



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/98

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. Juni 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bauverwaltung,
Baumgartenstrasse 14, 3800 Matten

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken vom
3. Mai 2022 (Baumentscheid Nr. 42/20; Umbau und Erweiterung bestehendes Wohnhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Matten bei Interlaken Grundbuchblatt Nr. E. _____, auf welcher sich die Doppelwohnhäushälfte F. _____gasse 15 befindet. Die Parzelle liegt in der Mischzone Dorf MD sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet wie auch in den Baugruppen A und B.

2. Im Oktober 2016 gelangte der Beschwerdeführer mit einer Bauvoranfrage an die Bauverwaltung der Gemeinde Matten bei Interlaken. Nach einer gemeinsamen Besprechung mit dem Bauvorsteher und dem Bauverwalter reichte der Beschwerdeführer ein überarbeitetes Projekt zur Vorprüfung ein. Dieses sah die Erstellung eines Flachdachs mit zusätzlicher Attika auf dem bestehenden Gebäude vor. Die Bau- und Planungskommission hat diese Voranfrage an ihrer Sitzung vom 29. November 2016 beraten und positiv beurteilt.¹

3. Mit Schreiben vom 18. Juni 2018 reichte der Beschwerdeführer eine neue Bauvoranfrage ein. Auch diese Voranfrage wurde durch die Bau- und Planungskommission beurteilt. Diese wies das Bauprojekt mit konkreten Punkten zur Überarbeitung zurück.² In der Folge passte der Beschwerdeführer das Bauvorhaben an, welches wiederum durch der Bau- und Planungskommission beraten wurde.³ Anschliessend zog die Gemeinde sowohl den Berner

¹ Vgl. Beschwerdebeilagen: Bauvoranfrage vom 22. November 2016 inkl. Planunterlagen sowie Auszug aus dem Protokoll der Bau- und Planungskommission vom 7. Dezember 2016.

² Vorakten, pag. 50.

³ Vorakten, pag. 56.

Heimatschutz als auch den Architekten A. _____ als Fachberatung zum Bauvorhaben bei.⁴ In seinem Fachbericht vom 4. April 2020 äusserte sich der Berner Heimatschutz negativ zum Bauvorhaben.⁵ Auch die Beurteilung von A. _____ vom 20. Mai 2020 fiel negativ aus.⁶ Da der Beschwerdeführer am 19. Februar 2020 für das gleiche Objekt ein Baugesuch eingereicht hat, schrieb die Gemeinde das Bauanfrageverfahren mit Verfügung vom 27. April 2021 als erledigt ab.⁷

4. Am 23. Dezember 2020 reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde Matten bei Interlaken erneut ein Baugesuch ein für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf der Parzelle Matten bei Interlaken Grundbuchblatt Nr. E. _____.⁸ Nach dessen Bereinigung wurde es öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind keine eingegangen. Auch dieses Bauvorhaben wurde durch den Berner Heimatschutz sowie den Architekten A. _____ beurteilt. Die entsprechenden Fachberichte vom 21. April 2021 resp. 28. Juni 2021 wurden dem Beschwerdeführer zur Stellungnahme zugestellt.⁹ Nach Eingang seiner Stellungnahme fand auf sein Ersuchen ein «Runder Tisch» statt. Die Gemeinde teilte dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 24. Januar 2022 mit, dass das Bauvorhaben in dieser Form nicht bewilligungsfähig sei und gewährte ihm hierzu das rechtliche Gehör. Mit Bauentscheid vom 3. Mai 2022 erteilte die Gemeinde Matten bei Interlaken den Bauabschlag.

5. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 2. Juni 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt, der Bauentscheid vom 3. Mai 2022 sei aufzuheben und das Bauprojekt gemäss Baugesuch vom 23. Dezember 2020 sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Er verweist insbesondere auf die von der Gemeinde positiv beurteilten Bauvoranfragen. Weiter bringt er vor, die Gemeinde sei weder auf seine ortsbauliche Analyse eingegangen noch auf den Fachbericht des Berner Heimatschutzes eingetreten. Die Behandlung seines Bauvorhabens sei teilweise in Abweichung der geltenden baurechtlichen Vorgaben erfolgt und die materielle Auseinandersetzung sei ungenügend sowie teilweise unzulässig.

6. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹⁰, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz beantragt mit Stellungnahme vom 24. Juni 2022, die Beschwerde sei vollumfänglich unter Kostenfolge abzuweisen.

7. Mit Verfügung vom 7. September 2022 gab das Rechtsamt dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur Einreichung des Näherbaurechts bezüglich der Parzelle Matten bei Interlaken Grundbuchblatt Nr. G. _____. Gleichzeitig holte das Rechtsamt bei der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Oberland, einen Fachbericht ein zur Frage nach dem Ortsbild in der Umgebung des Bauvorhabens wie auch bezüglich der Beurteilung des geplanten Quergiebels und der Dachgestaltung.

8. Mit Schreiben vom 20. September 2022 reichte der Beschwerdeführer die «Privatrechtliche Vereinbarung für ein gegenseitiges Näherbaurecht» zwischen ihm und dem Eigentümer der Parzelle Matten bei Interlaken Grundbuchblatt Nr. G. _____ vom 27./31. Januar 2021 ein.

⁴ Vorakten, pag. 60.

⁵ Vorakten, pag. 62.

⁶ Vorakten, pag. 62.

⁷ Vorakten, pag. 68.

⁸ Vorakten, pag. 1.

⁹ Vorakten, pag. 32 und 33.

¹⁰ 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).

9. Die OLK teilte am 4. Oktober 2022 mit, aufgrund von Ausstandspflichten und Befangenheiten der Gruppe Oberland erfolge eine Weitergabe des Geschäfts an die Gruppe Emmental-Oberaargau. Nach Eingang des OLK-Fachberichts vom 14. November 2022 samt Fotodokumentation vom 1. November 2022 erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführer aufgefordert mitzuteilen, ob er an seinem Projekt festhält oder ein neues Baugesuch bzw. eine Projektänderung einreichen will. Der Beschwerdeführer reichte am 30. Januar 2023 eine Stellungnahme ein, mit welcher er an seinem Bauvorhaben festhielt und um Erteilung der Baubewilligung ersuchte.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG¹¹ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG).

b) Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Bauvoranfrage

a) Der Beschwerdeführer führt aus, die Gemeinde habe im Jahr 2016 seiner damaligen Bauvoranfrage betr. Errichtung einer Attika auf dem bestehenden Flachdach zugestimmt. Im Protokoll der Bau- und Planungskommission vom 29. November 2016 sei nebst der positiven Beurteilung festgehalten, dass das Bauvorhaben baubewilligungspflichtig sei. Bezüglich Einordnung und Gestaltung seien keine Bemerkungen gemacht worden. Ebenso wenig sei der Beizug einer Fachstelle erwähnt worden. Gestützt auf diese klare Ausgangslage sei das Projekt unter Einbezug der Bauverwaltung weiterentwickelt worden und er habe eine zweite Voranfrage eingereicht. Weiter bringt er vor, seit der Behandlung seiner Voranfrage sei er von der Gemeinde in die Irre geführt worden. Aufgrund der im Vorfeld zu seinem Baugesuch von der Gemeinde gemachten und aktenkundigen Aussagen erscheine das Vorgehen und schlussendlich der Bauabschlag als reine Willkür.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, die Baueingabe mit den entsprechenden Gesuchsunterlagen hätte eine neue Ausgangslage ergeben. Die seinerzeitigen Bauvoranfragen seien in keinem Masse und in keiner Art mehr verwendbar.

b) Aus den Akten geht hervor, dass der Beschwerdeführer sowohl 2016 als auch 2018 eine Bauvoranfrage bei der Gemeinde eingereicht hat.¹² Diese wurden mehrmals durch die Bau- und

¹¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

¹² Vgl. Vorakten, hinter Kapitel 5.

Planungskommission der Gemeinde besprochen. Gestützt auf die Rückmeldungen der Bau- und Planungskommission passte der Beschwerdeführer sein Bauvorhaben jeweils an. Zudem wurde das Bauprojekt durch den Berner Heimatschutz und den Architekten A._____ beurteilt. Nachdem der Beschwerdeführer ein Baugesuch eingereicht hat, wurde die Bauvoranfrage mit Verfügung vom 27. April 2021 abgeschrieben.¹³ Die Abschreibungsverfügung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

c) Die Voranfrage hat die Bedeutung eines Ersuchens um Rechtsauskunft über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Die Auskunft hat lediglich informativen Charakter und bindet die Behörde nach Lehre und Rechtsprechung in einem nachfolgenden Verfahren nicht; sie vermag keine Vertrauensdisposition zu schaffen.¹⁴ Bereits deshalb kann der Beschwerdeführer aus den Bauvoranfragen nichts zu seinen Gunsten ableiten. Zudem hat die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 29. Oktober 2019 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorläufige Prüfung nicht abschliessend sei und keine Gewähr auf Vollständigkeit habe.¹⁵ Hinzu kommt, dass das vorliegend umstrittene Bauvorhaben wesentlich von den Bauvoranfragen abweicht. Während das Bauprojekt gemäss den Bauvoranfragen unter anderem die Errichtung eines Flachdachs samt einer Attika zum Gegenstand hatte, beabsichtigt der Beschwerdeführer heute den Bau einer Querfirst. Auch deshalb lassen sich aus den Bauvoranfragen keine verbindlichen Schlüsse für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren ziehen. Der Willkürvorwurf ist unbegründet.

3. Anwendbares Recht

a) In der Gemeinde Matten bei Interlaken fand in den letzten Jahren eine Teilrevision der Ortsplanung statt, mit welcher unter anderem die Bestimmungen des Baureglements (GBR¹⁶) an die BMBV¹⁷ angepasst wurden. Die öffentliche Auflage dieser Teilrevision fand vom 8. Oktober 2020 bis am 9. November 2020 statt und die Vorlage wurde am 20. Dezember 2020 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Die Genehmigungsverfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) datiert vom 31. März 2022.

b) Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Hat eine neue Nutzungsordnung bei der Gesucheinreichung bereits öffentlich aufgelegt und tritt diese während eines laufenden Verfahrens in Kraft, so ist ausschliesslich das neue Recht massgebend.¹⁸ In einem solchen Fall muss nicht abgeklärt werden, ob die alte oder die neue Nutzungsordnung für ein Bauvorhaben günstiger ist.¹⁹ Verfahrensvorschriften gelten hingegen erst ab dem Tag des Inkrafttretens und nicht ab öffentlicher Auflage.²⁰

c) Das Baugesuch datiert vom 23. Dezember 2020 und wurde sowohl nach der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsteilrevision als auch nach deren Annahme durch die Gemeindeversammlung eingereicht. Der vorliegend angefochtene Bauentscheid (Bauabschlag) vom 3. Mai 2022 erfolgte nach der Genehmigung der Ortsplanungsteilrevision durch das AGR. Das Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des GBR in der Fassung vom 20. Dezember

¹³ Vgl. Vorakten, pag. 68 (Abschreibungsverfügung).

¹⁴ VGE 22263 vom 10.4.2006 E. 5.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 32-44 N. 5.

¹⁵ Vorakten, pag. 56.

¹⁶ Baureglement der Gemeinde Matten bei Interlaken vom 27. Mai 2009, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 11. Januar 2010.

¹⁷ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 3.

¹⁹ BGer 1C_430/2007 vom 21. April 2008 E. 2 (zu BDE 110/2006/179 vom 14. Juni 2007).

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 2d und 3b.

2020 zu beurteilen. Bei verfahrensrechtlichen Fragen wie beispielsweise dem Beizug einer Fachberatung (vgl. nachstehend E. 4) kommt hingegen das zur Zeit der vorgenommenen Amtshandlung geltende Recht zur Anwendung.

4. Fachberatung

a) Die Gemeinde hat im Baubewilligungsverfahren nebst dem Berner Heimatschutz auch den Architekten A._____ zur Beurteilung des Bauvorhabens beigezogen, was vom Beschwerdeführer sinngemäss gerügt wird.

b) Gemäss Art. 421 Abs. 1 aGBR²¹ kann die Baukommission unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser bei Bauten und Anlagen in Ortsbildgestaltungsbereichen Antrag (vgl. Art. 421 Abs. 2 aGBR). Ob ein Bauvorhaben den Vorschriften über den Ortsbild-, Landschafts- und Baudenkmalschutz entspricht, hat die Baubewilligungsbehörde zu entscheiden. Fachberichte sind für die Behörden nicht verbindlich;²² sie unterliegen der freien Beweismwürdigung. Die Behörde räumt ihnen regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei ihrer Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung, sie ist aber nicht daran gebunden.²³

c) Wie vorstehend ausgeführt (vgl. E. 2b), wurde bereits die Bauvoranfrage sowohl durch den Berner Heimatschutz als auch durch A._____ beurteilt. Dass die Gemeinde im vorliegenden Baubewilligungsverfahren erneut die beiden Stellen zur Beurteilung beizog, ist sachlogisch und nicht zu beanstanden. Zudem hat sie nachvollziehbar ausgeführt, weshalb sie A._____ als «unabhängigen externen Fachberater gemäss Art. 421 Abs. 1 GBR» beizog. Dass A._____ Mitglied der OLK, Gruppe Oberland, ist, hindert ihn an der Beurteilung des Bauvorhabens nicht. Vielmehr zeigt dieser Umstand die fachliche Kompetenz des extern beigezogenen Beraters. Da die Gemeinde die OLK, Ortsgruppe Oberland, nicht beigezogen hat, liegt auch keine Befangenheit von A._____ vor. Die diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdeführers sind nicht nachvollziehbar. Im Übrigen verbietet Art. 421 Abs. 1 aGBR den Beizug von mehreren Fachleuten nicht.

5. Ausstand

a) Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, anlässlich des runden Tisches vom 12. November 2021 habe der Bauverwalter ausgeführt, der Bauabschlag sei praktisch beschlossene Sache. Damit habe er in einem laufenden Verfahren den Entscheid vorweggenommen.

b) Art. 9 Abs. 1 VRPG bestimmt, wann eine Person, die eine Verfügung oder einen Entscheid zu treffen oder vorzubereiten oder als Mitglied einer Behörde zu amten hat, in den Ausstand tritt. Ein Ausstandsgrund kann auch dann vorliegen, wenn sich eine Amtsperson schon vorher über die konkrete Sache geäussert hat.²⁴

²¹ Bei Verfahrensvorschrift kommt die aktuelle Fassung im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens zur Anwendung (vgl. E. 3). Vorliegend kommt somit Art. 421 in der Fassung vor der Teilrevision vom 20. Dezember 2020 zur Anwendung.

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b.

²³ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 55 und 58.

²⁴ Lucie von Büren, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 28.

c) Aus den Akten geht hervor, dass am 12. November 2021 ein «Runder Tisch» stattfand.²⁵ Anwesend war der Beschwerdeführer samt seinem Projektverfasser und seinem Berater sowie der Vertreter des Berner Heimatschutzes und der Architekt A._____ wie auch der (damalige) Bauverwalter B._____ und weitere Vertreter der Gemeinde. Ziel des «Runden Tisches» war unter anderem die Bereinigung des Bauvorhabens bezüglich Gestaltung. Aus dem Protokoll ergeben sich keine Hinweise, wonach der Bauabschlag bereits beschlossene Sache gewesen sei. Auch hat der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 21. Dezember 2021 keine Vorwürfe zu einer möglichen Vorbefassung durch B._____ geäussert.²⁶ Die Bau- und Planungskommission der Gemeinde hat dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 24. Januar 2022 die negative Beurteilung des Bauvorhabens mitgeteilt und ihm hierzu das rechtliche Gehör gewährt. Es liegen keine Anzeichen vor, dass B._____ den Entscheid vorweggenommen hätte. Der Vollständigkeit halber sei schliesslich darauf hingewiesen, dass B._____ die Bauverwaltung per 30. April 2022 – und somit vor Erlass des hier angefochtenen Bauentscheids – verlassen hat.²⁷ Der Bauentscheid vom 3. Mai 2022 wurde von der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Matten bei Interlaken erlassen und von der Bauvorsteherin und dem neuen Bauverwalter und Nachfolger von B._____ mitunterzeichnet. Zusammengefasst wurden somit keine Ausstandsregeln verletzt, welche zu einer Aufhebung des Bauentscheids und einer Neuurteilung des Bauvorhabens führen würden. Die Vorbringen des Beschwerdeführers sind unbegründet.

6. Rechtliches Gehör, Begründung des Entscheids

a) Der Beschwerdeführer bringt zudem vor, die Gemeinde äussere sich nicht zu seinen Ausführungen vom 21. Dezember 2021 zum Protokoll des «Runden Tisches». Zudem habe die Gemeinde ohne Begründung den Fachbericht von A._____ übernommen und sei nicht auf den positiv lautenden Fachbericht des Berner Heimatschutzes eingegangen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG²⁸ 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. Er verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.²⁹

c) Es trifft zwar zu, dass die Gemeinde im Bauentscheid nicht auf die Stellungnahme vom 21. Dezember 2021 eingegangen ist. Jedoch hat sie in ihrem Schreiben vom 24. Januar 2022 den Eingang der Stellungnahme bestätigt und gleichzeitig ausgeführt, die Bau- und Planungskommission habe sich mit dem Bauvorhaben eingehend auseinandergesetzt und das Geschäft behandelt. Der Beschwerdeführer macht zu Recht nicht geltend, dass die Gemeinde

²⁵ Vorakten, pag. 24.

²⁶ Vorakten, pag. 25.

²⁷ Einsehbar unter: www.matten.ch > Politik > Amtliche Mitteilungen > 4. Oktober 2021 > Info vom 4. Oktober 2021.

²⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

²⁹ 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.

seine Stellungnahme bei der Entscheidungsfindung nicht berücksichtigt hat. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt somit nicht vor.

d) Im angefochtenen Entscheid hat die Gemeinde unter Ziffer 4.3 sowohl die Beurteilung des Berner Heimatschutzes als auch jene von A. _____ wiedergegeben. Gestützt darauf hat sie ihre eigene Schlussfolgerung gezogen und legt in Ziffer 4.4 dar, weshalb das Bauvorhaben das Ortsbild verletzt. Vorliegend hat die Gemeinde die Berichte der Fachbeurteilung frei gewürdigt (vgl. E. 4b) und aufgezeigt, weshalb sie das Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig erachtet. Der Entscheid der Gemeinde ist somit genügend begründet und gestützt darauf konnten der Beschwerdeführer den Bauentscheid der Gemeinde sachgerecht anfechten. Auch in diesem Punkt liegt keine Gehörsverletzung vor. Ob die Schlussfolgerung der Gemeinde rechtlich haltbar ist, wird nachfolgend unter Erwägung 7 geprüft.

7. Einpassung des Bauvorhabens in die Umgebung, Ortsbilderhaltungsgebiet

a) Der Beschwerdeführer plant den Umbau und die Erweiterung der westlichen Hälfte des bestehenden Wohnhauses «F. _____ gasse 15». Vorgesehen ist eine Verschiebung der westlichen Fassade um 1.65 m und daran anschliessend sind zusätzlich 2.00 m breite Balkone geplant. Weiter soll ein neuer Querfirst erstellt werden, welcher den bestehenden Hauptfirst um 1.075 m überragt.

b) Im Baubewilligungsverfahren hat die Gemeinde das Bauvorhaben sowohl dem Berner Heimatschutz als auch dem Architekten A. _____ zur Beurteilung vorgelegt. Während der Berner Heimatschutz in seinem Bericht vom 21. April 2021 die Überhöhe und die ungleiche Dachneigung des geplanten Anbaus als «gerade noch vertretbar» beurteilt hat und die Erteilung der Baubewilligung empfahl,³⁰ fiel die Beurteilung von A. _____ in seinem Bericht vom 28. Juni 2021 negativ aus.³¹ Dieser führte im Wesentlichen aus, das Projekt entwickle sich weder aus dem Bestand noch aus dem Ort und den ortstypischen Merkmalen. Weiter verweist er auf die über die First des Hauptgebäudes herausragende First des Dachgeschosses und die über die bestehende Fassade vorspringende Aussenwand des Quergiebels, welche an diesem Projekt befremden würden.

c) Der Beschwerdeführer verweist in seiner Beschwerde auf den positiven Fachbericht des Berner Heimatschutzes und hält fest, der zukünftige Anbau werde im Strassenraum kaum sichtbar sein. Gleichzeitig bestreitet er den Fachbericht von A. _____. Er führt aus, mit dem geplanten Bauvorhaben werde eine Bereinigung der heute sehr unbefriedigenden Situation im positiven Sinn vorgenommen und ein heute leerstehendes Volumen werde wieder bewohnbar und somit nutzbar gemacht. Zudem nehme sein Bauvorhaben auch Rücksicht auf die im Westen angrenzende ZPP «M. _____», auf der eine Arealentwicklung erfolgen solle. Weiter verweist er auf die vorgenommene ortsbauliche Analyse vom 8. Oktober 2020, welche die Ortsverträglichkeit des Bauprojekts belege.

d) 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

³⁰ Vorakten, pag. 33.

³¹ Vorakten, pag. 32.

Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.³²

Das Baureglement der Gemeinde Matten bei Interlaken enthält – soweit hier interessierend – insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

411 Gestaltungsgrundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- ³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

511 Ortsbilderhaltungsgebiete

- ¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- ² Innerhalb des Perimeters haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.
- ³ Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse wiederaufgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

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

Der Gemeinde kommt bei der Anwendung dieser Rechtsnormen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in eigenständigen kommunalen Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde.³³

e) Die BVD hat im Beschwerdeverfahren die OLK beigezogen. Diese hat am 14. November 2022 einen Fachbericht mit einer Fotodokumentation eingereicht. In ihrem Fachbericht beschreibt sie das Bauvorhaben wie folgt:

Das zu beurteilende Bauvorhaben sieht den Umbau und die Erweiterung der westlichen Hälfte des bestehenden, zweigeschossigen Gebäudes vor. Die wesentlichen baulichen Veränderungen finden im Bereich der strassenabgewandten Seite statt. Die Südfassade bleibt erhalten. Augenfällig ist, dass der neu geplante Querfirst, den bestehenden Hauptfirst um 1,075 m überragt. Das neue Satteldach mit einer Dachneigung von 24.74 Grad nimmt die Dachneigung des bestehenden Daches (21.7 Grad) nicht auf.

³² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

³³ VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

Des Weiteren überragt der Erweiterungsbau im Westen das Bestandsgebäude um 1.65 m und zusätzlich mit einer Balkonschicht von 2.00 m. Die Fassade des Erweiterungsbaus ist im Sockelbereich weiss verputzt und in den Voll- und Dachgeschossen mit einer vertikalen Holzverschalung aus Fichte geplant. Bei den Fenstern in der Westfassade ist ein einheitliches Fensterformat gewählt worden. Teilweise sind Fenster hinter der Holzverschalung vorgesehen. Des Weiteren sind 11 Dachflächenfenster in einem einheitlichen Format geplant worden. Gemäss Pläne sind Muldenziegel für die Dacheindeckung vorgesehen. Die Balkone ragen als eigenständige Bauelemente aus dem Gesamtvolumen heraus.

Zum Charakter sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Ortsbilds in der Umgebung des Bauvorhabens und insbesondere in der F. _____ gasse führt die OLK folgendes aus:

Matten bei Interlaken weist im Bereich der F. _____ gasse und in der näheren Umgebung einen «bäuerlich geprägten Dorfcharakter» auf. Die F. _____ gasse und die H. _____ strasse gehören zum Haupterschliessungssystem des Ortes. Gebäude aus verschiedenen Baupochen (15. bis frühes 20. Jh.) bestimmen das innere Ortsbild. Besonders prägend sind die traditionellen Blockbauten des 15. bis 18. Jh. und Häuser, die von der touristischen Aufschwungsphase des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jh. zeugen. Die Bebauungsstruktur besteht aus Hauptbaukörpern entlang der Strassenzüge, mit jeweiligen Erweiterungs- und Nebenbauten in den Rückräumen, die durch unterschiedlich breite Zwischenräume oder Quergassen mehr oder weniger einsehbar sind. Die Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden sowie die Vielzahl an Quergassen ermöglichen viele interessante Durchblicke in die Binnenräume (M. _____, Baumgarte) wie Nutz- und Baumgärten oder Wiesland.

Das südliche Ende und der Übergang zur H. _____ strasse markieren einen Wendepunkt im Ortsbild und in der Architektursprache. Der bäuerlich geprägte Strassenzug geht in einen städtischen Charakter über. «Der vornehme, städtisch wirkende Bau (I. _____ gasse 1 [recte: I. _____ gässli 1]) setzt in der Mitte des Dorfkerns einen Akzent; er steht im Blickpunkt der J. _____ gasse und verengt zusammen mit dem 'Brunnenhaus' (J. _____ gasse 12) die Abzweigung zur H. _____ strasse.» (Bauinventar). Nebst der wertvollen Bausubstanz der Baugruppe A wurde die Dorfstruktur mit neuzeitlichen Bauten (meist Wohngebäuden) ergänzt.

Die F. _____ gasse ist von historischen, breitgelagerten Bauernhäusern geprägt. Vor allem die Gebäude der F. _____ gasse 1, 3, 5 und 7, allesamt erhaltenswerte Bauten, bilden gemeinsam mit der F. _____ gasse 15 und 13 ein spannendes Ensemble aus Bauernhäusern aus dem 16. und späten 18. Jh. Beim Bauernhaus der F. _____ gasse 1, gibt es ebenfalls einen Querfirst, dieser ragt jedoch um weniger als geschätzte 50 cm über das Hauptdach hinaus.

Ein ähnliches Ortsbild eröffnet sich auch auf der alten K. _____ strasse, nordwestlich der F. _____ gasse, mit ihrem dörflichen Charakter. Hier bilden die Gebäude 3 und 5, ein schützenswertes giebelständiges Gebäudepaar, das gemäss Bauinventar den Gassenraum prägt. Ein erhaltenswerter Brunnen schliesst das östliche Ende der Strasse ab. Am nördlichen Ende der F. _____ gasse befinden sich ein Gebäudepaar, bestehend aus einem schützenswerten (F. _____ gasse 30) und erhaltenswerten (F. _____ gasse 26) Wohngebäude aus dem ausgehenden 19. Jh. Besonders das Gebäude der F. _____ gasse 30 eröffnet mit seinem Kopfbau den Strassenzug.

Die prägenden baulichen Charakteristika der Gebäude der F. _____ gasse bestehen hauptsächlich aus folgenden Elementen und lassen sich auch über die F. _____ gasse hinaus bei anderen Bauwerken in Matten wiederfinden:

- Gebäudeerweiterungen mit Quergiebel
- Abgeschleppte Hauptdachflächen
- Untergeordnete Anbauten
- Holzbauten (Kantholzbauten, Fachwerkbauten, etc.) mit meist niedrigem Sockel
- Vertikale und horizontale Fassadenelemente, die die Gebäudevolumen strukturieren
- Vorspringende Satteldächer mit filigranen Dachabschlüssen
- Hochformatige, zweiflügelige Fensterformate

Zu Frage der Einsehbarkeit auf das geplante Bauvorhaben sowie auf den geplanten Quergiebel von der F. _____gasse aus führt die OLK aus:

Das geplante Bauvorhaben wird durch seine beachtliche Höhe und den das Hauptdach überragenden Querfirst aus unterschiedlichen Blickrichtungen einsehbar sein.

Von der Südseite aus gesehen wird das Bauvorhaben im Kontext des Bestandbaues in seinem vollen Umfang ersichtlich sein. Sowohl der Querfirst als auch der über die bestehende Fassade ragende Gebäudeteil von 1.65 m und die 2.00 m breite Balkonschicht treten in Erscheinung. Vor allem die überdimensionierte Dachgestaltung wird hier sichtbar sein und den Hauptbau stark konkurrenzieren.

Aus Westen wird das Bauvorhaben den Bestandsbau fast vollkommen überdecken. Das Satteldach mit Querfirst sowie die Fassade mit den markanten Balkonen des Bauvorhabens werden deutlich in Erscheinung treten.

Strassenseitig wird der Querfirst über das Hauptdach ragen und als untypisches Element sichtbar sein.

Im erweiterten Umkreis wird die westliche Gebäudeerweiterung vom D. _____gässli entlang des M. _____ zu sehen sein sowie von der alten K. _____strasse zwischen den Gebäuden 8 und 10, 8 und 16 sowie 18 und 25a.

Weiter beurteilt die OLK die Dachgestaltung des Bauvorhabens folgendermassen:

Erweiterungen sind bei den Bauten in Matten gängige Themen. Die unterschiedlichen Gebäude wurden während der Jahre immer wieder erweitert. In diesem konkreten Fall fällt der überdimensionierte Querfirst ins Gewicht, so dass der Hauptbau dominiert wird. Das wird zum einen dadurch verursacht, dass der Querfirst mehr als 1.00 m über den Hauptfirst ragt. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass der Kernbau selbst eine Erweiterung erfahren hat, indem die westliche Laube entfernt und durch eine weitere Raumschicht erweitert worden ist. Dadurch verlängert sich die Abwicklung des Querfirstes, wodurch das Bauvorhaben ebenfalls überproportional in Erscheinung tritt. Des Weiteren kommt das Thema der Kniewand bei den traditionellen Bauernhäusern so gut wie nicht vor und führt hier zu einer weiteren Volumenvergrösserung, die eine gute Eingliederung in den Bestand erschwert.

Die Anforderungen gemäss Artikel 511 Absatz [recte: 2] des BR, dass sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen haben, wird nicht erreicht, da die Dimension des Daches sich nicht gut ins Ortsbild einfügt, sondern ungewöhnlich hoch wirkt.

Die prägende Proportion und Dimensionierung des Bauvorhabens, vor allem die Dachgestaltung, dominiert den Hauptbau und lässt diesen in den Hintergrund rücken. Hierbei handelt es sich nicht wie im Artikel 511 Absatz 1 geforderte behutsame Erweiterung. Die Überdimensionierung wirkt unangemessen und ortsfremd. Um sich im Erscheinungsbild dem Bestandsbau anzunähern und unterzuordnen, sollte der geplante Querfirst unter dem Hauptfirst positioniert werden.

Auf die Frage nach der Gesamtwirkung des Bauvorhabens in Bezug auf das Ortsbild bzw. auf die umliegende Bebauung insbesondere in der F. _____gasse führt die OLK aus:

Die Gesamtwirkung des Bauvorhabens ist in Bezug auf das Ortsbild und besonders die F. _____gasse befremdend. Hier wird vor allem die Dimensionierung und architektonische Ausformulierung beanstandet, nicht das Thema der Erweiterung selbst. Nebst dem überdimensionierten Bauvolumen und der unverhältnismässigen Dachgestaltung, wirken die Balkone ortsfremd. Meist sind Lauben, die als architektonisches Element in Erscheinung treten, vorzufinden. Die bestehenden Gebäude sind grösstenteils durch architektonische Details strukturiert und gegliedert, wodurch das Volumen und die Fassaden eine feine Massstäblichkeit erhalten. Diese Feinmassstäblichkeit fehlt beim vorliegenden Bauvorhaben. In Bezug auf den Bestandsbau und die Nachbarbauten / die Baugruppe wirkt das Bauvorhaben in seiner Dimensionierung und Form unharmonisch. Deshalb sollte das geplante Dach dem bestehenden Dach untergeordnet werden. Der Querfirst darf das bestehende Dach nicht überragen, um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

Gesamthaft ist festzuhalten, dass die geforderte «gute Gesamtwirkung» gemäss Artikel 411 Absatz 1 des BR nicht erreicht worden ist, da das Bauvorhaben, durch seine Ausformulierung, im Zusammenspiel mit dem Bestandsbau und den umliegenden Bauten, überdimensioniert in Erscheinung tritt. Es findet keine adäquate Einfügung ins Ortsbild statt. Die Schutzziele des Ortsbilderhaltungsgebietes werden somit nicht erreicht.

Abschliessend stellt die OLK fest, dass das Bauvorhaben auf das Ortsbild aus folgenden Gründen störend wirkt:

- Der Querfirst ragt über den Hauptfirst und wirkt damit überhoch und dominiert den Hauptbau. Das entspricht nicht den ortstypischen Merkmalen
- Die Balkone, als freistehende Elemente wirken ortsfremd. Ortstypische Elemente sind Lauben, die sich durch gliedernde Fassadenelemente, wie Stützen und dergleichen, ins Gesamtvolumen integrieren.
- Der Fassade fehlt es an Gliederung, dadurch wirkt der Neubau in seiner Kubatur zu voluminös. Es mangelt an Feinmassstäblichkeit.

f) Der Fachbericht der OLK wurde dem Beschwerdeführer zugestellt. In seiner Stellungnahme vom 30. Januar 2023 kritisiert er unter anderem die Beschreibung des Ortsbilds. Dieses sei darauf ausgelegt, dem Leser ein «bäuerlich geprägtes» Ortsbild von hoher Schutzwürdigkeit zu präsentieren. In seiner Richtigstellung zur Situation führt er aus, das Ortsbilderhaltungsgebiet weise im Süden einen «bäuerlich geprägten Dorfcharakter» auf und gehe gegen Norden ab der Kreuzung H._____strasse/F._____gasse/J._____gasse in den «verstäderten Dorfcharakter» über.

Während der Beschwerdeführer das Ortsbild ab der Kreuzung H._____strasse/F._____gasse/J._____gasse gegen Norden als «verstäderten Dorfcharakter» beschreibt, ist aufgrund des OLK-Berichts im Bereich der F._____gasse von einem «bäuerlich geprägten Dorfcharakter» auszugehen. Die OLK verortet den Wendepunkt im Ortsbild zum städtischen Charakter ab dem südlichen Ende der F._____gasse und der H._____strasse. Die Beschreibung des Ortsbildes und insbesondere der F._____gasse durch die OLK lässt sich mit den Fotos in der Beilage des OLK-Berichts und den weiteren aktenkundigen Bildern nachvollziehen.³⁴ Daran ändern auch die eher moderner wirkenden Bauten der F._____gasse 6, 8 und 10 nichts. Wie die OLK zutreffend ausführt, bilden die erhaltenswerten Gebäuden der F._____gasse 1, 3, 5 und 7 ein Gesamtbild aus Bauernhäusern. Diese liegen alle sowohl in direkter Nachbarschaft zum Gebäude F._____gasse 15 wie auch auf derselben Strassenseite. Zudem liegt direkt gegenüber auf der anderen Strassenseite das Gebäude F._____gasse 12/14, welches auch der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme dem bäuerlichen Baustil zuordnet. Gleich verhält es sich im Übrigen mit dem Gebäude Nr. 15, das ebenfalls einen bäuerlichen Baustil hat. All diese Bauten zusammen führen zum «bäuerlich geprägten Dorfcharakter».

Wie die OLK in ihrem Fachbericht zutreffend ausführt und die beigelegten Fotos Nr. 7 und 8 nachvollziehbar belegen, ist das Gebäude des Beschwerdeführers wegen dem breiten Zwischenraum gegenüber dem Gebäude Nr. 3 von der Südseite aus gesehen vollständig einsehbar. Gestützt auf die verschiedenen Fotos lässt sich somit feststellen, dass von der F._____gasse her mit Blick von Süden nach Norden das Gebäude Nr. 15 eine prominente Stellung im bäuerlich geprägten Dorfbild von Matten bei Interlaken einnimmt. Die gute Einsehbarkeit auf das Gebäude Nr. 15 ist zudem auch von der Westseite her gegeben, wie die Fotos Nr. 14 und 15 zum OLK-Bericht zeigen.

³⁴ Vgl. Vorakten, pag. 31 (Fotos zur F._____gasse und des Gebäudes Nr. 13/15 im Arbeitsdossier der N._____Architektur) sowie Vorakten, pag. 62 (Fotos zum Fachbericht von A._____ vom 20. Mai 2020).

g) Bauliche Massnahmen müssen sich gemäss Art. 511 Abs. 2 GBR bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung gut ins Ortsbild einfügen. Eine Erweiterung ist möglich, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden (Art. 511 Abs. 3 GBR). Als solche nennt Art. 511 Abs. 1 GBR die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

h) Gemäss der Einschätzung der OLK erfüllt vorab die Dachgestaltung, namentlich der geplante Quergiebel diese Kriterien nicht. Der überdimensionierte Querfirst dominiere den Hauptbau. Das werde zum einen dadurch verursacht, dass der Querfirst mehr als 1 m über den Hauptfirst rage. Zum anderen sei zu berücksichtigen, dass der Kernbau selbst eine Erweiterung erfahren habe, indem die westliche Laube entfernt und dadurch eine weitere Raumschicht erweitert worden sei. Dadurch verlängere sich die Abwicklung des Querfirstes, wodurch das Bauvorhaben ebenfalls überproportional in Erscheinung trete. Die Überdimensionierung wirke unangemessen und entspräche nicht den ortstypischen Merkmalen. Die geforderte behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale werde nicht erreicht. Wie die OLK weiter festhält, sei das geplante Bauvorhaben gerade durch seine beachtliche Höhe und den das Hauptdach überragenden Querfirst aus unterschiedlichen Blickrichtungen einsehbar. Auch aus der F. _____gasse sei der über das Hauptdach ragende Querfirst als untypisches Element sichtbar.³⁵ Die BVD sieht keinen Grund, von dieser nachvollziehbaren und überzeugenden Einschätzung der OLK abzuweichen.

Der Beschwerdeführer wendet ein, die Bauweise mit einseitigem Querfirst, welche den Hauptfirst überrage, sei keine Einzigartigkeit, sondern sei im Ortserhaltungsgebiet verbreitet. Er belegt dies mit Fotos.³⁶ Auch die OLK nennt «Gebäudeerweiterungen mit Quergiebel» als prägende bauliche Charakteristika der Gebäude der F. _____gasse und der näheren Umgebung. Zudem werden auch im Bauinventar zu den Gebäuden an der F. _____gasse 1 und der H. _____strasse 6 explizit deren Quergiebel beschrieben, wobei diese Quergiebel jedoch kaum in Erscheinung treten, wie aus dem Beschrieb im Bauinventar hervorgeht und die Fotos im Bauinventar sowie das Foto Nr. 9 zum OLK-Fachbericht in Bezug auf das Gebäude an der F. _____gasse 1 zeigen. Im Gegensatz zu den vom Beschwerdeführer mit seiner Stellungnahme aufgezeigten Baute und den weiteren vorstehend erwähnten Gebäuden wirkt jedoch der vorliegend geplante Quergiebel mit seiner Überhöhe von mehr als 1 m dominant und stellt kein untergeordneter Bauteil gegenüber dem Hauptbau mehr dar. Hinzu kommt die geplante Firstverlängerung, welche diese Wirkung zusätzlich negativ verstärkt.

i) Gemäss der OLK stören weiter die Balkone, die als freistehende Elemente ortsfremd wirken. Zudem fehle es der Fassade an Gliederung, dadurch wirke der Neubau in seiner Kubatur zu voluminös und es mangle an Feinmassstäblichkeit. Indem der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme eine weitere Gliederung der Fassade und bessere Integrierung der Balkone durch Stützen befürwortet, bestreitet er die Kritik der OLK nicht.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die weitere Gliederung der Fassade und bessere Integrierung der Balkone durch Stützen könne als Auflage zur Baubewilligung aufgenommen werden. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, kann der Mangel in der Regel nicht mit Auflagen geheilt werden. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Es ist zudem nur dann möglich, wenn eine eindeutig bestimmbare Änderung oder Ergänzung vorzunehmen ist.³⁷ Vorliegend gibt es verschiedene

³⁵ vgl. Fotos Nr. 7 und 8 zum OLK-Fachbericht.

³⁶ Vgl. S. 6-8 der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 30. Januar 2023.

³⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a.

Umsetzungsmöglichkeiten und es ist unerlässlich, die Anpassung in Planunterlagen darzustellen. Die Umsetzung bedürfte somit einer Projektänderung und kann nicht mittels Auflagen angeordnet werden.

j) Weiter ist bezüglich der Fassadengliederung resp. der Anpassung der Feinmassstäblichkeit festzuhalten, dass es nicht Aufgabe der OLK oder der Baubewilligungsbehörde ist, Vorschläge zu skizzieren. Dies ist Sache des Beschwerdeführers. Es steht ihm jedoch frei, seine Ideen anschliessend mit den Fachstellen zu besprechen.

k) Insgesamt stellt der überhöhte Querfirst samt der Erweiterung im Westen und den Balkonen keine behutsame Erneuerung dar und wirkt sich störend auf das Ortsbild aus (Art. 511 GBR). Der Einschätzung der OLK ist zu folgen. Das Bauvorhaben verstösst gegen die Vorgaben im Ortsbilderhaltungsgebiet. Die Beurteilung der Gemeinde in ihrem Bauentscheid ist zu stützen. Die Beschwerde ist unbegründet.

8. Zusammenfassung und Kosten

a) Im Ergebnis ist der mit Bauentscheid der Gemeinde Matten bei Interlaken vom 3. Mai 2022 gefällte Bauabschlag in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen. Eine Beurteilung der Rüge betreffend Unterschreitung des grossen Grenzabstands erübrigt sich daher.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁸). Die Kosten der OLK (CHF 1000.– gemäss Schreiben vom 14. November 2022) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 3200.–.

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

³⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid (Bauabschlag) der Gemeinde Matten bei Interlaken vom 3. Mai 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 3200.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bauverwaltung, eingeschrieben
- OLK-Sekretariat, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.