

**ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION**

RA Nr. 110/2016/79

Bern,

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

vertreten durch Herrn Fürsprecher B._____

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 4

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 5

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 6

Frau **H.**_____
Beschwerdeführerin 7

Herrn **I.**_____
Beschwerdeführer 8

Herrn **J.**_____
Beschwerdeführer 9

Frau **K.**_____
Beschwerdeführerin 10

Frau **L.**_____
Beschwerdeführerin 11

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher I._____

Herrn **M.**_____
Beschwerdeführer 12



Frau **N.** _____
Beschwerdeführerin 13

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher I. _____

und

O. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung,
Gemeindehaus Adler, 3822 Lauterbrunnen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 19. Mai 2016 (bbew 201/2014; Apartmenthotel "The Myrrhen")

I. Sachverhalt

1. Mit Baugesuch vom 5. September 2014 und Projektänderungen vom 15. Mai 2015 und 10. November 2015 ersuchte die Beschwerdegegnerin um die Baubewilligung für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 76 touristisch bewirtschafteten Wohnungen, den Einbau einer Rezeption, einer Lobby sowie eines Frühstückraums mit Küche im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes "alte Post" sowie eine Terrasse mit 84 Sitzplätzen auf den Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. P. _____ und Q. _____. Die Parzellen liegen im Anwendungsbereich der Zone mit Planungspflicht Nr. 44 "Apartmenthotel Mürren" (im Folgenden: ZPP "Apartmenthotel Mürren"). Das betroffene Gebäude "alte Post" ist im Bauinventar als erhaltenswertes K-Objekt eingetragen.

Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 19. Mai 2016 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung und verfügte hinsichtlich der touristisch bewirtschafteten Wohnungen diverse Auflagen (vgl. Ziffer. 3.6.1 des Entscheids). Dabei wies es das Grundbuchamt Oberland an, für die Wohnhäuser die Anmerkung "touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG¹ (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)" als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen einzutragen (vgl. Ziffer 3.2 des Entscheids).

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer 1 am 20. Juni 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 19. Mai 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Sache an die zuständige Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen. Mit (nahezu identischen) Beschwerden vom 20. Juni 2016 wehren sich auch die Beschwerdeführenden 2 bis 11 sowie die Beschwerdeführenden 12 und 13 gegen das Bauvorhaben. Sie stellen folgende Anträge²:

- "1. Der Gesamtbauentscheid (die Verfügung) des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 19.5.2016 bbew 201/2014 sei, unter Abweisung des Baugesuchs inkl. Projektänderungen der Beschwerdegegnerin und unter Erteilung des Bauabschlags, aufzuheben;
2. evtl. Das Verfahren sei an die Vorinstanz zurückzuweisen (gem. Rückweisungsantrag II. 7. Und III. F. und G.) und das Baugesuch neu zu publizieren;
3. evtl. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Lauterbrunnen vom 18.5.2016 gem. Protokoll Nr. 7 vom 17.5.2016 betreffend definitiven Verzichts auf den Erlass einer Überbauungsordnung aufzuheben und der Erlass einer Überbauungsordnung anzuordnen.
4. [nur Beschwerdeführende 2 bis 11] Es seien die als Rechte Dritter eingelegten und angemeldeten Rechtsverwahrungen sowie Lastenausgleichsansprüche weiterhin vorzumerken und die Baupolizeibehörde der Gemeinde Lauterbrunnen betreffend der Lastenausgleichsansprüche anzuweisen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

¹ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

² In präziser Form hinsichtlich der Anordnung der Anträge gemäss Schlussbemerkungen vom 17. November 2016.

Dabei machen die Beschwerdeführenden vorab geltend, das Vorhaben verstosse gegen das Zweitwohnungsgesetz ZWG, beeinträchtige das Orts- und Landschaftsbild in unzulässiger Weise und verletze die einzuhaltenden Strassenabstände.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Schreiben vom 2. Juli 2016 verzichtete die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) auf eine Stellungnahme. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Schreiben vom 6. Juli 2016 die Abweisung der Beschwerden. Die Gemeinde stellt mit Stellungnahme vom 21. Juli 2016 den Antrag, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und der vorinstanzliche Entscheid sei zu bestätigen. Denselben Antrag stellt die Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort vom 22. Juli 2016.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2016 gab der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 bis 11 bekannt, dass sich die Beschwerdeführenden 12 und 13 neu ebenfalls durch ihn vertreten liessen. Die entsprechenden Anwaltsvollmachten wurden mit Schreiben vom 26. Juli 2016 nachgereicht.

4. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) nahm mit Bericht vom 22. September 2016 zum Vorhaben Stellung. Weiter beantwortete die Gemeinde mit Stellungnahme vom 23. September 2016 verschiedene Fragen des Rechtsamts im Zusammenhang mit dem bestehenden Strassenstück, über welches das Vorhaben erschlossen werden soll. Danach führte das Rechtsamt im Beisein der Parteien und einer Vertretung der OLK am 12. Oktober 2016 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch.

5. Mit Verfügung vom 19. Oktober 2016 führte das Rechtsamt aus, es beabsichtige, die Einhaltung von Art. 45a Abs. 4 des kommunalen Baureglements (GBR⁴) von Amtes wegen

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

⁴ Baureglement der Gemeinde Lauterbrunnen vom 1. Juli 1996, genehmigt vom AGR am 2. April 1998, inkl. Änderung vom 28. Januar 2013 betreffend ZPP Nr. 44 Apartmenthotel Mürren, genehmigt vom AGR am 12. Juni 2013.

zu überprüfen. Nach Lemma 2 dieser Bestimmung seien auf der Parzelle Lauterbrunnen Nr. P._____ oberhalb einer Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. maximal vier Vollgeschosse und der Dachausbau oder Attika möglich; unterhalb dieser Höhenkote seien zwei Sockelgeschosse zulässig. Das Rechtsamt der BVE bleibe bei seiner anlässlich des Augenscheins geäußerten Einschätzung, wonach es aufgrund einer summarischen Prüfung fraglich sei, ob diese Vorgabe vorliegend eingehalten werde. Gleichzeitig erhielten die Beteiligten mit dieser Verfügung Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern sowie Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen.

6. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht der OLK sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁵. 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 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Sämtliche Beschwerdeführenden haben sich als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt. Der Beschwerdeführer 1 ist Eigentümer einer Wohnung im Gebäude auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. R._____. Diese

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

Parzelle liegt unmittelbar hinter der Bauparzelle und ist einzig durch eine Strasse vom Bauvorhaben getrennt. Die Grundstücke der Beschwerdeführenden 2 bis 11 grenzen entweder unmittelbar an die Bauparzellen an (Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. T._____ der Beschwerdeführerin 7) oder sind ebenfalls nur durch eine Strasse vom Bauvorhaben getrennt (Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. S._____ der Beschwerdeführenden 2 bis 6 und 8 sowie Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. R._____ der Beschwerdeführenden 9 und 10). Einzig das Haus der Beschwerdeführerin 11 (Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. X._____) liegt etwas weiter zurückversetzt und ist durch eine Strasse sowie eine Parzelle vom Bauvorhaben getrennt; auch dieses Haus liegt jedoch weniger als 50 m vom Bauvorhaben entfernt. Der Beschwerdeführer 12 schliesslich ist Grundeigentümer der Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. U._____, V._____ und W._____, welche unmittelbar an die Bauparzelle grenzen; die Beschwerdeführerin 13 ist im Gebäude auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. V._____ wohnhaft. Damit sind alle Beschwerdeführenden als Nachbarn unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und daher zur Beschwerde befugt.

c) Alle drei Beschwerden sind innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG) und enthalten einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁷). Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist damit einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer 1 führt aus, die Einsprechenden hätten erst mit Zustellung des Gesamtentscheids Kenntnis von einzelnen Akten erhalten. Da sie nicht Gelegenheit gehabt hätten, zu diesen Akten Stellung zu nehmen, sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Zudem bringt er vor, der letzte Satz auf S. 36 des vorinstanzlichen Entscheids sei nicht vollständig und damit nicht nachvollziehbar. Auch dies stelle eine Gehörsverletzung dar. Das Regierungsstatthalteramt sei aufzufordern, hier die vollständige Begründung nachzuliefern.

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Teilaspekt des allgemeinen Grundsatzes des fairen Verfahrens von Art. 29 BV⁸. Als grundlegende Verfahrensgarantie umfasst er insbesondere auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können, und zwar unabhängig davon, ob dieses Aktenstück neue Tatsachen oder Argumente enthält.⁹ Demnach sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren etwa die Amts- und Fachberichte zuzustellen, so dass diese Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, sofern sie dies als erforderlich erachten.¹⁰

Dem vorinstanzlichen Entscheid lässt sich entnehmen, dass den Einsprechenden der Mitbericht des Lebensmittelinspektorats vom 9. Mai 2016, die Schlussbemerkungen der Einsprechenden sowie ein Protokollauszug des Gemeinderats Lauterbrunnen vom 17. Mai 2016 erst mit dem Entscheid zugestellt wurden (Ziffer 3.17.3 des Entscheids). Damit konnten sich die Einsprechenden zu diesen Unterlagen nicht mehr äussern, weshalb die Vorinstanz deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt hat. Eine Gehörsverletzung kann im Rechtsmittelverfahren „geheilt“ werden, sofern die obere Instanz dieselbe Überprüfungsbezugnis hat wie die verfügende Behörde, den Beschwerdeführenden daraus kein Nachteil erwächst und es sich nicht um eine besonders schwere Verletzung der Parteirechte handelt.¹¹ Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVE als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbezugnis zu. Die erwähnten Akten wurden den Beschwerdeführenden mit dem vorinstanzlichen Entscheid zugestellt. Die Beschwerdeführenden konnten ihre Rechte im Beschwerdeverfahren damit vollumfänglich wahrnehmen; ihnen ist durch die Verfahrensmängel kein materieller Nachteil entstanden. Die im Baubewilligungsverfahren begangene Gehörsverletzung ist so geringfügig, dass sie bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen ist.¹²

⁸ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁹ BGE 133 I 100, Regeste und E. 4.3 ff.; BGer 5P.385/2005 E. 2.1 f. vom 17. Januar 2006.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38/39 N. 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

¹¹ BGE 129 I 129 E. 2.2.3, 126 I 68 E. 2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16.

¹² Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16 mit Hinweisen.

c) Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG muss eine Verfügung zudem eine Begründung enthalten. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können.¹³

Wie der Beschwerdeführer 1 zwar richtig ausführt, fehlt beim letzten Abschnitt auf S. 36 des vorinstanzlichen Entscheids ein Satzteil. Auch ohne diesen Satzteil ist jedoch die Begründung der Vorinstanz im Zusammenhang mit dem Ortsbild- und Landschaftsschutz nachvollziehbar und liess es ohne weiteres zu, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten konnten. Dieser Mangel des vorinstanzlichen Entscheids stellt daher keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Zudem hat die Vorinstanz den fehlenden Satzteil im Beschwerdeverfahren nachgeliefert. Selbst wenn es sich also um eine Gehörsverletzung handeln sollte, so wurde diese im Rechtsmittelverfahren geheilt und wäre so geringfügig, dass sie bei der Kostenverlegung ebenfalls nicht zu berücksichtigen ist.

d) Die Beschwerdeführenden 2 bis 13 machen geltend, die Vorinstanz habe verschiedenen, von ihnen im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemachten Beweisanträgen nicht stattgegeben und eingereichte Beweismittel nicht gewürdigt. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge 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.¹⁴ Auch wenn das Rechtsamt der BVE vorliegend weitere Beweismassnahmen als angezeigt erachtet hat, so bedeutet dies daher nicht, dass die Vorinstanz mit ihrer Beweiswürdigung das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt hätte.

¹³ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 5.

¹⁴ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

3. ZPP-Vorschrift zur maximalen Geschosshöhe ab der Höhenkote 1633.70 m.ü.M.

a) In den Vorgaben des GBR zur ZPP "Apartmenthotel Mürren" findet sich unter den Gestaltungsgrundsätzen folgende Regelung (Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR):

"- Parzelle Nr. P._____:

Folgende Vorgaben gelten ohne qualifiziertes Planungsverfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (RRB vom 30.06.2010):

- a. Oberhalb einer Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. sind bis zur Vorderkante der Hauptfassade der alten Post maximal 4 Vollgeschosse und der Dachausbau oder Attika möglich.
- b. Unterhalb einer Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. ist ein Sockelgeschoss bis maximal zur Vorderkante der bestehenden Terrassenmauer (1633.70 m.ü.M.) und ein weiteres Sockelgeschoss bis maximal zur Vorderkante der durchlaufenden Gartenmauer auf der Höhenlinie 1629 m.ü.M. zulässig."

Gemäss Lemma 4 dieser Bestimmung kann sodann von den für die Parzelle Nr. P._____ festgelegten Massen, Orientierungswerten und Dachgestaltung mit einem qualifizierten Planungsverfahren nach anerkannten Verfahrensregeln abgewichen werden; dabei sind jedoch "das festgelegte Nutzungsmass, die maximale Geschosshöhe ab Höhenkote 1633.70 m.ü.M. sowie südöstlich ein Grenzabstand von 6 m gegenüber der Parzelle Nr. Y._____ " einzuhalten.

Für den vorliegenden Fall, bei welchem ein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt wurde, ist aus diesen Bestimmungen zu schliessen, dass die Regelung zu den Anzahl Geschossen oberhalb und unterhalb der Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. gemäss Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR zur Anwendung gelangt, nicht jedoch die in dieser Bestimmung ebenfalls enthaltenen Vorgaben zur Platzierung der Gebäude im Gelände. Bei Bauten auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. P._____ sind damit oberhalb einer Höhenkote von 1633.70 m.ü.M maximal vier Vollgeschosse und der Dachausbau oder Attika zulässig, unterhalb dieser Höhenkote dürfen zwei Sockelgeschosse erstellt werden.

Wie das Rechtsamt der BVE im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens angekündigt hat, wird vorliegend von Amtes wegen geprüft, ob diese Bestimmung durch das umstrittene Bauprojekt eingehalten ist. Bei deren Auslegung ist die Gemeindeautonomie zu beachten. Der Gemeinde kommt bei der Anwendung von kommunalen Bestimmungen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Die BVE als Rechtsmittelinstanz hat zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegt sich mit anderen

Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde. Sie ist nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.¹⁵

b) Von den vier projektierten Mehrfamilienhäusern befinden sich die Häuser B, C und D auf der von dieser Regelung betroffenen Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. P._____. Die Häuser B und C verfügen über jeweils 6 Geschosse (bezeichnet als 1. UG, EG, 1. OG, 2. OG, 3 OG und DG), beim Haus D sind 7 Geschosse vorgesehen (bezeichnet als 2. UG, 1. UG, EG, 1. OG, 2. OG, 3 OG und DG). Südostseitig liegen bei allen drei Häusern sämtliche Geschosse über dem fertigen Terrain, wobei die Untergeschosse als Sockel mit einer Steinfassade ausgebildet sind und sich damit von den restlichen Geschossen mit Holzverkleidung abheben. Die gemäss Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR massgebende Höhenkote 1633.70 m.ü.M führt 0.2 m (Haus B), 0.4 m (Haus C) bzw. 1.00 m (Haus D) unter dem Boden des als Erdgeschoss bezeichneten Geschosses (in den Plänen jeweils mit "EG +0.00" gekennzeichnet) durch.¹⁶

c) Es ist unbestritten, dass die geplanten Häuser B, C und D allesamt über vier Vollgeschosse (bezeichnet als EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG) sowie ein Dachgeschoss verfügen, welche über der Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. liegen. Streitig ist dagegen, ob es nach Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR zulässig ist, dass zusätzlich auch Teile des Sockelgeschosses (bezeichnet als 1. UG) über diese Höhenkote hinausragen.

Die Parteien konnten sich im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens zu dieser Frage und damit zur Frage der Einhaltung von Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR durch das umstrittene Projekt äussern.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 3. November 2016 Folgendes aus: "Im rechtsgültigen Baureglement der Gemeinde Lauterbrunnen wird in Artikel 19 festgelegt, wann ein Geschoss als solches angerechnet wird. Massgebend ist dabei grundsätzlich das fertige Terrain. Soweit die ZPP-Vorschriften keine Aussagen machen, gilt die in Artikel 19 Absatz 2 Buchstabe b Gemeindebaureglement festgelegte spezielle Regelung für Bauten

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 65 N. 2 ff.

¹⁶ Vgl. Plan Gesamtansicht Südost/Nordwest, Mst. 1:200, vom 23.12.2015.

unterhalb der Dorfstrasse in Mürrren. Die Vorschrift der ZPP bestimmt nicht, dass die Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. exakt die Sockelgeschosse von den Vollgeschossen trennen muss. Aus der Sicht der Gemeinde liegt nur dann ein (Voll-) Geschoss oberhalb der genannten Höhenkote vor, wenn diese im Mittel aller Fassaden um mindestens 1.2 m überragt wird (analog der Definition eines Geschosses). Das Geschoss im Bereich der Höhenkote 1633.70 m.ü.M. gilt somit nicht als Vollgeschoss."

Auch nach Ansicht der Beschwerdegegnerin (Stellungnahme vom 9. November 2016) ist Art. 45a Abs. 4 GBR von sämtlichen Gebäuden eingehalten. Diese Bestimmung enthalte keine Vorgabe zur maximalen Gebäudehöhe. Vielmehr werde darin einzig die Anzahl zulässiger Geschosse festgesetzt. Zur Frage, was als Geschoss gelte, sei Art. 19 GBR einschlägig. Die Sockelgeschosse der vorliegenden Bauten seien nach dieser Bestimmung nicht als Geschosse zu qualifizieren.

Die Beschwerdeführenden sind dagegen der Meinung, oberhalb der massgebenden Höhenkote von 1633.70 m.ü.M lägen neben vier Vollgeschossen und dem Dachausbau auch massgebliche Teile der darunterliegenden Sockelgeschosse, weshalb das Bauvorhaben gegen Art. 45a Abs. 4 GBR verstosse.

d) Nach Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 Bst. a GBR sind – wie bereits ausgeführt – über der Höhenkote von 1633.70 m.ü.M maximal vier Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig. Bereits aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ergibt sich eindeutig, dass es sich dabei um einen Maximalwert handelt und damit über der betreffenden Höhenkote keine weiteren Teile der darunterliegenden Stockwerke zugelassen sind. Dies lässt sich zudem aus Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 Bst. b GBR ableiten, wonach unterhalb der Höhenkote von 1633.70 m.ü.M zwei Sockelgeschosse zulässig sind: Nur unterhalb dieser Höhenkote, nicht jedoch oberhalb, ist in der umstrittenen Bestimmung von Sockelgeschossen die Rede.

Auch der Sinn und Zweck von Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR lässt keinen anderen Schluss zu. So ist diese Bestimmung unter den Gestaltungsgrundsätzen der ZPP "Apartmenthotel Mürrren" eingeordnet und soll damit zu einer guten Einordnung des Vorhabens in das Umgebungs- und Dorfbild beitragen. Indem genau definiert wird, welche Teile der Gebäude über bzw. unter einer gewissen Höhenkote zulässig sind, wird eine gewisse Einheitlichkeit der Gebäude bezweckt. So sollen die Sockelgeschosse, welche sich üblicherweise hinsichtlich ihrem Erscheinungsbild von den übrigen Geschossen abheben (hier mit Steinfas-

saden) unterhalb dieser Höhenkote zu liegen kommen, während dem die darüber liegenden Geschosse (hier mit Holzverkleidung) ab dieser Höhenkote zu beginnen haben. So kann es auch nicht dem Sinn und Zweck dieser Einordnungsbestimmung entsprechen, wenn – wie vorliegend – zusätzlich zu den vier Vollgeschossen und dem Dachgeschoss auch noch Teile des Unter- bzw. Sockelgeschosses über dieser Höhenkote zu liegen kommen.

Sowohl nach dem Wortlaut der umstrittenen Bestimmung als auch nach deren Sinn und Zweck dürfen sich demnach oberhalb der Höhenkote von 1633.70 m.ü.M neben den vier Vollgeschossen und dem Dachgeschoss keine Teile des Unter- bzw. Sockelgeschosses befinden. Irrelevant ist dabei, wie dieses Unter- bzw. Sockelgeschoss zu qualifizieren ist. Die Ansicht der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin, wonach ein Sockelgeschoss über der betreffenden Höhenkote nur dann gegen Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR verstösst, wenn es sich dabei um ein anrechenbares Geschoss im Sinne von Art. 19 GBR (vgl. für den Wortlaut dieser Bestimmung E. 3e) handelt, kann nicht gefolgt werden. Würde man darauf abstellen, so hätte dies zur Folge, dass auch das ganze Sockel- bzw. Untergeschoss (oder gar mehrere Sockel- bzw. Untergeschosse) über der massgebenden Höhenkote liegen dürften, solange diese nicht als Geschoss im Sinne von Art. 19 GBR gelten. Dies kann nicht sein, würde es doch in deutlichem Widerspruch zum Zweck von Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR stehen. Die Definition der Geschosse nach Art. 19 GBR hat nichts mit der vorliegend umstrittenen Gestaltungsbestimmung zu tun.

Insgesamt darf es bei Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR keine Rolle spielen, ob das Sockelgeschoss ein anrechenbares Geschoss im Sinne von Art. 19 GBR darstellt. Die von der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin gemachte Verbindung zwischen diesen Bestimmungen ist rechtlich nicht haltbar. Sobald über der Höhenkote von 1633.70 m.ü.M neben den maximal zugelassenen vier Vollgeschossen und dem Dachausbau auch Teile der darunterliegenden Sockelgeschossen liegen, ist Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR nicht mehr eingehalten. Dies ist vorliegend bei allen drei Häusern auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. P._____ der Fall. Damit verstossen diese Gebäude gegen Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR, was ein erheblicher Mangel darstellt. Bereits aus diesem Grund ist dem Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen.

e) Selbst wenn – entgegen dem Ausgeführten, jedoch der Ansicht der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin folgend – Art. 19 GBR bei der Auslegung von Art. 45a Abs. 4

Lemma 2 GBR relevant sein sollte und damit der über der Höhenkote von 1633.70 m.ü.M liegende Teil des Sockelgeschosses nur zu berücksichtigen wäre, wenn es sich dabei um ein anrechenbares Geschoss im Sinne dieser Bestimmung handelt, ändert dies nichts am Ergebnis:

Art. 19 Abs. 1 und 2 GBR enthält folgende Regelung:

" 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

2 Das Kellergeschoss zählt als Erdgeschoss, wenn

- a) es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant fertige Geschossdecke gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garage-einfahrten nicht angerechnet.
- b) talseitig entlang der unteren Dorfstrasse in Mürren (Station BLM - Station der Schilthornbahn), der Erdgeschossboden das Strassenniveau um mehr als 0.50 m überragt, oder die Grundfläche der unter dem Strassenniveau untergebrachten wohn- und gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) gesamthaft mehr als 140 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht."

Aus Art. 19 Abs. 2 GBR lässt sich nicht schliessen, dass beim vorliegenden Bauvorhaben unterhalb der Dorfstrasse – wie dies die Gemeinde und der Beschwerdegegnerin behaupten – nur Bst. b zu beachten wäre. Vielmehr ist davon auszugehen, dass auch bei Bauten unterhalb der Dorfstrasse das Kellergeschoss als Erdgeschoss und damit als (anrechenbares) Geschoss zu zählen ist, wenn entweder Bst. a oder Bst. b erfüllt ist. Wäre bei Bauten unterhalb der Dorfstrasse nur Bst. b zu beachten, so könnte als Kellergeschoss und damit als nicht anrechenbares Geschoss im Sinne von Art. 19 Abs. 1 GBR sogar dasjenige "Untergeschoss" gelten, welches zu überwiegenden Teilen oder gar gänzlich (mittels Abgrabungen) über dem fertigen Terrain zu liegen kommt, solange der Erdgeschossboden das Strassenniveau nicht um mehr als 0.5 m überragt. Eine solche Privilegierung gegenüber Bauten, welche nicht talseitig entlang der unteren Dorfstrasse zu liegen kommen und damit Bst. a zu beachten haben, liesse sich nicht rechtfertigen. Es ist vielmehr der Schluss zu ziehen, dass der Gesetzgeber bei Bauten talseitig entlang der Dorfstrasse für die Frage der Anrechenbarkeit als Geschoss ein weiteres Kriterium schaffen wollte (welches auf das Strassenniveau Bezug nimmt und nicht vom fertigen Boden abhängig ist), sofern die Voraussetzung von Bst. a nicht erfüllt ist.

Im vorliegenden Fall überragt das Sockelgeschoss (als. 1. UG bezeichnet) bei allen drei Häusern auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. P._____ den fertigen Bo-

den im Mittel aller Fassaden um mehr als 1.20 m. In Anwendung von Art. 19 Abs. 2 Bst. a GBR handelt es sich daher bei diesen Sockelgeschossen – entgegen der Ansicht der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin – um anrechenbare Geschosse im Sinne von Art. 19 Abs. 1 GBR.

Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob auch die Voraussetzungen von Art. 19 Abs. 2 Bst. b GBR erfüllt sind. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass es zumindest bei Haus D fraglich ist, ob es sich beim Sockelgeschoss nicht auch nach dieser Bestimmung um ein anrechenbares Geschoss handelt. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung ist von einem Erdgeschoss und damit einem anrechenbaren Geschoss im Sinne von Art. 19 Abs. 1 GBR auszugehen, wenn "die Grundfläche der unter dem Strassenniveau untergebrachten wohn- und gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) gesamthaft mehr als 140 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht." Beim Haus D befinden sich insgesamt drei Geschosse unter dem Strassenniveau (EG, 1. UG und 2.UG). Dem Wortlaut folgend ist die gesamte Grundfläche der Wohn- und Arbeitsräume dieser Geschosse zu berücksichtigen. Diese beträgt vorliegend mehr als 140 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses.

f) Nach Ansicht der Gemeinde darf das Sockelgeschoss die genannte Höhenkote im Mittel aller Fassaden um bis zu 1.2 m überragen, um nicht als anrechenbares Geschoss zu zählen und noch in Einklang mit der Vorgabe von Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR zu stehen (vgl. E. 3c). Dieser Auslegung kann nicht gefolgt werden. So besteht – wie ausgeführt (E. 3d) – kein Konnex zwischen dem umstrittenen Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR und Art. 19 GBR. Selbst wenn auf Art. 19 GBR abzustellen wäre, lässt sich die Auslegung der Gemeinde nicht aus dieser Bestimmung ableiten, ist doch darin als Referenzwert für das Herausragen des Geschosses im Mittel aller Fassaden das fertige Terrain massgebend (Art. 19 Abs. 2 Bst. a GBR) und nicht eine bestimmte Höhenkote. Die Gemeinde verhält sich auch widersprüchlich, wenn sie für die Frage der Anrechenbarkeit des umstrittenen Sockelgeschosses nur Art. 19 Abs. 2 Bst. b GBR, nicht aber Art. 19 Abs. 2 Bst. a GBR als anwendbar erklärt, dann aber die Nichtanrechenbarkeit trotzdem mit Elementen von Art. 19 Abs. 2 Bst. a GBR begründet. Insgesamt wird damit verdeutlicht, dass sich die rechtliche Beurteilung der Gemeinde als unhaltbar erweist und die Gemeindeautonomie der vorliegenden Auslegung nicht entgegenstehen kann.

4. Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Der Beschwerdeführer 1 bringt vor, die vier geplanten Mehrfamilienhäuser seien deutlich grösser als die umliegenden Gebäude. Es handle sich um überdimensionierte "Jumbo-Chalets", welche den einzigartigen Charme des Ferienortes Mürren nachhaltig zerstören würden. Auch die Beschwerdeführenden 2 bis 13 vertreten die Ansicht, das Projekt nehme in ortsbild- und landschaftsschützerischer Hinsicht keine Rücksicht auf die gewachsene dörfliche Struktur sowie die umliegenden schützens- und erhaltenswerten Gebäude. Die Mehrfamilienhäuser seien einzeln sowie gesamt störend und zu dominant.

Sowohl die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid als auch die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin in ihren Eingaben im Rechtsmittelverfahren weisen darauf hin, dass das Bauprojekt das Ergebnis eines langwierigen, sorgfältigen Planungsprozesses sei. Als Grundlage für die ZPP "Apartmenthotel Mürren" seien Testplanungen durchgeführt worden, bei welchen auch die Kantonale Denkmalpflege (KDP) und die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) beigezogen worden seien. Für das konkrete Projekt sei sodann ein Wettbewerbsverfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführt worden. Der generellen ästhetischen Kritik der Beschwerdeführenden sei die Wertung der Wettbewerbsjury, die Fachberichte des Berner Heimatschutzes und der KDP sowie der positive Bericht der Gemeinde entgegenzustellen. Die messbaren Vorgaben der ZPP "Apartmenthotel Mürren" würden zudem durch das Projekt allesamt eingehalten, weshalb es als zonenkonform gelte. Gegen die Vorgaben der ZPP hätten sich die Beschwerdeführenden schon im Planverfahren wehren müssen.

b) 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.¹⁷

¹⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Lauterbrunnen mit ihren Bestimmungen zur ZPP "Apartmenthotel Mürren" im Baureglement Gebrauch gemacht: So soll gemäss Art. 45a Abs. 1 GBR mit dem Apartmenthotel Mürren eine Überbauung von hoher ortsbaulicher Qualität realisiert werden, bei welcher eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt ist und eine qualitätsvolle Umgebungs- und Aussenraumgestaltung gefördert wird. Dabei haben sich Bauten und Anlagen in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild und in die landschaftlich wertvolle Umgebung einzufügen (Art. 45a Abs. 4 GBR). Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Gemeinde kommt bei der Anwendung dieser Rechtsnormen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in eigenständigen kommunalen Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde.¹⁸

c) Geplant ist der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 76 Wohnungen, wobei ein Mehrfamilienhaus südwestlich des bestehenden, als erhaltenswert eingestuften Gebäudes "alte Post" zu liegen kommt (Haus A mit 14 Wohnungen) und drei Mehrfamilienhäuser nordöstlich davon (Haus B und C mit jeweils 20 Wohnungen, Haus D mit 22 Wohnungen). Die asymmetrischen Bauten weisen eine Gebäudelänge von 22.53 m und eine Gebäudebreite von 18.93 m auf. Die Häuser A, B und C sind mit der Breitseite und das Haus D mit der Längsseite gegen Südosten ausgerichtet. Die Häuser sind fünfgeschossig (Haus A), sechsgeschossig (Häuser B und C) und siebengeschossig (Haus D) geplant. Das Vorhaben befindet sich am Hang, so dass auf der Südostseite bei allen Häusern sämtliche Geschosse über dem Terrain zu liegen kommen. Die Untergeschosse der Gebäude sind als Sockel mit einer Steinfassade ausgebildet, die restlichen Geschosse sehen eine Holzverkleidung vor. Die Satteldächer sind in einer Eternit Doppeldeckung mit dunklem Farbton geplant. Das bestehende Gebäude "alte Post" soll mit einer Terrasse aus Naturstein mit einer Grösse von 182 m² umgeben werden.

¹⁸ VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

Nebst dem als erhaltenswert eingestuftem Gebäude "alte Post", welches Teil des Projekts ist, befinden sich im näheren Umfeld ein schützenswertes Gebäude (Z._____ 1065) sowie mehrere erhaltenswerte Häuser (AA._____ 1052, 1053 und 1054, AB._____ 1058, AC._____ 1039, 1039c, 1040, 1059). Als schützenswertes Objekt eingestuft ist zudem die der unteren, südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle Lauterbrunnen Grundstück Nr. Q._____ entlang führende Terrasse des ehemaligen Kurhauses. Sämtliche Gebäude sowie die Bauparzellen befinden sich in der Baugruppe E (Mürren). Mürren ist schliesslich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt.

d) Im Rahmen des Projektwettbewerbs führte das Preisgericht (bestehend aus drei Architekten, einem Gemeinderat, einem Architekten als Vertreter der Bauherrschaft sowie dem künftigen Betreiber des Apartmenthotels) im April 2014 zum Siegerprojekt u.a. aus, dieses zeige auf, dass mit vier Einzelvolumen in Ergänzung zur Post eine dorftypische Massstäblichkeit für ein Apartmenthotel möglich sei, trotz hoher Dichte. Die Wohngebäude seien trotz ihrer grossmassstäblichen Volumen gut in die Situation eingegliedert. Das Postgebäude werde volumetrisch überzeugend in das Ensemble der Neubauten aufgenommen. Die fein coupierete Topographie werde durch die Setzung der Bauten beibehalten.¹⁹

Mit Stellungnahme vom 18. November 2014²⁰ äusserte sich die Regionalgruppe Interlaken-Oberhasli des Berner Heimatschutzes zum Bauvorhaben. Das geplante Bauvorhaben werde das Ortsbild von Mürren wesentlich verändern. Das Siegerprojekt werde in architektonischer, ortsbaulicher und landschaftsverträglicher Hinsicht als die eindeutig beste Lösung beurteilt. Die Verteilung der Gesamtnutzfläche auf einzelne Bauvolumen sei richtig, die Stellung der Bauten ebenfalls und die geschickte Gliederung der grossen Baukörper lasse deren Massstab als verträglich erscheinen. Es sei aber auch festzuhalten, dass der Nutzungsdruck gross sei und damit eine Reduktion des Flächenangebotes vorteilhaft wäre. Die im Gelände geplanten freistehenden Sonnenkollektoren seien im Landschaftsbild störend.

Mit Fachbericht vom 22. Dezember 2014²¹ nahm schliesslich die KDP zum Vorhaben Stellung und nahm dabei Bezug auf das im Rahmen der Testplanung eingeholte Gutachten der

¹⁹ Bericht des Preisgerichts, S.11.

²⁰ Vorakten pag. 473.

²¹ Vorakten pag. 472.

ENHK²². Die KDP führte Folgendes aus: "Gestützt auf die Unterlagen und den Augenschein einer Delegation kam die ENHK zum Schluss, dass auf der Parzelle Nr. P._____ ein Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von rund 10'000 m², sowie sie die Testplanung vorgesehen hat, als schwere Beeinträchtigung des Ortsbildes von regionaler Bedeutung zu beurteilen ist. [...] Die ENHK war deshalb dezidiert der Meinung, dass als Vorgabe für die weitere Planung das vorgesehene Bauvolumen deutlich reduziert werden muss. Es seien vielmehr Varianten zu entwickeln, welche die Massstäblichkeit des bestehenden Dorfes, ausgehend von der Baumasse des abgebrochenen Grand Hotel Kurhaus Mürren, aufnehmen und auch die kleineren Bauten und die Schutzobjekte des Ortsbildes berücksichtigen. Nur daraus könne das maximal verträgliche Volumen respektive die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für die bestehende Bebauung abgeleitet werden. Zudem legte die ENHK die maximale Bauhöhe auf die Kote 1647.5 m.ü.M. (Firsthöhe des Gebäudes Alte Post) fest und empfahl, auf die Ausbildung eines Dorfplatzes zu verzichten. Die im ISOS ausgeschiedene Umgebungszone II ist gemäss ENHK von Bauten vollständig freizuhalten." Die KDP beurteilte das umstrittene Bauvorhaben im Anschluss wie folgt: "Die Erkenntnisse und Vorgaben der ENHK sind in das anschliessende Wettbewerbsverfahren eingeflossen. Das nun zu beurteilende Projekt zeigt ein reduziertes Volumen und die Höhenkote sowie die Bauverbotslinie Umgebungszone II sind eingehalten. Das Wettbewerbsverfahren zeigte diverse Lösungsansätze, wobei das vorliegende Siegerprojekt aus Sicht der Denkmalpflege die im Prinzip einzig mögliche Variante für ein Bauvolumen an diesem Ort zeigt. Sowohl die Verteilung der Volumen in einzelne Baukörper wie deren Setzung an der Strasse ohne Dorfplatz erachten wir als günstig. [...]"

e) Die BVE hat für die ästhetische Beurteilung des Vorhabens die OLK beigezogen. Dies wird von der Beschwerdegegnerin mit Hinweis auf den bereits erfolgten Beizug diverser Fachbehörden und die Durchführung eines Projektwettbewerbs kritisiert.

Es ist zwar richtig, dass die OLK nach Art. 2 Abs. 2 der OLKV²³ zur gleichen Frage nicht nochmals Stellung nimmt, wenn ein Baugesuch bereits von der ENHK, der KDP oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle beurteilt worden ist. Damit soll eine "Doppelbegutachtung" im Baubewilligungsverfahren vermieden werden. Diese Regel gilt jedoch nicht, wenn

²² Vgl. Vorprüfungsakten AGR, Geschäft ZPP Nr. 44 "Apartmenthotel Mürren", Gutachten der ENHK "Neubau Apartmenthotel Mürren, Testplanung" vom 28.10.2011.

²³ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221).

Bauvorhaben im Rechtsmittelverfahren vor Justizbehörden umstritten sind. Als verwaltungsinterne Justizbehörde ist die BVE gehalten, den Sachverhalt im Rahmen des Verfahrensgegenstands von Amtes wegen festzustellen. Dabei bestimmt sie Art und Umfang der Ermittlungen der rechtserheblichen Sachumstände, ohne dass sie an die Beweisanträge der Parteien gebunden ist (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG). Ihr steht bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen ein weiter Ermessensspielraum zu.²⁴ Es ist zwar verständlich, dass der Beschwerdegegnerin die Beurteilung der OLK im vorliegenden Fall missfällt. Die BVE ist jedoch bereits gestützt auf die allgemeinen geltenden Verfahrensgrundsätze des VRPG befugt, das Bauvorhaben der OLK zur Begutachtung zu unterbreiten, selbst wenn das Vorhaben im Vorverfahren bereits durch die KDP und den Berner Heimatschutz beurteilt wurde und hierfür ein Projektwettbewerb durchgeführt wurde. Überdies sieht die OLKV in Art. 4 vor, dass die OLK alle Bau- oder Planungsgeschäfte behandelt, die ihr von Justizbehörden zur Begutachtung unterbreitet werden. Dabei hat sich die OLK bei ihrer Beurteilung mit allfälligen, durch die Vorinstanz eingeholten Gutachten der ENHK, der KDP oder auch einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle auseinanderzusetzen (Art. 4 Abs. 1 zweiter Satz OLKV). Der OLK standen bei ihrer Beurteilung sämtliche Unterlagen – und damit auch die erwähnten Einschätzungen der ENHK zu den Testplanungen und der KDP sowie des Berner Heimatschutzes zum konkreten Projekt – zur Verfügung.

Die von der Beschwerdegegnerin vorgebrachten Einwände gegen den Beizug der OLK erweisen sich als unbegründet. Ihr Antrag, wonach der Bericht der OLK sowie deren Wortmeldungen anlässlich des Augenscheins aus dem Recht zu weisen seien, ist abzuweisen. Der Bericht der OLK vom 22. September 2016 sowie die Ausführungen der Vertreter der OLK anlässlich des Augenscheins sind im Rahmen der Beweismittelwürdigung zu beachten.

f) Die OLK hat das Ortsbild in der Umgebung des Bauvorhabens in ihrem Bericht vom 22. September 2016 charakterisiert. Aufgrund des am Augenschein vom 12. Oktober 2016 gewonnenen Eindrucks erweist sich diese Umschreibung des Umgebungsbildes durch die Fachbehörde aus Sicht der BVE als korrekt. Sie lautet wie folgt:

"Mürren hat sich insbesondere nach der Eröffnung der Bergbahn Lauterbrunnen-Mürren (BLM) zu einem Tourismus- und Kurort entwickelt. Ein Dorfbrand 1926 zerstörte weite Teile des historischen Dorfkerns. Der Wiederaufbau erfolgte regellos, bäuerliche Bauten wurden neben touristischen erstellt, teils in Stein, mehrheitlich aber in Holz. Nicht alle um 1900 entstandenen Hotels wurden dabei

²⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 8 mit Hinweisen.

wieder errichtet. Ein weiterer baulicher Schub folgte nach dem Bau der Schilthornbahn, in deren Folge die Bausubstanz teilweise nochmals ausgewechselt oder verdichtet wurde, indem in den Zwischenbereichen Neu- und Erweiterungsbauten zu stehen kamen. Im ISOS ist Mürren als Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt.

Zum inneren Ortsbild in der Umgebung des Bauvorhabens

Die Dorfstrasse, an der sich das Bauvorhaben befindet, bildet die Hauptachse eines feingliedrigen Wegsystems, das die einzelnen Teile des Siedlungsgebiets erschliesst. Sie hat sich zu einer Flaniermeile entwickelt, die den BLM-Bahnhof mit dem Dorf, bzw. das Dorf mit der Bergstation der Stachelbergbahn der Höhenkurve entlang verbindet. Aufgrund der oben beschriebenen Siedlungsentwicklung zeigt sich die Bebauung entlang der Dorfstrasse als heterogenes Gemisch von Wohn- und Ferienhäusern, Wohn- und Gewerbebauten sowie Hotels und Restaurants. Die Bebauung weist gerade auch in dieser Heterogenität Charakteristika auf, die für Mürren prägend sind:

Beidseits der Strasse stehen 1- bis 3-geschossige Bauten, mehrheitlich giebelständig zur Strasse ausgerichtet. Die Firste der Bauten talwärts der Strasse liegen höchstens gleich hoch, mehrheitlich jedoch unter den Firsten der Bauten oberhalb der Strasse. Die talseitigen Bauten liegen tendenziell dichter bzw. unmittelbar an der Strasse (ohne trennende Grünfläche) und weisen in den Erdgeschossen eine öffentliche Nutzung wie Läden oder Restaurants auf, die zum Flanieren einladen. Zwischen den Bauten öffnen sich jeweils begrenzte Durchblicke in die eindruckliche Bergwelt. Die Baufelder der geplanten Häuser B, C und D liegen auf einer grösseren Baulücke, die durch den Teilabbruch des Grandhotels Kurhaus Mürren entstand. Sie gibt zwar mit ihrer atemberaubenden Aussichtslage einen ungehinderten Blick in die gegenüberliegende Bergkulisse frei, bildet aber eine offene Wunde im sonst geschlossenen Siedlungsmuster. Zudem konkurriert sie die Sportterrasse als öffentlich zugängliche Aussichtsplattform. Diese wird heute trotz ihrer exzeptionellen Lagequalität daher kaum noch frequentiert.

Zum äusseren Ortsbild in der Umgebung des Bauvorhabens

Mürren liegt auf einer Geländeterrasse, die zum Tal hin in einer jäh abfallenden Geländekante ihren Abschluss findet. In der Umgebung des Bauvorhabens wird der talseitige Siedlungsrand durch die Bebauungszeile gebildet, die sich unterhalb der Dorfstrasse entlangzieht. Zu dieser Zeile gehörte einst auch der Gebäudekomplex des nicht mehr existierenden Grandhotels Kurhaus Mürren. Die teils stark abfallende Hangpartie, die sich zwischen diese Bebauungszeile und den steilen Felswänden erstreckt, bildet einen natürlichen Grünraum. Lediglich zur Anlage von Gärten und Parkanlagen wurden gewisse Geländeabschnitte zu den Bauten hin durch Stützmauern terrassiert. Das markanteste Element dieser aus mehreren Teilen bestehenden Terrassierung bildet die Sportterrasse, an die sich die mehrfach abgestufte Parkanlage des einstigen Grandhotels Kurhaus Mürren anschloss, die sich in Ansätzen noch im Terrain erkennen lässt. Die Fortsetzung findet diese Terrassierung in einigen Pflanzgärten. Diese Terrassierung, die den Dorfkern vom Hotel Edelweiss bis zur Sportterrasse umspannt, stärkt den südöstlichen Siedlungsrand, schliesst diesen klar ab und prägt das äussere Ortsbild (von der gegenüberliegenden Talseite gesehen) auch im Bereich des Bauvorhabens wesentlich mit."

g) Zur Einordnung des Bauvorhabens in das umliegende Ortsbild führt die OLK in ihrem Bericht Folgendes aus:

"Die Schliessung der bestehenden Baulücke stärkt den urbanen Charakter der Dorfstrasse und wird begrüsst. Die ortsverwandte Typologie der giebelständigen Einzelbauten vermag die Strassenfront zu ergänzen und erlaubt dabei den punktuellen Durchblick zum Tal. Die Aufteilung des sehr grossen Raumprogramms in total 5 neue Einzelbauten führt jedoch zu verhältnismässig langen und hohen Giebelfassaden. Bei Haus D weist diese zudem eine ortsfremde Gesamtproportion auf. Die Aufnahme ortstypischer Baumerkmale wie der murale Sockel kombiniert mit dem hölzernen Aufbau ist richtig. Die leicht hochrechteckigen Fassadenöffnungen zur Strasse hin orientieren sich in den Proportionen am Bestand; die etwas grösseren Fenster auf der Talseite respektieren richtigerweise ebenfalls den geschlossenen Charakter der Fassaden. In ihrer willkürlichen Anordnung wirken die Fassaden jedoch beliebig und die modische Anschrägung der Vordächer ist ortsfremd.

Das Haus A nimmt die Giebelhöhe der alten Post auf und fügt sich stimmig in den Bestand. Während die Dorfstrasse auf die Länge der Überbauung zwischen der alten Post und Haus D mehr oder weniger linear ansteigt, macht die Neubebauung am Übergang von der alten Post zum Haus B einen Massstabwechsel durch einen übermässigen Sprung in der Gesamthöhe. Beim Gebäude D ist insbesondere zu beachten, dass der gegenüber der profilierten Traufe 4.5 m höhere Giebel anderthalb Mal höher ist als das Baugespann.

Die Häuser C und D stehen zu weit talwärts. Beim Haus D führt dies strassenseitig zu einem unverständlichen Rücksprung gegenüber den nördlichen Nachbarn, was die Strassenfront unnötig schwächt. Als Folge der zurückversetzten Lage weisen beide Bauten zur Strasse hin zu hohe, geschlossene Sockelwände auf; die Zugänge zu den Bauten müssen durch künstlich wirkende Aufschüttungen und Geländemodellierungen im Bereich der Hauseingänge gelöst werden. Südostseitig führt diese zu tief gelegene Position zu einem inakzeptablen Verlust der räumlichen Kontinuität des für das äussere Ortsbild wichtigen Terrassenraumes, der den Dorfkern vom Hotel Edelweiss bis zur Sportterrasse umspannt. Die Terrassierung selbst wird schmerzlich geschwächt, sowohl durch den ersatzlosen Abbruch des obersten Niveaus als auch durch die unsensible Verstellung durch Sonnenkollektoren.

Die Gestaltung des Aussenraumes schwächt zudem das innere Ortsbild. Die talseitige Bebauung der Dorfstrasse ist ohne Grünzone an die Strasse gesetzt. Die geplanten Grünflächen zwischen der Dorfstrasse und den Neubauten C und D sind in diesem Bereich des Dorfes ortsfremd. Die Begrünung der Hauszwischenräume, mit oder ohne Bäume, ist hingegen möglich.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das Einzelvolumen A grundsätzlich in diesem Umfeld möglich ist, die Volumen B, C und D aus Sicht der OLK in einzelnen Punkten (Gebäudehöhen und -breiten, Bezug zur Strasse/Strassenabstand und Gestaltung der Geländeterrassen) zu optimiert ist."

h) Ein Hauptkritikpunkt der OLK betrifft die Dimensionierung und die Gesamtproportionen der drei Häuser auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. P._____ (Häu-

ser B, C und D) und die daraus resultierende dominierende Wirkung dieser Bauten in der Umgebung. Insbesondere das Haus D wird durch die Fachbehörde als ortsfremd eingestuft. Die unterschiedliche Ausrichtung dieses Hauses habe zur Folge, dass es deutlich breiter sei als die drei anderen Bauten und daher auch eine höhere Firsthöhe als die übrigen Häuser aufweise.²⁵ Grundsätzlich gilt zwar, dass Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht eingeschränkt werden darf.²⁶ Was die zulässigen Gebäudedimensionen betrifft, so enthalten die Bestimmungen der ZPP "Apartmenthotel Mürren" allerdings keine konkreten baupolizeilichen Vorgaben. Es finden sich nur konkrete Bestimmungen zur maximal zulässigen Geschossfläche auf den Bauparzellen sowie Vorgaben zum Strassen- und Grenzabstand. Mangels genauer Vorgaben zu den Gebäudedimensionen kommt daher den anwendbaren Ästhetikbestimmungen (vgl. E. 4b) vorliegend ein besonderes Gewicht zu. Ein Blick auf den Situation- und den Umgebungsplan bestätigt den anlässlich des Augenscheins gewonnenen Eindruck, wonach die vier geplanten Mehrfamilienhäuser jeweils ein grösseres Volumen aufweisen als das Gebäude der alten Post und sich zudem hinsichtlich ihrer Proportionen auch deutlich von den unmittelbar umliegenden Häusern abheben (mit Ausnahme des Sportchalets). Wie die OLK richtig feststellte, führen diese grossen Grundflächen zu verhältnismässig langen und hohen Giebelfassaden. Beim Haus D wird dies noch dadurch verstärkt, dass es im Unterschied zu den drei anderen Neubauten und dem Gebäude "alte Post" eine andere Ausrichtung aufweist, indem sich die längeren Fassadenseiten strassen- und talseitig befinden; die Giebelfassaden des Hauses D werden aufgrund der Mehrbreite noch höher. Die Neubauten sind mit einer strassenseitigen Breite von 18.93 m (Häuser A, B und C) sowie 22.53 m (Haus D) rund 6 m bzw. 9.5 m breiter als das Gebäude "alte Post". Bereits mit ihren grossen Grunddimensionen heben sich die geplanten Neubauten vom umliegenden Ortsbild ab; von einer dorftypischen Massstäblichkeit, welche die Jury des Wettbewerbsverfahrens dem Vorhaben attestiert, kann nicht gesprochen werden. Dazu kommen eine unruhige Fassadenstruktur mit zahlreichen Vor- und Rücksprüngen sowie die Anschrägung der Vordächer gegen Süden hin, welche ortsfremd sind.

In nachvollziehbarer Weise kritisiert die OLK weiter die Gesamthöhe der Häuser B, C und D. So mache die Neubebauung am Übergang vom Gebäude "alte Post" zum Haus B einen Massstabwechsel durch einen übermässigen Sprung in der Gesamthöhe, obwohl die

²⁵ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 19. Oktober 2016, S. 8, Voten OLK-Vertreter.

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

Dorfstrasse auf der Länge der Überbauung zwischen alter Post und Haus D mehr oder weniger linear ansteige. Dieser übermässige Sprung ist auf dem Plan "Gesamtansicht Südost/Nordwest" gut erkennbar. Während dem sich das Gebäude A in der Gesamthöhe am Gebäude "alte Post" orientiert (First auf Höhenkote 1647.5 m.ü.M.), ist das Gebäude B im Vergleich zu diesem bestehenden Baudenkmal 2.15 m höher (First auf Höhenkote 1649.65 m.ü.M.). Die anschliessenden Gebäude C (First auf Höhenkote 1649.85 m.ü.M.) und D (First auf Höhenkote 1650.45 m.ü.M.) sind sodann 2.35 m bzw. 2.95 m höher als das Gebäude "alte Post". Nach dem Haus D erfolgt in östlicher Richtung im Vergleich zum angrenzenden, bestehenden Haus sodann ein deutlicher Sprung der Gebäudehöhe nach unten. Diesbezüglich ist zu beachten, dass bereits die ENHK in ihrem Gutachten vom 28. November 2011 für eine ortsbildverträgliche Überbauung verlangt hat, die maximale Bauhöhe auf der Kote 1647.5 m.ü.M. (Firsthöhe des Gebäudes alte Post) festzulegen.²⁷ Dabei hielt sie in diesem Gutachten u.a. Folgendes fest²⁸: "Wenn die Kote für die maximale Bauhöhe der Neubauten auf 1650 m.ü.M. fixiert und dazu keine Dachvorschriften festgelegt werden, entsteht gegenüber den bergseitigen Chalets ein erdrückendes Gegenüber und die Neubauten scheinen höher als die Chalets, auch wenn die Distanz zur Strasse grösser ist, als dies beim Grand Hotel Kurhaus Mürren der Fall war." Entgegen den Ausführungen der KDP in ihrem Fachbericht vom 22. Dezember 2014²⁹ hat die Beschwerdegegnerin diese Empfehlung der ENHK in ihrem Bauprojekt nicht berücksichtigt; vielmehr liegt die Gesamthöhe von drei Gebäuden bei einer Höhenkote von rund 1650 m.ü.M., was nach der plausiblen Einschätzung der ENHK zu einer zu grossen Dominanz dieser Neubauten gegenüber der bestehenden Überbauung oberhalb der Dorfstrasse führt. Damit erweisen sich diese drei Gebäude – der Fachmeinung der OLK folgend – als zu hoch und damit nicht ortsbildverträglich.

i) Die OLK bemängelt zudem die Platzierung der Häuser C und D. Diese Häuser stünden zu weit talwärts, was vorab beim Haus D strassenseitig zu einem unverständlichen Rücksprung gegenüber den nördlichen Nachbarn führe. Durch den grossen Abstand zur Dorfstrasse und die in diesem Bereich vorgesehenen künstlich wirkenden Terrainaufschüttungen und Geländemodellierungen werde die Qualität im inneren Ortsbild unterbrochen, welche sich durch Gebäude mit öffentlichen Nutzungen unmittelbar an der Strasse aus-

²⁷ Vgl. Vorprüfungsakten AGR, Geschäft ZPP Nr. 44 "Apartmenthotel Mürren", Gutachten der ENHK "Neubau Apartmenthotel Mürren, Testplanung" vom 28.10.2011, 6.

²⁸ S. 4 des Gutachtens der ENHK.

²⁹ Vorakten pag. 472.

zeichne. Durch die Aufschüttungen und Grünflächen zwischen der Strasse und den Häusern fehle dieser Dialog zur Strasse.³⁰ Talseitig rage das Haus D über den bestehenden Siedlungsrand hinaus, was gemäss Fachbericht zu einem "inakzeptablen Verlust der räumlichen Kontinuität des für das äussere Ortsbild wichtigen Terrassenraumes" führt. Daher trage jeder Meter, welcher diese Häuser näher an die Strasse rücken, zur Entschärfung der Situation bei.³¹ Diesen Ausführungen der OLK ist beizupflichten. Das Haus D passt bereits durch seine andersartige Ausrichtung nicht gut in das Gesamtkonzept der neuen Überbauung. Vorab dieses Haus D (in etwas geringerem Masse auch das Haus C) stellt einen Bruch im talseitigen Siedlungsrand dar, indem es nicht nur deutlich über die bestehenden Häuser nordostseitig hinausragt, sondern auch über die projektierten Mehrfamilienhäuser sowie über das Gebäude "alte Post" auf deren südwestlichen Seite. Auch strassenseitig wirkt sich dies negativ aus, vorab aufgrund des augenfälligen Rücksprungs zwischen der nordöstlichen Ecke des Hauses C und der südwestlichen Ecke des Hauses D.³² Die Kritik der Fachbehörde zum grossen Abstand gegenüber der Dorfstrasse und dem fehlenden Bezug ist aus ästhetischer Sicht ebenfalls nachvollziehbar. Allerdings ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass gemäss der Vorgabe zur ZPP "Apartmenthotel Mürren" ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten ist (Art. 45 Abs. 4 Lemma 7 GBR). Ebenso wenig kann von der Beschwerdegegnerin verlangt werden, in den Erdgeschossen dieser Gebäude – wie sonst entlang der Dorfstrasse üblich – eine öffentliche Nutzung unterzubringen. Allerdings könnte aus ästhetischer Sicht bereits eine Verbesserung erreicht werden, wenn die Gebäude C und D (allenfalls unter Anpassung des Grundrisses in diesem Bereich) ganz an den Strassenabstand von 6 m heranrücken würden. Diese Möglichkeit besteht: Die strassenseitige Fassade des Haus C liegt in beiden Eckpunkten rund 1 m von der Strassenabstandslinie entfernt; das Haus D ist aufgrund der dem Strassenverlauf entgegengesetzten Platzierung und dem Rücksprung der strassenseitigen Fassade im südwestlichen Bereich bis zu rund 4.5 m von dieser Strassenabstandslinie zurückversetzt. Mit einem Heranrücken an die Strassenabstandslinie könnte nicht nur der ortsfremde Zwischenraum zur Strasse etwas reduziert werden, auch talseitig würden sich die Gebäude dadurch etwas besser am bestehenden Siedlungsrand orientieren und damit zu einer besseren Einordnung der Bauten in die Umgebung führen. So wie das Vorhaben derzeit geplant ist, kann jedoch auch aufgrund der Platzierung der Gebäude C und D nicht von einer guten Einordnung in das

³⁰ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 19. Oktober 2016, S. 12, Voten OLK-Vertreter.

³¹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 19. Oktober 2016, S. 12 und 14, Voten OLK-Vertreter.

³² Die entsprechenden Profile sind erkennbar in der Fotodokumentation zum Augenschein vom 19. Oktober 2016, Fotos Nrn. 1 (Profile im Hintergrund) und 8 (Profile im Vordergrund).

Orts- und Landschaftsbild gesprochen werden. Ortsfremd sind zudem – wie dies die OLK zu Recht festhält – die erheblichen Terrainaufschüttungen im Bereich zwischen diesen Häusern und der Dorfstrasse sowie die Konzipierung dieser Freiflächen als Grünzone.

j) Weiter bringt die OLK in ihrem Bericht vom 22. September 2016 zu Recht vor, dass die Fassaden in ihrer willkürlichen Anordnung beliebig wirken. Die Frontfassaden des Gebäudes "alte Post" sowie der weiteren, bestehenden Bauten in unmittelbarer Umgebung weisen in der Regel eine gewisse Symmetrie auf. Im Unterschied dazu sind die Fassaden der umstrittenen Mehrfamilienhäuser durch die zufällige Anordnung der Balkone und Fenster sowie die unterschiedlichen Fenstertypen und -grössen unruhig und nicht symmetrisch. Auch diesbezüglich ist damit ein Gegensatz zum umliegenden Ortsbild festzustellen. Schliesslich wirken sich die beiden im Gelände unterhalb der umstrittenen Häuser geplanten, freistehenden Sonnenkollektoren mit einer Grösse von 72 bzw. 80 m² störend auf das Landschaftsbild aus, was neben der OLK auch schon vom Berner Heimatschutz in der Stellungnahme vom 18. November 2014 bemängelt wurde.

k) Insgesamt ist der Fachmeinung der OLK, wonach die Neubauten zu voluminös sind und ortsfremde Gesamtproportionen aufweisen, zu folgen. Vorab die Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Grundbuchblatt Nr. P._____ (Häuser B, C und D) sind überdimensioniert und erweisen sich als zu hoch. Zudem verhindert die Platzierung und Ausrichtung des Gebäudes D (in vermindertem Masse auch des Gebäudes C) eine gute Einordnung in das umliegende Ortsbild, so dass – entgegen der Ansicht des Preisgerichts bzw. der KDP und des Berner Heimatschutzes – nicht von einer guten oder geschickten Eingliederung in die Situation bzw. einer günstigen Setzung an der Strasse gesprochen werden kann. Das Bauvorhaben fügt sich nicht gut in das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung ein und verstösst gegen die anwendbaren Ästhetikbestimmungen der ZPP "Apartmenthotel Mürren". Die Haltung der Gemeinde ist rechtlich nicht haltbar, den Schlussfolgerungen der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden. Damit sind die Beschwerden gutzuheissen.

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend verstösst das Bauvorhaben gegen die Vorgabe von Art. 45a Abs. 4 Lemma 2 GBR sowie gegen die anwendbaren Ästhetikbestimmungen der ZPP

"Apartmenthotel Mürren". Damit sind die Beschwerden gutzuheissen. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben und dem Vorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

Bei diesem Ausgang erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Auf die weiteren, von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel konnte verzichtet werden, da die massgeblichen Sachverhaltselemente anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne sowie der getroffenen Beweismassnahmen (Augenschein, OLK-Bericht) genügend überprüft bzw. festgestellt werden konnten. Die von den Beschwerdeführenden 2 bis 11 verlangte Vormerkung von Rechtsverwahrungs- und Lastenausgleichsansprüchen hat sich damit ebenfalls erledigt.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV³³). Vorliegend wurden drei Beschwerden eingereicht, wobei zu beachten ist, dass die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 bis 11 und die Beschwerde der Beschwerdeführenden 12 und 13 bis auf den Antrag zur Rechtsverwahrung und zum Lastenausgleich identisch sind und daher hinsichtlich der Verfahrenskosten als eine Beschwerde zu behandeln sind. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen für die beiden Beschwerden auf je Fr. 3'000.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. Fr. 2'000.00 reduziert. Für den Augenschein vom 12. Oktober 2016 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.00 erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 1'500.00 für den Bericht vom 22. September 2016 gemäss Rechnung vom 4. Oktober 2016, Fr. 300.00 für den Augenschein gemäss Rechnung vom 26. Oktober 2016) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit Fr. 6'300.00.

Die Beschwerden werden gutgeheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin, weshalb ihr die Verfahrenskosten von Fr. 6'300.00 aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

³³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

c) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 49'179.80 hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

d) 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 Kostennote der Anwälte des Beschwerdeführers 1 beläuft sich auf Fr. 10'419.10 (Honorar Fr. 10'300.00, Auslagen Fr. 119.10). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³⁴ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 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 KAG³⁵). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich im oberen Bereich zu werten, da neben dem Schriftenwechsel ein OLK-Bericht eingeholt und ein Augenschein durchgeführt wurde und die Parteien dazu Stellung zu nehmen hatten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 19'000'000.00 ist die Bedeutung der Streitsache als überdurchschnittlich einzustufen. Die Schwierigkeit des Prozesses wird schliesslich aufgrund der umstrittenen Rechtsfragen als knapp überdurchschnittlich gewertet. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 9'000.00 als angemessen. Der von den Rechtsvertretern des Beschwerdeführers 1 geltend gemachte Reisezuschlag von Fr. 300.00 für einen ganzen Tag nach Art. 10 PKV ist zu diesem Honorar hinzuzurechnen. Die Kostennote der Anwälte des Beschwerdeführers 1 wird damit auf Fr. 9'419.10 (Honorar Fr. 9'300.00, Auslagen Fr. 119.10) gekürzt und ist in diesem Umfang von der Beschwerdegegnerin zu tragen.

Der Anwalt der Beschwerdeführenden 2 bis 11 reichte eine Kostennote über Fr. 13'716.00 (Honorar Fr. 12'390.00, Auslagen Fr. 310.00, Mehrwertsteuer Fr. 1'016.00) ein. Für die Beschwerdeführenden 12 und 13, welche sich im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens durch

³⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

³⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

denselben Anwalt vertreten liessen, reichte dieser eine Kostennote über Fr. 9'142.20 (Honorar Fr. 8'260.00, Auslagen Fr. 205.00, Mehrwertsteuer Fr. 677.20) ein.

Hier gilt es vorab zu beachten, dass sich die Beschwerdeführenden 12 und 13 erst im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens durch den Anwalt vertreten liessen. Das Vertretungsverhältnis wurde mit Schreiben vom 4. Juli 2016 bekanntgegeben, die Anwaltsvollmachten mit Eingabe vom 26. Juli 2016 nachgereicht. Entgegen der eingereichten Kostennote für die Beschwerdeführenden 12 und 13 kann daher ihr Rechtsvertreter für das Abfassen der Beschwerde keine Parteikosten geltend machen. Dieses Recht steht ihm nur hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 11 zu, welche von Beginn an durch ihn vertreten waren. Ab dem Zeitpunkt, ab welchem sich sowohl die Beschwerdeführenden 1 bis 11 als auch die Beschwerdeführenden 12 und 13 durch denselben Anwalt vertreten liessen, entstand dem Rechtsvertreter durch das Doppelmandat kaum ein höherer Aufwand. So nahm er im Namen beider Klientschaften am Augenschein teil und verfasste für diese im Rahmen der Schlussbemerkungen eine gemeinsame Stellungnahme. In Anbetracht dieser Ausführungen und der auch hier angezeigten Kürzung der Kostennote (vgl. oben) rechtfertigt es sich daher, den Beschwerdeführenden 2 bis 11 und den Beschwerdeführenden 12 und 13 insgesamt ein Honorar von Fr. 9'000.00 zuzusprechen. Dieses ist sodann aufzuteilen, wobei den Beschwerdeführenden 2 bis 11 – da von Anfang an anwaltlich vertreten – drei Viertel dieses Betrags (Fr. 6'750.00) und den Beschwerdeführenden 12 und 13 ein Viertel (Fr. 2'250.00) zustehen.

Der Anwalt macht schliesslich bei der Kostennote der Beschwerdeführenden 2 bis 11 einen Zuschlag von 50 % für die Wahrung bedeutender vermögensrechtlicher Interessen geltend. Sind bedeutende vermögensrechtliche Interessen zu wahren, wird auf dem Honorar ein Zuschlag von bis zu 200 Prozent gewährt (Art. 11 Abs. 2 PKV). Dabei sind vermögensrechtliche Streitigkeiten solche um geldwerte Ansprüche und Verpflichtungen, wobei die finanziellen Gesichtspunkte im Vordergrund stehen müssen. Streitigkeiten um die Erteilung von Polizeibewilligungen wie beispielsweise Baubewilligungen zählen nicht dazu.³⁶ Ein Zuschlag im Sinne von Art. 11 Abs. 2 PKV wird daher vorliegend nicht gewährt.

Insgesamt wird damit die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden 2 bis 13 bezüglich der Beschwerdeführenden 2 bis 11 auf Fr. 7'472.25 (Honorar Fr. 6'750.00, Ausla-

³⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 5, mit Hinweisen

gen Fr. 168.75, Mehrwertsteuer Fr. 553.50) und bezüglich der Beschwerdeführenden 12 und 13 auf Fr. 2'490.75 (Honorar Fr. 2'250.00, Auslagen Fr. 56.25, Mehrwertsteuer Fr. 184.50) gekürzt. Auch diese Parteikosten sind von der Beschwerdegegnerin zu tragen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsrates Interlaken-Oberhasli vom 19. Mai 2016 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 5. September 2014 mit Projektänderungen vom 15. Mai 2015 und 10. November 2015 wird der Bauabschlag erteilt.
2.
 - a) Die Verfahrenskosten von Fr. 6'300.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
 - b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 49'179.80 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsratsamt Interlaken-Oberhasli zuständig.
3. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer 1 Parteikosten im Betrag von Fr. 9'419.10, den Beschwerdeführenden 2 bis 11 Parteikosten im Betrag von Fr. 7'472.25 (inkl. Mehrwertsteuer) und den Beschwerdeführenden 12 und 13 Parteikosten im Betrag von Fr. 2'490.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher I._____, 2-fach, eingeschrieben
- O._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), zu Handen der OLK - Gruppe Emmental-Oberaargau, per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

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 sechs 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.