



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/5

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. November 2023

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2023/319 vom 20.02.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

Frau **G.** _____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **H.** _____
Beschwerdeführer 4

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin I. _____

und

Herrn **J.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **K.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. L. _____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Bauinspektorat, Jurastrasse 22,
4901 Langenthal**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal vom 28. November
2022 (eBau Nr. A. _____); Einfamilienhaus, Autounterstand, Autoabstellplatz)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 3. Dezember 2021 bei der Stadt Langenthal ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Autounterstand und Autoabstellplatz auf der Parzelle Langenthal Grundbuchblatt Nr. P. _____ (Q. _____ [Nr. ...]). Das Bauvorhaben soll im südlichen Teil des Gartens des bestehenden Wohnhauses (Q. _____ [Nr. ...]) errichtet werden. Die Parzelle Nr. P. _____ liegt in der Wohnzone W2/B, im Gebiet Nr. 14 «Hinterberg / Schützenstrasse, Hinterbergweg» der Zone für Quartiererhaltung sowie im Gebiet Nr. 4, Villenquartier am Hang, des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Das bestehende Wohnhaus ist im Bauinventar des Kantons Bern als erhaltenswertes Baudenkmal erfasst. Darüber hinaus befinden sich im Quartier «Hinterberg» noch weitere erhaltens- und schützenswerte Baudenkmäler ([Adresse Nrn. ... und Nr. ...]).

Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden 1 bis 4 Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 28. November 2022 erteilte die Stadt Langenthal die Baubewilligung sowie die Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten des Strassenabstandes durch den Besucherparkplatz und für das Erstellen von Wohnraum unter dem fertigen Terrain. Mit Verfügung vom 13. Dezember 2022 eröffnete die Stadt Langenthal den Gesamtentscheid vom 28. November 2022 den Rechtsvertretungen der Beschwerdeführenden.

2. Dagegen reichten am 11. Januar 2023 die Beschwerdeführenden 1 und 2 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, der Gesamtentscheid vom 28. November 2022 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Sie bringen Rügen in Zusammenhang mit dem Ortsbild, dem Strassen- und Gebäudeabstand, der Erdwärmesonden und der Strassenanschlussbewilligung vor.

Die Beschwerdeführenden 3 und 4 erhoben am 12. Januar 2023 ebenfalls Beschwerde bei der BVD. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 28. November 2022 wegen Verletzung des Orts- und Landschaftsbildes. Eventualiter sei die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem beantragten die Beschwerdeführenden 3 und 4, das Bauvorhaben sei im Beschwerdeverfahren durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beurteilen zu lassen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Stadt Langenthal reichte am 13. Februar 2023 eine Stellungnahme ein, verzichtete jedoch auf das Stellen eines Antrags. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit Beschwerdeantwort vom 15. Februar 2023 die Abweisung der Beschwerden und die Erteilung der Baubewilligung.

Das Rechtsamt holte mit Verfügung vom 16. März 2023 einen Fachbericht der OLK ein. Die OLK beurteilte das Bauvorhaben mit Fachbericht vom 22. Mai 2023. Mit Verfügung vom 12. Juli 2023 erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Fachbericht der OLK Stellung zu nehmen. Zugleich nahm das Rechtsamt summarische Einschätzungen hinsichtlich des Gebäudeabstandes des Bauvorhabens zum Nebengebäude Nr. [...] auf der Nachbarparzelle Nr. B. _____, der Ausfahrt des überdachten Parkplatzes und der Strassenanschlussbewilligung des in der südöstlichen Parzellenecke geplanten Besucherparkplatzes vor. Das Rechtsamt hielt fest, dass die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. B. _____ das Näherbaurecht hinsichtlich ihres Nebengebäudes Nr. [...] nicht erteilt habe und fraglich sei, ob für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von besonderen Verhältnissen ausgegangen werden könne. Weiter führte es aus, dass für einen

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

separaten (dritten) Strassenanschluss für den Besucherparkplatz wohl keine sachlichen Gründe bestünden. Zudem zog das Rechtsamt in Erwägung, bei einer allfälligen Bestätigung des angefochtenen Gesamtentscheids Letzteren gegebenenfalls mit einer Auflage zu ergänzen, wonach die Sichtbermen der Ein- und Ausfahrt in bzw. aus dem überdeckten Parkplatz freizuhalten seien und insbesondere nicht durch die Bepflanzungen nördlich und südlich der Zufahrt beeinträchtigt werden dürften. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerschaft erhielt zudem die Möglichkeit, eine Zustimmung der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. B. _____ sowie eine Projektänderung einzureichen.

Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 10. August 2023 eine Stellungnahme, die Zustimmung der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. B. _____ sowie eine Projektänderung (Verzicht auf den ursprünglich geplanten Besucherparkplatz) ein. Zudem teilte sie mit, gegen die in Aussicht gestellte Auflage keine Einwände zu haben.

Mit Verfügung vom 15. August 2023 erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 teilten am 30. August 2023 mit, sie hielten vollumfänglich an ihren Rechtsbegehren fest, dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Mit Stellungnahme vom 8. September 2023 begrüßten die Beschwerdeführenden 1 und 2 die Projektänderung sowie die in Aussicht gestellte Auflage zu den Sichtbermen. Die Stadt Langenthal erläuterte mit Stellungnahme vom 11. September 2023 ihre Praxis zu den Gebäudeabständen und erklärte, dass aus ihrer Sicht ein zweiter Strassenanschluss bewilligt werden könne. Zudem stimmte sie der Projektänderung zu.

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen sowie die Kostennoten einzureichen. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 reichten am 29. September 2023 Schlussbemerkungen und die Kostennote ein. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 2. Oktober 2023 ihre Kostennote ein und teilte mit, sie verzichte auf Schlussbemerkungen und halte an den bisherigen Anträgen und Begründungen fest. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 reichten am 4. Oktober 2023 Schlussbemerkungen sowie die Kostennote ein. Die Stadt Langenthal hat innert Frist keine Schlussbemerkungen eingereicht.

4. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten und den Fachbericht der OLK vom 22. Mai 2023 wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerden gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Beschwerdeführenden 1 bis 4, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert. Sie sind als Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von direkt benachbarten Grundstücken durch das geplante Bauvorhaben in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und somit zur Beschwerde legitimiert.

c) Fristen, die durch eine Mitteilung ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (vgl. Art. 41 Abs. 1 VRPG⁴). Bei Verfügungen und Entscheiden erfolgt die Mitteilung grundsätzlich durch die Post und eingeschrieben (vgl. Art. 44 Abs. 1 und 2 VRPG). Die Eröffnung hat sich an alle Betroffenen und insbesondere auch an deren Parteivertretungen zu richten. Vorausgesetzt ist, dass das Vertretungsverhältnis der Behörde mitgeteilt wird. Wird der Verwaltungsakt der Parteivertretung nicht zugestellt, ist die Eröffnung mangelhaft. Gemäss Art. 44 Abs. 6 VRPG darf aus mangelhafter Eröffnung niemandem ein Rechtsnachteil erwachsen. Dieser sogenannte Vertrauensschutz gilt auch für mit der Eröffnung abgegebene behördliche Auskünfte oder Zusicherungen. Er greift jedoch nicht, wenn die vertretene Person davon ausgehen muss, dass nur sie, nicht aber ihre Vertretung bedient worden ist und sie die Eröffnung als rechtsunwirksam betrachten und sich während längerer Zeit ein Rechtsmittel vorbehalten wollte, ohne tätig zu werden und zur Klärung der Situation beizutragen.⁵

Der angefochtene Gesamtentscheid vom 28. November 2022 wurde gemäss Dispositiv-Ziff. IV.7.2 den Beschwerdeführenden 1 und 2 per Einschreiben eröffnet, wobei deren Rechtsvertreter in der Eröffnungsformel nicht erwähnt ist, der Stadt Langenthal aber bekannt war.⁶ Weiter in der Eröffnungsformel aufgeführt sind die Beschwerdeführenden 3 und 4 sowie der Kanzleiname ihrer Rechtsvertreterin. Aus den in den Akten vorhandenen Rückscheinen geht hervor, dass der Gesamtentscheid nur den Beschwerdeführenden 1 bis 4, nicht aber deren Rechtsvertretungen eröffnet wurde.⁷ Die Eröffnung war somit mangelhaft. Infolgedessen wurde die Rechtsmittelfrist für die Beschwerdeführenden 1 bis 4 mit der ersten Postaufgabe noch nicht ausgelöst. Aufgrund eines Hinweises des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 1 und 2 vom 12. Dezember 2022 stellte die Stadt Langenthal mit Verfügung vom 13. Dezember 2022 den Eröffnungsfehler fest und liess den Rechtsvertretungen der Beschwerdeführenden 1 bis 4 den Gesamtentscheid nachträglich zukommen. Weiter verfügte sie, für die Einsprechenden bzw. deren Vertretungen gelte damit die Rechtsmittelfrist ab dem Zeitpunkt der korrekten Zustellung. Mit der Verfügung der Stadt Langenthal vom 13. Dezember 2022 und der darin enthaltenen Zusicherung wurde die Rechtsmittelfrist für die Beschwerdeführenden 1 bis 4 erstmals korrekt ausgelöst. Es liegen keine Gründe vor, die gegen eine Anwendung des Vertrauensschutzes sprechen würden. Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 haben sich gemäss dem Grundsatz von Treu und Glauben verhalten. So gelangten die Beschwerdeführenden 1 und 2 am 12. Dezember 2022 an die Stadt Langenthal und rügten den Eröffnungsfehler. Wenn davon auszugehen gewesen wäre, dass die Rechtsmittelfrist bereits mit der ersten fehlerhaften Zustellung ausgelöst worden wäre, hätten sie somit noch während der laufenden Rechtsmittelfrist Erkundigungen eingeholt. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 ihrerseits konnten aufgrund der Eröffnungsformel davon ausgehen, dass ihre Rechtsvertretung mit dem Gesamtentscheid bedient worden war und waren nicht dazu angehalten, die mangelhafte Eröffnung gegenüber der Stadt Langenthal zu rügen. In erster Linie ist vorliegend aber massgebend, dass die Stadt Langenthal mit ihrer Verfügung vom 13. Dezember 2022 einen Vertrauenstatbestand geschaffen hat.

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Vgl. zum Ganzen VGE 2020/425 vom 3. Dezember 2021 E. 3.2, 2019/199 vom 28. August 2019 E. 3.1, 2019/177 vom 12. März 2020 E. 3.4; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 44 N. 50 und 53 m.w.H.

⁶ Vgl. die Anwaltsvollmachten vom 13. und 14. September 2022, pag. 284 f. der Vorakten

⁷ Vgl. pag. 317 bis 321 der Vorakten

Der Rechtsanwältin der Beschwerdeführenden 3 und 4 wurde die Verfügung vom 13. Dezember 2022 am Folgetag zugestellt.⁸ In den Akten findet sich kein Zustellbeleg für die Eröffnung an den Rechtsanwalt der Beschwerdeführenden 1 und 2.⁹ Die Verfügung kann ihm aber frühestens am 14. Dezember 2022 eröffnet worden sein, was sich im Übrigen mit den Ausführungen in der Beschwerde vom 11. Januar 2023 deckt. Die Beschwerdefrist für alle Beschwerdeführenden begann folglich am 15. Dezember 2022 und endete am 13. Januar 2023. Die Beschwerden vom 11. und 12. Januar 2023 sind damit fristgerecht.

d) Die Beschwerden enthalten je eine Begründung und entsprechen auch den weiteren formellen Anforderungen von Art. 32 Abs. 2 VRPG, weshalb grundsätzlich auf sie einzutreten ist. Soweit die Beschwerdeführenden 1 und 2 zur Beschwerdebegründung vorab pauschal auf ihre Einsprachen vom 23. Februar 2022 und 26. Juli 2022 verweisen, stellt dies jedoch keine rechtsgenüglihe Begründung dar.¹⁰ Im Beschwerdeverfahren werden daher nur jene Einwände und Rügepunkte behandelt, welche die Beschwerdeführenden 1 und 2 in ihrer Beschwerdeschrift vom 11. Januar 2023 erhoben haben.

2. Projektänderung, Verfahrensgegenstand

a) Die Beschwerdegegnerschaft reichte mit Stellungnahme vom 10. August 2023 einen Plan mit dem Betreff «Abstellplätze für Fahrzeuge» ein, den sie als «revidierten Grundriss- und Umgebungsplan Erdgeschoss Nr. 2017-206 vom 24. Juli 2023» bezeichnete und mit welchem sie auf den ursprünglich geplanten Besucherparkplatz in der südöstlichen Parzellenecke verzichtet. In ihrer Stellungnahme führt die Beschwerdegegnerschaft aus, sie behalte sich vor, zu einem späteren Zeitpunkt ein Baugesuch für die Erstellung eines Besucherparkplatzes einzureichen. Im Hinblick darauf würde sie es begrüßen, wenn sich die BVD im Beschwerdeentscheid auch zu den Voraussetzungen der Gewährung eines Strassenanschlusses für den Besucherparkplatz äussere.

Die Beschwerdeführenden 3 und 4 nahmen die Projektänderung mit Stellungnahme vom 30. August 2023 zur Kenntnis.

Die Beschwerdeführenden 1 und 2 teilten am 8. September 2023 mit, sie hätten keine Einwände gegen die Projektänderung. Weiter führen sie aus, entweder nehme die Beschwerdegegnerschaft eine Projektänderung vor mit der Konsequenz, dass der Strassenanschluss für den Besucherparkplatz nicht mehr streitig sei und aufgrund einer rein theoretischen (unzulässigen) Fragestellung darüber nicht mehr zu befinden sei. Oder die Beschwerdegegnerschaft belasse es bei dem Strassenanschluss für den Besucherparkplatz und komme damit in den Genuss einer rechtlichen Würdigung der Beschwerdeinstanz.

Mit Stellungnahme vom 11. September 2023 stimmte die Stadt Langenthal der Projektänderung zu.

b) Gemäss Art. 43 BewD¹¹ kann die Bauherrschaft während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschlies-

⁸ Vgl. die Sendungsverfolgung der schweizerischen Post, pag. 325 der Vorakten

⁹ Vgl. die E-Mail vom 21. Februar 2023, pag. 323 der Vorakten

¹⁰ Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 24

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

sung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung.¹² Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Gemäss dem im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbaren Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Das heisst, mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.¹³

c) Das Rechtsamt der BVD nahm den «Grundriss- und Umgebungsplan Erdgeschoss Nr. 2017-206 vom 24. Juli 2023» mit Verfügung vom 15. August 2023 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen. Die Projektänderung wurde den Verfahrensbeteiligten zugestellt und sie erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Es blieb in der Folge zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen gemäss dem «Grundriss- und Umgebungsplan Erdgeschoss Nr. 2017-206 vom 24. Juli 2023» in seinen Grundzügen gleichgeblieben ist und als Projektänderung behandelt werden kann. Die Beschwerdegegnerschaft verzichtet damit im Vergleich zu den am 28. November 2022 bewilligten Plänen einzig auf den Besucherparkplatz in der südöstlichen Parzellenecke und sieht stattdessen eine Begrünung vor. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung. Öffentliche Interessen sind dadurch nicht zusätzlich betroffen. Ebenso wenig wurden Dritte durch die Projektänderung neu betroffen. Der «Grundriss- und Umgebungsplan Erdgeschoss Nr. 2017-206 vom 24. Juli 2023» hat den mit Gesamtentscheid vom 28. November 2022 bewilligten Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 hinsichtlich des ursprünglich geplanten Besucherparkplatzes bzw. des Erdgeschosses ersetzt. Darüber hinaus bleibt der Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 vorliegend jedoch insofern Verfahrensgegenstand, da er nicht nur den Grundriss und die Umgebung im Erdgeschoss, sondern auch die Grundrisse des Unter- und Obergeschosses, die Dachaufsicht und die Liegenschaftsentwässerung darstellt.

Weil die Beschwerdegegnerschaft mit der Projektänderung vom 24. Juli 2023 auf den Besucherparkplatz verzichtet, erübrigen sich diesbezüglich Ausführungen zu den Voraussetzungen einer Strassenanschlussbewilligung. Rein abstrakte, theoretische Fragen können nicht Verfahrensgegenstand sein.¹⁴ Auch hinsichtlich der Unterschreitung des Strassenabstands durch den Besucherparkplatz erübrigen sich infolge der Projektänderung weitere Bemerkungen. Die mit Dispositiv-Ziff. IV.1.2 des angefochtenen Entscheids erteilte Ausnahmbewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands durch den Besucherparkplatz ist aufgrund der Projektänderung obsolet geworden. Dispositiv-Ziff. IV.1.2 des angefochtenen Gesamtentscheids ist folglich von Amtes wegen aufzuheben.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 12a

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

¹⁴ Vgl. Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 13

3. Ästhetik, Ortsbild- und Denkmalschutz: Bezug der OLK

a) Die Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal nahmen im Rahmen der Bauvoranfrage mit Fachbericht vom 28. September 2020 wie folgt Stellung zum Bauvorhaben:

[...] Die Realisierung eines zusätzlichen Einfamilienhauses ist denkbar und wird unterstützt. Angesichts der wertvollen Bausubstanz in unmittelbarer Nähe sind die kontextuellen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Ortsbesichtigung vom 18.9.2020 [...] hat erhärtet, dass das neue Gebäude sich als Zwischenbau manifestieren und dementsprechend in der Hierarchie bezüglich Situierung zurückhaltender sein sollte. Ebenso ist den Zwischenräumen zu den Gebäuden Q._____ [Nr. ...] und [Nr. ...] die nötige Beachtung zu schenken. Die bestehende Terrassierung mit den Stützmauern ist ein signifikantes Element des heutigen Gartens und entsprechend in das Projekt zu integrieren. Die Fassadengestaltung weist zwei unterschiedliche Seiten auf, einerseits eine skulpturale Ausformulierung seitens der Strasse, andererseits eine klassische, strenge Gliederung seitens Garten. Es sind jedoch nicht zwei verschiedene Verhaltensweise[n] eines Gebäudes, vielmehr sind es zwei Fassaden zweier unterschiedlicher Bauten. Die geplante Gebäudehöhe und das vorgeschlagene Flachdach nehmen Bezug auf die bestehenden Gebäude und werden unterstützt. Die längsseitige Parkierung bedarf infolge Zu- und Wegfahrt grosse Lücken im heutigen Heckenbereich entlang der Q._____.

[...] Das Projekt wird grundsätzlich unterstützt. Bei der Weiterbearbeitung sind folgende Aspekte vertieft zu prüfen:

- Die Situierung ist bezüglich dem Hauptbau zu präzisieren (Hierarchie der Bauten)
- Sowohl die Terrassierung als auch die Stützmauern sind noch stärker ins Projekt zu integrieren
- Die Fassadengestaltung sollte unabhängig allfälliger Stilfragen vereinheitlicht werden
- Bezüglich Parkierung wäre es wünschenswert, wenn weitere Möglichkeiten (beispielsweise mit quartierüblichen Garagen senkrecht zur Strasse) geprüft würden
- Die Umgebungsgestaltung ist für die Integration des Bauvolumens von grosser Relevanz und entsprechend zu bearbeiten¹⁵

Anlässlich einer Besprechung mit den Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission vom 30. Mai 2022 wurde festgehalten, die Dachfläche solle sich grösser von der Sockelfläche differenzieren (strukturelle Abhebung). Es können mit dem gleichen Material verschiedene Muster geschaffen werden.¹⁶ Die Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission empfahlen mit Fachbericht vom 17. August 2022 das Bauvorhaben zur Bewilligung und begründeten dies wie folgt:

[...] Um einen Bezug zur Massstäblichkeit und Traufhöhe des Nachbargebäudes herzustellen, zeichnet sich das Dachgeschoss in der Ausformulierung der vorgeschlagenen Klinkerfassade mittels eines umlaufenden, horizontalen Frieses, einer vertikalen Teilung und einer differenzierten Farbigkeit ab. Im Bereich der westseitigen Terrasse wird das Sockelgeschoss neu mit Stützen ausgebildet und stellt damit einen Bezug her zur hangseitigen Situation beim Bestandesgebäude Q._____ [Nr. ...]. Damit bindet sich der Neubau als Zwischenbau und im Verhältnis zur Topografie besser in den sensiblen Ort ein und verhält sich in der Hierarchie zu den Nachbarhäusern zurückhaltender und kontextueller. Die Fassadengestaltung mit dem sichtbaren Klinkermauerwerk stellt einen Bezug her zur Massivität und Wertigkeit der historischen Nachbarn. Durch den angedeuteten Dachabschluss mittels der vorgeschlagenen Fassadendifferenzierung, die hangseitige Ausbildung eines Sockels in Beton und die Darstellung des Kamins als architektonisches Element werden vorhandene Architekturmotive übernommen und im Neubau zeitgenössisch interpretiert und weitergeführt.

¹⁵ Pag. 15 der Vorakten

¹⁶ Pag. 186 der Vorakten

Die sorgfältige und detaillierte Weiterentwicklung des Projekts in dem äusserst sensiblen Kontext stärkt den Bezug zum schützenswerten Quartier- und Ortsbild. Die Fachexpert:innen empfehlen das überarbeitete Bauprojekt zur Bewilligung und begrüssen eine Bemusterung vor Inangriffnahme der Ausführung.¹⁷

b) Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 machen geltend, der Fachbericht der Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission vom 17. August 2022 genüge nicht für die Beurteilung des Bauprojektes. Der Fachbericht (und letztlich auch der Gesamtentscheid) setze sich nicht mit dem Bauvorhaben, den Vorschriften der Quartiererhaltungszone oder dem ISOS auseinander. Der Fachbericht lasse die zentralen Merkmale des Ortsbildes wie Heimatstil, Walmdächer, Lukarnen, grosszügige Gartenanlagen, Solitärbauten oder Begrenzung zum Strassenraum hin gänzlich ausser Acht. Auch äussere er sich nicht zu den verringerten Gebäudeabständen. Die Beschwerdeführenden bringen zudem vor, der Neubau sei ein prägendes Bauvorhaben und das Erste dieser Art im Quartier. Sie beantragten die Einholung eines Gutachtens bei der OLK.

Die Beschwerdegegnerschaft beantragte, der Antrag der Beschwerdeführenden auf Einholung eines Fachberichts der OLK sei abzuweisen. Sie führte aus, die Stadt Langenthal habe sich seit der ersten Besprechung des Vorprojektes am 18. September 2020 minutiös mit dem Bauvorhaben befasst. Sie habe das Bauvorhaben von Anfang an in Abstimmung mit den Fachexpertinnen und Fachexperten der Bau- und Planungskommission entwickelt. Es treffe nicht zu, dass die Bau- und Planungskommission nur oberflächlich auf die Ortsbildverträglichkeit eingegangen sei. Aus den Fachberichten vom 28. September 2020 und vom 17. August 2022 werde deutlich, dass sich die Kommissionsmitglieder des sensiblen Umfeldes bewusst gewesen seien. Mit der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal habe eine leistungsfähige örtliche Fachstelle das Bauvorhaben begutachtet und als bewilligungsfähig erachtet. Es bestehe weder die Pflicht noch die Veranlassung, das Bauvorhaben durch die OLK beurteilen zu lassen. Es sei davon auszugehen, dass weitere Expertinnen und Experten das Projekt gleich beurteilten. Zudem blieben rein ästhetische Kriterien bis zu einem gewissen Grad immer subjektiv. Die Serie weiterer Gutachten und kleiner Projektänderungen liesse sich theoretisch endlos verlängern, ohne dass dies viel zur Entscheidungsfindung beitrage.

Die Stadt Langenthal erklärt, die örtliche Fachstelle, d.h. die Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission, habe das Bauvorhaben hinsichtlich des Ortsbildes geprüft. Es handle sich dabei um ausgewiesene Fachleute in Sachen Bauästhetik, die der Gemeinderat für die laufende Legislaturperiode eingesetzt habe (vgl. Art. 18 Abs. 1 und 5 des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung der Stadt Langenthal vom 20. November 2000). Die Baubewilligungsbehörde sei daher zum Schluss gekommen, dass ein Beizug der OLK im erstinstanzlichen Verfahren nicht erforderlich gewesen sei.

c) Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände hinsichtlich der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die leistungsfähige örtliche Fachstelle konsultieren (vgl. Art. 22 Abs. 1 Bst. a und 2 BewD). Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in einem Gebiet des ISOS oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG (vgl. Art. 10 Abs. 2 BauG, Art. 22a Abs. 1 Bst. b und c BewD). Im Zeitpunkt, wo sich die Frage eines Beizuges der OLK im Baubewilligungsverfahren stellte, war aArt. 22a Abs. 2 BewD¹⁸ in Kraft. Gemäss aArt. 22a Abs. 2 BewD wurde die OLK nicht beigezogen, wenn das Bauvorhaben bereits von einer leistungsfähigen örtli-

¹⁷ Pag. 187 der Vorakten

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) in der bis am 31. März 2023 gültigen Fassung

chen Fachstelle begutachtet worden war. Vorliegend kann offen gelassen werden, ob die Stadt Langenthal über eine leistungsfähige örtliche Fachstelle verfügt oder ob sie im Baubewilligungsverfahren die OLK hätte beiziehen müssen. Im Rechtsmittelverfahren kann die OLK selbst dann beigezogen werden, wenn das Bauvorhaben bereits von einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist (vgl. Art. 4 OLKV¹⁹ und Art. 10 Abs. 3 BauG).²⁰ Mit Verfügung vom 16. März 2023 hat das Rechtsamt der BVD einen Bericht bei der OLK eingeholt.

4. Ästhetik, Ortsbild und Denkmalschutz: Stellungnahme der Bau- und Planungskommission

a) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 bringen vor, gemäss Art. 55 GBR²¹ seien Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf das Quartierbild der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal zur Stellungnahme zu unterbreiten. Das Bauvorhaben sei lediglich von zwei Fachexpertinnen und -experten beurteilt worden, die nicht Mitglieder der Bau- und Planungskommission seien. Der Wortlaut von Art. 55 GBR sei so zu verstehen, dass das Bauvorhaben sämtlichen Mitgliedern zur Stellungnahme zu unterbreiten sei.

Die Beschwerdegegnerschaft entgegnet, es liege auf der Hand, dass nie alle Mitglieder der Bau- und Planungskommission ein Bauvorhaben vor Ort besichtigen, im Austausch mit der Bauherrschaft stehen und an der Ausformulierung des Fachberichts beteiligt sein könnten. Der Beizug von zwei Expertinnen oder Experten zur Bau- und Planungskommission stelle sicher, dass das nötige Fachwissen vorhanden sei. Die Bau- und Planungskommission habe das Bauprojekt im Plenum beraten und der Kommissionspräsident habe den Gesamtentscheid unterschrieben.

Die Stadt Langenthal erklärt, die Bau- und Planungskommission habe das Baugesuch an der Sitzung vom 18. Oktober 2022 beurteilt. Dem Legalitätsprinzip sei Rechnung getragen worden.

b) Gemäss Art. 55 GBR sind Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf das Quartierbild der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Baubewilligungsbehörde trifft ihren Entscheid in Kenntnis dieser Stellungnahme. Art. 55 GBR äussert sich nicht dazu, wie diese Stellungnahme auszufallen hat und ob allenfalls eine Beratung in der Kommission durchzuführen ist. Wie aus Art. 18 des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung folgt, setzt sich die Bau- und Planungskommission aus sieben Mitgliedern sowie zwei Expertinnen oder Experten zusammen. Soweit die beiden Expertinnen oder Experten zu einem Bauvorhaben einen Bericht verfasst haben und die Bau- und Planungskommission gestützt darauf die Erteilung der Baubewilligung beantragt hat, kann davon ausgegangen werden, dass die Bau- und Planungskommission damit zumindest indirekt zum Bauvorhaben Stellung genommen hat.

c) Die Bau- und Planungskommission beschloss an ihrer Sitzung vom 18. Oktober 2022 die Erteilung der Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten des Strassenabstandes und das Erstellen von Wohnraum unter dem fertigen Terrain sowie der Baubewilligung gemäss des im Entwurf vorliegenden Gesamtentscheids. Gemäss Protokoll wurde zwar keine Beratung durchgeführt.²² Der Bau- und Planungskommission standen aber die Baugesuchsakten und damit auch die Berichte ihrer beiden Expertinnen oder Experten vom 28. September 2020 und vom

¹⁹ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221)

²⁰ VGE 2020/269 vom 20. Dezember 2021 E. 6.5.1, 2017/51 vom 1. Mai 2018 E. 5.2.2, 2016/242 vom 8. Juni 2017 E. 5.1

²¹ Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 31. März 2004

²² Pag. 287 der Vorakten

17. August 2022 zur Verfügung. Zudem lag der Bau- und Planungskommission auch der Entwurf des Gesamtentscheids vor, in welchem das Orts- und Landschaftsbild behandelt wird (vgl. S. 9 ff. des angefochtenen Entscheids). Mit dem Beschluss der Bau- und Planungskommission vom 18. Oktober 2022 liegt damit (zumindest indirekt) eine Stellungnahme im Sinne von Art. 55 GBR vor. Die Rüge der Beschwerdeführenden 3 und 4 erweist sich als unbegründet.

5. Ästhetik, Ortsbild und Denkmalschutz: Rechtliche Grundlagen

a) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²³ Das Baureglement der Stadt Langenthal enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 10 (Bauweise / Grundsatz)

¹ Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie sollen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild und in den Strassenraum einordnen und auf erhaltenswerte Eigenarten Rücksicht nehmen.
[...]

Art. 29 (Umgebungsgestaltung):

¹ Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und das Orts- und Strassenbild ergibt.
² Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Böschungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen sowie die höhere Bepflanzung) sind in einem Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.
[...]

Weiter enthält das Baureglement Bestimmungen zu den Schutzgebieten. In Art. 53 GBR ist die Zone für Quartiererhaltung geregelt. Die Quartiererhaltung ist demnach eine die Bauzone überlagernde Festlegung und umfasst Gruppen von Einzelbauten mit speziellen Qualitäten, deren Eigenart wesentlich zum Wohnwert der Quartiere beiträgt und die deshalb in ihrem Charakter erhalten werden sollen. Gemäss Art. 54 Abs. 1 GBR müssen sich alle baulichen Vorkehren innerhalb dieser Gebiete bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen. Gestaltungsfreiheit bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten ist nicht zulässig (Art. 54 Abs. 2 GBR i.V.m. Art. 75 BauG). Die in den einzelnen Quartieren massgeblichen und zu beachtenden Strukturmerkmale sind im Anhang IV des Baureglements beschrieben. Zum Gebiet Nr. 14 «Hinterberg / Schützenstrasse, Hinterbergweg» ist im Anhang IV des Baureglements Folgendes festgehalten:

Gebäudevolumen (Dachform / Ausrichtung / Materialisierung):

Villenartige Solitärbauten in topografisch ausgezeichneter Lage, wirken grösstenteils als Ensembles. In der Regel handelt es sich dabei um Putzbauten mit Kunststeingliederungen unter Walmdächern mit Lukarnen.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Gebäudestellung (im Grundstück / in der Topografie):

Individuelle Gebäudestellung parallel zum Hangverlauf.

Garten / Bepflanzung:

Der jeweilige Garten, als integraler Teil der Anlage, wirkt als Erweiterung der umgebenden Landschaft. Die Bepflanzung ist mehrheitlich Teil der räumlichen Gestaltung. Besonders zu erwähnen sind die grossen, prägenden Einzelbäume.

Verhältnis zum Strassenraum:

Klare Begrenzung des Strassenraumes durch Einfriedungen im Bereich der Schützenstrasse.

Besondere Merkmale:

Anlagen für gehobenes Wohnen vor, während und unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg. Die Wohnbauten sind, zusammen mit den zugehörigen Nebengebäuden, Kristallisationspunkte der repräsentativ gestalteten Umgebung.

Aus dem Wortlaut von Art. 54 Abs. 1 GBR folgt, dass Neubauten (in zeitgemässer Architektursprache) in der Quartiererhaltungszone nicht verboten sind. Vorausgesetzt ist jedoch, dass sie sich bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen und der Quartiercharakter erhalten bleibt. Auch aus dem politischen Diskurs zur Revision der baurechtlichen Grundordnung geht nichts Anderes hervor. An der Sitzung des Stadtrates von Langenthal am 8. und 15. September 2003 wurde das Baureglement mit seinen Anhängen I bis IV genehmigt. Aus der Diskussion folgt, dass die Stadt Langenthal als «Gartenstadt» bezeichnet wurde. Zugleich wurde aber auch festgehalten, dass die Quartiererhaltungszone die Qualität der «Gartenstadt» pflegen solle, ohne die heutige Architektur einzuschränken.²⁴ Die Gärten im Quartier Hinterberg werden in Anhang IV des Baureglements als «integraler Teil der Anlagen» charakterisiert. Aus dem Baureglement folgt aber nicht, dass die Gartenanlagen nicht verkleinert werden dürfen, soweit auch mit dem Neu- oder Anbau nach wie vor eine grosszügige Gartenanlage besteht und der Garten als Erweiterung der Landschaft erscheint. Ferner ist die Materialisierung in der Quartiererhaltungszone nicht verbindlich geregelt. Der Anhang IV hält lediglich fest, dass es sich bei den bestehenden Bauten «in der Regel» um Putzbauten mit Kunststeingliederungen unter Walmdächern mit Lukarnen handle. Soweit sich bauliche Vorkehren bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen, ist nicht ausgeschlossen, dass eine andere Dach- und Fassadenform bewilligt werden kann.

Die Bestimmungen des Baureglements gehen insgesamt weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» (vgl. Art. 10 Abs. 1 GBR) stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²⁵ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden²⁶.

²⁴ Vgl. die Beilage zum Schreiben der Beschwerdeführenden 1 und 2 vom 8. September 2023, S. 1 und 5

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

b) Wie eingangs erwähnt, ist die Stadt Langenthal im ISOS aufgeführt. Die Bauparzelle ist dem Gebiet Nr. 4 «Villenquartier am Hang, 1. D. 20. Jh., durchmischt mit Villen und Einfamilienhäusern, 2. H. 20. Jh.» mit dem Erhaltungsziel B zuzuordnen. Das ISOS enthält folgende Beschreibung:

Villenquartier am Hang, prunkvolle Wohnbauten für Direktoren

Die Hänge des Hinterbergs gehören zu den bevorzugten Wohnlagen Langenthals. Von hier aus bietet sich Aussicht über die Stadt in der Ebene. Im östlich des Ortszentrums abgesetzten Villenquartier an der Schützenstrasse (4) herrscht entsprechend der Bauzeit ab dem ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts der Heimatstil vor. Eine der vornehmsten Villen ist die Friedhalde, ein verputzter Bau mit Kunststeingliederungen und geknicktem Walmdach in grosszügiger Gartenanlage. Sie wurde 1914 für den damaligen Spitaldirektor erbaut. Bereits im 18. Jahrhundert wurde der Hinterberg vom damaligen Zollbeamten Johann Jakob Mumenthaler als Standort eines herrschaftlichen Anwesens (0.5) gewählt. [...]

Empfehlungen:

[...] Die verschiedenartigen Wohnquartiere müssen als Zeugen für den Baustil ihrer jeweiligen Epochen geschützt werden; wichtig sind auch die Zwischenbereiche (insbesondere in den gartenstadtähnlichen Siedlungen). [...] Bei allfälligen An-, Um- und Neubauten, vor allem im Zentrum, müssen Fachleute der Denkmalpflege beigezogen werden. [...]

Auch aus den Empfehlungen des ISOS folgt, dass Neubauten im Quartier Hinterberg nicht per se unzulässig sind, soweit der Struktur der Zwischenbereiche bzw. der Gartenanlagen Rechnung getragen wird. Das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele sind nicht unmittelbar verbindlich, wenn es nicht um eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG²⁷, sondern beispielsweise um ein gewöhnliches Bauvorhaben in der Bauzone geht. Das ISOS ist jedoch im Richtplan des Kantons Bern ausdrücklich als in der Planung umzusetzende Grundlageninformation bezeichnet. Als «anderes Inventar» im Sinne von Art. 13e BauV²⁸ gilt es daher für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung. Bei der Anwendung von Art. 9 ff. BauG sind das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele daher zu berücksichtigen.²⁹

c) Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Bauten (vgl. Art. 10a Abs. 1 BauG). Baudenkmäler sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf (es sei denn, sie sei selber schützens- oder erhaltenswert). Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmöglich Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Im Einzelfall ist hierbei der Schutzbedarf des Baudenkmals, seiner Stellung in der Umgebung und das Interesse an der Veränderung abzuwägen.³⁰

6. Ästhetik, Ortsbild und Denkmalschutz: Beurteilung durch die Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission sowie durch die OLK

a) Die OLK nahm mit Bericht vom 22. Mai 2023 inkl. Fotodokumentation zum Bauvorhaben Stellung. Dabei umschreibt die Fachbehörde die Bauparzelle wie folgt:

²⁷ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

²⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁹ BVR 2008 S. 117 E. 2b; VGE 2012/332 vom 11. September 2013 E. 4.4, 22020U vom 28. September 2005 E. 2.4.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 33b

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7

Im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft ist ein erhaltenswertes Heimatstil-Gebäude mit Mansardendach aus dem Jahr 1921 situiert. Das Erdgeschoss ist mit einer Schindelfassade und das Dachgeschoss mit einer Riegelfassade versehen. Das Gebäude besitzt einen strassenseitigen Vorplatz. Gegen Südwesten und Südosten befindet sich eine terrassierte Gartenanlage. Der nordöstliche Übergang zum Strassenraum ist offen gestaltet und der südöstliche durch eine Hecke direkt an der Parzellengrenze vom Strassenraum abgetrennt.

Die OLK charakterisierte das Orts- und Landschaftsbild sowie den Strassenraum in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens und im Quartier Hinterberg wie folgt:

Das Villenquartier Hinterberg wird im Osten vom Wald und im Norden, Süden und Westen durch Einzelbauten der Wohnzone W2 definiert. Die Q._____ teilt das Quartier in zwei Bereiche auf. Der Bereich südwestlich der Strasse wird typologisch durch die villenartigen Bauten aus dem Anfang des 20. Jh. geprägt. Die Villenbauten sind grösstenteils leicht zurückversetzt und durch einen Vorplatz mit dem Strassenraum verbunden. Südwestlich der Hauptgebäude sind die Privatgärten angeordnet. Die Liegenschaften südöstlich der Q._____ sind, mit einer Ausnahme entlang der waldseitigen Parzellengrenze positioniert und bilden ihren Gartenbereich gegen den Strassenraum aus. Den Hauptgebäuden sind kleinere Nebenbauten, teilweise mit Flachdächern ausgebildet, untergeordnet. Das Strassenbild ist durch die unterschiedlich ausformulierten Vorbereiche als heterogen zu beschreiben. Diverse Grünstrukturen und Einzelbäume prägen das Strassenbild.

b) Die Gestaltung des Bauvorhabens im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten beurteilte die OLK folgendermassen:

Das geplante Bauvorhaben erzielt in Bezug auf seine Körnung, Höhe, Positionierung auf der Parzelle, Abstand zur Strasse und den erhaltenswerten Bauten sowie seine Materialisierung eine gute Gesamtwirkung.

Weiter äusserte sich die OLK zur Einordnung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sowie in den Strassenraum und prüfte, ob es auf erhaltenswerte Eigenarten Rücksicht nimmt:

Die Setzung des Neubaus mit dem vorgelagerten, gepflasterten Vorplatz nimmt die bestehende Situation und die Abstände des Bestandes und des Nachbargebäudes auf und setzt diese fort. Das Bauvorhaben reagiert auf die örtlichen Gegebenheiten und erfüllt die Voraussetzungen, um sich unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Eigenarten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.

Die Frage, ob die Umgebung (Aussenraum) des Bauvorhabens so gestaltet ist, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft sowie das Orts- und Strassenbild ergibt, beantwortete die OLK wie folgt:

Die Übergänge der Liegenschaften zum Strassenraum sind durch die unterschiedlichen Zugangssituationen und Abschlüsse zum Strassenraum heterogen ausgebildet. Die geplante Umgebung des Bauvorhabens übernimmt die wesentlichen Merkmale der eigenen Parzelle sowie der Nachbarliegenschaft mit dem Vorplatz und der Zurücksetzung des Gebäudes zum Strassenraum hin.

Im Bereich des Gartens werden gestalterische Elemente wie Stützmauerchen und Stufen aufgenommen und integriert. Die Umgebung des Neubaus fügt sich gut in das Orts- und Strassenbild sowie die Landschaft ein.

c) Zur bestmöglichen Einordnung des Bauvorhabens in die bestehende Bau- und Quartierstruktur sowie zur Berücksichtigung der massgeblichen Strukturmerkmale der Quartiererhaltungszone Nr. 14 erläuterte die OLK:

Gegenüber der im Anhang IV beschriebenen, vorherrschenden Putzfassaden stellt das erhaltenswerte Bestandesgebäude Q. _____ [Nr. ...] mit seiner Schindel- und Riegelfassade eine Ausnahme dar. Folglich ist eine Putzfassade für den Neubau nicht zwingend und eine geschlämmte Sichtmauerwerk-Fassade durchaus denkbar. Des Weiteren weist der Bestandesbau ein Mansardendach statt ein Walmdach, wie im Anhang IV beschrieben, auf.

Der Neubau greift gestalterische Elemente des Bestandesbaus wie die gartenseitige Loggia, die differenzierte Fassadenmaterialisierung oder den Kamin auf und interpretiert diese neu. Es wird somit ein Dialog zwischen Bestandes- und Neubau geschaffen.

Die unter Anhang IV, Gebiet Nr. 14 beschriebene Gebäudestellung parallel zum Hang wird vom Neubau übernommen. Der strassenseitige Gartenbereich wird verkleinert, jedoch bleibt der Garten im südwestlichen Bereich der Liegenschaft als integraler Teil der Anlage erhalten. Das Bauprojekt übernimmt die bestehende Situation der Liegenschaft sowie der Nachbarparzelle und fügt sich adäquat in den Strassenraum ein.

Die in Anhang IV für das Gebiet 14 Hinterberg / Schützenstrasse aufgeführten Strukturmerkmale werden angemessen berücksichtigt.

Zur Materialisierung und Farbgebung des Bauvorhabens gab die OLK die folgende Beurteilung ab:

Die OLK beurteilt die Materialisierung des Neubaus mit der geschlämmten Sichtmauerwerk-Fassade als positiv. Die Materialwahl unterstreicht die Bedeutung und Wertigkeit der erhaltenswerten Nachbarbauten und fungiert als entsprechendes, den Hauptbauten untergeordnetes Pendant.

d) Schliesslich prüfte die OLK, ob das erhaltenswerte Baudenkmal an der Q. _____ [Nr. ...] durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird und kam zum Schluss:

Das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt das erhaltenswerte Baudenkmal in seiner Bedeutung und Ausstrahlung nicht. Es tritt dem Bestandesbau wie auch den übrigen Nachbarbauten in angemessener Weise gegenüber.

7. Ästhetik, Ortsbild und Denkmalschutz: Würdigung

a) Die Beschreibung der Situation, die Charakterisierung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Strassenraums in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens und im Quartier Hinterberg im Fachbericht der OLK vom 22. Mai 2023 ist nachvollziehbar und schlüssig. So lässt sich der dem Fachbericht der OLK beigelegten Fotodokumentation entnehmen, dass sich entlang der Q. _____ sowohl auf der östlichen als auch auf der westlichen Seite hauptsächlich alleinstehende Einfamilienhäuser mit grosszügigen Gartenanlagen bzw. auf grosszügigen Parzellen befinden.³¹ Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 haben in ihren Rechtsschriften denn auch zutreffend ausgeführt, dass das Quartier Hinterberg durchaus ein charakteristisch individuelles Ortsbild aufweist und sich durch villenartige Solitärbauten auszeichnet. Die Fotodokumentation der OLK verdeutlicht, dass die Gebäude in der Umgebung des Bauvorhabens parallel zum Hang ausgerichtet und vom Strassenraum zurückversetzt sind.³² Die Gebäude sind sowohl auf der westlichen als auch der östlichen Seite der Q. _____ ungefähr auf gleicher Höhe vom Strassenraum zurückversetzt. Auf der westlichen Seite der Q. _____ befinden sich kleinere Vorgärten und Vorplätze der Gebäude, teilweise mit Einfriedungen. Auf der östlichen Seite der Q. _____ sind die Gar-

³¹ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Titelbild mit Fotostandorten und Foto Nr. 4

³² Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Titelbild mit Fotostandorten und Foto Nr. 4

tenanlagen den Gebäuden vorgelagert. Insgesamt ist die Q._____ sehr durchgrünt und das Strassenbild zeichnet sich durch mehrere grössere Bäume aus.³³ Die Einfriedungen und Vorgärten bzw. Vorplätze entlang der Q._____ sind – anders als die Beschwerdeführenden 1 bis 4 geltend machen – weder einheitlich noch durchgängig gestaltet, sondern haben, wie die OLK beschreibt, «unterschiedlich ausformulierte Vorbereiche».³⁴ Bei den Fotostandorten Nrn. 11 und 5 der OLK ist beispielsweise ersichtlich, dass zur Strasse hin überhaupt keine Einfriedung, sondern lediglich ein befestigter Vorplatz besteht. Soweit Einfriedungen vorhanden sind, weisen diese sowohl auf der westlichen als auch auf der östlichen Seite der Q._____ unterschiedliche Gestaltungen auf. Die Q._____ [Nr. ...] verfügt beispielsweise über einen Maschendrahtzaun.³⁵ Bei der Q._____ [Nr. ...] befanden sich demgegenüber bis anhin ein Holzzaun und eine Hecke als Einfriedung.³⁶ Auch die Gartenanlagen sind nicht bei allen Gebäuden entlang der Q._____ gleich grosszügig ausgestaltet.³⁷

Dem Vorbringen der Beschwerdeführenden 1 bis 4, wonach das Quartier dominiert sei von Putzbauten, Kunststeingliederungen, Lukarnen und Walmdächer kann nicht vollumfänglich gefolgt werden. Aus dem Fachbericht und der Fotodokumentation der OLK folgt, dass die Gebäude entlang der Q._____ sehr unterschiedlich gestaltet sind. Die Gebäude an der Q._____ [Nrn. ...] weisen Walmdächer mit Lukarnen auf.³⁸ Demgegenüber weisen die Gebäude an der Q._____ [Nr. ...] und [Nr. ...] ein Flach- bzw. Pultdach auf.³⁹ Auch die Fassaden der Gebäude entlang der Q._____ erscheinen heterogen. Die Gebäude an der Q._____ [Nrn. ...] und [Nr. ...] weisen Putzfassaden auf.⁴⁰ Demgegenüber charakterisiert sich das Gebäude an der Q._____ [Nr. ...] durch eine Schindel- und Riegelfassade.⁴¹ Beim Gebäude an der Q._____ [Nr. ...] fallen zudem die Anbauten aus Beton auf.⁴² Die Beschwerdegegnerschaft hat zutreffend zusammengefasst, dass sich im Quartier Häuser verschiedenster Bautypen finden und nicht nur historische Gebäude mit Walmdach, Putzbauten, Kunststeingliederungen und Lukarnen vorhanden sind. Hinsichtlich der Bauart zwischen der östlichen und der westlichen Seite der Q._____ unterscheiden, wie es die Beschwerdeführenden 3 und 4 in ihrer Stellungnahme vom 30. August 2023 machen, ist nicht zielführend. Der ganze vorliegend interessierende Abschnitt der Q._____ befindet sich in der Quartiererhaltungszone und im ISOS, weshalb eine gesamtheitliche Betrachtung angezeigt ist.

Insgesamt ist nach dem Gesagten nachvollziehbar, dass die OLK das Strassenbild und die Strukturmerkmale der bestehenden Bauten in ihrem Fachbericht als heterogen beurteilt hat. Damit ist zugleich auch gesagt, dass die OLK bei der Beurteilung des Bauvorhabens nicht nur einen Vergleich mit dem Gebäude an der Q._____ [Nr. ...] vorgenommen hat, sondern die Strukturmerkmale der gesamten Umgebung des Bauvorhabens berücksichtigt hat.

b) Des Weiteren ist auch der Beurteilung der OLK, wonach das geplante Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erzielt, sich gut in das Orts- und Landschaftsbild sowie in den Strassenraum einordnet und auf erhaltenswerte Eigenschaften Rücksicht nimmt, zuzustimmen. Das geplante

³³ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Fotos Nrn. 4, 6, 8 und 11

³⁴ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Titelbild mit Fotostandorten

³⁵ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Foto Nr. 2

³⁶ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Foto Nr. 6

³⁷ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Titelbild mit Fotostandorten; vgl. auch die Beschwerdeantwortbeilage Nr. 7 der Beschwerdegegnerschaft

³⁸ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Fotos Nrn. 1 und 2

³⁹ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Fotos Nrn. 9, 10 und 13; vgl. auch das Foto auf S. 12 der Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerschaft

⁴⁰ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Fotos Nrn. 1 bis 3

⁴¹ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Fotos Nrn. 4 und 5

⁴² Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Fotos Nrn. 9 und 10 sowie die Beschwerdeantwortbeilage Nr. 7 der Beschwerdegegnerschaft

Einfamilienhaus ist parallel zum Hang ausgerichtet und damit gleich positioniert wie die bestehenden Häuser auf der westlichen Seite der Q._____. Wie die bestehenden Gebäude an der Q._____ [Nrn. ...] ist es zudem rund 6 m vom Strassenraum zurückversetzt und weist einen befestigten Vorplatz auf.⁴³ Wie die OLK zutreffend darlegt, nimmt die Setzung des Neubaus damit die bestehende Situation auf und setzt sie fort. Den Beschwerdeführenden kann daher nicht gefolgt werden, inwiefern das Bauvorhaben die Vorgabe der Gebäudestellung und des bestehenden Gebäudes an der Q._____ [Nr. ...] missachten sollte. Hinsichtlich der Höhe nimmt das geplante Einfamilienhaus Bezug auf die bestehenden Gebäude an der Q._____ [Nrn. ...] und überragt diese nicht.⁴⁴ Gegenüber dem Gebäude Nr. [...] hält es einen Abstand von 8 m ein. Gegenüber dem Gebäude Nr. [...] wahrt das geplante Einfamilienhaus einen Abstand von ca. 17 m. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 bringen zwar vor, das Bauvorhaben sei überdimensioniert. Mit Ausnahme des Grenz- und Gebäudeabstandes, worauf sogleich zurückzukommen sein wird, rügen sie jedoch nicht und ist im Übrigen auch nicht ersichtlich, dass die baupolizeilichen Masse nicht eingehalten wären. In diesem Zusammenhang begründen die Beschwerdeführenden auch nicht näher, weshalb insbesondere das flache Vordach des Einfamilienhauses überdimensioniert sein sollte. Das Bauvorhaben ordnet sich hinsichtlich seiner Setzung und Höhe gut in die Umgebung ein und erscheint nicht überdimensioniert. Daran ändert auch das Argument der Beschwerdeführenden 3 und 4 nichts, wonach ihnen das Bauvorhaben die Aussicht nehme und sie künftig lediglich auf die hochmoderne Solaranlage der Beschwerdegegnerschaft herabsähen. Die Aussicht der betroffenen Nachbarschaft ist nicht Schutzobjekt des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes gemäss Art. 9 BauG.⁴⁵

Weil das Bauvorhaben gegenüber den Hauptgebäuden Nrn. [...] und [...] einen Abstand von 8 bzw. 10 m einhält und sich zwischen den Gebäuden Rasen- und Gartenflächen befinden, entsteht auch kein Eindruck von «Reihenhäusern», wie ihn die Beschwerdeführenden monieren. Daran ändert auch der kleinere Abstand des Bauvorhabens zum Nebengebäude Nr. [...] nichts. Das Nebengebäude Nr. [...] tritt klar als untergeordnet in Erscheinung.⁴⁶ Auf dem Flachdach des geplanten Einfamilienhauses ist eine Photovoltaikanlage geplant – rund um die Anlage soll das Flachdach teilweise begrünt werden.⁴⁷ Das Flachdach ordnet sich mit Blick auf die heterogene Dachgestaltung entlang der Q._____ gut in die Umgebung ein. Zudem ist gemäss dem Baureglement nicht eine vollständige Begrünung des Flachdachs erforderlich (vgl. Art. 24 und 25 GBR sowie den Anhang IV). Das Flachdach ist entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht ungewöhnlich für das Quartier und das Bauvorhaben setzt sich dadurch nicht von den anderen Gebäuden ab.

Den Beschwerdeführenden 3 und 4 ist zwar zuzustimmen, als dass die vorliegend anwendbaren Bestimmungen unter Umständen dazu führen können, dass gewisse Abstriche bei der Ausnützung der Parzellen und der Interessen an einer möglichst maximalen Überbauung sowie dem verdichteten Bauen gemacht werden müssen. Dies trifft aber nicht zu, soweit ein Bauvorhaben den übergeordneten Schutzziele genügend Rechnung trägt. Soweit dies der Fall ist, kann dem Bauvorhaben auch nicht entgegenstehen, dass die Bauherrschaft daraus möglicherweise einen finanziellen Nutzen zieht.

⁴³ Vgl. den Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022)

⁴⁴ Vgl. den Schnitt- und Fassadenplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022) sowie die Modellierungen auf pag. 266 ff. der Vorakten

⁴⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 14

⁴⁶ Vgl. die Fotodokumentation der OLK vom 22. Mai 2023, Fotos Nrn. 4, 6 und 18; vgl. auch die Beschwerdeantwortbeilage Nr. 7 der Beschwerdegegnerschaft

⁴⁷ Vgl. den Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022)

c) Ferner kann der OLK auch gefolgt werden, als dass sich die Umgebung des Bauvorhabens gut in das Orts- und Strassenbild sowie die Landschaft einfügt. Der Durchgrünung des Strassenraums trägt das Bauvorhaben insofern Rechnung, als dass nördlich und südlich neben der Einfahrt Rasenflächen und mehrere Büsche vorgesehen sind. Zusätzlich ist die Pflasterung, die von der Einfahrt nordwestlich ums Haus verläuft, zum Strassenraum hin nicht durchgängig, sondern mittels einer begrünten Fläche abgesetzt.⁴⁸ Das Bauvorhaben weist damit, anders als die Beschwerdeführenden vorbringen, nicht einen übergangslosen Raum zwischen der Strasse und der Liegenschaft auf. Der Übergang wird gerade durch die Begrünung zwischen der Strasse und der Liegenschaft sichergestellt und der strassenseitige Gartenbereich fällt damit nicht vollständig weg. Wie aufgezeigt, sind entlang der Q. _____ im Übrigen weder durchgehende noch einheitliche Einfriedungen zum Strassenraum hin vorhanden. Dass das Bauvorhaben gemäss den am 28. November 2022 gestempelten Plänen anstatt einer Begrenzung mittels Einfriedung ein offener Vorplatz mit Autounterstand und Fahrradabstellplatz vorsieht, genügt daher nicht, um ihm eine gute Gesamtwirkung abzusprechen. Im Übrigen hat die OLK das Bauvorhaben aufgrund der mit Gesamtentscheid vom 28. November 2022 bewilligten Projektpläne, den Vorakten und den Beschwerdeakten beurteilt. Der Fachbericht der OLK erfolgte somit in Kenntnis, dass zum Strassenraum hin keine Einfriedung vorgesehen ist. Die Rüge der Beschwerdeführenden 1 und 2, wonach die OLK die Thematik der «fehlenden» Einfriedung nicht beurteilt habe, ist daher unbegründet. Der Vollständigkeit halber ist im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung auch zu berücksichtigen, dass aus dem von der Beschwerdegegnerschaft im Beschwerdeverfahren eingereichten Entwurf des Gartengestaltungsplans folgt, dass mit Ausnahme der Öffnung für die Ein- und Ausfahrt gegen die Strasse hin allenfalls sogar eine Einfriedung errichtet werden wird.⁴⁹ Bei der Gartengestaltung nimmt das Bauvorhaben zudem Rücksicht auf die bestehende Situation. Der Garten befindet sich in Hanglage und zeichnet sich durch Stützmauern, Stufen und verschiedene Ebenen aus.⁵⁰ Das Bauvorhaben übernimmt diese Elemente. An der Südwestfassade und an der Nordwestfassade sind Treppenstufen vorgesehen. Zudem sind an der Nordostfassade verschiedene Ebenen des neuen Terrains vorgesehen.⁵¹

d) Sodann erscheint auch die Beurteilung der OLK, wonach sich das Bauvorhaben bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnet, die massgeblichen Strukturmerkmale der Quartiererhaltungszone Nr. 14 berücksichtigt und die Materialisierung positiv ist, schlüssig. Anders als die Beschwerdeführenden ausführen, erscheint das Bauvorhaben nicht als Fremdkörper. So weist das Bauvorhaben zu den Hauptgebäuden Nrn. [...] und [...] wie aufgezeigt einen Abstand von ca. 8 bzw. 17 m auf. Südwestlich des Bauvorhabens bleibt die Gartenanlage erhalten. Das Bauvorhaben berücksichtigt damit die villenartigen Solitärbauten angemessen. Hinsichtlich der Materialisierung und der Dachform führt die OLK zutreffend aus, dass das erhaltenswerte Gebäude an der Q. _____ [Nr. ...] mit seiner Schindel- und Riegfassade eine Ausnahme zu den vorherrschenden Putzfassaden darstellt. Der Anhang IV zum Baureglement erwähnt einzig, dass es sich bei den Bauten in der Quartiererhaltungszone Nr. 14 «in der Regel» um Putzbauten mit Kunststeingliederungen unter Walmdächern mit Lukarnen handelt. Wie bereits ausgeführt, sind somit für Neubauten nicht zwingend eine Putzfassade, Kunststeingliederungen, Walmdächer und Lukarnen vorausgesetzt, sofern die weiteren Strukturmerkmale berücksichtigt werden und sich das Bauvorhaben bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnet. In Bezug auf das Strassen- und Ortsbild wurde dargelegt, dass eine Putzfassade nicht nur beim Gebäude an der Q. _____ [Nr. ...] fehlt. Die OLK hat mit Blick auf das Gesagte somit zu Recht den Schluss gezogen, wonach eine Putzfassade auch beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben nicht zwingend ist und die gewählte Flachdachform nicht zu kritisieren ist. Die Befürchtung der

⁴⁸ Vgl. den revidierten Grundriss- und Umgebungsplan Erdgeschoss vom 24. Juli 2023

⁴⁹ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage der Beschwerdegegnerschaft Nr. 6

⁵⁰ Vgl. die Fotos auf pag. 331 ff. der Vorakten

⁵¹ Vgl. den Schnitt- und Fassadenplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022)

Beschwerdeführenden 1 und 2, wonach damit die Ausnahme zur Regel werde, ist unbegründet. Die Beurteilung der OLK bezieht sich auf den vorliegenden Einzelfall. Daraus folgt keineswegs, dass Neu- und Anbauten in der Quartiererhaltungszone künftig eine beliebige Materialisierung aufweisen dürfen. Vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine gute Gesamtwirkung und eine bestmögliche Einordnung in die bestehende Bau- und Quartierstruktur bejaht werden können. Dementsprechend ist auch nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführenden aus der von ihnen geltend gemachten präjudizierenden Wirkung des Bauvorhabens ableiten wollen. In diesem Zusammenhang bringen die Beschwerdeführenden 1 und 2 in ihren Schlussbemerkungen vom 29. September 2023 vor, im Falle einer Bewilligung des Bauvorhabens könnten der künftigen Überbaubarkeit des Quartiers praktisch keine Grenzen mehr gesetzt werden, da die Grundeigentümer eine rechtsgleiche Behandlung verlangen könnten. Diese Befürchtungen erweisen sich als unbegründet. Die vorliegende Beurteilung erfolgt in Bezug auf einen konkreten Einzelfall. Auch bei künftigen Neu-, An- und Umbauten in der Quartiererhaltungszone wird eingehend zu prüfen sein, ob die massgebenden gestalterischen Vorschriften eingehalten sind.

Weiter hat die OLK zu Recht ausgeführt, dass die individuelle Gebäudestellung parallel zum Hangverlauf vom Bauvorhaben übernommen wird. Wie bereits erwähnt, ist das Bauvorhaben gleich positioniert wie die bestehenden Häuser auf der westlichen Seite der Q._____. Zudem ist durch die Gebäudeabstände zu den Hauptgebäuden Nrn. [...] und [...] sowie dem Erhalt der Gartenanlage im Südwesten der Parzelle die Individualität gewährleistet. Durch den nach wie vor grosszügigen Garten in Richtung Südwesten bleibt der Eindruck einer Solitärbaute bzw. der individuellen Gebäudestellung und der Freiräume erhalten.

Die OLK hat in ihrem Fachbericht sodann zutreffend ausgeführt, dass der strassenseitige Gartenbereich zwar verkleinert, der Garten im südwestlichen Bereich der Liegenschaft aber als integraler Teil der Anlage erhalten bleibt. Die Gartengestaltung bzw. die Umgebung des Bauvorhabens übernimmt die wesentlichen Merkmale der Bauparzelle und der Nachbarliegenschaften. So sind im Garten gestalterische Elemente wie Stützmauerchen und Stufen integriert.⁵² Aus dem Entwurf des Gartengestaltungsplans folgt, dass die Beschwerdegegnerschaft einen Naturgarten plant und die bestehende Terrassierung mit Mauern aber auch mit modernen Elementen wie Roststahl aufnehmen will.⁵³ Das geplante Einfamilienhaus berücksichtigt zudem die Fassadenflucht des Gebäudes Nr. [...] auf der Westfassade, die gegen die Gartenanlage hin ausgerichtet ist, und ragt nicht über diese hinaus. Dadurch verfügt die Parzelle Nr. P._____ auch nach dem Bau des Einfamilienhauses noch über eine durchgehende, grosszügige Gartenanlage, die sich auf den Nachbarparzellen Nrn. B._____ und M._____ fortsetzt. Es besteht damit nach wie vor ein Bezug und Übergang bzw. eine Erweiterung zur umliegenden Landschaft und zu den umliegenden Gartenanlagen. In diesem Zusammenhang ist schliesslich unbeachtlich, ob und aus welchen Gründen die Beschwerdegegnerschaft in den letzten Jahren Einzelbäume aus dem Garten entfernt haben soll. Der Anhang IV zum Baureglement «erwähnt» lediglich die grossen, prägenden Einzelbäume besonders. Darüber hinaus enthalten die anwendbaren Bauvorschriften jedoch keine Bestimmung, wonach eine Mindestanzahl an Bäumen vorhanden sein müsste oder bestehende Bäume – soweit sie nicht besonders geschützt sind – nicht gefällt werden dürften.

Hinsichtlich des im Anhang IV zum Baureglement genannten Strukturmerkmal der klaren Begrenzung des Strassenraumes durch Einfriedungen hat die OLK ausgeführt, dass sich das Bauvorhaben adäquat in den Strassenraum einfügt. Auch diese Beurteilung ist rechtlich haltbar. Wie aufgezeigt, ist der Strassenraum in der Umgebung des Bauvorhabens heterogen ausgestaltet. Das Strukturmerkmal der Einfriedung ist daher nicht zwingend erforderlich. Zudem gilt vorliegend zu

⁵² Vgl. den Schnitt- und Fassadenplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022)

⁵³ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage Nr. 6 der Beschwerdegegnerschaft

berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerschaft gemäss dem Entwurf des Gartengestaltungsplans voraussichtlich eine Einfriedung erstellen wird.⁵⁴

e) Schliesslich ist dem Fachbericht der OLK auch insofern zu folgen, als dass das erhaltenswerte Baudenkmal an der Q. _____ [Nr. ...] durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Die Beurteilung, wonach das Bauvorhaben einen Dialog zwischen den bestehenden Bauten schafft, ist nachvollziehbar. Das Bauvorhaben orientiert sich nicht nur an der Gebäudestellung und Grösse der Gebäude Nrn. [...] und [...], sondern auch an ihren westseitigen, gegen den Garten ausgerichteten Loggias. Dementsprechend sieht das Bauvorhaben an der Nordwestfassade mit den Fitness- und Hobbyräumen ebenfalls eine Art Loggia vor.⁵⁵ Des Weiteren kommt das geplante Einfamilienhaus zwischen den Gebäuden Nrn. [...] und [...] zu liegen und schafft auch dadurch einen Dialog zwischen den bestehenden Bauten. Das Gebäude Nr. [...] ist im Bauinventar des Kantons Bern als erhaltenswert eingestuft und wie folgt beschrieben:

Wohnhaus von 1921; angeb. 1929 und 1940

Vom Architekten Hector Egger für sich selbst errichteter Ständerbau unter Mansartdach. EG schindelverrandet, DG in Rieg. Rustikal-romantisierender Heimatstilbau mit entsprechenden Zierelementen. NW-seitig tritt das UG am Kernbau mit Arkaden zutage. Querbauten (SW-seitig von 1929, NO-seitig von 1940) in der gleichen Formensprache. Gepflasterter Vorplatz, grosszügiger, dem Gelände entsprechend abgestufter Garten.

Das Gebäude Nr. [...] zeichnet sich somit unter anderem durch ein Mansartdach sowie einer Fassade mit Schindeln und Riegeln aus. Auch das Gebäude an der Q. _____ Nr. [...] ist als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft. Aus der Beschreibung im Bauinventar folgt, dass sich das Gebäude Nr. [...] durch eine Putzfassade und ein Walmdach charakterisiert:

Wohnhaus von 1922 mit Garage

Villenähnlicher Putzbau unter geknicktem Walmdach. Von bernisch-barocken Campagnen inspirierter Heimatstilbau. Gliederungselemente aus Kunststein; Portikus mit stark bombierten Säulen. NW-seitig terrainbedingt zutage tretendes UG mit Terrassenvorbau, auf den eine mit Pilastern und Rankenrelief akzentuierte Loggia mündet. Dem geneigten Gelände entsprechend terrassierter Garten mit Wasserbecken (von 1963), Pavillon Nr. [...], Buchshecken und gutem Baumbestand. Gepflasterter Vorplatz und Garage aus der Bauzeit. Weitgehend original erhalten.

Das geplante Einfamilienhaus soll demgegenüber ein geschlämmtes Sichtmauerwerk und ein Flachdach aufweisen.⁵⁶ Die Beschwerdeführenden führen zwar zutreffend aus, dass das Bauvorhaben keine Lukarnen und Kunststeingliederungen, dafür aber grosse Fensterfronten aufweist. Gerade deswegen fügt sich das Bauvorhaben jedoch gut zwischen den bestehenden Baudenkmalen ein. Indem sich das Bauvorhaben hinsichtlich Fassadengestaltung und Dachform weder am Gebäude Nr. [...] noch am Gebäude Nr. [...] orientiert, sondern einen modernen Baustil mit Flachdach verfolgt, stellt es keine Konkurrenz zu den beiden Baudenkmalen dar und lässt diese für sich sprechen. Der Beurteilung der OLK, wonach das Bauvorhaben die Bedeutung und Wertigkeit der erhaltenswerten Nachbarbauten unterstreicht und als ein den Hauptbauten untergeordnetes Pendant fungiert, ist nach dem Gesagten zu folgen.

⁵⁴ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage Nr. 6 der Beschwerdegegnerschaft

⁵⁵ Vgl. den Schnitt- und Fassadenplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022)

⁵⁶ Vgl. den Schnitt- und Fassadenplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022)

f) Nach dem Gesagten nimmt das geplante Einfamilienhaus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Merkmale der Baudenkmäler in der Umgebung. Es erzielt eine gute Gesamtwirkung und ordnet sich bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur ein. Zudem berücksichtigt es die Strukturmerkmale der Quartiererhaltungszone Nr. 14. Die OLK hat sich bei ihrer Beurteilung auf die Charaktereigenschaften des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Strassenraumes in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens und im Quartier Hinterberg gestützt. Die vorhandenen Merkmale des Heimatstils der Dachform und der Gartenanlagen hat die OLK bei der Beschreibung der Situation damit genügend berücksichtigt. Die OLK hat, anders als die Beschwerdeführenden vorbringen, mit ihrem Fachbericht vom 22. Mai 2023 die Fragen der BVD vollständig beantwortet. Der Antrag der Beschwerdeführenden, die OLK sei aufzufordern, sich zu den unbeantworteten Fragen zu äussern, ist daher abzuweisen.

g) Schliesslich erweisen sich auch die Vorbringen der Beschwerdeführenden als unbegründet, denen zufolge im Baubewilligungsverfahren keine umfassende Interessenabwägung zwischen den Eingriffs- und Schutzinteressen im Lichte des ISOS erfolgt sei, die Schutzziele des ISOS nicht erfüllt seien und das Bauvorhaben das geschützte Ortsbild nach ISOS verletze. Zunächst ist festzuhalten, dass es vorliegend nicht um eine Bundesaufgabe geht und das ISOS nicht unmittelbar anwendbar ist. Die Stadt Langenthal hat sich im angefochtenen Gesamtentscheid vom 28. November 2022 kurz mit den Eingriffs- und Schutzinteressen des ISOS auseinandergesetzt und sich auf den Bericht der Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission gestützt. Im Fachbericht vom 17. August 2022 berücksichtigten die Fachexpertin und der Fachexperte der Bau- und Planungskommission, dass es vorliegend um ein schützenswertes Ortsbild geht. Die Stadt Langenthal hat damit die Schutzziele des ISOS zumindest indirekt berücksichtigt. In diesem Zusammenhang erweist sich auch das Vorbringen der Beschwerdeführenden 3 und 4, wonach sich der Fachbericht und letztlich auch der angefochtene Gesamtentscheid nicht mit den zahlreichen Bedenken der Einsprechenden zur Verletzung des Orts- und Landschaftsbildes auseinandersetze, als unbegründet. Im angefochtenen Gesamtentscheid hat die Stadt Langenthal die diesbezüglichen Rügen der Einsprechenden kurz zusammengefasst und begründet, warum sie diese als unbegründet erachtete. Die Stadt Langenthal hat sich damit mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt. Dass sie auf jedes einzelne Argument der Einsprechenden eingeht, ist im Sinne des rechtlichen Gehörs nach Art. 21 ff. VRPG nicht erforderlich.⁵⁷

Vorliegend ist im Übrigen nicht ersichtlich, dass das Bauvorhaben das nach ISOS geschützte Ortsbild verletzen würde. Das Bauvorhaben folgt den Empfehlungen des ISOS, indem es zu den Baudenkmälern in seiner Umgebung untergeordnet in Erscheinung tritt und die Gartenanlage als wichtiger Zwischenbereich wahrt. Das Vorbringen der Beschwerdeführenden 3 und 4, demnach öffentliche Interessen wie beispielsweise die Verdichtung die Schutzziele des ISOS nicht übertreffen dürften und mit verdichtetem Bauen nicht die Bebauung von erhaltenswerten Gärten und Anlagen in einem diesbezüglich geschützten Villenquartier zu verstehen sei, erweist sich als unbegründet. Nach dem Gesagten erweisen sich die Vorbringen der Beschwerdeführenden in ästhetischer Hinsicht insgesamt als unbegründet.

8. Strassenanschlussbewilligung (Projektänderung)

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bringen vor, die Parzelle Nr. P._____ weise bereits einen Strassenanschluss auf. Durch das Bauvorhaben solle ein zusätzlicher Strassenanschluss erstellt werden. Es liege jedoch keine Strassenanschlussbewilligung gemäss Art. 85 Abs. 1 SG⁵⁸ vor. Ausserdem bestünden keine triftigen Gründe für einen zweiten Strassenanschluss (vgl.

⁵⁷ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 7

⁵⁸ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Art. 85 Abs. 2 SG). Das Bauvorhaben könne mit dem bereits bestehenden Strassenanschluss umgesetzt werden. In ihren Schlussbemerkungen vom 29. September 2023 fügen die Beschwerdeführenden 1 und 2 an, es sei problemlos möglich, den bestehenden Strassenanschluss zu erweitern.

Die Beschwerdeführenden 3 und 4 rügen mit Stellungnahme vom 30. August 2023, für einen zweiten Strassenanschluss lägen weder ein Ausnahmegesuch noch ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 81 SG vor.

Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, es lägen hinreichende Gründe vor, um einen zweiten Strassenanschluss zu bewilligen. Die 1552 m² grosse Parzelle solle geteilt werden. In ihrer Stellungnahme vom 10. August 2023 erklärt die Beschwerdegegnerschaft, die sachlichen Gründe für einen zweiten Strassenanschluss seien namentlich die Hanglage und Geometrie der Parzelle sowie die Verhinderung einer übermässigen Versiegelung des Bodens. Bei der Q._____ handle es sich um eine Sackgasse, die lediglich von den Anwohnern und Zubringern der acht angrenzenden Liegenschaften benutzt werde. Das Verkehrsaufkommen und die gefahrenen Geschwindigkeiten seien gering, das Ein- und Ausparkieren von Fahrzeugen gefahrlos. Gegen die in Aussicht gestellte Auflage hinsichtlich der Sichtbermen der Ein- und Ausfahrt habe die Beschwerdegegnerschaft keine Einwände.

In ihrer Stellungnahme vom 13. Februar 2023 erklärt die Stadt Langenthal, integrierter Bestandteil des angefochtenen Gesamtentscheids sei die Zustimmung zum Strassenanschluss vom 9. Februar 2022. Mit dieser Zustimmung bzw. mit dem Erteilen des Gesamtentscheides sei der zweite Strassenanschluss gemäss Art. 64 GBR erteilt worden. Mit Stellungnahme vom 11. September 2023 ergänzt die Stadt Langenthal, aufgrund der schwierigen geografischen Lage am Hang und der Geometrie der Parzelle wäre eine Erweiterung des bestehenden Strassenanschlusses unverhältnismässig und würde zusätzlich Boden versiegeln. Ebenso spreche der Erhalt der architektonisch wertvollen Umgebungsgestaltung dafür, einen zweiten Strassenanschluss zu bewilligen.

b) Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG). Bei Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch ist die Gemeinde für die Strassenanschlussbewilligung zuständig (vgl. Art. 88 SG). Im koordinierten Verfahren ist es Aufgabe der Leitbehörde, beim zuständigen Gemeinwesen einen Amtsbericht zur Strassenanschlussbewilligung einzuholen und die Strassenanschlussbewilligung im Dispositiv des Gesamtentscheids ausdrücklich festzuhalten (vgl. Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG).⁵⁹

Sinn und Zweck der Strassenanschlussbewilligung ist es, sicherzustellen, dass Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art den Verkehr auf der öffentlichen Strasse weder gefährden noch wesentlich behindern.⁶⁰ Gemäss Art. 85 Abs. 2 SG wird pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt. Aus der Umschreibung «in der Regel» folgt, dass Art. 85 Abs. 2 SG Ausnahmen von diesem Grundsatz zulässt. Für die Bewilligung eines zweiten Strassenanschlusses ist keine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 26 BauG erforderlich. Es muss aus den konkreten Umständen des Einzelfalls ersichtlich sein, weshalb ein Bedürfnis für einen weiteren Strassenanschluss besteht. Mitunter sind sachliche Gründe vorausgesetzt.⁶¹ Solche Gründe wurden in der Praxis etwa bejaht bei Grundstücken in Hanglage⁶² oder wenn mit dem zweiten Strassenanschluss eine bestehende, verkehrssicherheitsmässig unbefriedigende Ein-

⁵⁹ Anita Horisberger Jecklin, Strassenanschluss, in KPG-Bulletin 4/2019 S. 102 ff., S. 107

⁶⁰ Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 105

⁶¹ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.1; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 108 m.w.H.

⁶² Vgl. etwa BDE 110/2008/25 vom 9. April 2008 E. 3

und Ausfahrt entlastet werden konnte.⁶³ Ebenso wurde einem Bauern eine neue Zufahrt zum geplanten Ökonomiegebäude bewilligt, obwohl sein Grundstück bereits mehrere Strassenanschlüsse hatte. Dies aufgrund dessen, weil der neue Strassenanschluss zu einer erheblichen Verbesserung der parzelleninternen Erschliessungssituation führte und angesichts der betrieblichen Bedürfnisse, der stattlichen Parzellengrösse, der fehlenden Wendemöglichkeiten und der Hanglage genügend sachliche Gründe für einen weiteren Strassenanschluss bestanden.⁶⁴ Weiter wurden mehrere Strassenanschlussbewilligungen für eine Überbauung mit drei Gebäuden, zwei Einstellhallen und einem asphaltierten Vorplatz auf einer sehr grossen Parzelle erteilt, wobei insbesondere auch die topografische Situation separate Strassenanschlüsse für die Einstellhallen und den oberirdischen Zugang rechtfertigten.⁶⁵

Hingegen wurde die Bewilligung für einen zweiten Strassenanschluss zur Erschliessung einer Garage verweigert, weil kein echtes Bedürfnis für den zweiten Anschluss bestand. Die Garage konnte ohne grossen Aufwand über den bestehenden Strassenanschluss erschlossen werden.⁶⁶ In einem weiteren Fall wurde ein zweiter Strassenanschluss für einen Wohnmobil-Abstellplatz nicht gewährt, da die betreffende Parzelle bereits über einen Strassenanschluss verfügte und keine besonderen Eigenschaften aufwies, die einen weiteren Strassenanschluss rechtfertigen würden. Die Strasse und das Haus befanden sich auf gleicher Ebene, einzig die Zufahrt zur Garage im unteren Stock verlief leicht abwärts. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass der Umstand, dass von der Garage zum Hauseingang eine mehrstufige Treppe hinaufgestiegen werden muss, nicht dazu führe, dass die Parzelle schwer zugänglich sei. Es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern ein hindernisfreier Zugang zum Haus einen weiteren Strassenanschluss (für einen Abstellplatz eines Wohnmobils) rechtfertigen könnten. Ebenso sei unerheblich, ob das Maximum der Bandbreite für Abstellplätze bereits ausgeschöpft worden sei oder nicht. Auch stelle der Wunsch nach einer rein finanziell besseren Lösung keinen ausreichenden Grund für einen zusätzlichen Strassenanschluss dar.⁶⁷ Das Verwaltungsgericht hat sodann festgehalten, dass es für die Anzahl der zulässigen Strassenanschlüsse nicht darauf ankommen kann, ob ein Grundstück vor dem Überbauen parzelliert worden ist oder nicht.⁶⁸

Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (insbesondere der Verkehrssicherheit und des Gebots der Abstimmung benachbarter Erschliessungen [Art. 7 Abs. 4 BauG]) entgegenstehen.⁶⁹ Voraussetzung für die Strassenanschlussbewilligung ist, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Dabei können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beigezogen werden.⁷⁰ Zu berücksichtigen sind insbesondere die VSS-Normen 40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) und 40 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene). Danach sind Grundstückzufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.⁷¹ Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss

⁶³ BDE 110/1991/52 vom 28. April 1992 E. 3

⁶⁴ BDE 110/2017/65 vom 18. Dezember 2017 E. 2

⁶⁵ VGE 2020/34 vom 17. Februar 2022 E. 5.6

⁶⁶ BDE 110/2001/119 vom 26. Juni 2002 E. 4

⁶⁷ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.5

⁶⁸ VGE 2020/34 vom 17. Februar 2022 E. 5.6.3, 21424 vom 20. Dezember 2002 E. 7d (bestätigt durch BGer 1A.29/2003 vom 9. Juli 2003)

⁶⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 18; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 109

⁷⁰ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 110 m.w.H.

⁷¹ VSS 40 050 Ziff. 6

VSS-Norm 40 273a nicht gewährleistet werden können.⁷² Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.⁷³ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.⁷⁴

c) Das bestehende Gebäude an der Q._____ [Nr. ...] verfügt bereits über einen Strassenanschluss zur Q._____ im Nordosten der Parzelle Nr. P._____. Das Bauvorhaben sieht (nur noch) einen zusätzlichen bzw. zweiten Strassenanschluss vor. Auf den dritten Strassenanschluss für den ursprünglich geplanten Besucherparkplatz in der südöstlichen Parzellenecke hat die Beschwerdegegnerschaft im Zuge ihrer Projektänderung vom 24. Juli 2023 verzichtet. Der zweite Strassenanschluss dient dem Fussgängerzugang zum Einfamilienhaus und soll zudem einen überdachten Parkplatz sowie vier Fahrradabstellplätze von der Q._____ her erschliessen. Ohne Abparzellierung würde die Parzelle Nr. P._____ somit über zwei Strassenanschlüsse verfügen. Mit einer Abparzellierung zwischen den Gebäuden Nrn. [...] und [...] würden die Parzelle Nr. P._____ sowie die neue Parzelle je lediglich einen Strassenanschluss aufweisen.

Bei der Q._____ handelt es sich unbestrittenermassen um eine Gemeindestrasse. Die Stadt Langenthal ist für die Erteilung der Strassenanschlussbewilligung zuständig. Sie erteilte am 9. Februar 2022 die Zustimmung zum Strassenanschluss mit folgender Begründung:

Aufgrund der schwierigen geografischen Lage am Hang und der Geometrie der Parzelle wäre eine Erweiterung des bestehenden Strassenanschlusses unverhältnismässig und würde zudem zusätzlich Boden versiegeln. Ebenso spricht der Erhalt der architektonisch wertvollen Umgebungsgestaltung dafür, einen zweiten Strassenanschluss zu bewilligen.⁷⁵

Soweit die Parzelle Nr. P._____, wie von der Beschwerdegegnerschaft in Aussicht gestellt, abparzelliert wird, ist die Bewilligung des Strassenanschlusses mit Blick auf Art. 85 Abs. 2 SG ohne Weiteres zulässig. Selbst wenn keine Abparzellierung stattfinden sollte, erscheint ein eigener Strassenanschluss für das geplante Gebäude Nr. [...] für die Fussgänger, den überdachten Parkplatz und die Fahrradabstellplätze sachlich begründet. Müsste der bestehende Strassenanschluss des Gebäudes Nr. [...] genutzt werden, hätte dies zur Folge, dass die Grünfläche vor dem Gebäude Nr. [...] entlang der Q._____ (teilweise) aufgehoben und die Erschliessung parallel zur Q._____ geführt werden müsste. Dadurch würde eine grössere Bodenfläche versiegelt und die bisherige, für das Ortsbild charakteristische Durchgrünung des Strassenraumes aufgehoben. Durch den zweiten Strassenanschluss verbleibt die Grünfläche entlang der Q._____ zwischen den Gebäuden Nrn. [...] und [...] intakt. Hinzu kommt, dass eine Erschliessung über den R._____ weg über die Parzellen Nrn. B._____ und/oder M._____ kaum realistisch erscheint. Zum einen wäre die Zustimmung der entsprechenden Grundeigentümerschaften erforderlich. Zum anderen ist die Erschliessung über die Q._____ aufgrund der Hanglage wesentlich einfacher. Nach dem Gesagten können sachliche Gründe für den zweiten Strassenanschluss bejaht werden. Zu prüfen bleibt die Verkehrssicherheit.

d) In ihrer Stellungnahme vom 9. Februar 2022 hält die Stadt Langenthal fest, die Verkehrssicherheit sei durch das Amt für öffentliche Sicherheit (AföS) beurteilt und mit Stellungnahme vom

⁷² VSS 40 050 Ziff. 5

⁷³ VSS 40 273a Ziff. 3

⁷⁴ VSS 40 273a Ziff. 10 und Abbildung 1

⁷⁵ Pag. 177 f. der Vorakten

31. Januar 2022 für genügend befunden worden.⁷⁶ Das AföS hat die Verkehrssicherheit mit Stellungnahme im eBau positiv beurteilt und festgehalten:

Der PP (Überdacht) ist nicht vermasst, scheint aber in Relation zu umliegenden Massangaben die Norm zu erfüllen. In den Sichtfeldern dürfen sich innerhalb einer Höhe zwischen 0.6 m und 3.0 Meter keine Installationen oder Vegetationen befinden.⁷⁷

Die Q._____ erschliesst ab der Abzweigung auf Höhe der Parzelle Nr. O._____ (Q._____ [Nr. ...]) ungefähr zehn Parzellen und endet als Sackgasse. Nach dem Bauvorhaben an der Q._____ Nr. [...] werden nur noch drei weitere Gebäude via Q._____ für den motorisierten Verkehr erschlossen. Das Verkehrsaufkommen dürfte in diesem Bereich der Q._____ sehr gering sein. Da die Q._____ nach dem Bauvorhaben als Sackgasse endet, dürfte sie vorwiegend von ortskundigen Personen genutzt werden. Durchgangsverkehr gibt es nicht. Die Q._____ verläuft im Bereich des Bauvorhabens gerade und übersichtlich.

Die Q._____ genügt mit einer Breite von 4.20 m den Anforderungen von Art. 7 Abs. 2 BauV.⁷⁸ Auf dem Plan «Sichtverhältnisse in Knoten» vom 29. November 2021⁷⁹ sind die Knotensichtweiten eingezeichnet. Es wird von einer Beobachtungsdistanz von 3.00 m und einer Knotensichtweite von 20.00 m ausgegangen. Die Knotensichtweite ist auf eine Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge zwischen 20 und 30 km/h ausgerichtet (vgl. Ziff. 12.1 der VSS Norm 40 273a). Das ist nicht zu beanstanden, auch wenn im Bereich des Bauvorhabens allenfalls eine höhere Höchstgeschwindigkeit als 30 km/h signalisiert sein sollte. Wie bereits ausgeführt, endet die Q._____ als Sackgasse und weist kaum Durchgangsverkehr auf. Erfahrungsgemäss ist daher nicht von schnellen Fahrgeschwindigkeiten auszugehen. Die Sichtverhältnisse sind damit genügend.

Aus dem Plan «Sichtverhältnisse in Knoten» vom 29. November 2021 geht hervor, dass im Sichtfeld teilweise Bepflanzungen geplant sind. Die Sichtbermen sind wie aufgezeigt insbesondere von Bepflanzungen freizuhalten. Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Vorliegend ist mittels Auflage sicherzustellen, dass das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.6 und 3.0 m über der Fahrbahn hindernisfrei, d.h. frei von Bepflanzungen ist. Zudem hat die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. P._____ bei einer allfälligen Abparzellierung sicherzustellen, dass mittels Dienstbarkeitsvertrag die Freihaltung des Sichtfelds sichergestellt und im Grundbuch zur Eintragung angemeldet wird. Der angefochtene Gesamtentscheid wird entsprechend ergänzt.

e) Aus den vorangehenden Ausführungen folgt, dass die Strassenanschlussbewilligung für den Fussgängerzugang, den überdachten Parkplatz und die vier Fahrradabstellplätze gemäss dem Projektänderungsplan «revidierter Grundriss- und Umgebungsplan Erdgeschoss Nr. 2017-206 vom 24. Juli 2023» gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 14. August 2023, mit einer Auflage erteilt werden kann. In Dispositiv-Ziff. 1.4 des angefochtenen Entscheids ist die Stellungnahme der Stadt Langenthal vom 9. Februar 2022 als massgebender und integrierter Amts- und Fachbericht aufgeführt, wobei die Strassenanschlussbewilligung jedoch nicht, wie von Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG verlangt, ausdrücklich erteilt wird. Die Strassenanschlussbewilligung wird im angefochtenen Gesamtentscheid daher von Amtes wegen ergänzt.

⁷⁶ Pag. 177 ff. der Vorakten

⁷⁷ Vgl. die Beilage zur Stellungnahme der Stadt Langenthal vom 11. September 2023

⁷⁸ Vgl. den Plan «Sichtverhältnisse in Knoten» vom 29. November 2021, pag. 75 der Vorakten

⁷⁹ Pag. 75 der Vorakten

9. Gebäude- und Brandschutzabstand

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bringen weiter vor, das Bauvorhaben unterschreite den Gebäudeabstand zum Gebäude Nr. [...] auf der Parzelle Nr. B._____. Projektiert sei ein Gebäudeabstand von 4 m, gemäss Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 31 GBR sei jedoch ein Gebäudeabstand von 8 m einzuhalten. Es sei nicht ersichtlich, weshalb der reguläre Gebäudeabstand nicht möglich sein solle. Einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes stünden die gewichtigen öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Ortsbildes und der Einhaltung der Brandschutzvorschriften entgegen. Das Nebengebäude Nr. [...] weise mit dem Garagentor aus Holz Baustoffe mit Brandbeitrag auf. Gemäss Art. 2.2 Abs. 1 der Brandschutzrichtlinie 15-15 vom 1. Januar 2017 gelte ein Brandschutzabstand von 5 m. Der Gebäudeabstand werde lediglich für eine optimierte Ausnutzung der Parzelle unterschritten. Schliesslich weisen die Beschwerdeführenden 1 und 2 darauf hin, dass das Bauvorhaben nur unter Beanspruchung diverser Ausnahmegewilligung erstellt werden könne. Mit Stellungnahme vom 8. September 2023 fügen die Beschwerdeführenden 1 und 2 sinngemäss an, die Zustimmungserklärung der Nachbarn sei unbeachtlich, da gewichtige öffentliche Interessen einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes entgegenstünden. In ihren Schlussbemerkungen vom 29. September 2023 ergänzen die Beschwerdeführenden 1 und 2, die Praxis der Stadt Langenthal, wonach der Gebäudeabstand von unbewohnten An- und Nebenbauten zu anderen Gebäuden ohne Ausnahmegesuch herabgesetzt werde, widerspreche kantonalem Recht.

Mit Stellungnahme vom 30. August 2023 und mit Schlussbemerkungen vom 4. Oktober 2023 bringen die Beschwerdeführenden 3 und 4 vor, es sei ein Gebäudeabstand von 8 m einzuhalten. Die Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstandes sei auf einen zu grossen Bau zurückzuführen und ihr stünden öffentliche Interessen des Brandschutzes und der Wohnhygiene entgegen. Der Neubau führe auf der Liegenschaft der Beschwerdeführenden 3 und 4 zu einer starken Einschränkung der Fernsicht. Dies werde durch die Unterschreitung des Gebäudeabstands noch verstärkt.

Die Beschwerdegegnerschaft erklärt, der Gebäudeabstand zum unbewohnten Nebengebäude Nr. [...] werde zwar unterschritten. Nach ständiger Praxis der Baubewilligungsbehörde werde der Gebäudeabstand von unbewohnten An- und Nebenbauten zu anderen Gebäuden jedoch herabgesetzt, ohne dass dafür um eine Ausnahmegewilligung nachgesucht werden müsse. Es seien keine entgegenstehenden öffentlichen Interessen erkennbar. Sämtliche Amts- und Fachberichte seien positiv. Die Unterschreitung der Gebäudeabstände sei somit ohne Ausnahmegewilligung zulässig. In ihrer Stellungnahme vom 10. August 2023 ergänzt die Beschwerdegegnerschaft, das Nebengebäude Nr. [...] unterschreite den Grenzabstand um 2.00 m. Da es sich beim Nebengebäude Nr. [...] um eine altrechtliche Baute handle, gelte gemäss Art. 21 Abs. 3 GBR ein minimaler Gebäudeabstand von 4.00 m, der vorliegend eingehalten werde. Ungeachtet dessen, habe die Beschwerdegegnerschaft eine Zustimmung der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. B._____ eingeholt.

Mit Stellungnahme vom 11. September 2023 erläutert die Stadt Langenthal, der Gebäudeabstand von unbewohnten An- und Nebenbauten zu anderen Gebäuden werde nach ständiger Praxis herabgesetzt, ohne dass dafür um eine Ausnahmegewilligung nachgesucht werden müsse. Bisher sei auch darauf verzichtet worden, explizite Zustimmungen zur Gebäudeabstandsunterschreitung einzuholen, wenn der Abstand zu Gebäuden auf einer anderen Parzelle nicht eingehalten sei. Bei unbewohnten Nebenbauten seien in der Regel keine öffentlichen Interessen betroffen. Vorliegend sei dem Brandschutz mit entsprechenden Massnahmen Rechnung getragen worden. In Bezug auf die Wohnhygiene könne festgehalten werden, dass sich im Bereich der Gebäudeabstandsunterschreitung im Erdgeschoss die Küche und das Esszimmer befänden. Bei der Küche handle es sich nicht um einen Raum des ständigen Aufenthaltes und das Esszimmer verfüge auf der Westseite über genügend Fensteröffnungen.

b) Die Bauabstände und Gebäudeabmessungen sind in Art. 13 ff. GBR geregelt. Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze (Art. 16 Abs. 2 GBR). In der Wohnzone W2/B ist ein kleiner Grenzabstand von 4 m einzuhalten (Art. 31 GBR). Sodann genügt gemäss Art. 17 Abs. 1 GBR für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn darf der Grenzabstand unterschritten oder aufgehoben werden, sofern der Gebäudeabstand gewährleistet ist (Art. 20 Abs. 1 GBR). Zum Gebäudeabstand enthält das Gemeindebaureglement folgende Regelung:

Art. 21 (Gebäudeabstand)

- ¹ Der Abstand zweier benachbarter Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- ² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 17 kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten herabsetzen oder aufheben, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- ³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten werden.

[...]

Aus Art. 21 Abs. 2 GBR folgt, dass Gebäudeabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten mit Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn nur herabgesetzt werden können, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dazu gehört unter anderem der Brandschutz.⁸⁰ Gemäss Art. 2 Abs. 1 FFV⁸¹ sind Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu betreiben, dass sie nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik gegen Feuer geschützt sind, der Entstehung und Ausbreitung von Bränden und Explosionen vorgebeugt wird und die Sicherheit von Personen und Tieren im Brandfall sowie der Rettungskräfte im Interventionsfall gewährleistet ist. Die anerkannten Regeln der Baukunde hält in jedem Fall ein, wer die Normen, Richtlinien, Merkblätter, Erläuterungen und Empfehlungen der Fachorganisationen und -verbände wie beispielsweise der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) umsetzt (vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. a FFV). Die VKS hat unter anderem die Brandschutzrichtlinie Nr. 15-15 «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» vom 1. Januar 2017 herausgegeben.⁸² Gemäss Ziff. 2.3.1 der VKS-Brandschutzrichtlinie Nr. 15-15 haben Nebenbauten untereinander und gegenüber benachbarten, grundstücksfremden Bauten und Anlagen einen Brandschutzabstand von 4 m einzuhalten. Aus der entsprechenden Skizze im Anhang der VKS-Brandschutzrichtlinie Nr. 15-15 folgt, dass als benachbarte, grundstücksfremde Bauten und Anlagen nicht nur andere Nebenbauten, sondern auch Hauptgebäude zählen. Mit anderen Worten hat eine Nebenbaute zu einem benachbarten Hauptgebäude einen Brandschutzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Als Nebenbaute im Sinne der VKS-Brandschutzrichtlinien gelten eingeschossige Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, die keine offenen Feuerstellen aufweisen, in denen keine

⁸⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 8

⁸¹ Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV; BSG 871.111)

⁸² Abrufbar unter www.services.vkg.ch/rest/public/georg/bs/publikation/documents/BSPUB-1394520214-81.pdf/content

gefährlichen Stoffe in massgebender Menge gelagert werden (z.B. Fahrzeugunterstände, Garagen, Gartenhäuser, Kleintierställe, Kleinlager) und deren Grundfläche 150 m² nicht übersteigt.⁸³

c) Das bestehende Nebengebäude Nr. [...] auf der Parzelle Nr. B. _____ ist unbestrittenermassen unbewohnt und weist eine Grundfläche von weniger als 60 m² auf. Für das Nebengebäude Nr. [...] würde somit ein kleiner Grenzabstand von 2.00 m gelten (vgl. Art. 17 Abs. 1 GBR). Das geplante Einfamilienhaus hat demgegenüber einen kleinen Grenzabstand von 4 m einzuhalten (vgl. Art. 16 Abs. 2 und Art. 31 GBR). Folglich müsste gemäss Art. 21 Abs. 1 GBR zwischen dem geplanten Einfamilienhaus und dem Nebengebäude Nr. [...] ein Gebäudeabstand von 6.00 m eingehalten werden. Das geplante Einfamilienhaus weist im Erdgeschoss einen Grenzabstand von 4.0 m zur Parzelle Nr. B. _____ auf.⁸⁴ Damit ist der kleine Grenzabstand gemäss Art. 16 Abs. 2 und Art. 31 GBR eingehalten. Das Nebengebäude Nr. [...] steht nahezu direkt an der Parzellengrenze. Dadurch beträgt der Abstand zum Einfamilienhaus an der östlichen Ecke des Nebengebäudes Nr. [...] nur 4.0 m und an der nördlichen Ecke ca. 4.2 m.⁸⁵ Soweit das Nebengebäude Nr. [...] aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen an die Parzellengrenze gestellt werden durfte, würde sich der erforderliche Gebäudeabstand in Anwendung von Art. 21 Abs. 3 GBR um 2.00 m auf insgesamt 4.00 m gegenüber dem Einfamilienhaus reduzieren. Damit wäre der Gebäudeabstand gegenüber dem Einfamilienhaus an sich eingehalten. Ob Art. 21 Abs. 3 GBR zur Anwendung gelangt, kann mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen jedoch offengelassen werden.

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. B. _____ hat am 15. Juli 2023 einem Abstand von 4 m zwischen dem geplanten Einfamilienhaus und der Garage [gemeint ist das Nebengebäude Nr. [...]] zugestimmt.⁸⁶ Beim Gebäude Nr. [...] auf der Parzelle Nr. B. _____ handelt es sich um eine unbewohnte Nebenbaute. Öffentliche Interessen, die einer Herabsetzung des Gebäudeabstands entgegenstehen, sind vorliegend keine ersichtlich. Hinsichtlich des Ortsbildes kann auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen werden. Auch in brandschutzrechtlicher Hinsicht ist die Herabsetzung des Gebäudeabstands unproblematisch. Gemäss Ziff. 2.3.1 der VKS-Brandschutzrichtlinie Nr. 15-15 haben Nebenbauten gegenüber benachbarten Hauptgebäuden einen Brandschutzabstand von 4 m einzuhalten. Zwischen dem Einfamilienhaus und dem Nebengebäude Nr. [...] ist ein Gebäudeabstand zwischen 4.00 und 4.2 m projiziert. Der erforderliche Brandschutzabstand ist damit eingehalten. Im Übrigen hat auch der Fachbericht Brandschutz vom 24. Januar 2022 bestätigt, dass die Bauausführungen den Brandschutzvorschriften entsprechen.⁸⁷

Auch soweit die Beschwerdeführenden 3 und 4 geltend machen, dass dem Bauvorhaben die Wohnhygiene entgegenstehe, ist ihnen nicht zu folgen. Die Küche und das Esszimmer müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten und die Fensterfläche sollte mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen (vgl. Art. 64 Abs. 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 2 BauV). Gemäss dem Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 weisen beide Räume eine Fensterfläche von mehr als einem Zehntel der Bodenfläche auf. Das Nebengebäude Nr. [...] auf der Parzelle Nr. B. _____ ist eingeschossig und bewirkt bei den südseitigen Fenstern des Bauvorhabens keinen wesentlichen Licht- oder Luftentzug. Hinzu kommt, dass die Küche und das Esszimmer nicht nur auf der Südseite Fenster haben. Die Küche hat zusätzlich

⁸³ Vgl. die VKS-Brandschutzrichtlinie Nr. 10-15 «Begriffe und Definitionen» vom 1. Januar 2019, S. 22, abrufbar unter <https://services.vkg.ch/rest/public/georg/bs/publikation/documents/BSPUB-1394520214-2768.pdf/content>

⁸⁴ Vgl. den Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022)

⁸⁵ Vgl. den Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022)

⁸⁶ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage Nr. 9 der Beschwerdegegnerschaft

⁸⁷ Pag. 224 ff. der Vorakten

ein nach Osten ausgerichtetes Fenster, das Esszimmer verfügt über ein zweites Fenster im Westen. Beide Räume verfügen damit über genügend Licht und Luft von aussen. Im Übrigen stellt das Interesse der Beschwerdeführenden 3 und 4 an einer ungeschmälernten Fernsicht kein öffentliches Interesse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 GBR dar. Nach dem Gesagten stehen der Herabsetzung des Gebäudeabstandes keine öffentlichen Interessen entgegen, die Voraussetzungen gemäss Art. 21 Abs. 2 GBR sind erfüllt. Dementsprechend muss vorliegend nicht auf das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerschaft vom 24. Januar 2022 für das Unterschreiten des Gebäudeabstandes⁸⁸ sowie die Praxis der Baubewilligungsbehörde zur Herabsetzung des Gebäudeabstands gegenüber unbewohnten An- und Nebenbauten eingegangen werden. Die Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich nach dem Gesagten insgesamt als unbegründet.

10. Erdwärmesonde / Gewässerschutz

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 machen geltend, dem Amtsbericht Wasser und Abfall vom 2. August 2022 sei zu entnehmen, dass sich die geplanten Erdwärmesonden in einem Gebiet mit erhöhter Gasgefährdung befänden. Unter anderem behalte sich das Amt vor, zusätzliche Messungen, Laboruntersuchungen, geologische Begleitung etc. durchzuführen. Demzufolge seien nicht genügend geologische Abklärungen vorgenommen worden. Die Ausgangslage erscheine ungeklärt und unsicher. Aufgrund dessen und der erhöhten Gefährdungszone erscheine der positive Amtsbericht als nicht nachvollziehbar resp. widersprüchlich und könne für die Beurteilung der Zulässigkeit der Erdwärmesonden nicht verwendet werden. Aufgrund fehlender geologischer Abklärungen verstosse die Baubewilligung gegen Art. 11 KGschG⁸⁹.

Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, es liege ein positiver Amtsbericht Wasser und Abfall in Bezug auf die Wärmenutzung mittels Erdwärmesonden inkl. Bohrbewilligung vor. Wie die Vorinstanz richtig festgestellt habe, könne die Bewilligung erteilt werden.

Die Stadt Langenthal führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, es liege ein positiver Amtsbericht vor, weshalb die Baubewilligung für die Erdwärmesonden erteilt worden sei.

b) Das Gewässerschutzgesetz des Bundes bezweckt, die ober- und unterirdischen Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen (vgl. Art. 1 und 2 GSchG⁹⁰). Um die Schutzziele planerisch zu erreichen, teilen die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein (vgl. Art. 19 Abs. 1 GSchG). Hierbei sind die besonders gefährdeten und die übrigen Bereiche zu bezeichnen (vgl. Art. 29 Abs. 1 GSchV⁹¹). Das Bundesrecht verlangt nur für Vorhaben in besonders gefährdeten Bereichen eine kantonale Bewilligung (vgl. Art. 19 Abs. 2 GSchG und Art. 32 GSchV). Der Kanton Bern hat die Bewilligungspflicht weiter gefasst. So braucht gemäss Art. 11 Abs. 1 KGschG eine Gewässerschutzbewilligung, wer Bauten oder Anlagen erstellen oder andere Vorkehren treffen will, die zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Art. 26 Abs. 1 Bst. I KGV⁹² konkretisiert, dass insbesondere das Erstellen und Erweitern von Anlagen zur Nutzung von Wärme aus dem Boden eine Gewässerschutzbewilligung braucht. Zuständig für die Beurteilung der Gewässerschutzgesuche in Zusammenhang mit Erdwärmesonden ist das Amt für Wasser und Abfall (AWA; vgl. Art. 11 Abs. 2 und 3 KGschG i.V.m. Art. 10 OrV BVD).⁹³

⁸⁸ Vgl. pag. 95 der Vorakten

⁸⁹ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGschG; BSG 821.0)

⁹⁰ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

⁹¹ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

⁹² Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

⁹³ Vgl. zum Ganzen VGE 2021/383 vom 13. Juli 2023 E. 7.2

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat im Jahr 2009 eine Vollzugshilfe «Wärmenutzung aus Boden und Untergrund» herausgegeben.⁹⁴ Erdwärmesonden in den sogenannten übrigen Bereichen sind gemäss der Vollzugshilfe aus hydrogeologischer Sicht unproblematisch.⁹⁵ In Gebieten, die sich für die Trinkwassernutzung wenig oder nicht eignen und in denen eine Gewässergefährdung mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann (keine belasteten Standorte und keine geogene Gefährdungen durch Erdgas, ölhaltige Gesteine, quellende Formationen oder Rutschungen, usw.), sind Erdwärmesonden grundsätzlich zugelassen. Dazu gehören insbesondere die übrigen Bereiche.⁹⁶ In Gebieten, in denen geogene Probleme zu erwarten sind (z.B. Erdgas, ölhaltige Gesteine, quellende Formationen) empfiehlt die Vollzugshilfe spezifische Auflagen für Erdwärmesonden, damit Gewässergefährdungen mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.⁹⁷ Die Vollzugshilfe enthält in Ziff. 3.3 Empfehlungen für allgemeine Auflagen für Erdwärmesonden (sog. Standardauflagen) und in Ziff. 3.4 für spezifische Auflagen.

Das AWA hat mit Merkblatt vom 2. November 2021 die allgemeinen Bedingungen, Auflagen und Hinweise für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen festgehalten. Zur Bohrung hält das Merkblatt unter anderem fest:

Der Beginn der Bohrarbeiten ist dem AWA sowie der Standortgemeinde mindestens eine Woche vor Bohrbeginn schriftlich oder per E-Mail zu melden.

Bei aussergewöhnlichen Vorkommnissen (Arteser, Gas, Öl, starker Grundwasseranfall, grosse Klüfte usw.) ist die begleitende geologische Fachperson unverzüglich beizuziehen und das AWA zu informieren. [...]

Pro Erdwärmesondenanlage ist mindestens ein geologisches Bohrprofil durch einen Geologen zu erstellen und dem AWA unaufgefordert zuzustellen. [...] ⁹⁸

Der Kanton Bern hat in der Erdwärmesondenkarte⁹⁹ für das Kantonsgebiet dargestellt, in welchen Gebieten eine Erdwärmesonde potentiell bewilligt werden kann oder nicht, ob eine Tiefenbeschränkung besteht oder ob allenfalls genauere Abklärungen notwendig sind. Die Erdwärmesondenkarte legt nicht verbindlich fest, wo Erdsonden zulässig sind, sondern dient dem AWA als «Erstbeurteilung», von der im Einzelfall abgewichen werden kann.¹⁰⁰

c) Beim vorliegend umstrittenen Bauvorhaben sind zwei Erdwärmesonden mit einer Länge von je 130.00 m geplant.¹⁰¹ Die Bauparzelle Nr. P. _____ liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern¹⁰² im übrigen Gewässerschutzbereich. Zudem befindet sie sich gemäss Erdwärmesondenkarte¹⁰³ in einem Gebiet, in dem Erdwärmesonden mit Auflagen erlaubt sind. Aus der Erdwärmesondenkarte geht weiter hervor, dass in der Umgebung der Bauparzelle, die sich ebenfalls

⁹⁴ Die Vollzugshilfe «Wärmenutzung aus Boden und Untergrund» des BAFU aus dem Jahr 2009 ist abrufbar unter www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/wasser/publikationen-studien/publikationen-wasser/waermenutzung-boden-untergrund.html (nachfolgend: Vollzugshilfe Wärmenutzung)

⁹⁵ Vollzugshilfe Wärmenutzung, a.a.O., Ziff. 2.1

⁹⁶ Vollzugshilfe Wärmenutzung, a.a.O., Ziff. 3.2.1

⁹⁷ Vollzugshilfe Wärmenutzung, a.a.O., Ziffer. 3.2.2/8.

⁹⁸ Das Merkblatt «Allgemeine Bedingungen, Auflagen und Hinweise für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen» vom 2. November 2021 ist abrufbar unter <https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/wasser/wassernutzung/heizen-mit-einer-waermepumpe/bewilligung-fuer-eine-sole-wasserpumpe-beantragen.html>

⁹⁹ Abrufbar unter <https://www.agi.dij.be.ch/de/start/geoportal/geodaten/detail.html?type=map&code=ERDSOND>

¹⁰⁰ VGE 2021/383 vom 13. Juli 2023 E. 7.3; <https://www.agi.dij.be.ch/de/start/geoportal/geodaten/detail.html?type=map&code=ERDSOND>

¹⁰¹ Vgl. den Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 (gestempelt von der Stadt Langenthal am 28. November 2022) sowie pag. 104 der Vorakten

¹⁰² Abrufbar unter www.agi.dij.be.ch/de/start/geoportal/geodaten/detail.html?type=map&code=GSK25

¹⁰³ Abrufbar unter www.agi.dij.be.ch/de/start/geoportal/geodaten/detail.html?type=map&code=ERDSOND

noch im übrigen Gewässerschutzbereich befindet, drei weitere Erdwärmesonden bewilligt wurden (Parzellen Nrn. [...], [...] und [...]).

Mit Amtsbericht vom 2. August 2022 erteilte das AWA die Gewässerschutzbewilligung unter den allgemeinen Bedingungen, Auflagen und Hinweisen für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sowie zusätzlich unter folgenden speziellen Auflagen:

- 4.1 Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Erdwärmesonden im Projektgebiet besteht für das vorliegende Projekt eine erhöhte Gasgefährdung.
- 4.2 Auf der Bohrstelle muss ein Gaswarngerät vorhanden sein. Das Gerät muss mindestens die brennbaren Gase messen und vor Erreichen der unteren Explosionsgrenze ein akustisches und optisches Warnsignal abgeben.
- 4.3 Resultate der Gasmessung sind zu dokumentieren und sind Bestandteil des Bohrrapportes, der dem AWA eingereicht werden muss.
- 4.4 Sobald die Gaskonzentration 50% der unteren Explosionsgrenze überschreitet, ist der Bohrvorgang sofort zu stoppen. Das Bohrloch muss in diesem Fall sofort abgesperrt und die zuständige Feuerwehr muss umgehend informiert werden.
- 4.5 Der zuständige Geologe und unser Amt muss unverzüglich informiert werden. Das weitere Vorgehen wird in Zusammenarbeit mit unserem Amt und dem zuständigen Geologen bestimmt.
- 4.6 Bei einem Gasaustritt muss die Bohrstelle gesichert und Explosionsgefahr signalisiert werden. Innerhalb des Risikobereichs gilt ein absolutes Rauchverbot.
- 4.7 Die Bohrfirma muss Gerätschaften für eine Sofortintervention vor Ort bereit halten (Einrichtung um Wasser am Verrohrungskopf einzupressen, Ableitschläuche, Absperr- und Markiermaterial).
- 4.8 Ab der Absperrvorrichtung muss ein Abgang mit Manometer und Ventil vorhanden sein, über welches das Gas abgefackelt werden kann. Die Bohrfirma muss innert nützlicher Frist auf eine Fackel zugreifen können.
- 4.9 Die Bohrung ist durch eine renommierte, erfahrene Bohrfirma ausführen zu lassen. Die Bohrfirma muss technisch für diese Anforderungen ausgerüstet sein.
- 4.10 Das Amt behält sich weitere Massnahmen zulasten der Bauherrschaft, insbesondere zusätzliche Messungen, Laboruntersuchungen, geologische Begleitung, u.s.w. ausdrücklich vor.
- 4.11 Die Bohrfirma muss vorgängig über diese zusätzlichen Auflagen informiert werden.
- 4.12 Wir weisen Sie darauf hin, dass bei einem Gasaustritt mit Verzögerungen und Mehrkosten zulasten der Bauherrschaft zu rechnen ist und die Sonde unter Umständen nicht fertig erstellt werden kann.
- 4.13 Die Bewilligungsgebühren werden in einem solchen Fall nicht zurück erstattet.
- 4.14 Die Erdwärmesondenbohrungen dürfen nicht unter der Bodenplatte ausgeführt werden, auch wenn dies gemäss SIA 384/6 zulässig ist.

Das AWA hat in seinem Amtsbericht die erhöhte Gasgefährdung im Gebiet rund um das Bauvorhaben berücksichtigt und dieser mit besonderen Auflagen Rechnung getragen. Den Beschwerdeführenden 1 und 2 kann nicht gefolgt werden, inwiefern die Ausgangslage ungeklärt und unsicher sein soll. Mit den Auflagen Nrn. 4.2 bis 4.4 wird sichergestellt, dass die Baustelle überwacht wird und bei einer gewissen Gaskonzentration der Bohrvorgang gestoppt und die zuständige Feuerwehr umgehend informiert wird. Dementsprechend hält die Auflage Nr. 4.7 fest, dass Gerätschaften für eine Sofortintervention vor Ort bereitgehalten werden müssen. Die ständigen Messungen der brennbaren Gase und das Bereithalten von Gerätschaften für eine Sofortintervention ermöglichen, dass die Erdwärmesonden sicher erstellt werden und die Umgebung nicht gefährdet wird. Es ist davon auszugehen, dass mit diesen zusätzlichen Auflagen eine Gewässergefährdung mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Aus Ziffer 4.10 der Auflagen, wonach sich das AWA weitere Messungen, Laboruntersuchungen, geologische Begleitungen usw. ausdrücklich vorbehält, kann nicht geschlossen werden, dass vorliegend nicht genügend geologische Abklärungen vorgenommen worden wären. Ziffer 4.10 ist im Zusammenhang mit den anderen

Auflagen dahingehend zu verstehen, als dass je nach Resultat der ständigen Messungen allenfalls weitere Massnahmen vorbehalten bleiben. Ausserdem wurden in der Umgebung der Bauparzelle bereits andere Erdwärmesonden erstellt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass dem AWA genügend geologische Daten hinsichtlich dieses Gebiets bekannt sind. Nach dem Gesagten besteht kein Anlass, die Einschätzung des AWAs in Frage zu stellen. Mit den vom AWA geforderten Auflagen wird der erhöhten Gasgefährdung des Gebiets Rechnung getragen. Die Vorinstanz hat die Gewässerschutzbewilligung gemäss Art. 11 KGschG zu Recht erteilt.

11. Beweisabnahme

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 beantragen die Edition der Einsprachen vom 23. Februar 2022 und 26. Juli 2022, des ISOS-Auszuges zur Stadt Langenthal und die Erläuterungen zum ISOS. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 beantragen die Durchführung einer Parteibefragung. Zudem beantragen die Beschwerdeführenden 1 bis 4 die Einholung eines Fachberichts bei der OLK. Mit Stellungnahme vom 30. August 2023 beantragen die Beschwerdeführenden 3 und 4 weiter, das Mitglied der OLK, das in den Ausstand getreten sei, habe den Ausstandsgrund mitzuteilen und es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.

b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisangebote der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁰⁴

c) Der Beweis Antrag der Beschwerdeführenden 1 bis 4 hinsichtlich des Fachberichts der OLK wurde mit Einholung des entsprechenden Berichts implizit gutgeheissen. Die Einsprachen der Beschwerdeführenden 1 und 2 vom 23. Februar 2022 und 26. Juli 2022 befinden sich in den Vorakten, die mit Instruktionsverfügung vom 16. Januar 2023 eingeholt wurden. Der ISOS-Auszug zur Stadt Langenthal sowie die Erläuterungen zum ISOS wurden von den Beschwerdeführenden 3 und 4 als Beschwerdebeilagen Nrn. 8 und 9 eingereicht und im vorliegenden Entscheid berücksichtigt. Eine Edition dieser Unterlagen erübrigt sich damit. Ferner wären von der Einholung einer Begründung beim in den Ausstand getretenen Mitglied der OLK für das vorliegende Verfahren kaum neue Erkenntnisse zu gewinnen. So ist in erster Linie entscheidend, dass befangene Personen in den Ausstand treten (vgl. Art. 9 Abs. 1 VRPG) und nicht, aus welchem Grund sie dies tun. Vorliegend kommt hinzu, dass die Beschwerdeführenden 3 und 4 in diesem Zusammenhang ohnehin keine konkreten Rügen vorbringen. Im Übrigen ergeben sich die tatsächlichen, für das Verfahren relevanten Verhältnisse aus den Akten. Von einer Parteibefragung und einem Augenschein wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen. Die Beweisangebote der Beschwerdeführenden sind daher, soweit ihnen nicht nachgekommen wurde, abzuweisen.

12. Ergebnis

Zusammengefasst ist die Projektänderung vom 24. Juli 2023 gemäss dem Projektplan «revidierter Grundriss- und Umgebungsplan Erdgeschoss Nr. 2017-206 vom 24. Juli 2023», gestempelt vom

¹⁰⁴ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen

Rechtsamt der BVD am 14. August 2023, zu bewilligen. Die Beschwerdeführenden haben gegen die Projektänderung keine Einwände erhoben. Insofern sind die Beschwerden hinsichtlich des ursprünglich geplanten Besucherparkplatzes mit der Projektänderung gegenstandslos geworden. Darüber hinaus halten die Beschwerdeführenden aber an ihren weiteren Rügen fest. Dispositiv-Ziff. IV.1.2 des angefochtenen Gesamtentscheids ist infolge der Projektänderung von Amtes wegen aufzuheben. Zudem ist der angefochtene Gesamtentscheid mit der Strassenanschlussbewilligung und einer Auflage hinsichtlich des Sichtfeldes bei der Ein- und Ausfahrt zu ergänzen. Im Übrigen ist der angefochtene Gesamtentscheid zu bestätigen. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 beantragen in ihren Schlussbemerkungen vom 4. Oktober 2023 für den Fall eines allfälligen Bauentscheids, dass von der Rechtsverwahrung und der Anmeldung der Lastenausgleichsansprüche Kenntnis zu nehmen sei. Die Rechtsverwahrung und die Anmeldung des Lastenausgleichs der Beschwerdeführenden 3 und 4 wurden im Gesamtentscheid vom 28. November 2022 bereits angemerkt. Diesbezüglich erfordert der zu bestätigende Gesamtentscheid keine weitere Ergänzung. Nach dem Gesagten sind die Beschwerden abzuweisen, soweit sie nicht infolge der Projektänderung gegenstandslos geworden sind und soweit darauf eingetreten werden kann.

13. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰⁵). Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf CHF 2200.–. Die Kosten der OLK (CHF 1000.– gemäss Rechnung vom 25. Mai 2023) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 3200.–.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung zu tragen, gilt sie insofern als unterliegend. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.¹⁰⁶ Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 obsiegen lediglich insofern, als dass die Beschwerdegegnerschaft hinsichtlich des ursprünglich geplanten Besucherparkplatzes bzw. des dritten Strassenanschlusses am 24. Juli 2023 eine Projektänderung eingereicht hat und diese mit vorliegendem Entscheid bewilligt wird. Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen und die Beschwerdegegnerschaft obsiegt. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. Unterliegens gelten die Beschwerdeführenden 1 bis 4 als zu einem Zehntel, die Beschwerdegegnerschaft als zu neun Zehntel obsiegend.

Zu prüfen bleibt, ob besondere Umstände vorliegen. In ihrer Stellungnahme vom 10. August 2023 bringt die Beschwerdegegnerschaft vor, soweit in der Projektänderung ein (teilweises) Unterliegen erblickt werden sollte, sei bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen, dass der ursprünglich geplante Besucherparkplatz gemäss den Anregungen der Fachexperten sowie des Stadtbauamts der Stadt Langenthal projektiert worden sei. Sie vertrete die Ansicht, dass für sie als Bauherrschaft

¹⁰⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁰⁶ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4

ein «allfälliger Fehler» unvermeidbar gewesen sei und sie sich auf die Beurteilung der frühzeitig einbezogenen Experten und insbesondere des zuständigen Amtes verlassen können müsse.

Besondere Umstände für die Kostenverlegung liegen beispielsweise bei behördlichen Fehlleistungen vor, die für die Parteien mit erheblichem Mehraufwand verbunden gewesen sind. Zu berücksichtigen sind nur klare Normverstösse von einem gewissen Gewicht. Dazu können namentlich Verfahrensfehler wie Verletzungen des rechtlichen Gehörs gehören.¹⁰⁷ Materielle Fehler der Vorinstanz können nur in speziellen Situationen eine Ermässigung der Kosten rechtfertigen, so zum Beispiel wenn Verfügungen über die Ersatzvornahme ungenügend spezifiziert worden sind und die betroffene Person diese anfechten muss, um überhaupt Klarheit über die angeordneten Vorkehren zu erhalten.¹⁰⁸ Eine (allenfalls unzutreffende) materielle Beurteilung der Vorinstanz an sich kann demgegenüber nicht zur Annahme von besonderen Umständen für die Kostenverlegung führen. Dies widerspräche dem Grundsatz der Kostenverteilung nach dem Unterliegerprinzip. Die Bauherrschaft, deren Baubewilligung von Einsprechenden angefochten wird, ist notwendige Partei im Beschwerdeverfahren und trägt das Risiko, dass sich die Rechtsauffassung der Vorinstanz als unzutreffend erweist und die Baubewilligung aufgehoben wird. Selbst wenn die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren auf Anträge verzichtet, ist sie aufgrund ihrer Parteistellung beim Unterliegen kostenpflichtig.¹⁰⁹ In diesem Zusammenhang kann sich die Bauherrschaft auch nicht auf den Vertrauensschutz gemäss Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV¹¹⁰ berufen. Der Vertrauensschutz greift nur, soweit bereits Dispositionen getroffen wurden, die nicht mehr ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können. Vorliegend erteilte die Stadt Langenthal im vorinstanzlichen Verfahren (implizit) eine dritte Strassenanschlussbewilligung für den ursprünglich geplanten Besucherparkplatz. Hierbei handelt es sich um eine materielle Beurteilung der Stadt Langenthal, die nach dem Gesagten keine besonderen Umstände für die Kostenverlegung zu begründen vermag.

Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben somit Verfahrenskosten von CHF 1440.– zu tragen. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG). Auch den Beschwerdeführenden 3 und 4 werden unter solidarischer Haftbarkeit Verfahrenskosten von CHF 1440.– auferlegt. Die Beschwerdegegnerschaft hat Verfahrenskosten von CHF 320.– zu tragen, ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit.

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 Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹¹¹ 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 KAG¹¹²).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 1 und 2 macht in seiner Kostennote vom 29. September 2023 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 7375.75 geltend (Honorar CHF 6318.50, Auslagen CHF 529.80 und Mehrwertsteuer CHF 527.33). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 1 und 2 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

¹⁰⁷ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20

¹⁰⁸ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 27

¹⁰⁹ Vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 5 erstes Lemma

¹¹⁰ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹¹¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹¹² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Mit ihrer Kostennote vom 4. Oktober 2023 macht die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden 3 und 4 Parteikosten von CHF 6269.95 (Honorar CHF 5535.00, reduziertes Honorar CHF 241.40, Auslagen CHF 45.30 und Mehrwertsteuer CHF 448.25). Diese Kostennote gibt ebenfalls zu keinen Bemerkungen Anlass.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht in seiner Kostennote vom 2. Oktober 2023 Parteikosten von CHF 12 339.67 geltend (Honorar CHF 11 070.00, Auslagen CHF 387.45 und Mehrwertsteuer CHF 882.22). Vorliegend sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses als durchschnittlich einzustufen. Der gebotene Zeitaufwand ist leicht überdurchschnittlich. Es erscheint daher ein Honorar von CHF 6670.00 gerechtfertigt. Das entspricht einem Ausschöpfungsgrad von 55%. Insgesamt sind daher Parteikosten von CHF 7600.85 angemessen (Honorar CHF 6670.00, Auslagen CHF 387.45 und Mehrwertsteuer CHF 543.40).

Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft 9/10 der Parteikosten, ausmachend CHF 6 840.80, zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben der Beschwerdegegnerschaft damit Parteikosten in der Höhe von CHF 3420.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Auch die Beschwerdeführenden 3 und 4 haben der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten in der Höhe von CHF 3420.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden 1/10 ihrer Parteikosten zu ersetzen. Sie hat daher den Beschwerdeführenden 1 und 2 Parteikostenersatz in der Höhe von CHF 737.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag. Schliesslich hat die Beschwerdegegnerschaft den Beschwerdeführenden 3 und 4 Parteikosten von CHF 627.00 unter solidarischer Haftung zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 24. Juli 2023 gemäss dem Projektplan «revidierter Grundriss- und Umgebungsplan Erdgeschoss Nr. 2017-206 vom 24. Juli 2023», gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 14. August 2023, wird bewilligt. Insofern sind die Beschwerden gegenstandslos geworden.

Drei Exemplare des Projektänderungsplans gehen an die Beschwerdegegnerschaft, ein Exemplar geht an die Stadt Langenthal.

Der in Dispositiv-Ziff. IV.1.1 des Gesamtentscheids der Stadt Langenthal vom 28. November 2022 erwähnte Grundriss-, Umgebungs- und Liegenschaftsentwässerungsplan vom 15. Juni 2022 bleibt mit Ausnahme des Besucherparkplatzes bzw. des Erdgeschosses gültig.

2. Dispositiv-Ziff. IV.1.2 des Gesamtentscheids der Stadt Langenthal vom 28. November 2022 wird von Amtes wegen aufgehoben.

3. Der Gesamtentscheid der Stadt Langenthal vom 28. November 2022 wird wie folgt ergänzt:

Die Strassenanschlussbewilligung wird erteilt.

Auflage: Das Sichtfeld bei der Ein- und Ausfahrt aus dem überdachten Parkplatz ist in einem Höhenbereich zwischen 0.6 und 3.0 m über der Fahrbahn frei zu halten. Die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. P._____ hat bei einer allfälligen Abparzellierung sicherzustellen, dass mittels Dienstbarkeit die Freihaltung des Sichtfelds sichergestellt und im Grundbuch zur Eintragung angemeldet wird.

Im Übrigen wird der angefochtene Gesamtentscheid der Stadt Langenthal vom 28. November 2022 bestätigt. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Die Verfahrenskosten werden wie folgt verlegt:

- a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1440.– zu tragen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- b) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 haben Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1440.– zu tragen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- c) Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haben Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 320.– zu tragen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

5. Es werden wie folgt Parteikosten gesprochen:

- a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner Parteikosten in der Höhe von CHF 3420.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- b) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 haben der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner Parteikosten in der Höhe von CHF 3420.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

- c) Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden 1 und 2 Parteikosten in der Höhe von CHF 737.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- d) Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden 3 und 4 Parteikosten in der Höhe von CHF 627.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin I. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt L. _____, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. III.1., eingeschrieben,
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.1., eingeschrieben
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), zur Kenntnis, per Kurier

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.