberme gegen Westen erfordert demnach eine Sichtfreihaltung über einem fremden Grundstück. Gemäss der von der Beschwerdeführerin 1 eingereichten Foto erscheint die Sichtweite gegen Westen bei der Ausfahrt auf die Strasse Waldrain aktuell durch eine Hecke eingeschränkt zu sein. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist es Sache der jeweiligen Grundeigentümerschaft, den privaten Strassenanschluss verkehrssicher auszugestalten. Dies hat durch entsprechende Ausgestaltung der Ausfahrt auf eigenem Land oder durch dienstbarkeitsrechtlich erworbene Rechte zu geschehen.⁴³ Eine rein obligatorische Erklärung der benachbarten Grundeigentümerschaft, die betroffene Fläche von sichtbehindernden Gegenständen oder Pflanzen freizuhalten, genügt nicht zur Gewährleistung eines dauerhaft freien Sichtfelds. Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. November 2022 einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend Bepflanzungsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Port Gbbl. Nr. Q._____ ein. Der jeweilige Grundeigentümer der Parzelle Nr. Q._____ ist damit verpflichtet, auf der bezeichneten Fläche sicht einschränkende Bepflanzungen, die eine maximale Höhe von 0,60 m übersteigen, zu unterlassen.

b) Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Vorliegend ist mittels Auflage sicherzustellen, dass der Dienstbarkeitsvertrag vom 11. November 2022 betreffend Bepflanzungsbeschränkung (Urschrift Nr. 17204) vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet wird.

c) Auch die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens über die Parzelle Nr. K._____ muss rechtlich sichergestellt sein (Art. 7 BauG i.V.m. Art. 4 BauV). Auch wenn die Parzellen Nr. K._____ und L._____ zurzeit der gleichen Eigentümerin gehören, bedarf es für das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. L._____ eines im Grundbuch eingetragenen Wegrechts. Das Wegrecht muss spätestens bei Baubeginn erworben sein (vgl. Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV). Ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag wurde bereits im Amtsbericht der Gemeinde Port vom 1. Februar 2022 verlangt (Ziff. 1.15), aber nicht als Auflage angeordnet. Insofern ist im vorliegenden Entscheid eine Auflage zu erlassen, dass ein Wegrecht zu Lasten der Parzellen Nr. K._____ und zu Gunsten der Parzelle Nr. L._____ vereinbart werden muss und der Dienstbarkeitsvertrag vor Baubeginn beim Grundbuch zur Eintragung angemeldet sein muss.

⁴¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁴² VGE 2021/282 vom 24.10.2022, E. 4.2

⁴³ Vgl. BVR 1991 S. 271 E. 3a, VGE 2021/282 vom 24.10.2022, E. 4.4

7. Weitere Rügen

a) Der Beschwerdeführer 2 rügt, gemäss Bericht des AUE sei der Grenzwert gemäss Anhang 3 zu Art. 14 KEnV⁴⁴ überschritten. Bezüglich des Lärms der Wärmepumpe seien die Planungswerte gemäss Art. 40 und Anhang 6 LSV⁴⁵ einzuhalten.

Es ist nicht klar, ob der Beschwerdeführer 2 nach der Akteneinsicht noch an dieser Rüge festhält. Geplant ist eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonde.⁴⁶ Die Beurteilung des AUE bezog sich auf den winterlichen Wärmeschutz. Die Grenzwerte nach Anhang 3 zu Art. 14 KEnV betreffen den Heizwärmebedarf pro Jahr von Neubauten und nicht den lärmrechtlichen Immissionsschutz. Es ist notorisch, dass Heizungssysteme mit Erdwärmesonden sehr lärmarm sind. Mit der Wahl dieses Heizungssystems wurde dem Vorsorgeprinzip von Art. 11 Abs. 2 USG⁴⁷ Rechnung getragen.

b) Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, die Standorte der Baustelleninstallation und der Baustellenzufahrt seien nicht geregelt. Die Nutzung der Parzelle Nr. 600 werde dafür nicht möglich sein. Die Zufahrtsstrasse zu dieser Parzelle führe über ihre Parzellen (Nrn. J._____, M._____ und N._____), die sich in ihrem Eigentum befänden. Die Wegrechtsdienstbarkeit sehe keine Nutzung durch Dritte vor.

Laut den Auflagen des Amtsberichts der Gemeinde müssen die Baustellenzufahrt, Sicherungsmassnahmen etc. vor Baubeginn mit der Gemeinde geregelt werden. Selbstredend ist mit der Gemeinde vor Baubeginn auch der Standort der Baustelleninstallation und der Parkplätze für die Handwerker zu regeln. Wird dafür öffentlicher Grund beansprucht, ist eine Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch erforderlich.

c) Der Beschwerdeführer 2 reichte mit seiner Einsprache vom 7. Januar 2022 zugleich eine Rechtsverwahrung ein. Er weist nun zu Recht darauf hin, dass im angefochtenen Entscheid bei der Rechtsverwahrung nicht sein Name, sondern fälschlicherweise derjenige einer Dritten aufgeführt wurde, die nicht Verfahrenspartei war. Dies gilt es mit diesem Entscheid zu berichtigen.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Diese wird festgesetzt auf CHF 2100.– pro Beschwerde (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁸). Da die Beschwerden im gleichen Entscheid beurteilt wurden, wird die Pauschalgebühr reduziert auf CHF 1400. – pro Beschwerde (Art. 21 Abs. 3 GebV). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 2800.–.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen – wie sie im Zusammenhang mit der Begründung zu verstehen sind – nicht durchdringt. Als unterliegend gilt auch, wer dafür sorgt, dass ein Verfahren gegenstandslos wird (vgl. Art. 110 Abs. 1 VRPG). Wer im Beschwerdeverfahren ein Projekt ändert, um den Einwänden Rechnung zu tragen, gilt insofern als unterliegend. Die Beschwerdegegnerin reichte drei Projek-

⁴⁴ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111)

⁴⁵ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

⁴⁶ Vorakten des Regierungstatthalteramts (eBau 20220-3716 / 77360) pag. 118

⁴⁷ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

⁴⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

tänderungen ein, mit der sie das Bauvorhaben bewilligungsfähig machte. Zudem wird die Baubewilligung mit Auflagen verbunden. Insoweit gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegend. Es rechtfertigt sich, ihr dafür Verfahrenskosten von CHF 1000.– aufzuerlegen.

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das Regierungsstatthalteramt stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar und wird mit einem Anteil von CHF 800.– berücksichtigt. Diese Kosten werden nicht erhoben (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG). Die Korrektur bei der Rechtsverwahrung rechtfertigt keine Kostenausscheidung.

Soweit die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 weiterhin am Bauabschlag festhalten, unterliegen sie. Sie haben die restlichen Verfahrenskosten von CHF 1000.– zu tragen, ausmachend je CHF 500.–.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder WettSchlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Verletzung des rechtlichen Gehörs hat den Beschwerdeführenden Mehraufwand verursacht und ist bei den Parteikosten als besonderer Umstand zu berücksichtigen. Das Regierungsstatthalteramt hat der Beschwerdeführerin 1 und dem Beschwerdeführer 2 je einen Drittel ihrer Parteikosten zu ersetzen. Bei der Beschwerdegegnerin hat sich die Gehörsverletzung nicht ausgewirkt.

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin 1 beläuft sich auf CHF 3942.20 (Honorar und Auslagen) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Vorinstanz hat somit der Beschwerdeführerin 1 einen Parteikostenanteil von CHF 1314.05 zu ersetzen.

Auch die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführer 2 im Betrag von CHF 4587.25 (Honorar inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Vorinstanz hat somit dem Beschwerdeführer 2 einen Parteikostenanteil von CHF 1529.10 zu ersetzen.

c) Mit den Projektänderungen trug die Beschwerdegegnerin einem Teil der Rügen der Beschwerdeführerin 1 Rechnung, die dadurch gegenstandslos wurden. Die Beschwerdegegnerin unterliegt gegenüber der Beschwerdeführerin 1 zu einem Drittel, und hat ihr Parteikostenersatz im Betrag von CHF 1314.05 zu leisten.

d) Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 halten an ihren Anträgen auf Bauabschlag fest und unterliegen damit. Die Beschwerdeführerin 1 hat der Beschwerdegegnerin 2/6 der Parteikosten zu ersetzen, der Beschwerdeführer 2 hat der Beschwerdegegnerin 3/6 der Parteikosten zu ersetzen.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht ein Honorar von CHF 7422.40 geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴⁹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁵⁰). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten, ebenso die umstrittenen Rechtsfragen, die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses. Daher er-

⁴⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁵⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

scheint ein Honorar von CHF 5000.– als angemessen. Hinzu kommen die geltend gemachten Auslagen im Betrag von CHF 209.60. Die Beschwerdegegnerin ist nicht mehrwertsteuerpflichtig.⁵¹ Zuzüglich Mehrwertsteuer resultiert ein Gesamtbetrag von CHF 5610.75.

Die Beschwerdeführerin 1 hat der Beschwerdegegnerin demnach Parteikosten im Betrag von CHF 1870.25 zu ersetzen, der Beschwerdeführer 2 hat der Beschwerdegegnerin CHF 2805.40 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Folgende Projektänderungen werden bewilligt:
 - Projektänderung vom 14. September (gemäss Plan «Zufahrt» vom 8. September 2022, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 15. September 2022)
 - Projektänderung vom 14. November 2022 (gemäss den Plänen «Grundrisse» und «Fassaden/Schnitte», beide vom 1. November 2022, vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 15. November 2022)
 - Projektänderung vom 17. Januar 2023 (gemäss Plan «Geländer bei der Spielfläche» vom 10. Januar 2023, mit Plan Fassade «West-EH», vom Rechtsamt der BVD gestempelt am 18. Januar 2023)Insoweit wird die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 gegenstandslos.
2. Auflagen:
 - a) Der Dienstbarkeitsvertrag vom 11. November 2022 betreffend Bepflanzungsbeschränkung (Urschrift Nr. 17204) muss vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet sein (Tagebucheintrag).
 - b) Für die Hauszufahrt ist ein Wegrecht zu Lasten der Parzelle Port Gbbl. Nr. K. _____ und zu Gunsten der Parzelle Port Gbbl. Nr. L. _____ zu errichten. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag muss vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet sein (Tagebucheintrag).Die Grundbuchanmeldungen sind der Gemeinde vor Baubeginn unaufgefordert einzureichen.
3. Die Rechtsverwahrung von E. _____ wird angemerkt, diejenige von Beatrice Besch gestrichen. Insofern wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 7. April 2022 korrigiert.
4. Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 7. April 2022 bestätigt, und die Beschwerden werden abgewiesen.
5. Der Beschwerdeführerin 1 und dem Beschwerdeführer 2 werden Verfahrenskosten von je CHF 500.– zur Bezahlung auferlegt. Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten von CHF 1000.– zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

⁵¹ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

6. Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne hat folgenden Parteikostenersatz auszurichten:
- der Beschwerdeführerin 1 den Betrag von CHF 1314.05 (inkl. Auslagen)
 - dem Beschwerdeführer 2 den Betrag von CHF 1529.10 (inkl. Auslagen und MWSt).

Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin 1 Parteikosten im Betrag von CHF 1314.05 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

Die Beschwerdeführerin 1 hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 1870.25 (inkl. Auslagen und MWSt) zu ersetzen.

Der Beschwerdeführer 2 hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 2805.40 (inkl. Auslagen und MWSt) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Port, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), 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 fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.