



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/10

Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. Juli 2024

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2024/234 vom 05.03.2026)

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1a

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 1b

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher E. _____

Herrn **C.** _____, und weitere 33 Beschwerdeführende
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher E. _____

und

F. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

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

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 15. Dezember 2023 (eBau Nr. A. _____; Überbauung "The Myrrhen") sowie die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 10. November 2023 (G.-Nr.: 2022.DIJ.6457)

I. Sachverhalt

1. Im Jahr 2014 reichte die Beschwerdegegnerin ein erstes Baugesuch ein 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. L. _____ und O. _____, welches vom Regierungsstatthalteramt mit Gesamtentscheid vom 19. Mai 2016 bewilligt wurde. Die dagegen erhobenen Beschwerden hiess die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE, heute Bau- und Verkehrsdirektion BVD) mit Entscheid vom 9. Januar 2017 gut (RA Nr. 110/2016/79). Diesen Bauabschlag bestätigte das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 1. Mai 2018 (VGE 2017/51).

2. Nach zwei Voranfragen vom 18. März 2019 und vom 3. Dezember 2020 reichte die Beschwerdegegnerin am 14. April 2021 ein Baugesuch ein für ein überarbeitetes Bauvorhaben auf den Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. L. _____ und O. _____, welches vom Regierungsstatthalteramt in der Publikation wie folgt umschrieben wurde: «Überbauung THE MYRRHEN: Neubau von vier bewirtschafteten Apartmenthäusern mit 66 Wohnungen; Einbau Rezeption und Lobby in das bestehende Gebäude Nr. B. _____ (alte Post). Öffentlicher Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank: 56 Sitzplätze innen und 72 Sitzplätze auf der Terrasse, 65 Apartments mit 250 Gästebetten; Öffnungszeiten: Täglich bis 00.30 Uhr. Bau von 65 touristisch bewirtschafteten Wohnungen und einer Erstwohnung mit entsprechendem Grundbucheintrag.» Die Parzellen liegen im Anwendungsbereich der Zone mit Planungspflicht Nr. 44 «Apartmenthotel Mürren» (im Folgenden: ZPP «Apartmenthotel Mürren»). Das bestehende Gebäude «alte Post» wurde im Zuge der allgemeinen Revision des Bauinventars des Kantons Bern (Revision 2016-2023) aus dem kantonalen Bauinventar entlassen und ist nicht mehr als erhaltenswertes Baudenkmal verzeichnet.

Mit Projektänderung vom 23. September 2022 ergänzte die Beschwerdegegnerin das Baugesuch mit einer «Materialseilbahn für die Baustellenerschliessung sowie mit Gesuchen um die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze sowie Trockenstandorte und in Lebensräume und Brutstätten geschützter Tierarten». Die Verankerung dieser temporären Materialseilbahn im Tal befindet sich auf Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. J. _____ und im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 5 «Lengwald, Stechelberg». Die Materialseilbahn überquert danach die Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. H. _____, I. _____ und K. _____ ausserhalb des Baugebiets. Die erste Stütze auf Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. L. _____ befindet sich ebenfalls noch ausserhalb des Baugebiets. Die zweite Stütze, der Endmast sowie die bergseitige Verankerung auf den Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. L. _____ und O. _____ befinden sich schliesslich in der ZPP «Apartmenthotel Mürren». Gegenstand des Baugesuchs ist schliesslich auch die Baustelleninstallation.

Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 3. April 2023 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Lauterbrunnen, auf den Erlass einer Überbauungsordnung gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG¹ zu verzichten. Mit Verfügung vom 10. November 2023 erteilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG² für den Bau der temporären Materialseilbahn. Mit Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung, sowohl für das Teilbauvorhaben Überbauung «The Myrrhen» als auch für das Teilbauvorhaben Materialseilbahn und Baustelleninstallation. Dabei verfügte es u.a. eine im

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

² Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Grundbuch anzumerkende Nutzungsaufgabe «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung» nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG³ für die Wohnung im 1. Untergeschoss des Hauses A sowie eine im Grundbuch anzumerkende Nutzungsaufgabe «touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs» gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. b ZWG sowie weitere zweifohnungsrechtliche Auflagen für die 65 zur touristischen Bewirtschaftung vorgesehenen Wohnungen (vgl. Ziff. III.6 des angefochtenen Entscheids). Mit Verfügung vom 9. Januar 2024 berichtigte das Regierungsstatthalteramt den Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2024 im Kostenpunkt (Ziff. III.9 des Entscheids), da aufgrund eines Kanzleifehlers die Kosten für das Gutachten der S. _____ doppelt verrechnet wurden.

3. Gegen den Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2023 gingen zwei Beschwerden bei der BVD ein. Mit Beschwerde vom 12. Januar 2024 beantragt der damalige Beschwerdeführer 1 (M. _____) die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 15. Dezember 2024 und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter sei die Sache an die zuständige Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen. Weiter beantragt er, der Beschluss des Gemeinderats Lauterbrunnen vom 3. April 2023, worin dieser darauf verzichtet hat, für die Umsetzung des Bauvorhabens eine Überbauungsordnung zu erlassen, sei aufzuheben und der Gemeinderat sei anzuweisen, für die Umsetzung des Bauvorhabens eine Überbauungsordnung zu erlassen.

Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 beantragen mit Beschwerde vom 18. Januar 2024 ebenfalls die Aufhebung des Gesamtentscheids und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter die Rückweisung der Akten mit verbindlichen Anweisungen an die Vorinstanz. Sie stellen zudem ebenfalls den Antrag, der Beschluss des Gemeinderats Lauterbrunnen vom 3. April 2023 betreffend Verzicht auf Erlass einer Überbauungsordnung sei aufzuheben und allenfalls sei der Erlass einer Überbauungsordnung anzuordnen. Schliesslich beantragen sie, es seien die als Rechte Dritter eingelegten und angemeldeten Rechtsverwahrungen sowie Lastenausgleichsansprüche weiterhin vorzumerken und die Baupolizeibehörde der Gemeinde Lauterbrunnen sei betreffend die Lastenausgleichsansprüche anzuweisen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 26. Januar 2024 beantragt das Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Lauterbrunnen reichte mit Eingabe vom 8. Februar 2024 die gestempelten Pläne ein und verwies auf die bisherigen Akten, ohne einen Antrag zu stellen. Mit Stellungnahme vom 19. Februar 2024 verzichtete das AGR auf das Stellen eines Antrags, verwies auf seine Verfügung vom 10. November 2023 und führte aus, die mit der Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG bewilligte temporäre Materialeilbahn diene ausschliesslich der Baustellenerschliessung und sei somit unmittelbar abhängig von der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts. Falls das Bauvorhaben nicht realisiert werden sollte, müsste auch keine Transporteilbahn erstellt werden. Die Beschwerde richte sich damit nicht direkt gegen die Realisierung der Seilbahn bzw. das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Mit Beschwerdeantwort vom 22. Februar 2024 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerden, sofern darauf einzutreten sei, sowie die Bestätigung des Gesamtentscheids vom 15. Dezember 2024 inkl. Berichtigung vom 9. Januar 2024. In formeller Hinsicht beantragt sie, der Beschwerdeführer 1 und 6 (M. _____) sei anzuweisen, einen Hauptvertreter zu bezeichnen, der zu den Vertretungshandlungen befugt ist, dessen Domizil als einzige Zustelladresse gilt und dessen Beschwerde im vorliegenden Beschwerdeverfahren massgebend ist.

³ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

⁴ 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).

5. Mit Verfügung vom 12. April 2024 stellte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten die im vorinstanzlichen Verfahren nicht zugestellte «Beilage zu den Schlussbemerkungen der Kollektiveinsprecher P. _____ (hier Beschwerdeführende 2 bis 36) vom 5. Dezember 2023» zu und wies den Rechtsvertreter des damaligen Beschwerdeführers 1 überdies aufgrund seiner Rüge zur fehlenden Zustellung gewisser Unterlagen darauf hin, dass es ihm (wie auch den weiteren Verfahrensbeteiligten) offenstehe, vom Akteneinsichtsrecht Gebrauch zu machen, diese Akteneinsicht jedoch aufgrund des Umfangs der Akten – nach Vereinbarung eines Termins – in den Räumlichkeiten der BVD gewährt werde. Weiter erkannte das Rechtsamt die Akten des ersten Bewilligungsverfahrens bbew 201/2014 sowie die Beschwerdeakten des damaligen Rechtsmittelverfahrens vor der BVE (RA Nr. 110/2016/79) und vor dem Verwaltungsgericht (2017/51) im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu den Akten. Schliesslich bat es die Gemeinde, den Beschluss des Gemeinderats vom 3. April 2023 zum Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung einzureichen. Die Gemeinde reichte diesen Beschluss mit Schreiben vom 15. April 2024 ein.

6. Mit Verfügung vom 15. Mai 2024 führte das Rechtsamt aus, der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 bis 36 habe mit Schreiben vom 6. Mai 2024 bekannt gegeben, dass die Beschwerdeführenden 2 und 3 (C. _____ und D. _____) die Stockwerkeigentumseinheit Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. N. _____ vom Beschwerdeführer 1 (M. _____) erworben hätten und bereit seien, das Verfahren an seiner Stelle weiterzuführen sowie die auf M. _____ allenfalls entfallenden Kosten vor dem Rechtsamt zu tragen. Diesen Parteiwechsel habe auch der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers 1 mit Schreiben vom 13. Mai 2024 angezeigt, verbunden mit dem Antrag, diesen Parteiwechsel nachzuführen. Gestützt auf diese Eingaben gehe das Rechtsamt ohne anderslautenden Bericht davon aus, dass die Beschwerdeführenden 2 und 3, welche in die Position des Beschwerdeführers 1 treten, dessen Beschwerde vom 12. Januar 2024 in ihrem Namen aufrecht erhalten würden (neu als Beschwerdeführende 1a und 1b), sich dabei aber nicht von Herrn Fürsprecher Q. _____ vertreten liessen, sondern neu von Herrn Fürsprecher E. _____. Es seien damit weiterhin zwei Beschwerden hängig, diejenige der Beschwerdeführenden 1a und 1b vom 12. Januar 2024 und diejenige der Beschwerdeführenden 2 bis 36 vom 18. Januar 2024. Eine Stellungnahme hierzu ging nicht ein.

7. Mit unaufgeforderter Eingabe vom 10. Juni 2024 machten die Beschwerdeführenden das Rechtsamt auf die von der Beschwerdegegnerin am 6. Juni 2024 beantragte Nachlassstundung aufmerksam und beantragte, die Frage der Bewirtschaftung / der Wirtschaftlichkeit gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung und der Justiziabilität unter dem neuen Aspekt des Nachlassstundungsantrags der Beschwerdegegnerin zu überprüfen und ausserdem die baugesuchstellende Partei anzuhalten, Sicherstellung der Parteikosten der Beschwerdeführenden gemäss Kostennote vom 29. Mai 2024 zu leisten. Mit Eingabe vom 19. Juni 2024 nahm die Beschwerdegegnerin zu diesen Vorbringen Stellung

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG⁵, die Verfügung des AGR eine weitere Verfügung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b

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

KoG. Beide sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG bei der BVD anfechtbar. Der Entscheid des Gemeinderats Lauterbrunnen vom 3. April 2023 über den Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung ist mit dem Gesamtentscheid anfechtbar (Art. 122a Abs. 7 BauV⁶). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde 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 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden haben allesamt Eigentum und/oder Wohnsitz in unmittelbarer Nähe der Bauparzellen, womit sie vom Bauvorhaben besonders betroffen sind. Sie haben sich am vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende beteiligt. Fraglich ist dies einzig beim Beschwerdeführer 7, welcher in der Kollektiveinsprache vom 24. September 2021 nicht aufgeführt ist, sowie beim Beschwerdeführer 27, welcher darin zwar aufgeführt ist, für welchen jedoch keine Anwaltsvollmacht aktenkundig zu sein scheint. Da die Beschwerden aufgrund der nachgewiesenen Legitimation der übrigen Beschwerdeführenden ohnehin geprüft werden müssen, kann dies jedoch offen bleiben.

Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Beschwerdeantwort vom 22. Februar 2024, der ursprüngliche Beschwerdeführer 1 und 6 (M. _____) sei anzuweisen, einen Hauptvertreter zu bezeichnen, der zu den Vertretungshandlungen befugt ist, dessen Domizil als einzige Zustelladresse gilt und dessen Beschwerde im vorliegenden Beschwerdeverfahren massgebend ist. Eine Mehrfachvertretung sei in einem förmlichen Beschwerdeverfahren nicht möglich. Ob dies zutrifft, muss vorliegend nicht beurteilt werden. So ist davon auszugehen, dass er seine Beschwerde als Beschwerdeführer 1 als Haupteingabe erachtete und behandelt haben wollte, trat er doch in dieser als alleiniger Beschwerdeführer auf. Das gleiche gilt für die Beschwerdeführenden 1a und 1b, welche aufgrund des Parteiwechsels in seine Position eintraten und das Verfahren an seiner Stelle weiterführen. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 bis 36 ist unabhängig von der Zulässigkeit der ursprünglichen Beteiligung des ursprünglichen Beschwerdeführers 6 und nun der Beteiligung der Beschwerdeführenden 2 und 3 zu behandeln. Schliesslich werden in beiden Beschwerden dieselben Anträge gestellt, so dass – entgegen den Vorbringen der Beschwerdegegnerin – keine Gefahr widersprüchlicher Prozessführung besteht.

Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist damit einzutreten.

c) Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Kollektiveinsprache der 344 Einsprechenden nicht eingetreten ist. Dies sei als überspitzter Formalismus zu qualifizieren. Diese würden das Vorhaben nach wie vor beanstanden und der Umstand, dass dieses marginalst angepasst worden sei, ändere nichts an der Legitimation und am Vertretungsverhältnis dieser 344 Einsprechenden.

Zusammen mit der Einsprache reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 bis 36 eine Liste von 344 Personen mit Adresse in Mürren ein und bezeichnete diese Liste als «Kollektiveinsprache der von Fürsprecher E. _____ [...] vertretenen Kollektiveinsprecher gegen das Bauvorhaben der F. _____ (Baugesuch: Auf den Blatten, 3825 Mürren; Bauvorhaben: Überbauung The Myrrhen)». ⁷ Die aufgeführten Personen haben jedoch – entgegen den Vorgaben von Art. 32 Abs. 2 VRPG⁸ – weder die vom Rechtsvertreter im Namen der Beschwerdeführenden 2 bis 36 eingereichte Einsprache noch die erwähnte Liste unterzeichnet. Die formellen Anforderungen an eine Einsprache wurden damit hinsichtlich dieser Kollektiveinsprechenden nicht erfüllt, was

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

⁷ Vorakten bbew 076-2021, pag. 377.

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

nicht als überspitzter Formalismus bezeichnet werden kann, sondern vielmehr eine zwingende Notwendigkeit ist, ansonsten nicht sichergestellt ist, dass diese Personen sich tatsächlich als Einsprechende konstituieren und sich durch den Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 bis 36 vertreten lassen wollten. Da es sich um ein neu aufgelegtes Bauvorhaben handelt, vermag daran auch der Umstand nichts zu ändern, dass diese Einsprechenden im ersten Baubewilligungsverfahren im Jahr 2014 mittels Unterschrift ihren Einsprechewillen bekundet haben. Die Vorinstanz ist zu Recht nicht auf diese Kollektiveinsprache eingetreten (soweit diese Personen nicht identisch sind mit den Beschwerdeführenden 2 bis 36). Ohnehin haben sich diese Kollektiveinsprechenden nicht als Beschwerdeführende konstituiert bzw. den Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 bis 36 zur Vertretung ermächtigt, womit dieser gar nicht in deren Namen Rügen vorbringen konnte, auch nicht die Rüge des angeblich zu Unrecht ergangenen Nichteintretens auf deren Einsprache durch die Vorinstanz. Auf diesen Einwand ist daher nicht einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁹

b) Der angefochtene Gesamtentscheid umfasst neben der Baubewilligung für das Vorhaben Überbauung «The Myrrhen» auch die Baubewilligung für die temporäre Installation einer Materialeilbahn und der Baustelleninstallation. Auch diese zweite Baubewilligung für die Materialeilbahn und die Baustelleninstallation sowie die dazugehörige Verfügung des AGR vom 10. November 2023 gelten damit als mitangefochten. Allerdings erheben die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang keine Rügen und bestreiten damit die Rechtmässigkeit dieser Teilbaubewilligung nicht. Da diese temporären Anlagen (Materialeilbahn und Baustelleninstallation) nur im Falle der Bewilligung des Vorhabens Überbauung «The Myrrhen» benötigt werden, sind sie unmittelbar abhängig von der Bewilligungsfähigkeit dieses Hauptprojekts. Indem die von der Vorinstanz erteilte Baubewilligung für die Überbauung «The Myrrhen» bestätigt wird, kann auch die unbestritten gebliebene Baubewilligung für die temporäre Installation einer Materialeilbahn und der Baustelleninstallation sowie die Verfügung des AGR vom 10. November 2023 bestätigt werden.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden 1a und 1b bringen vor, die folgenden Akten seien von der Vorinstanz mit Verfügung vom 15. November 2021 zu den Akten erklärt worden, ohne diese dem ursprünglichen Beschwerdeführer 1 zu eröffnen: Kopien der amtlichen Akten zur ZPP Nr. 44 «Apartmenthotel Mürrhen», Akten des Regierungsstatthalteramts zum Bewilligungsverfahren bbew 201/2014, Bauvoranfragen (bvor13/2019) mit Bericht der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Juni 2019. Überdies habe der ursprüngliche Beschwerdeführer 1 von einigen Akten (Stellungnahme Gesuchstellerin vom 4. Dezember 2023, Schlussbemerkungen Kollektiveinsprecher P. _____ inkl. Beilage vom 5. Dezember 2023, ergänzende Schlussbemerkungen R. _____ vom 6. Dezember 2023) erst mit Zustellung des Gesamtentscheids Kenntnis erhalten, wobei die «Beilage vom 5. Dezember 2023» zu den erwähnten

⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

Schlussbemerkungen nicht beilag und damit nicht eröffnet worden sei. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Diese wiege zwar nicht derart schwer, dass sie eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids rechtfertigen würde, sie sei jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Er umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.¹⁰

Es trifft zu, dass das Regierungsstatthalteramt mit Verfügung vom 15. November 2021¹¹ die von den Beschwerdeführenden 1a und 1b erwähnten Unterlagen zu den Akten erkannt hat. Die Vorinstanz hat diese gestützt auf ein entsprechendes Akteneinsichtsgesuch dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 bis 36 zugestellt. Dem Rechtsvertreter des damaligen Beschwerdeführers 1 dagegen wurden diese Unterlagen nicht zugestellt, zumal dieser kein entsprechendes Akteneinsichtsgesuch stellte. Unabhängig davon ist jedoch anzumerken, dass sich der ursprüngliche Beschwerdeführer 1 auch schon im vorinstanzlichen Verfahren nicht nur durch diesen Rechtsvertreter vertreten liess, sondern auch durch den Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 bis 36. In diesem Verhältnis hat er – vertreten durch seinen Anwalt – die erwähnten Unterlagen erhalten, so dass er darüber Kenntnis hatte. Wenn nun vorgebracht wird, das rechtliche Gehör sei ihm gegenüber in seiner Funktion als Beschwerdeführer 1 im anderen Vertretungsverhältnis verletzt worden, so ist ihm entgegenzuhalten, dass er von diesen Unterlagen in seiner Funktion als Beschwerdeführer 6 Kenntnis erhielt. Gleiches gilt im Übrigen für die Beschwerdeführenden 1a und 1b, welche sich in ihrer Funktion als Beschwerdeführende 2 und 3 ebenfalls schon am vorinstanzlichen Verfahren beteiligten und in dieser Funktion Einsicht in die erwähnten Unterlagen erhielten. Von einer Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör kann daher nicht gesprochen werden. Überdies teilte das Rechtsamt dem ursprünglichen Beschwerdeführer 1 bzw. seinem Rechtsvertreter mit Verfügung vom 12. April 2024 mit, dass es ihm offenstehe, von seinem Akteneinsichtsrecht Gebrauch zu machen und diese Akteneinsicht – aufgrund des Umfangs der Akten – in den Räumlichkeiten der BVD gewährt würde. Davon machte weder der ursprüngliche Beschwerdeführer 1 noch die im Verlauf des Beschwerdeverfahrens in seine Parteirolle tretenden Beschwerdeführenden 1a und 1b Gebrauch.

Unstrittig wurden den Beschwerdeführenden jedoch gewisse Unterlagen erst mit dem Entscheid zugestellt (vgl. Eröffnung, Ziff. III.13.1 des angefochtenen Entscheids). Damit konnten sie sich zu diesen Unterlagen im vorinstanzlichen Verfahren nicht mehr äussern, womit die Vorinstanz deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt hat. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.¹² Die Heilung des rechtlichen

¹⁰ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

¹¹ Vorakten bbew 076-2021 pag. 710.

¹² BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹³ Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Die erwähnten Akten wurden den Beschwerdeführenden mit dem vorinstanzlichen Entscheid zugestellt. Die gemäss Vorbringen der Beschwerdeführenden 1a und 1b fehlende «Beilage» zu den Schlussbemerkungen der Kollektiveinsprecher P. _____ vom 5. Dezember 2023 wurde den Verfahrensbeteiligten sodann während des Rechtsmittelverfahrens mit Verfügung vom 12. April 2024 nachträglich noch zugestellt. Die Beschwerdeführenden konnten ihre Rechte im Beschwerdeverfahren damit vollumfänglich wahrnehmen; ihnen ist durch die Verfahrensmängel kein materieller Nachteil entstanden. Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allerdings bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

c) Die Beschwerdeführenden 1a und 1b bringen sodann im Zusammenhang mit der ästhetischen Beurteilung vor, dass eine eigene Würdigung des Regierungsstatthalteramts fehle, sondern nur die gesetzlichen Grundlagen, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 1. Mai 2018, die Berichte der OLK-Gruppe Emmental und die Beurteilung des Preisgerichts wiedergebe. Damit komme das Regierungsstatthalteramt seiner Begründungspflicht nicht nach, was ebenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Gleiches gelte für die äusserst kurze eigene Würdigung des Regierungsstatthalteramts im Zusammenhang mit den zweitwohnungsrechtlichen Fragen.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁴

Der vorinstanzliche Entscheid befasst sich sowohl mit dem Thema «Gestaltung, Orts- und Landschaftsbild» (Ziff. II.9) als auch mit dem Thema «Zweitwohnungsrecht» (Ziff. II.10) in ausführlicher Weise. Auch wenn die eigene Würdigung dieser Themen durch die Vorinstanz relativ kurz gehalten ist und im Wesentlichen darin besteht, dass die Vorinstanz den wiedergegebenen Beurteilungen der Fachbehörden bzw. der Gutachter und des Preisgerichts beipflichtet und diese als nachvollziehbar beurteilt, so lässt sich daraus in genügendem Ausmass erkennen, von welchen Überlegungen sich das Regierungsstatthalteramt hat leiten lassen. Zusätzlich greift die Vorinstanz diese Themen auch unter der Abhandlung der einzelnen Einsprachen nochmals auf und geht dabei auch auf einzelne Einwände der Beschwerdeführenden ein. Insgesamt waren die Beschwerdeführenden gestützt auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid in der Lage, diesen sachgerecht anfechten zu können. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist damit zu verneinen.

d) Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 bringen vor, die Vorinstanz habe keinem einzigen der vorinstanzlich gestellten Beweisanträge stattgegeben und das Nichteintreten auch nicht rechtsgenügend begründet. Überdies habe sie die von ihnen mit Eingabe vom 2. März 2022 gestellten zwölf Zusatzfragen an die S. _____ nicht zugelassen. 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)

¹³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

¹⁴ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

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.¹⁵ Auch im Beschwerdeverfahren erachtete das Rechtsamt der BVD weitere Beweismassnahmen als nicht angezeigt. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden 2 bis 36 hat die Vorinstanz sodann im angefochtenen Entscheid zudem näher begründet, wieso die gestellten Beweisangebote abgewiesen wurden. Der von den Beschwerdeführenden 2 bis 36 in diesen Zusammenhang gestellten Rückweisungsantrag ist entsprechend abzuweisen.

4. Planungsverfahren, Gesamtplanung

a) Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 vertreten die Ansicht, für die Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. O. _____ (Bereich südlich Hotel Sportchalet) hätte gestützt auf die Vorgaben der ZPP «Apartmenthotel Mürren» ein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt werden müssen. Dies sei nicht passiert, habe sich doch das Preisgericht im Projektwettbewerb nur mit den von den Wettbewerbsteilnehmern eingereichten Mehrfamilienhäusern, nicht jedoch mit den Sportbauten für Sportzwecke auf Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. O. _____ (Bereich südlich Hotel Sportchalet) befasst. Ebenso wenig lägen – entgegen den Vorgaben der ZPP «Apartmenthotel Mürren» – die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. O. _____ vor. Dies hätte gleichzeitig mit dem vorliegenden Bauvorhaben passieren müssen, um eine ganzheitliche Beurteilung zu ermöglichen.

b) Die ZPP «Apartmenthotel Mürren» umfasst die Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. L. _____ und O. _____ und ist in den im Jahr 2019 in das revidierte GBR¹⁶ überführten Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren» (Anhang 1 des GBR) geregelt. Diese Bestimmungen unterscheiden in Zusammenhang mit dem Mass der Nutzung und den weiteren Vorgaben zwischen den drei Teilbereichen «Parzelle Nr. L. _____», «Parzelle Nr. O. _____ (Bereich Hotel Sportchalet)» und «Parzelle Nr. O. _____ (Bereich südlich Hotel Sportchalet)». Der Bereich «Parzelle Nr. L. _____» ist für die Nutzung des Projekts Apartmenthotel vorgesehen, beim Bereich «Parzelle Nr. O. _____ (Bereich Hotel Sportchalet)» ist neben der Fläche des bestehenden Hotels Sportchalet Mürren weitere Fläche für die Nutzung des Projekts Apartmenthotel vorgesehen und der Bereich «Parzelle Nr. O. _____ (Bereich südlich Hotel Sportchalet)» schliesslich soll Sportbauten dienen. Den Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren» lässt sich nicht entnehmen, dass für alle drei Teilbereiche der ZPP zwingend eine Gesamtplanung erforderlich wäre bzw. diese gleichzeitig zu überbauen wären. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden 2 bis 36 kann daher nicht verlangt werden, dass mit dem umstrittenen Vorhaben gleichzeitig auch Sportbauten auf dem Teilbereich «Parzelle O. _____ Bereich südlich Hotel Sportchalet» hätten geplant und realisiert werden müssen. Vielmehr ist gemäss Ziffer 7 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren» der Erlass von Teilüberbauungsordnungen zugelassen, soweit sich die geplante Überbauungsordnung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt (so auch Art. 93 Abs. 5 BauG). Diese Voraussetzung ist hier erfüllt, da das vorliegend strittige Apartmenthotel auf den Teilbereichen «Parzelle Nr. L. _____» und «Parzelle Nr.

¹⁵ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

¹⁶ Baureglement der Gemeinde Lauterbrunnen vom 10. April 2017, genehmigt vom AGR am 15. März 2019.

O. _____ (Bereich Hotel Sportchalet)» den Bereich «Parzelle Nr. O. _____ (Bereich südlich Hotel Sportchalet)» nicht tangiert und somit einer allfälligen Realisierung der dort vorgesehenen Sportbauten nicht im Wege steht. Dass sich das hier zu beurteilende Vorhaben «The Myrrhen» nicht zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügen würde, ist nicht erkennbar und zeigt sich nicht zuletzt darin, dass nicht nur die Vorgaben der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren» zur Art und zum Mass der Nutzung eingehalten sind, sondern auch die darin enthaltenen Vorgaben zur guten Einordnung in das Umgebungsbild (vgl. E. 7). Eine gestaffelte Planung der vom vorliegenden Bauvorhaben betroffenen Teilbereichen und des Teilbereichs «Parzelle O. _____ Bereich südlich Hotel Sportchalet» ist damit ohne Weiteres zulässig. Die Rüge der Beschwerdeführenden 2 bis 36 erweist sich als unbegründet.

5. Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung

a) Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt grundsätzlich eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Wenn aber die Festlegungen der Grundordnung eingehalten werden, kann die Gemeindebehörde auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten, wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens ist (Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG). Art. 122a BauV umschreibt die Voraussetzungen und das Verfahren näher. Im Programm für das anerkannte qualitätssichernde Verfahren ist auf die Absicht hinzuweisen, auf den Erlass der Überbauungsordnung zu verzichten. Zudem hat das Programm für das anerkannte qualitätssichernde Verfahren die zwingenden rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen zu enthalten (Art. 122a Abs. 2 BauV). Es ist vor der Ausschreibung des betreffenden anerkannten qualitätssichernden Verfahrens dem Gemeinderat oder der von der Gemeinde bezeichneten Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Mit der Genehmigung erklärt die Gemeindebehörde unter Vorbehalt von Absatz 4 den vorläufigen Verzicht auf den Erlass der Überbauungsordnung (Art. 122a Abs. 3 BauV). In der Bekanntmachung des Baugesuchs ist darauf hinzuweisen, dass auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden soll (Art. 122a Abs. 4 BauV). Die Gemeindebehörde entscheidet im Baubewilligungsverfahren in Kenntnis der Einsprachen über den definitiven Verzicht auf die Überbauungsordnung (Art. 122a Abs. 5 BauV). Die zuständige Gemeindebehörde kann nur dann in Abweichung vom vorläufigen Verzicht auf eine Überbauungsordnung trotzdem eine solche verlangen, wenn das Ergebnis des anerkannten qualitätssichernden Verfahrens die gesetzten Rahmenbedingungen, übergeordnetes Recht oder wesentliche Interessen von Nachbarinnen und Nachbarn verletzt, oder wenn das Bauprojekt dem Ergebnis des anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nicht entspricht (Art. 122a Abs. 6 BauV). Der Entscheid über den definitiven Verzicht wird mit dem Bauentscheid eröffnet und ist mit diesem zusammen mit Baubeschwerde anfechtbar (Art. 122a Abs. 7 BauV).

b) In den Jahren 2013/2014 wurde ein Projektwettbewerb für ein «Apartmenthotel» Mürren nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführt. Dem damaligen Wettbewerbsprogramm vom 12. August 2013 liess sich entnehmen, dass beim vorliegenden Projekt aufgrund der Durchführung eines Wettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden solle und dass das Wettbewerbsprogramm durch den Gemeinderat genehmigt worden sei und die Gemeindebehörde den Entscheid betreffend dem vorläufigen Verzicht auf Erlass einer Überbauungsordnung gefällt habe. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Mai 2016 verzichtete der Gemeinderat während des ersten Baubewilligungsverfahrens definitiv auf den Erlass einer Überbauungsordnung.¹⁷ Mit Stellungnahme vom 9. Dezember 2021¹⁸ führte der Präsident des Preisgerichts, T. _____, aus, dass das Preisgericht für die Projektüberarbeitung nach erfolgter erster Baueingabe einbezogen worden sei und sich nach der Überarbeitung einstimmig

¹⁷ Vorakten bbew 201/2014, pag. 412.

¹⁸ Vorakten bbew 076-2021, pag. 508.

positiv zum Projekt geäußert habe. Zusammenfassend könne festgehalten werden, dass mit dem Projektstand gemäss Baueingabe die Qualitäten des Siegerprojekts weiter gestärkt worden seien. Es sei gelungen, den Aussenraum zu präzisieren und eine sehr gute Einordnung des Vorhabens in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sicher zu stellen. Das mit Baueingabe vom 14. April 2021 eingereichte Projekt entspreche einerseits den Grundsätzen des qualitätssichernden Verfahrens «Architekturwettbewerb» sowie den bestätigten und gewürdigten Änderungen der Projektüberarbeitung 2019-2020 gemäss Dokumentation vom 31. Januar 2020. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 3. April 2023 hat der Gemeinderat schliesslich in Kenntnis der eingegangenen Einsprachen beschlossen, auf den Erlass einer Überbauungsordnung gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG zu verzichten.¹⁹

c) Sowohl die Beschwerdeführenden 1a und 1b als auch die Beschwerdeführenden 2 bis 36 beantragen die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats Lauterbrunnen vom 3. April 2023 und die Anordnung an die Gemeinde, eine Überbauungsordnung zu erlassen.

Die Beschwerdeführenden 1a und 1b argumentieren, das Siegerprojekt des im Jahr 2014 durchgeführten Projektwettbewerbs sei nicht bewilligungsfähig gewesen. Die Beschwerdegegnerin habe im April 2021 ein neues Baugesuch für ein überarbeitetes Projekt eingereicht. Es handle sich dabei weder um das gleiche Vorhaben, noch entspreche dieses dem Wettbewerbsergebnis von 2014. Es handle sich auch nicht um eine Projektänderung, sondern schlicht um ein neues Projekt. Es hätte folglich entweder ein neuer Projektwettbewerb durchgeführt oder eine Überbauungsordnung erlassen werden müssen. Beides sei nicht geschehen, womit die Gemeinde Bundesrecht verletzt habe.

Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 bringen vor, gemäss Art. 88 Abs. 1 BauG hätte die Gemeinde in einer Überbauungsordnung näher bestimmen müssen, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen seien und hätte sich die Überbauungsordnung namentlich auf die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen beziehen müssen. Dies sei mit der ZPP «Apartmenthotel Mürren» offensichtlich nicht der Fall, indem Art, Zahl, Lage und Gestaltung der Bauten nicht definiert worden seien und nicht einmal die Geschosshöhen und die maximalen Gebäudehöhen beschlossen worden seien. Da die Grundordnung nicht eingehalten worden sei, hätte die Gemeinde auf den Erlass einer Überbauungsordnung nicht verzichten dürfen. Aussagen eines Gemeindevertreters würden schliesslich zeigen, dass die Stimmbürger am 28. Januar 2013 mit teils unvollständiger, unklarer, widersprüchlicher und gesetzeswidriger Legiferierung der ZPP «Apartmenthotel Mürren» in die Irre geführt und getäuscht werden sollten.

d) Unbestritten ist, dass es sich bei dem in den Jahren 2013/2014 durchgeführten Projektwettbewerb um ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG und Art. 122a BauV handelte und dass die formellen Vorgaben für den Verzicht auf eine Überbauungsordnung gestützt auf den damaligen Projektwettbewerb erfüllt sind. So enthielt das damalige Wettbewerbsprogramm den Hinweis, dass auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichtet werden soll. Mit Beschluss vom 12. August 2013 genehmigte der Gemeinderat von Lauterbrunnen sodann das Wettbewerbsprogramm und beschloss den vorläufigen Verzicht auf Erlass einer Überbauungsordnung. Was das angepasste, vorliegend zu beurteilende Vorhaben angeht, so enthielt dessen Publikation den Hinweis auf den Verzicht des Erlasses einer Überbauungsordnung²⁰ und so beschloss der Gemeinderat am 3. April 2023 den definitiven Verzicht auf die Überbauungsordnung. Die Beschwerdeführenden 1a und 1b sind jedoch der Ansicht, dass das

¹⁹ Vgl. Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Lauterbrunnen vom 3. April 2023, im Beschwerdeverfahren nachgereicht von der Gemeinde mit Eingabe vom 15. April 2024.

²⁰ Vorakten bbew 076-2021, pag. 233.

neue, hier zu beurteilende Projekt nicht mehr dem Wettbewerbsergebnis des damaligen Projektwettbewerbs entspreche und hierfür daher ein neuer Projektwettbewerb hätte durchgeführt werden müssen. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden: So brachte der Vorsitzende des Preisgerichts des Projektwettbewerbs mit Schreiben vom 9. Dezember 2021 in Namen des Preisgerichts klar zum Ausdruck, dass das neue Projekt gemäss Baueingabe vom 14. April 2021 dem Siegerprojekt nicht nur entspreche, sondern dessen Qualitäten damit sogar gestärkt würden. Gestützt auf diese Ausführungen kann daher – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden 1a und 1b – davon ausgegangen werden, dass das aktuelle, hier zu beurteilende Bauvorhaben dem Wettbewerbsergebnis von damals noch entspricht. Zu diesem Schluss kommt man auch, wenn man das Siegerprojekt von damals mit dem nun geplanten Bauvorhaben vergleicht, entspricht dieses doch dem damaligen Projektbeschrieb²¹ mit vier Einzelvolumen in Ergänzung zum Gebäude der alten Post noch immer. Im Vergleich zum ersten, im Jahr 2014 eingereichten Baugesuch handelt es sich beim aktuellen Projekt denn auch nicht um ein völlig neues Bauprojekt, wie dies die Beschwerdeführenden 1a und 1b sinngemäss vorbringen; vielmehr wurden nur einige gezielte Anpassungen vorgenommen, ohne dass an der auf dem Siegerprojekt basierenden Grundkonzeption der Überbauung «The Myrrhen» etwas geändert worden wäre.

Der Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung setzt gemäss Art. Art. 93 Abs. 1 BauG die Einhaltung «der Festlegungen der Grundordnung» voraus, wobei damit die Vorgaben der ZPP gemeint sind.²² Als «Festlegungen der Grundordnung» müssen in jeder ZPP gemäss Art. 92 Abs. 1 BauV der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt werden. Die in der ZPP «Apartmenthotel Mürren» geregelten Festlegungen sind – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden 2 bis 36 – durch das strittige Bauvorhaben eingehalten, sowohl was Art und Mass der Nutzung sowie die Vorgaben zu den Höhenkoten anbelangt (unbestritten) als auch was den verlangten Strassenabstand (vgl. E. 6) und die ästhetischen Vorgaben (vgl. E. 7) anbelangt.

Die Voraussetzungen für den Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG und Art. 122a BauV sind damit vorliegend erfüllt, weshalb der entsprechende Beschluss des Gemeinderats vom 3. April 2023 nicht zu beanstanden ist und die Anträge der Beschwerdeführenden auf Aufhebung dieses Beschlusses abzuweisen sind.

Soweit die Beschwerdeführenden 2 bis 36 in ihrer Beschwerde Einwände gegen die ZPP «Apartmenthotel Mürren» vorbringen, etwa dass die «Festlegungen der Grundordnung» gemäss Art. 92 Abs. 1 BauV darin nicht ausreichend definiert worden seien, so hätten sie diese im Planerlassverfahren vorbringen müssen und erweisen sich diese Rügen im Baubewilligungsverfahren als verspätet.²³ Dennoch lässt sich festhalten, dass die ZPP «Apartmenthotel Mürren» den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze enthalten und somit den Vorgaben von Art. 92 Abs. 1 BauV genügt. Wenn die Beschwerdeführenden 2 bis 36 schliesslich im Zusammenhang mit dem Erlass der ZPP «Apartmenthotel Mürren» von einer unvollständigen, unklaren, widersprüchlichen und gesetzeswidrigen Legiferierung sprechen, so vermögen sie diese Vorwürfe nicht zu belegen, woran auch die vorgebrachten angeblichen Aussagen eines Gemeinderats in einem Infoheft vom Dezember 2015 nichts ändern können. Vielmehr lässt sich gestützt auf die Vorakten²⁴ feststellen, dass das Planerlassverfahren korrekt und unter genügender Information der Bevölkerung sowie Gewährung der Möglichkeiten zur Mitwirkung erging (öffentliches Mitwirkungsverfahren, öffentlicher Orientierungsanlass) und die ZPP schliesslich von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom AGR genehmigt wurde. Von der Möglichkeit der Mitwirkung machten auch verschiedene Beschwerdeführende Gebrauch, wie sich der

²¹ Vgl. Bericht des Preisgerichts S. 10 ff, Vorakten bbew 201/2014, Register 15.

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 92/93 N. 3.

²³ Vgl. VGE 2017/71 vom 1. Mai 2018 zum ersten Bauvorhaben «The Myrrhen», E. 6.3.

²⁴ Vgl. Ordner Planerlassverfahren ZPP Nr. 44 EG Lauterbrunnen.

Liste der Mitwirkenden im Mitwirkungsbericht vom 7. September 2011 entnehmen lässt. Es kann daher nicht behauptet werden, dass die Beschwerdeführenden oder andere Bewohnerinnen oder Bewohner von Müren nicht Kenntnis vom Gegenstand und Inhalt des Planerlassverfahrens bzw. vom Ausmass der in der ZPP festgelegten Nutzungsmöglichkeiten gehabt hätten. Auch aus diesen Einwänden vermögen daher die Beschwerdeführenden 2 bis 36 nicht zu ihren Gunsten abzuleiten.

6. Strassenabstand

a) Gemäss Ziffer 3 Lemma 7 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Müren» (Anhang 1 des GBR) haben Bauten mit einer Fassadenhöhe von mehr als 4.00 m einen Strassenabstand von mindestens 6.00 m ab Niveau der Dorfstrasse einzuhalten. Gestützt auf die massgebenden Pläne²⁵ steht fest, dass dieser Abstand von allen vier projektierten Gebäuden gegenüber der Dorfstrasse eingehalten ist. Dies wird von den Beschwerdeführenden auch nicht bestritten. Umstritten ist allerdings, ob das Vorhaben gegenüber dem kurzen Strassenstück, welches derzeit das Gebäude der ehemaligen «alten Post» erschliesst, einen Strassenabstand einzuhalten hat. Es handelt sich dabei um ein rund 70 m langes Wegstück, welches parallel zur Dorfstrasse verläuft und an beiden Enden in diese mündet. Es befindet sich auf den Bauparzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. L. _____ und O. _____ und steht entsprechend im Privateigentum dieser Grundeigentümer. Nach Art. 11 Abs. 4 GBR ist gegenüber öffentlichen Strassen ein Abstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

b) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid (S. 52 f.) aus, bei der bestehenden Zufahrt zum Gebäude «alte Post» handle es sich um eine Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG, welche ein Gebäude oder eine Gebäudegruppe mit dem öffentlichen Erschliessungsnetz erschliesse. Diese Zufahrt habe zwar bis zur Schliessung der Post als öffentlicher Zugang zum Gebäude «alte Post» gedient. Dies ändere jedoch nichts daran, dass sich die nicht ausparzellierte Zufahrt sowohl nach altem wie auch nach neuem Recht immer im Privateigentum befunden habe. Die zunächst zum Kurhotel «Grand Hotel» gehörende Zufahrt sei damals offenkundig zunächst nicht zur allgemeinen Benützung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 SG²⁶ erstellt worden. Ab 1965 bis zur Schliessung der Post Müren sei die Zufahrt zwar den Kundinnen und Kunden der Post zur allgemeinen Benützung offen gestanden. Es sei aber beweismässig weder erstellt, dass die Zufahrt durch Verfügung der Gemeinde dem Gemeingebrauch gewidmet worden wäre, noch bestehe eine Wegdienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit oder sei der Nachweis erbracht, dass die Zufahrt durch Übertragung der Unterhaltungspflicht an die Gemeinde dem Gemeingebrauch gewidmet worden wäre. Es sei vorliegend beweismässig nicht erstellt, dass die Zufahrt zur alten Post aufgrund einer der Widmungstatbestände gemäss Art. 13 SG der Öffentlichkeit gewidmet worden sei. Vielmehr habe die Zufahrt auch während der Nutzung eines Teils des Gebäudes als Postgebäude den Charakter einer privaten Hauszufahrt behalten und werde diesen Charakter gemäss den eingereichten Plänen auch künftig behalten. Damit sei von dieser privaten Hauszufahrt, ungeachtet davon, ob für die Anwendung von Art. 13 Abs. 4 GBR ergänzend zu den Vorschriften der ZPP überhaupt Raum bleibe, kein öffentlich-rechtlicher Strassenabstand einzuhalten.

c) Die Beschwerdeführenden sind demgegenüber der Ansicht, dass es sich bei der Zufahrt zum Gebäude «alte Post» um eine öffentliche Erschliessungsstrasse handle, womit von dieser gemäss Art. 11 Abs. 4 GBR ein Bauabstand von 3.00 m, gemessen ab dem Fahrbahn- bzw. Wegrand, einzuhalten sei. Die Häuser A und B würden diesen Abstand deutlich unterschreiten. Die Beschwerdeführenden 1a und 1b führen aus, entgegen der Auffassung des Gemeinderats Lau-

²⁵ Vgl. insb. Plan «Grundriss Erdgeschoss/Umgebung» vom 4. Januar 2023, mit Bewilligungsstempel des Regierungsverwaltungsamts vom 15. Dezember 2023.

²⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

terbrunnen und der Vorinstanz handle es sich bei dieser Erschliessungsstrasse um eine öffentliche Strasse im Sinne von Art. 4 und Art. 9 Abs. 1 SG. So sei im Gebäude «alte Post» seit 1954 und bis kürzlich die Post betrieben worden, das Gebäude sei seit jeher einzig über diese Zufahrtsstrasse öffentlich zugänglich. Das gehe auch aus dem Geoportal des Kantons Bern eindeutig hervor. Die Vorgeschichte zeige, dass diese Erschliessungsstrasse seit Angedenken ohne Einschränkung offen gestanden sei und als dem Gemeingebrauch gewidmet zu betrachten sei. Es handle sich daher um eine öffentliche Erschliessungsstrasse, auch wenn für diese kein eigenes Strassengrundstück abparzelliert oder die Strasse mittels Dienstbarkeitsvertrag der Öffentlichkeit gewidmet worden sei. Auf der fraglichen Strasse sei durch die Gemeinde auch immer der Winterdienst erbracht worden, auch nach Schliessung der Poststelle. Die Strasse sei insgesamt seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch. Auch die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz würden anerkennen, dass die Zufahrt bis zur Schliessung der Post, d.h. von 1954 bis ca. 2021, als öffentlicher Zugang zum Gebäude «alte Post» gedient habe. Es könne sich niemand an Hinweise erinnern, welche gegen die Duldung des Gemeingebrauchs sprechen würden. Die Strasse sei aufgrund ihrer Zweckbestimmung sowie des Zeitmoments (Duldung des Gemeingebrauchs erfolge seit langer, unvordenklicher Zeit) als öffentliche Strasse (Privatstrasse im Gemeingebrauch) zu vermuten. Aufgrund dieser gesetzlichen Vermutung wäre es an der Beschwerdegegnerin gelegen, den Beweis des Gegenteils zu erbringen. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach es sich bei der Strasse um eine Hauszufahrt handle, treffe nicht zu.

Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 argumentieren, die Erschliessungsstrasse als Zubringer zum alten Postgebäude beinhalte ein dienstbarkeitsvertraglich vereinbartes Fuss- und Fahrwegrecht, welches offenbar auch die Unterhaltspflicht der Gemeinde beinhalte, womit die Strasse der Öffentlichkeit gewidmet sei. Die massgebenden Strassenabstände seien, jedenfalls in Bezug auf die Häuser A und B, verletzt. Es handle sich um eine öffentliche Strasse, welche von der Öffentlichkeit seit nahezu 75 Jahren gutgläubig und anhaltend genutzt werde, als Gemeingebrauch unwidersprochen geduldet werde, und zwar sei langer, unvordenklicher Zeit. Auch durch Übertragung der Unterhaltspflicht an die Gemeinde gelte die Strasse als dem Gemeingebrauch gewidmet. Sie hätten nachgewiesen, dass die Strassenreinigung im Sommer und im Winter, der Unterhalt und auch sporadische Belagserneuerungen und die Baumpflege durch die Gemeinde erfolgten, die Beleuchtung durch das öffentliche Netz der Gemeinde erfolge und die Kanalisations- und Entwässerungsinstallationen durch die Gemeinde erfolgt sein müssten, alles auf Kosten der Gemeinde.

d) Vorab ist zu klären, ob es sich beim strittigen Wegstück um eine Hauszufahrt oder um eine Detailerschliessungsstrasse handelt. Detailerschliessungsanlagen verbinden mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung (Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG). Hauszufahrten verbinden ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz (Art. 106 Abs. 3 BauG). Hauszufahrten bleiben immer privat, während Detailerschliessungsstrassen nach ordnungsgemässer Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergehen, auch wenn sie von Privaten erstellt wurden (Art. 107 Abs. 3 und Art. 109 Abs. 1 und 2 BauG). Diese Regelung gilt seit dem Inkrafttreten von Art. 78 BauG 1970²⁷. Sie ist zwingend und findet unabhängig vom Verhalten und dem Willen der Parteien Anwendung.²⁸ Erschliessungsanlagen, die vor Januar 1971 durch Private erstellt worden waren, gingen demgegenüber nicht auf die Gemeinde über und sind auch unter neuem Recht im Eigentum der betreffenden Privaten verblieben.²⁹ Die rechtliche Qualifikation einer Zufahrt kann sich allerdings nachträglich ändern. Massgebend für die rechtliche Beurteilung ist jeweils der Endzustand der

²⁷ Baugesetz vom 7. Juni 1970 (BauG 1970).

²⁸ VGE 2010/10 vom 10. Juni 2010 E. 3.4.

²⁹ BVR 2008 S. 332 E. 4.7; Zaugg/Ludwig, Band II, a.a.O., Art. 109/110 N. 3.

umstrittenen Erschliessung. Wird eine Hauszufahrt verlängert, um weitere Parzellen zu erschliessen, wird sie durch diese Funktionserweiterung zur Detailerschliessungsstrasse.³⁰

Zwar erschliesst das strittige Strassenstück – sollte das hier umstrittene Vorhaben dereinst realisiert werden – nicht mehr nur das bestehende Gebäude «alte Post», sondern auch (teilweise) die zukünftigen Neubauten des umstrittenen Projekts. Grundsätzlich würde es sich um eine Detailerschliessungsstrasse handeln, sofern diese Strasse mehr als ein Grundstück oder mehr als ein Gebäude erschliesst, auch wenn die Hausgrundstücke vor der Überbauung eine einzige Parzelle umfassten.³¹ Ausgenommen von diesem Grundsatz sind aber zusammengehörige Gebäudegruppen. Von einer zusammengehörigen Gebäudegruppe kann gesprochen werden, wenn eine gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals in Frage steht und wenn das Areal einem einzigen Grundeigentümer oder mehreren, zu einer Bauherrengemeinschaft zusammengeschlossenen Grundeigentümern gehört. Entscheidend ist, wie sich der Endzustand präsentieren wird: Der Gesetzgeber dachte vor allem an eine Arealüberbauung mit gemeinsamer Zufahrt, gemeinsamen Parkplätzen und internen Verbindungen, die weitgehend nur aus Fusswegen bestehen.³² Genau von einem solchen Projekt ist vorliegend auszugehen. Es ist auch nicht so, dass später weitere Gebäude über diese private Zufahrtsstrasse erschlossen werden könnten. Beim vorliegenden Wegstück handelt es sich daher um eine private Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG.

e) Im Privateigentum stehende Strassen (wie das vorliegend strittige Wegstück) gelten als öffentliche Strassen, wenn sie dem Gemeingebrauch gewidmet sind (Art. 9 SG). Die Widmung zum Gemeingebrauch oder Öffentlicherklärung gibt eine Sache zur Benutzung durch die Allgemeinheit für einen bestimmten Zweck frei. Es handelt sich um einen Verwaltungsakt, der mit Verfügung aber auch stillschweigend (formlos, durch konkludente Handlung) erfolgen kann.³³ Das bernische Recht sieht in Art. 13 Abs. 3 SG verschiedene Möglichkeiten vor, wie eine Privatstrasse der Öffentlichkeit gewidmet werden kann: Das ist erstens durch Verfügung der Gemeinde möglich, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zugestimmt hat (Art. 13 Abs. 3 Bst. a SG). Zweitens kann die Widmung durch Errichtung einer Wegdienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit erfolgen (Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG). Drittens kann die Widmung auch dadurch erfolgen, dass die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die Unterhaltungspflicht an einer dem allgemeinen Verkehr offenen Strasse an die Gemeinde überträgt (Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG). Zudem gelten Strassen, die interessierte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gestützt auf Artikel 109 BauG zur allgemeinen Benützung erstellen, mit ihrer ordnungsgemässen Erstellung als dem Gemeingebrauch gewidmet (Art. 13 Abs. 2 SG).

f) Es ist weder erkennbar noch wird geltend gemacht, dass eine Widmung des strittigen Wegstücks durch Verfügung der Gemeinde mit Zustimmung der Grundeigentümerinnen der betroffenen Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. L. _____ und O. _____ oder deren Rechtsvorgänger erfolgt ist (Art. 13 Abs. 3 Bst. a SG). Entgegen der sinngemässen Behauptung der Beschwerdeführenden 2 bis 36 besteht sodann gemäss Grundbuch keine Wegdienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit (Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG). Schliesslich liegt unstrittig auch kein Widmungstatbestand nach Art. 13 Abs. 2 SG vor, wurde das Wegstück, welches gemäss den unwidersprochenen Ausführungen der Vorinstanz ursprünglich dem Kurhotel «Grand Hotel» als Zufahrt diente, nicht zur allgemeinen Benützung erstellt. Von den aufgeführten Widmungstatbeständen gemäss bernischem Recht ist daher einzig Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG und damit die Frage zu prüfen, ob die Grundeigentümerinnen der betroffenen Parzellen bzw. deren Rechtsvorgänger

³⁰ Zaugg/Ludwig, Band II, a.a.O., Art. 106/107 N. 10; vgl. auch VGE 2010/150 vom 09.08.2010 E. 3.5.2.

³¹ VGE 2021/10 vom 10. Juni 2010, E. 3.3, mit Hinweisen.

³² Zaugg/Ludwig, Band II, a.a.O., Art. 106-107 N. 13.

³³ BGer 5A_348/2012 vom 15.08.2012 E. 4.3.1, mit weiteren Hinweisen; André Werner Moser, Der öffentliche Grund und seine Benützung, 2011, S. 37.

einer Widmung des strittigen Wegstücks durch Übertragung der Unterhaltspflicht an die Gemeinde stillschweigend zugestimmt haben.

Der in Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG vorgesehene Widmungstatbestand wurde im Jahr 1985 erstmals gesetzlich verankert. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts bedarf es zur Widmung mittels Übertragung der Unterhaltspflicht nicht zwingend einer schriftlichen oder mündlichen Erklärung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Einer Übertragung kann die Grundeigentümerschaft auch durch konkludentes Verhalten zustimmen. Weil die Widmung zum Gemeingebrauch regelmässig eine Eigentumsbeschränkung darstellt und daher nicht leichthin angenommen werden darf, muss allerdings in jedem einzelnen Fall genau untersucht werden, ob die konkrete Situation die Annahme einer Übertragung der Unterhaltspflicht und damit einer Zustimmung zur Widmung durch konkludentes Verhalten rechtfertigt. Zu beachten ist dabei, dass Stillschweigen nach Treu und Glauben nur dann als Zustimmung gedeutet werden darf, wenn ein Widerspruch möglich und zumutbar war. Die stillschweigende Zustimmung zur Widmung setzt daher voraus, dass die drohende Eigentumsbeschränkung für die Grundeigentümerschaft auch genügend erkennbar war. Nach der Praxis rechtfertigt das blosses Dulden der allgemeinen Strassenbenützung die Annahme einer Zustimmung noch nicht. Auf Zustimmung zur Widmung muss in der Regel aber dann geschlossen werden, wenn die Gemeinde grössere, über den laufenden Unterhalt hinausgehende und auf längere Zeit angelegte bauliche Investitionen getätigt hat (z.B. Belagserneuerung, Einrichtung einer Wegbeleuchtung und dgl.), die von der Grundeigentümerschaft widerspruchslos hingenommen worden sind. Dieser Rechtsprechung liegt die Überlegung zugrunde, dass Grundeigentümerinnen und -eigentümer eine Vertrauensposition, die sie durch das vorbehaltlose Offenhalten der Privatstrasse für die Öffentlichkeit sowie das widerspruchslose Dulden von namhaften baulichen Investitionen durch die Gemeinde geschaffen haben, nicht wieder sollen einschränken oder aufheben können.³⁴

Wenn eine Widmung entgegen dem ausdrücklichen Willen der Gemeinde zur Diskussion steht, so ist gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung zunächst fraglich, ob der Widmungstatbestand von Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG überhaupt zur Anwendung gelangt. So hat das Verwaltungsgericht in einem neueren Entscheid³⁵ Folgendes festgehalten:

«[...] Die Vorinstanz hat eine Widmung entgegen dem ausdrücklichen Willen der Gemeinde bejaht. Mit Blick auf den Regelungshintergrund von Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG erscheint allerdings fraglich, ob dieser Widmungstatbestand im vorliegenden Fall überhaupt zur Anwendung gelangt. Der Rechtsprechung zu Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG liegt der Schutz der Vertrauensposition der Gemeinde zugrunde, die namhafte Leistungen getätigt hat, damit eine Strasse öffentlich genutzt werden kann. Entsprechend haben sich bisher in erster Linie Gemeinden auf diesen Widmungstatbestand berufen und weist die Gemeinde zu Recht darauf hin, dass es sich hier um eine atypische Konstellation handelt [...]. Ob Private umgekehrt ebenfalls Rechte daraus ableiten können, ist fraglich, zumal nicht ersichtlich ist, inwiefern ihnen gegenüber eine Vertrauensposition geschaffen worden ist, in der sie geschützt werden müssen. [...]»

Auch vorliegend ist es nicht die Gemeinde, sondern die privaten Beschwerdeführenden, welche sich auf den Widmungstatbestand von Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG berufen. Die Gemeinde dagegen, deren Vertrauensposition mit diesem Tatbestand geschützt werden soll, brachte vorliegend klar zum Ausdruck, dass es sich beim strittigen Wegstück aus ihrer Sicht um eine Privatstrasse handle³⁶, womit sie sich nicht auf diesen Widmungstatbestand beruft. Den überzeugenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts folgend ist daher vorliegend davon auszugehen, dass sich die

³⁴ VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 3.6 f; VGE 2017/317 vom 7. Dezember 2018, E. 3.3 f.

³⁵ VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 3.8.

³⁶ Stellungnahme vom 4. November 2021, Vorakten bbew 076-2021, pag. 689.

Beschwerdeführenden gar nicht erst auf diesen Widmungstatbestand berufen können und dieser entsprechend nicht zur Anwendung gelangt.

Unabhängig davon bestehen keine ausreichenden Anhaltspunkte, um von einer Widmung des strittigen Wegstücks durch Unterhalt auszugehen. Es steht zwar fest, dass die Strassenreinigung sowie der Winterdienst dieses Wegstücks freiwillig durch die Gemeinde vorgenommen werden. Dies reicht nach dem Gesagten jedoch nicht aus, um den Widmungstatbestand von Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG zu bejahen. Dass die Gemeinde namhafte Investitionen im Sinne der zitierten Rechtsprechung vorgenommen hätte, wird von dieser bestritten. So führte sie im Rahmen des ersten Beschwerdeverfahrens (BVE 110/2016/79) vielmehr aus, dass beim fraglichen Wegstück durch die Gemeinde keine baulichen Unterhaltsarbeiten (Instandhaltung und Instandsetzung) vorgenommen worden seien und dass keine gesicherten Informationen zur Asphaltierung bestünden, diese jedoch ziemlich sicher durch die Grundeigentümerinnen vorgenommen worden sei.³⁷ Auch anlässlich des damaligen Augenscheins bestätigte der Gemeindevertreter, dass die Gemeinde keine Kenntnisse von über den laufenden Unterhalt hinausgehenden Investitionen seitens der Gemeinde habe. Ebenso bestätigte er, dass der strittige Wegabschnitt nicht über eine eigene Strassenbeleuchtung verfüge. Schliesslich führte der Vertreter der Grundeigentümerin aus, dass die auf diesem Strassenstück vorhandene Entwässerungsrinne durch die Grundeigentümerschaft erstellt worden sei.³⁸ Die Beschwerdeführenden dagegen vermögen für ihren gegenteiligen Standpunkt, wonach die Gemeinde grössere, über den laufenden Unterhalt hinausgehende und auf längere Zeit angelegte bauliche Investitionen getätigt hat, keine Belege zu erbringen. Hierfür sind – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden 1a und 1b – sie beweispflichtig. Entgegen deren Ansicht besteht weder aufgrund der Zweckbestimmung noch des Zeitmoments eine gesetzliche Vermutung, dass es sich um eine öffentliche Strasse (Privatstrasse im Gemeindegebrauch) handle. Vielmehr kommt die allgemeine Beweislastregel zum Tragen: Wer demnach aus einer beweisbedürftigen Tatsache etwas für seinen Rechtsstandpunkt ableiten will, trägt dafür die Beweislast. Die Beweislastverteilung kommt auch bei Geltung des Untersuchungsgrundsatzes (Art. 18 Abs. 1 VRPG) zum Tragen, wenn der Sachverhalt, aus dem eine Partei Rechte ableiten will, wie vorliegend unbewiesen bleibt. Die beweisbelastete Partei – hier demnach die Beschwerdeführenden – trägt in diesem Fall die Folgen der Beweislosigkeit.³⁹ Vorliegend sind somit beim strittigen Wegstück grössere, über den laufenden Unterhalt hinausgehende und auf längere Zeit angelegte bauliche Investitionen, aus deren widerspruchsfreien Duldung auf eine formlose Zustimmung zur Widmung geschlossen werden könnte, nicht erstellt. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der öffentliche Nutzen an diesem Wegstück gering ist, dient es doch nicht als Durchgangsstrasse.⁴⁰ Die Voraussetzungen einer Widmung dieses Wegstücks nach Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG liegen unter diesen Umständen nicht vor. Damit steht fest, dass keiner der in Art. 13 SG geregelten Widmungstatbestände erfüllt ist.

g) Die Beschwerdeführenden gehen aber weiter davon aus, dass das strittige Wegstück seit unvordenklicher Zeit im öffentlichen Gemeindegebrauch stehe und damit aus diesem Grund als öffentliche Strasse zu gelten habe. Sie berufen sich dabei auf die in Lehre und Rechtsprechung verbreitete Ansicht, wonach bei einer Sache, insbesondere einer Strasse oder einem Weg, welche seit unvordenklicher Zeit im öffentlichen Gebrauch steht, ausnahmsweise auf eine Widmung verzichtet werden kann.⁴¹ Nach Art eines Rechtszustandes besteht ein Wegrecht dann seit unvor-

³⁷ Stellungnahme vom 23. September 2016, Beschwerdeakten BVE 110/2016/79, pag. 168.

³⁸ Protokoll des Augenscheins vom 12. Oktober 2016, S. 19 ff., Beschwerdeakten BVE 110/2016/79, pag. 198 ff.

³⁹ Art. 8 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210); Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 11.

⁴⁰ So auch VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 3.9.

⁴¹ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 2232; Imboden/Rhinow, Verwaltungsrechtssprechung, 5. A., Band II, Besonderer Teil, Nr. 116, lit. B. Ziff. V; André Werner Moser, der öffentliche Grund und seine Benützung, Diss. Bern 2011, S. 42 f.; BGE 94 I 574.

denklicher Zeit, wenn es in gutem Glauben seit Menschengedenken ungefragt und ungewehrt, einem Bedürfnis entsprechend, ununterbrochen ausgeübt worden ist.⁴² Von unvordenklicher Zeit wird dann ausgegangen, wenn ein Zustand mindestens zwei Menschenalter, d.h. zumindest achtzig Jahre lang gedauert hat, wobei diese Zahl nicht als starre Grenze anzusehen ist.⁴³

Zunächst ist – der überzeugenden Lehrmeinung von Moser⁴⁴ folgend – fraglich, ob es sich bei der Unvordenklichkeit um ein Surrogat der Widmung handelt und damit ein Widmungstatbestand tatsächlich ersetzt werden kann, zumal eine solche Einverleibung privater Flächen zum Bestand öffentlicher Sachen im Gemeingebrauch für den privaten Eigentümer auch von Vorteil sein kann, wogegen sie beim Staat zu zusätzlichen Ausgaben führen kann, welche durch den Zugewinn an Hoheit über diesen Grund nicht zu rechtfertigen sind. Aus diesem Grund kann auch das tatsächliche Zurverfügungstellen privaten Grundes zugunsten der Allgemeinheit ohne entsprechende Vorkehrungen seitens des Gemeinwesens keine Widmung zum Gemeingebrauch darstellen. Die Unvordenklichkeit kann daher höchstens als Surrogat für die Erlangung staatlicher Verfügungsmacht an den in Frage stehenden Flächen verstanden werden und so lediglich die Voraussetzungen für die Widmung schaffen. Um die privaten Flächen zu öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch zu machen, bedürfte es daher eines zusätzlichen Widmungsakts, welcher auch konkludent erfolgen kann (vgl. oben). Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hat es bisher offen gelassen, ob der Grundsatz der Unvordenklichkeit eine fehlende Widmung ersetzen kann.⁴⁵

Ob damit eine allfällige Unvordenklichkeit den vorliegend fehlenden Widmungstatbestand (vgl. oben) zu ersetzen vermag und damit das private Wegstück hier ohne expliziten oder impliziten Widmungsakt des Gemeinwesens und ohne Zustimmung der Grundeigentümerschaft zu einer öffentlichen Strasse werden konnte, ist damit gestützt auf die erwähnte Lehrmeinung zumindest fraglich. Dies gilt vorliegend umso mehr, als das im massgebenden Zeitpunkt der Entstehung dieses Strassenabschnitts (Ende 19. Jahrhundert / anfangs 20. Jahrhundert)⁴⁶ geltende Recht (Gesetz über den Strassen- und Brückenbau von 1834) sogar nur Strassen im Eigentum des Gemeinwesens öffentliche Strassen sein konnten.⁴⁷

Sollte jedoch – entgegen diesen Ausführungen – das strittige Wegstück ohne Widmungstatbestand gestützt auf diese Unvordenklichkeit zu einer öffentlichen Strasse im Gemeingebrauch werden können, so ist dies – angesichts der damit verbundenen Konsequenzen – höchstens ausnahmsweise und nur sehr zurückhaltend in klaren Fällen möglich. Von einem solchen Fall ist vorliegend nicht auszugehen: Das strittige Wegstück entstand nach dem Gesagten zu Zeiten des Kurhotels «Grand Hotel» und diente damals als privater Zugang zu diesem Hotel. Von einem öffentlichen Gebrauch konnte daher damals nicht gesprochen werden. Mit der Nutzung des Gebäudes «alte Post» als öffentliche Poststelle ab 1954 bis zur Schliessung im Jahr 2017 stand das Wegstück zwar Kundinnen und Kunden der Post und damit in diesem Sinne der Öffentlichkeit offen. Dies alleine konnte jedoch aus dem Wegstück noch keine Strasse im öffentlichen Gebrauch machen. Vielmehr diente das Wegstück auch in dieser Phase nur als Zugang zur Poststelle als öffentliches Angebot, es übernahm aufgrund seiner parallelen Führung zur Dorfstrasse aber nie die eigentliche Funktion einer öffentlichen Strasse im Sinne einer Erschliessung, um von A nach

⁴² BGE 74 I 48, E. 3.

⁴³ Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband zur 5. (und unveränderten 6. Auflage), 1990, S. 354, mit weiteren Hinweisen; André Werner Moser, a.a.O., S. 43.

⁴⁴ André Werner Moser, a.a.O., S. 44.

⁴⁵ VGE 2009/433 vom 22. Februar 2011, E. 5.6.

⁴⁶ Gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen der Gemeinde (vgl. Stellungnahme vom 23. September 2016 im ersten Beschwerdeverfahren, Beschwerdeakten BVE 110/2016/79 pag. 168) hat das Strassenstück bereits als Zugang zum Kurhotel «Grand Hotel» gedient und sei vermutlich durch deren Eigentümer erstellt worden. Das Kurhotel wurde 1870 erstellt und 1954 abgebrochen (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 12. Oktober 2016, S. 20., Beschwerdeakten BVE 110/2016/79, pag. 199).

⁴⁷ Vgl. VGE 2009/433 vom 22. Februar 2011, E. 4.2 und 4.2.1.

B zu gelangen und wurde in diesem Sinne nicht als öffentliche Erschliessungsstrasse wahrgenommen. Überdies dauerte diese Phase mit der Nutzung des Gebäudes als Post rund 63 Jahre, womit nach dem Gesagten – selbst wenn man in dieser Phase von einer Strasse im öffentlichen Gebrauch sprechen sollte – nicht von einer Unvordenklichkeit gesprochen werden kann.

h) Damit steht fest, dass das strittige Wegstück nicht als öffentliche Strasse gilt, womit – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden – der nach Art. 11 Abs. 4 GBR gegenüber öffentlichen Strassen einzuhaltende Strassenabstand von 3.00 m vorliegend nicht zur Anwendung gelangt.

7. Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Das Regierungsstatthalteramt kam im angefochtenen Entscheid (S. 34 f.) zum Schluss, im Lichte der Kritik der OLK am ursprünglichen Projekt gemäss Baueingabe 2014 und Erwägungen des Verwaltungsgerichts im Urteil vom 1. Mai 2018 sei in Übereinstimmung mit der Beurteilung der OLK festzustellen, dass die Beschwerdegegnerin mit der zweistufigen Projektüberarbeitung den wesentlichen – rechtlich massgebenden – Kritikpunkten am ursprünglichen Bauvorhaben Rechnung getragen habe, womit das Bauvorhaben gestützt auf die nachvollziehbaren, übereinstimmenden Beurteilungen von OLK und dem Ausschuss des Preisgerichts die ästhetischen Vorgaben nunmehr erfülle und damit unter dem Gesichtspunkt der Ästhetik und der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild als bewilligungsfähig zu beurteilen sei. Die Beschwerdeführenden bestreiten diese Beurteilung und erachten das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Mürren durch die vier geplanten Chalets als verletzt.

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.⁴⁸

Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Lauterbrunnen mit ihren Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren» im Baureglement (Anhang 1 des GBR) Gebrauch gemacht: So soll gemäss Ziffer 1 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren» 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 (Ziffer 3 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren»). Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Soweit die Beschwerdeführenden 1a und 1b vorbringen, auch Art. 24 GBR sei vorliegend uneingeschränkt anwendbar, so kann ihnen nicht gefolgt werden. Die erwähnten, eigens für die ZPP «Apartmenthotel Mürren» festgelegten Gestaltungsgrundsätze gehen als speziellere Normen den übrigen Vorschriften der Grundordnung vor⁴⁹ und damit auch den allgemeinen Gestaltungsgrundsätzen nach Art. 24 GBR. Neben der ebenfalls statuierten «guten Gesamtwirkung» (Art. 24

⁴⁸ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

⁴⁹ Zaugg/Ludwig, Band II, a.a.O., Art.92/93, N. 1.

Abs. 1 GBR), welche nach Ziffer 3 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren» auch in der ZPP verlangt ist, befinden sich in Art. 24 GBR zudem ohnehin nur noch nähere Festlegungen zur verlangten ortsüblichen Materialisierung (Holz, Beton, Stein) und ortsüblichen Farbgebung (Brauntöne oder Natur für Holz, keine auffällige Farbtöne für Beton- und Verputzbauten, andere Farbtöne für Fensterläden), zur optischen Stockwerkunterteilung, zu Treppenhäusern, Kaminen und Wohnungserschliessungen sowie zu Fensterläden (Art. 24 Abs. 2 bis 5 GBR), bei welchen – unabhängig von deren Anwendbarkeit – weder erkennbar ist noch geltend gemacht wird, dass sie nicht eingehalten wären.

Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁵⁰

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.⁵¹

Der Gemeinde kommt bei der Anwendung ihrer 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.⁵²

c) Das im Jahr 2014 eingereichte Baugesuch für die Überbauung «The Myrrhen» scheiterte u.a. an der ungenügenden Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild. Die OLK beurteilte das damalige Vorhaben mit Bericht vom 22. September 2016 negativ und kritisierte dabei die ortsfremden Gesamtproportionen des Hauses D, den übermässigen Sprung in der Gesamthöhe im Übergang von der alten Post zum Haus B, die beliebige Anordnung der Fenster und die ortsfremde Anchrägung der Vordächer, der grosse Strassenabstand der Häuser C und D und deren Zugang über künstlich wirkende Aufschüttungen, die ortsfremden Grünflächen zwischen der Dorfstrasse und den Gebäuden C und D, den Verlust der räumlichen Kontinuität des Terrassenraumes durch die zu tief gelegene Position der Häuser C und D sowie die Schwächung der Terrassierung durch den Abbruch des obersten Niveaus und die unsensible Verstellung durch Sonnenkollektoren. Gestützt auf diese Beurteilung der kantonalen Fachbehörde erteilte die BVD dem damaligen Baugesuch mit Entscheid vom 9. Januar 2017 den Bauabschlag (RA Nr. 110/2016/79). Diesen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 1. Mai 2018 (VGE 2017/51).

Die Beschwerdegegnerin nahm in der Folge eine Projektüberarbeitung vor, welche im Rahmen eines Voranfrageverfahrens im Jahr 2019 der OLK unterbreitet wurde. Mit Bericht vom 21. Juni 2019⁵³ führte die OLK Gruppe Emmental-Oberaargau Folgendes aus:

⁵⁰ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

⁵¹ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

⁵² Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit Hinweisen.

⁵³ «The Myrrhen, Dokumentation Projektüberarbeitung» vom 31. Januar 2020, Beilage 3, Vorakten bbw. 076-2021 pag. 46.

«Mit der Projektüberarbeitung wurden die wichtigsten Kritikpunkte der OLK in ihrem Bericht vom 22. September 2016 aufgegriffen:

Die Proportionen des Hauses D wurden grundsätzlich überarbeitet. Sie entsprechen jetzt ungefähr jenen der Neubauten B und C. Das Gesamtprojekt wirkt einheitlicher, die Proportionen von Haus D selbstverständlicher. Der Übergang zu den nordöstlich angrenzenden Bestandesbauten wurde damit verbessert.

Um den Massstabwechsel vom Übergang von der alten Post zum Haus B abzuschwächen, wurde Haus B um 20 cm und Haus C um 40 cm in der Höhe reduziert/abgesenkt. Die Reduktion der Firsthöhen zielen in die richtige Richtung, sind aber bezogen auf die Gesamthöhen eher marginal.

Die Anordnung der Fenster wurde überarbeitet. Es wurde eine Achsierung der Fenster angestrebt. Dies hat zu einer Beruhigung des Fassadenbilds geführt, was sich aus Sicht der OLK positiv auf die Integration der Bauten ins Ortsbild auswirkt. Dasselbe gilt für die Dachformen, indem auf die Anschrägung der Vordächer verzichtet wurde.

Der vorgeschriebene Strassenabstand wird bei sämtlichen Bauten nach wie vor eingehalten, trotzdem wurde die Anbindung an den Strassenraum verbessert. In Haus A und B wurde die Öffnungsstruktur in den EG grosszügiger gestaltet. Haus C wurde leicht Richtung Westen und Norden zur Strasse hin verschoben. Im EG von Haus C ist ein Shop vorgesehen mit zwei zur Strasse orientierten Schaufenstern. Über eine Vorzone vor dem Ladenlokal wurde der Bau an den Strassenraum angebunden. Mit der Überarbeitung von Haus D wurde auch dessen Stellung in Bezug zum Strassenraum verändert. Der Raum zwischen dem Haus und der Strasse wurde deutlich verkleinert, der Hauseingang steht näher an der Strasse und wird über einen etwas breiteren Zugang mit dieser verbunden. Insbesondere Haus C wird mit der Überarbeitung deutlich besser an den Strassenraum angebunden. Beim Haus D gelingt dies noch weniger, hier stellt sich die Frage, wie die Terraingestaltung angedacht ist. Dazu sind die aktuellen Unterlagen zu wenig aussagekräftig.

Auf dem nordöstlich von Haus D bestehenden Trafogebäude ist neu eine öffentliche Aussichtsplattform vorgesehen. Dies gibt dem Freiraum zwischen Haus D und dem angrenzenden Bestandesbau einen öffentlichen Charakter, was die OLK begrüsst.

Mit dem Wegfall des 2. Untergeschosses beim Haus D steht dieser Bau nun auf ähnlichem Niveau im Terrain wie die Bauten B und C. Zudem wurde auf die Sonnenkollektoren verzichtet. Durch diese Massnahme konnte in der talwärts stark abfallenden Hangpartie eine stringenterere Gesamtsituation geschaffen werden. Gemäss Projektbeschreibung ist vorgesehen, die bestehenden Umgebungsmauern beizubehalten, was die OLK begrüsst. Details zur Terraingestaltung sind aus den aktuellen Unterlagen jedoch noch nicht ersichtlich.

Der Hinweis, dass die Erdgeschosse keine öffentliche Nutzung aufweisen und damit nicht zur Aufwertung und zur Belebung der Dorfstrasse beitragen, wurde mit der Überarbeitung aufgegriffen. Im Erdgeschoss von Haus A ist neu ein Coiffeursalon vorgesehen. In der ehem. Post ist unverändert Bar und Restaurant untergebracht, im Erdgeschoss von Haus B ist neu ein Fitnessraum, im Erdgeschoss von Haus C ein Shop vorgesehen, der über eine neue Vorzone an den Strassenraum angebunden ist. Die vorgesehenen Nutzungserweiterungen in den Erdgeschossen werden begrüsst und können zu einer besseren Anbindung der Bauten an den öffentlichen Strassenraum und dessen Charakter als Flaniermeile beitragen.

Antrag:

Mit der Überarbeitung wurde das Projekt aus Sicht der OLK in wesentlichen Bereichen verbessert. Gewisse Punkte können im aktuellen Planungsstand jedoch nicht abschliessend beurteilt werden.

Für die weitere Planung stellt sich aus Sicht der OLK die Frage, ob die Gebäudehöhen der Häuser B und C allenfalls noch weiter reduziert werden könnten, ohne deren Anbindung an die Dorfstrasse zu schwächen.

Für eine abschliessende Beurteilung der Volumetrien und deren Stellung ist neben den Plänen auch das Architekturmodell zu aktualisieren.

Im Gegensatz zu den übrigen Bauten wirkt die Anbindung des Hauses D an die Dorfstrasse nach wie vor schwach. Sie ist aus Sicht der OLK weiter zu präzisieren / zu stärken.

Für die Beurteilung des Wechselspiels von Architektur und Strassenraum sind in den Plänen der Strassenfassaden auch die Untergeschosse und die dazu notwendigen Stützbauwerke und Böschungen darzustellen.

Für die abschliessende Beurteilung der Aussenraumgestaltung zwischen den Bauten, insbesondere aber auch der talwärts abfallenden Hangpartie ist der Umgebungsgestaltungsplan zu präzisieren. U.a. soll nachvollziehbar sein, welche Bereiche der heutigen Terrassierung erhalten bleiben und welche Bereiche allenfalls ergänzt oder erneuert werden.»

Nach einer weiteren Projektoptimierung, welche gemäss Angaben der Beschwerdegegnerin die Überprüfung der Gebäudehöhen der Häuser A und B, die Erstellung des Architekturmodells, die Überarbeitung und Stärkung der Anbindung des Hauses D an die Dorfstrasse, die Ergänzung der Strassenfassade mit Untergeschossen, Stützbauwerken und Böschungen sowie die Präzisierung des Umgebungsplans umfasste⁵⁴, unterbreitete sie das Projekt am 14. November 2019 einem Ausschuss des Preisgerichts. Dieses würdigte die Anpassungen gemäss Bericht vom 31. Januar 2020 wie folgt⁵⁵:

«Das Preisgericht würdigt in der Folge die wesentlichen Anpassungen:

- Die Gebäude B und C sind leicht tiefer ins Terrain gesetzt. Diese Anpassung kann gut nachvollzogen werden und trägt zur guten Einbettung der Volumina in die bestehende Topografie und Siedlungsstypologie (insbesondere auch Übergang zum bestehenden Gebäude «alte Post») bei. Eine (noch) tiefere Setzung des Hauses B würde den gewünschten Strassenbezug schwächen.
- Die Anpassungen im Gebäude D (Drehung und Verkleinerung) werden begrüsst. Der Wegfall des doppelgeschossigen Sockels trägt wesentlich zur guten Integration des Gebäudes ins gebaute Umfeld bei. Insbesondere auch im Bezug auf das Gebäude «alte Post» wirkt das überarbeitete Gebäude viel angemessener.
- Die Schaffung eines öffentlichen Aussichtspunktes auf dem Dach der bestehenden Trafostation wird begrüsst.
- Die Überarbeitung der Fassade wird begrüsst. Die beruhigte Anordnung der Fensteröffnungen orientiert sich stärker am Bestand, welcher seinerseits wohl primär aus statischen und konstruktiven Gründen mehrheitlich über ein geordnetes Fassadenbild verfügt. Auf der Strassenseite reagiert das Öffnungsverhalten im Sockelbereich adäquat auf mögliche öffentlichkeitswirksame Nutzungen.
- Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss ist gut vorstellbar, sofern das entsprechende Bedürfnis vorhanden ist. Die «nutzungsneutrale» Ausgestaltung der Erdgeschosse wird begrüsst.
- Die in der Zwischenzeit detailliert ausgearbeitete Umgebungsgestaltung wird begrüsst. Analog der Vorzone im Bereich der «alten Post» wird ein dorfstassenbegleitender Baumbestand vorgesehen, der den Strassenraum verstärkt definiert. Die Gebäudezwischenräume werden mittels eines losen Baumbestands begrünt. Bestehende Terrassierungsmauern werden beibehalten.
- Asphaltierte und gut dimensionierte Vorplätze binden alle Gebäude an die Dorfstrasse, respektive an die arealinterne Erschliessung an und stärken den öffentlichen Charakter der Erdgeschosse. Beim Haus D dient die Vorzone zudem als Auftakt zur Erschliessung des Aussichtspunktes.
- Die Dachformen weisen eine Selbstverständlichkeit auf, welche den Gebäudevolumina entspricht. Sie tragen zur guten Integration der Bauten ins Ortsbild bei.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit dem vorliegenden Projektstand die Qualitäten des Siegerprojekts weiter gestärkt wurden. Das vorhandene Architekturmodell bestätigt die hohe Qualität und

⁵⁴ Vgl. «The Myrrhen, Dokumentation Projektüberarbeitung» vom 31. Januar 2020, S. 5., Vorakten bbw. 076-2021 pag. 46.

⁵⁵ Vgl. «The Myrrhen, Dokumentation Projektüberarbeitung» vom 31. Januar 2020, S. 6 f., Vorakten bbw. 076-2021 pag. 46.

Ortsverträglichkeit der Volumina sowie deren Setzung (siehe dazu Beilage 1). Eine weitergehende Reduktion der Firsthöhe der Gebäude B und C erachtet das Preisgericht als nicht notwendig. Eine tiefere Setzung im Terrain würde zu einer Schwächung der Anbindung an die Dorfstrasse führen. Die Anbindung der Gebäude an die Strasse und die Gestaltung der öffentlichen Räume wirken selbstverständlich und ortstypisch.

Mit der Projektüberarbeitung ist es gelungen, die hohen Qualitäten des Siegerprojektes weiter zu stärken, den Aussenraum zu präzisieren und eine sehr gute Einordnung des Vorhabens in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sicher zu stellen.»

d) Am 14. April 2021 reichte die Beschwerdegegnerin das strittige Baugesuch ein. Geplant ist der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 66 Wohnungen, wobei ein Mehrfamilienhaus südwestlich des bestehenden Gebäudes «alte Post» zu liegen kommt (Haus A mit 13 Wohnungen) und drei Häuser nordöstlich davon (Haus B und C mit jeweils 19 Wohnungen, Haus D mit 14 Wohnungen). Die asymmetrischen Bauten weisen eine Gebäudelänge von 22.53 m (Häuser A, B und C) und von 20.73 m (Haus D) sowie eine Gebäudebreite von 18.93 m auf. Alle vier Häuser sind mit der Breitseite gegen Südosten ausgerichtet. Die Häuser sind fünfgeschossig (Haus A) und sechsgeschossig (Häuser B, C und 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 Häuser verfügen über einen Sockel aus Stein und sind ansonsten mit einer naturbelassenen Holzverkleidung versehen. Die symmetrischen Satteldächer mit einer Neigung von 20° sind in einer Eternit Doppeldeckung mit dunklem Farbton geplant. Das bestehende Gebäude «alte Post» soll mit einer Terrasse aus Naturstein umgeben werden.

Im näheren Umfeld des Projekts befinden sich ein schützenswertes Gebäude (U. _____ 1065) sowie mehrere erhaltenswerte Häuser (V. _____ 1052, 1053 und 1054, im äusseren Dorf 1058, auf den X. _____ 1039, 1039c, 1040). Als schützenswertes Objekt eingestuft ist zudem die der unteren, südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle Lauterbrunnen Grundstück Nr. O. _____ entlang führende Terrasse des ehemaligen Kurhauses. Das bestehende Gebäude «alte Post», welches Teil des Projekts ist, wurde dagegen im Zuge der allgemeinen Revision des Bauinventars des Kantons Bern (Revision 2016-2023) aus dem kantonalen Bauinventar entlassen und ist nicht mehr als erhaltenswertes Baudenkmal verzeichnet. Sämtliche Gebäude sowie die Bauparzellen befinden sich in der Baugruppe E (Mürren). Mürren ist schliesslich bei der Erstellung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung bewertet worden und als solches im Verzeichnis der besuchten Orte im Kantonsteil Bern Land aufgeführt⁵⁶.

Die OLK beurteilte das hier strittige Vorhaben mit Bericht vom 21. September 2021⁵⁷ und führte dabei Folgendes aus:

«Im Bericht vom 21. Juni 2019 hat die OLK die Projektüberarbeitung positiv gewürdigt und im Antrag auf einzelne Punkte hingewiesen, auf die bei der Weiterbearbeitung Wert zu legen sei. Diese wurden wiederum aufgenommen und sind in eine weitere Projektüberarbeitung eingeflossen. Das überarbeitete Projekt wurde im November 2019 von einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Wettbewerbs nochmals diskutiert und gewürdigt.

Die Firsthöhen sämtlicher Neubauten wurden gegenüber dem Projektstand vom Juni 2019 nochmals um rund einen halben Meter reduziert, was sich positiv auf die Integration der Neubauten in die vorhandene Bebauungsstruktur auswirkt.

⁵⁶ ISOS Band 8.2 Oberland Orte L-Z, S. 496.

⁵⁷ Vorakten bbew 076-2021, pag. 507.

Neben den bereits projektierten öffentlichen Nutzungen in den Häusern A, B, C und der ehemaligen Post ist im Erdgeschoss des Hauses D nun zusätzlich ein Bistro vorgesehen. Damit leistet auch das Haus D einen wesentlichen Beitrag an die Aufwertung und Belebung der Dorfstrasse. Weiter wurde der Vorplatz des Hauses D präzisiert und gestärkt. Die Aussichtsplattform auf dem Trafogebäude ist nach wie vor Teil des Projekts, neu führt der Weg zur Aussichtsterrasse über den Vorplatz des Hauses D.

Im Umgebungsgestaltungsplan sind die Hausvorplätze präzise definiert und werden als klare Verbindungselemente zwischen den Häusern und der Dorfstrasse gelesen. Die Höhenkuven im Umgebungsgestaltungsplan zeigen natürliche Terrainverläufe zwischen den Häusern bzw. zwischen den Hausvorplätzen. Die neuen Terrainverläufe binden sich gut an die örtlichen Gegebenheiten ausserhalb des Bearbeitungsperimeters an.

In Bezug auf die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wurde das Vorhaben mit der weiteren Projektüberarbeitung nochmals optimiert. Die OLK schliesst sich der positiven Beurteilung durch den Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Wettbewerbs an.

Antrag: Aus Sicht der OLK kann das Bauvorhaben in der vorliegenden Form bewilligt werden.»

Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) äusserte sich schliesslich mit Fachbericht vom 17. November 2021⁵⁸ und kam dabei zum Schluss, dass die beantragte Bewilligung aus ihrer Sicht erteilt werden könne. Dabei führt sie u.a. aus, sie habe sich schon lange vor dem Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens im Rahmen einer Testplanung und eines Wettbewerbs zur Ermittlung des möglichen Bauvolumens an dieser Stelle beschäftigt. Sie habe damals die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) um eine grundsätzliche Beurteilung der Bebaubarkeit dieses Ortes und zur Beurteilung der Resultate der Testplanung ersucht. Die ENHK sei zum Schluss gekommen, dass als Vorgabe für die weitere Planung das vorgesehene Bauvolumen deutlich reduziert werden müsse. 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. Die Erkenntnisse und Vorgaben der ENHK seien in das anschliessende Wettbewerbsverfahren als Rahmenbedingungen eingeflossen. Das nun zu beurteilende Projekt zeige ein reduziertes Volumen und die Höhenkote sowie die Bauverbotslinie Umgebungszone II seien eingehalten. Das Wettbewerbsverfahren habe diverse Lösungsansätze gezeigt, wobei das Siegerprojekt «The Myrrhen» aus Sicht der Denkmalpflege die im Prinzip einzig mögliche Variante für ein Bauvolumen an diesem Ort zeige. Sowohl die Verteilung der Volumina in einzelne Baukörper wie deren Setzung an der Strasse ohne Dorfplatz erachte man als günstig.

e) Die Beschwerdeführenden 1a und 1b bestreiten zunächst die Zuständigkeit der Gruppe Emental-Oberaargau der OLK. Örtlich sei die Gruppe Oberland zuständig. Deren allfällige Ausstandsgründe seien von Amtes wegen zu prüfen, was hiermit vorsorglich beantragt werde. Das Regierungsstatthalteramt habe sich damit nicht auseinandergesetzt. Die Fachberichte der unzuständigen Kommission hätten kein Gewicht.

Dieser Einwand wurde vom Verwaltungsgericht bereits in ihrem Entscheid im Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch für die Überbauung «The Myrrhen» abgehandelt (VGE 2017/51 vom 1. Mai 2018, E. 5.2.3). Da sich die Situation inzwischen nicht verändert hat, kann auf diese Ausführungen des Verwaltungsgerichts verwiesen werden. Demnach sind in der vorliegenden Konstellation, wo ein Mitglied der OLK-Gruppe Oberland mit seinem Architekturbüro den Projektwettbewerb gewonnen und das hier zu beurteilende Vorhaben ausgearbeitet hat, die Voraussetzungen der Befan-

⁵⁸ Vorakten bbew 076-2021, pag. 509.

genheit gemäss Art. 59 Abs. 1 Bst. a und f PG⁵⁹ i.V.m. Art. 9 VRPG erfüllt. So «war doch ein bedeutendes Vorhaben eines Gruppenmitglieds zu begutachten. Selbst wenn die Gruppe Oberland das Apartmenthotel unter Ausschluss der Person beurteilt hätte, die den Projektwettbewerb gewonnen hat, hätte die Unbefangenheit der übrigen Mitglieder in Zweifel gezogen werden können. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass diese zum Projekt ihres Kollegen keine Stellung nehmen wollten. Die Übertragung des Geschäfts an eine Gruppe aus einem anderen Kantonsteil erscheint auch deshalb unproblematisch, weil es weniger um die Ortskunde als um die Fachkenntnisse des Gremiums geht.»⁶⁰ Der von den Beschwerdeführenden 1a und 1b gestellte Antrag, es sei eventualiter ein Gutachten der zuständigen Gruppe Oberland einzuholen, ist daher abzuweisen.

f) In der Sache bringen die Beschwerdeführenden 1a und 1b vor, das Vorhaben habe gestützt auf die Vorgaben in der ZPP sowie im GBR erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Die vier geplanten Gebäude würden deutlich von sämtlichen, sich bis heute in Müren befindlichen Wohnhäusern namentlich hinsichtlich ihrer Gebäudedimensionen unterscheiden. Sie würden geradezu als überdimensionierte «Jumbo-Chalets» erkannt und seien als solche geeignet, das ursprüngliche Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und damit den einzigartigen Charme des Ferienorts Müren nachhaltig zu zerstören. Es möge zutreffen, dass die heutige Lösung gemäss Preisgericht des durchgeführten Projektwettbewerbs die beste sei, und das eingereichte Projekt im Rahmen der Projektüberarbeitung minimal redimensioniert worden sei, was aber nicht heisse, dass das Vorhaben dadurch automatisch die strengen Anforderungen an den Strassen-, Orts- und Landschaftsschutz erfülle. Die geplante Gestaltung der Fassaden wirke unsystematisch, die Anordnung der Balkone und der Fenster in verschiedenen Grössen sei uneinheitlich. Im Unterschied zum Gebäude der alten Post würden die geplanten Fassaden keine Elemente des Schweizer Holzstils ausweisen. Neben dem Gebäude der alten Post würden die geplanten Nachbargebäude kalt und dominant wirken, es entstehe keine Einheit.

Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 argumentieren, die projektierten Gebäude würden als fünf- bzw. sechsstöckige Hochbauten wahrgenommen, die sich mit Blick auf die exponierte Lage, das im Wesentlichen intakt gebliebene Orts- und Landschaftsbild, auf die zahlreichen umliegenden erhaltens- und schützenswerten Gebäude und die bisher unverbaute Aussichtslage zerstörerisch auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Im Unterschied zum ursprünglichen Grand Hotel Müren präsentiere sich «The Myrrhen» als langgezogene Mehrfamilienhausreihe, bestehend aus bis zu 6-geschossig wahrnehmbaren «Jumbo-Chalets» grossmassstäblichen Volumens, die nur noch punktuelle Sicht auf die einzigartige Bergkulisse des Jungfraumassivs ermöglichen. Das Projekt sei störend und zu dominant, führe zu einer strassenschluchtartigen Situation und nehme in ortsbild- und landschaftsschützerischer Hinsicht keine Rücksicht auf die bestehend gewachsene dörfliche Struktur und die denkmalpflegerisch geschützten Gebäude in der Umgebung. Die aktualisierten Positionierungen der OLK vom 21. Juni 2019 / 21. September 2021 und der KDP vom 21. September 2021 zum geringfügig redimensionierten und angepassten Projekt seien wenig aussagekräftig und in sich widersprüchlich. Die beiden Behörden hätten sich nur mühsamst zu einem positiven Antrag durchringen können. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung genüge es nicht, wenn ein neues Projekt zwar kein Störfaktor und als solcher noch vertretbar sei, vielmehr müsse ein Projekt in eine Beziehung zum Ortsbild treten, sich in die bauliche Umgebung eingliedern und darauf Rücksicht nehmen.

g) Vorab ist festzustellen und auch unbestritten, dass die Vorgaben in der ZPP «Apartmenthotel Müren» zum «Mass der Nutzung» (zweiter Abschnitt von Ziffer 2 der Bestimmungen zur ZPP

⁵⁹ Personalgesetz vom 16. September 2004 (PG; BSG 153.01).

⁶⁰ VGE 2017/51 vom 1. Mai 2018, E. 5.2.3.

«Apartmenthotel Müren» in Anhang 1 des GBR⁶¹) sowie zu den Höhenkoten und zum Strassenabstand (Ziffer 3 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Müren»⁶²) durch das strittige Projekt eingehalten werden. Damit bleibt zwar das Gebot der guten Einfügung in das Ortsbild und in die landschaftlich wertvolle Umgebung gemäss Ziffer 1 und Ziffer 3 Lemma 1 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Müren» zu beachten. Daran sind auch Bauten zu messen, welche die Abstände und Geschossezahlen einhalten. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass gestützt auf diese Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung in der Regel nicht wesentlich einschränkt werden dürfen. Unzulässig sind daher insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten.⁶³ Dies gilt es vorliegend zu beachten, zumal die Beschwerdeführenden in ihrer Argumentation u.a. auch mit den übermässigen Dimensionen der vier geplanten Neubauten argumentieren, obwohl diese – wie ausgeführt – das gemäss ZPP «Apartmenthotel Müren» zulässige Mass einhalten. Eine weitere Beschränkung der Gebäudehöhe der im Vergleich zum ursprünglichen Projekt bereits verkleinerten Gebäude (vgl. unten) etwa hätte für diese wohl den Wegfall eines ganzen Geschosses und damit zweifellos eine erhebliche Nutzungseinbusse zur Folge. Gestützt auf die allgemeine Ästhetiknorm in Ziffer 1 und Ziffer 3 Lemma 1 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Müren» kann das grundsätzlich nicht verlangt werden. Zu berücksichtigen ist sodann, dass eine akzessorische Anfechtung der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Müren» im vorliegenden Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren nicht mehr möglich ist.⁶⁴ Das gemäss ZPP «Apartmenthotel Müren» zugelassene Mass der Nutzung und damit die gemäss diesen Bestimmungen mögliche Bauweise kann daher nicht mehr in Frage gestellt werden und muss grundsätzlich akzeptiert werden. Dennoch lässt sich – den Ausführungen der Beschwerdegegnerin folgend – festhalten, dass das strittige Bauvorhaben das gemäss ZPP zulässige Nutzungsmass nicht vollständig ausnützt.

Die Beschwerdegegnerin hat die Kritik der OLK im ersten Verfahren (vgl. E. 7c, erster Abschnitt) aufgenommen und das Bauvorhaben gezielt überarbeitet. Ein Vergleich der vorliegend massgebenden, von der Vorinstanz bewilligten Pläne (alle mit dem Stempel des Regierungsstatthalteramts vom 15. Dezember 2023) mit den massgebenden Plänen des ersten Baubewilligungsverfahrens (alle mit Stempel des Regierungsstatthalteramts vom 19. Mai 2016) zeigt im Wesentlichen die folgenden Veränderungen: Die Ausrichtung des Gebäudes D, welches im ersten Projekt von den drei anderen Gebäuden abwich, wurde geändert, so dass nun auch beim Gebäude D die Breitseite gegen Südosten ausgerichtet ist. Der Abstand zur Dorfstrasse hin wurde bei den Häusern C und D etwas verringert. Während dem die Grunddimensionen der Gebäude A, B und C gleich geblieben sind (22.53 x 18.93), wurde die Grunddimension des Gebäude D etwas verkleinert (von 18.93 x 22.53 auf 20.73 x 18.93). Was die Höhe und Anzahl der Geschosse (welche – wie bisher – südostseitig alle sichtbar sind) anbelangt, erfuhr ebenfalls das Haus D die grössten Anpassungen. So wurde dieses von zuerst sieben Geschossen auf sechs Geschosse (zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, ein Dachgeschoss) verringert, was zu einer reduzierten Höhe führt (Gesamthöhe gemessen ab UK unterstes Geschoss bis First bisher 20.35 m, neu 18.01 m). Die Firsthöhe des Gebäudes D kommt im Vergleich zum ersten Bauvorhaben (Höhenkote 1649.45) ebenfalls tiefer zu liegen (neu Höhenkote 1648.91). Bei den drei weiteren Gebäuden blieb die Geschossezahl zwar unverändert (Haus A fünfgeschossig, Häuser B und C sechsgeschossig), jedoch veränderte sich auch bei diesen die Höhen (Haus A: Gesamthöhe bisher 15.75 m und neu 15.21 m, Firsthöhe bisher auf Höhenkote 1647.45 und neu auf Höhenkote 1646.91; Häuser B und C: Gesamthöhe bisher 18.55 m und neu 18.01 m, Firsthöhe bisher auf

⁶¹ Vor Übernahme dieser Bestimmungen in das GBR noch unter Ziffer 2, bei Übernahme wurde Ziffer wohl versehentlich weggelassen.

⁶² Vor Übernahme dieser Bestimmungen in das GBR noch unter Ziffer 4, bei Übernahme wohl versehentlich als Ziffer 3 bezeichnet.

⁶³ VGE 2017/51 vom 1. Mai 2018, E. 6.4.

⁶⁴ VGE 2017/51 vom 1. Mai 2018, E. 6.3.

Höhenkote 1649.65 [Haus B] und 1649.85 [Haus C] und neu bei beiden auf Höhenkote 1648.91). Weiter hat die Beschwerdegegnerin das Fassadenbild angepasst, indem die Fenster regelmässiger angeordnet wurden. Auf die ursprünglich südwest- und nordostseitig vorgesehene Ansträgung der Dächer wurde sodann verzichtet. Die Anzahl der Wohnungen wurde reduziert (Haus A bisher 14 und neu 13 Wohnungen, Haus B und C bisher jeweils 20 neu jeweils 19 Wohnungen, Haus D bisher 22 neu 14 Wohnungen). Neu sind in den Erdgeschossen strassenseitig jeweils öffentliche Nutzungen vorgesehen (Gebäude A: Coiffeur, Gebäude B: Fitness/Gemeinschaft, Gebäude C: Sportshop, Gebäude D: Gewerbefläche). Die Umgebungsgestaltung erfuhr diverse Änderungen, u.a. durch Anpassung der Terrainverläufe, der Hausvorplätze hin zur Dorfstrasse, den Verzicht auf die Sonnenkollektoren unterhalb der Gebäude und die Schaffung einer neuen Aussichtsplattform auf dem bestehenden Trafogebäude inkl. Zugang.

h) Das Vorhaben befindet sich in Müren an prominenter Lage, direkt unterhalb der Dorfstrasse, welche sich zu einer Flaniermeile entwickelt hat. Die Bebauung entlang der Dorfstrasse zeigt sich – wie dies die OLK bereits im Rahmen ihrer Umschreibung des Umgebungsbildes im Bericht vom 22. September 2016 festhielt – als heterogenes Gemisch von Wohn- und Ferienhäusern, Wohn- und Gewerbebauten sowie Hotels und Restaurants. 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 eindrückliche Bergwelt. Die grosse Baulücke im Bereich der geplanten Häuser B, C und D bildet – den nachvollziehbaren Ausführungen der OLK im damaligen Bericht folgend – eine offene Wunde im sonst geschlossenen Siedlungsmuster und konkurriert die Sportterrasse als öffentlich zugängliche Aussichtsplattform. 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 Müren. Die teils stark abfallende Hangpartie, die sich zwischen diese Bebauungszeile und den steilen Felswänden erstreckt, bildet einen natürlichen Grünraum.

Zunächst lässt sich festhalten, dass mit der vorliegend zu beurteilenden Überbauung die von der OLK bereits im Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch positiv erwähnten Aspekte bewahrt wurden. So geht es weiterhin um eine grundsätzlich wünschenswerte Schliessung einer ursprünglich nicht vorhandenen Baulücke, was den urbanen Charakter der Dorfstrasse stärkt. Die Einzelbauten ergänzen so die Strassenfront und erlauben dennoch – dem sonstigen Strassenbild entsprechend – Durchblicke in das Tal und auf die Bergwelt. Die geplanten Gebäude mit muralem Sockel kombiniert mit hölzernem Aufbau sind sodann den plausiblen Ausführungen der OLK folgend ortstypisch und richtig. Bereits damals kam die OLK richtigerweise zum Schluss, dass das Haus A die Giebelhöhe der alten Post aufnimmt und sich stimmig in den Bestand einfügt. Dies gilt weiterhin, zumal auch das Haus A in der Höhe noch etwas reduziert wurde und sich so dem bestehenden Gebäude der alten Post noch besser unterordnet. Mit den inzwischen vorgenommenen Anpassungen bei den Häusern B, C und D gelingt diese stimmige Einordnung in den Bestand auch bei diesen Häusern. Dank der Angleichung des Hauses D an die Häuser B und C (Wegfall siebtes Geschoss / doppelgeschossiger Sockel, Reduktion der Höhe und geänderte Ausrichtung beim Haus D) wirken die Proportionen und die ganze Erscheinung dieser drei Häuser einheitlich, was sich positiv auf die Einordnung auswirkt. Den nachvollziehbaren Ausführungen der OLK folgend wirkt das Gesamtprojekt dadurch einheitlicher und auch der Übergang zu den nordöstlich angrenzenden Bestandesbauten dank der Reduktion der Gesamtproportionen des Hauses D klar verbessert. Da auch die Häuser B und C in der Höhe reduziert wurden und tiefer zu liegen kommen, betten sich diese Häuser im Vergleich zum ursprünglichen Projekt sodann nicht nur besser in das Gelände ein, der Übergang zum Gebäude der alten Post gelingt auch besser. Der im OLK-Bericht des ersten Verfahrens kritisierte Sprung in der Gesamthöhe zwischen Post und den Gebäuden B bis D wird so relativiert. Zu Recht positiv gewürdigt werden von der OLK und vom Preis-

gerichtet sodann die systematischere Anordnung der Fenster, was zu einer klaren Beruhigung des Fassadenbilds führt, sowie den Verzicht auf die ortsuntypischen, seitlichen Anschrägungen der Dächer. Der kantonalen Fachbehörde kann auch gefolgt werden, wenn sie die Anbindung der projektierten Häuser an die Dorfstrasse und damit an den Strassenraum – unter Einhaltung des vorgeschriebenen Strassenabstands – inzwischen positiv beurteilt. So wurde der Raum zwischen den Häusern C und D nicht nur verkleinert und die Hausvorplätze klarer definiert sowie verbesserte Zugänge zur Dorfstrasse geschaffen, auch die Terrainverläufe zwischen den Häusern bzw. zwischen den Hausvorplätzen zeigen sich natürlicher. Weiter tragen auch die neu vorgesehenen, öffentlichen Nutzungen auf der strassenzugewandten Seite der Erdgeschosse der Gebäude zur guten Anbindung an den Strassenraum bei. Positiv zu werten ist sodann auch die weitere Umgebungsgestaltung mit Verzicht auf die Sonnenkollektoren, den neuen Baumbeständen, der neu geschaffenen Aussichtsplattform sowie der Beibehaltung der Terrassierung.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die von der OLK im ersten Verfahren noch kritisierten Aspekte (vgl. E. 7c, erster Abschnitt) mit dem vorliegend zu beurteilenden und angepassten Projekt allesamt aufgegriffen und behoben wurden. Entsprechend beurteilte die OLK das Vorhaben mit abschliessendem Fachbericht vom 21. September 2021 in nachvollziehbarer Weise auch positiv und beantragte dessen Bewilligung. Die BVD sieht keinen Anlass, von dieser Einschätzung der kantonalen Fachbehörde, welche im Übrigen auch vom Preisgericht geteilt wird, abzuweichen. Sowohl die massgebenden Plänen als auch die vom aktuellen Modell vorhandenen Fotos⁶⁵ zeigen, dass die Dimensionen der vier geplanten Neubauten zwar noch immer beachtlich sind und grösser als diejenigen der umliegenden Bauten. Die abgebildeten, verschiedenen Ansichten des Modells zeigen aber auch auf, dass sich die vier Bauten gut in die Reihe der (teilweise ebenfalls ziemlich grossen) Gebäude unterhalb der Dorfstrasse einfügen, trotz ihrer grösseren Proportionen dank der reduzierten Höhen und den gleichartig ausgerichteten Satteldächern ein stimmiges Gesamtbild mit diesen Bauten abgeben und die vorhandene, unerwünschte Lücke im Strassenbild unter guter Einordnung und Gewährung der nötigen Zwischenräume / Durchblicke füllen (vgl. insb. Ansicht «Fluh»). Dass damit hinsichtlich Dimensionen ein gewisser Kontrast zu den oberhalb der Dorfstrasse liegenden Häuser entsteht, fällt nicht störend ins Gewicht, unterscheiden sich diese Häuser oberhalb der Strasse mit ihrem eher heterogenen Erscheinungsbild (mit zufällig wirkender Anordnung und unterschiedlichen Ausrichtungen) schon bis anhin von der in einer Reihe angeordneten, mehrheitlich mit gleich ausgerichteten Satteldächern ausgestatteten Gebäuden unterhalb der Dorfstrasse, in welche sich die vier Neubauten gut einfügen. Dieser Kontrast zu den oberhalb der Dorfstrasse liegenden Häuser tut damit der guten Einordnung des strittigen Vorhabens keinen Abbruch, zumal die Anbindung dieser vier Neubauten an die Dorfstrasse und die Einbettung ins Gelände als gelungen bezeichnet werden kann.

i) Damit steht fest, dass sich das strittige Bauvorhaben mit den vier Neubauten – gestützt auf die positive und überzeugende Beurteilung der OLK – gut in das Ortsbild und in die landschaftlich wertvolle Umgebung einfügen und somit den ästhetischen Vorgaben der Gemeinde entsprechen. An dieser positiven Beurteilung vermögen auch die sich in der unmittelbaren Umgebung befindenden Baudenkmäler und die Baugruppe E gemäss kantonalem Bauinventar (vgl. E. 7d, zweiter Abschnitt) nichts zu ändern. So führte das Verwaltungsgericht bereits im Rahmen des ersten Verfahrens aus, dass die KDP bereits im Rahmen der Testplanung zur Ermittlung der möglichen Bauvolumen sowohl an der Erarbeitung der ZPP beteiligt als auch später im Expertengremium, das den Projektwettbewerb begleitete, vertreten war und dem konkreten Projekt im Baubewilligungsverfahren zugestimmt hat.⁶⁶ Die KDP hat auch dem vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben

⁶⁵ Vgl. «The Myrrhen, Dokumentation Projektüberarbeitung» vom 31. Januar 2020, Beilage 1, Vorakten bbew. 076-2021 pag. 46.

⁶⁶ VGE 2017/51 vom 1. Mai 2018, E. 6.5.

zugestimmt.⁶⁷ Es ist daher davon auszugehen, dass die erwähnten Baudenkmäler in der Umgebung durch das strittige Vorhaben nicht beeinträchtigt werden und die Vorgaben von Art. 10b Abs. 1 BauG damit eingehalten sind.

Aufgrund der nachvollziehbaren und überzeugenden Beurteilung der OLK-Gruppe Emmental bestand für die BVD auch kein Anlass, ein von den Beschwerdeführenden 1a und 1b gestützt auf Art. 4 Abs. 3 OLKV⁶⁸ beantragtes Obergutachten der Präsidentinnen und Präsidenten der regionalen Gruppen der OLK einzuholen, selbst wenn es sich um ein grosses Projekt handelt. Dieser Antrag ist ebenso abzulehnen wie der von den Beschwerdeführenden gestellte Antrag auf Einholen eines Gutachtens der ENHK. Mit Verweis auf die Ausführungen im bereits mehrfach erwähnten Entscheid des Verwaltungsgerichts zum ersten Bauvorhaben⁶⁹ steht fest, dass das Ortsbild von Müren gemäss ISOS ein Ortsbild von regionaler Bedeutung ist, womit eine Begutachtung durch die ENHK höchstens fakultativ ist, was unbestritten zu sein scheint. Die auch bei Ortsbildern von regionaler Bedeutung vorzunehmende Interessenabwägung gemäss Art. 3 NHG⁷⁰ musste gemäss Verwaltungsgericht vorliegend mit Blick auf die erlaubten Gebäudedimensionen bereits beim Erlass der ZPP «Apartmenthotel Müren» stattfinden; soweit dies nicht geschehen ist, wäre ein entsprechender Einwand verspätet. Angesichts der überzeugenden Beurteilung der OLK und der zustimmenden Beurteilung der KDP, welche in ihrem Fachbericht vom 21. September 2021 zusätzlich explizit darauf hinweist, dass die Erkenntnisse und Vorgaben der ENHK in das anschliessende Wettbewerbsverfahren eingeflossen seien, kann der Beurteilung der Vorinstanz folgend auf eine (fakultative) Begutachtung durch die ENHK verzichtet werden. Den Verzicht auf das Einholen eines weiteren Gutachtens nahm auch die ENHK mit Schreiben vom 31. Januar 2022⁷¹ zur Kenntnis, ohne dagegen Einwände zu erheben. Wenn die Beschwerdeführenden 2 bis 36 in ihrer Beschwerde sodann sinngemäss den Beizug des Berner Heimatschutzes beantragen, so erweist sich deren Beizug gestützt auf die gemachten Ausführungen nicht nur als unnötig, er ist angesichts der Tatsache, dass es sich beim Berner Heimatschutz um einen privatrechtlichen Verein mit Verbandsbeschwerderecht handelt, auch nicht angebracht.

j) Soweit die Beschwerdeführenden 2 bis 36 in diesem Zusammenhang schliesslich sinngemäss den Verlust der Aussicht bzw. den Entzug der Besonnung rügen, so ist festzuhalten, dass Einwirkungen, die sich aus der zonenmässigen Nutzung ergeben, grundsätzlich geduldet werden müssen (vgl. Art. 24 BauG i.V.m. Art. 89 Abs. 2 BauV). Beim Entzug von Sonne oder der Aussicht handelt es sich um negative Immissionen, welche durch die blosse Existenz von Bauten entstehen.⁷² Solange die baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften – wie hier – eingehalten sind, müssen deshalb Immissionen wie z.B. Lichtentzug, Schattenwurf oder Beeinträchtigung der Aussicht von den Anwohnern grundsätzlich hingenommen werden.⁷³ Nur bei Hochhäusern im Sinn von Art. 20 BauG, das heisst Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m, kommen bestimmte Beschattungstoleranzen zur Anwendung (vgl. Art. 22 Abs. 3 BauV). Die strittigen Häuser erreichen diese Gesamthöhe von 30 m nicht, weshalb diese Bestimmung nicht zur Anwendung gelangt.

8. Strukturierter Beherbergungsbetrieb: Anforderungen, Umschreibung des Betriebs

⁶⁷ Vgl. Fachbericht Denkmalpflege vom 17. November 2021, Vorakten bbew. 076-2021 pag. 509.

⁶⁸ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV; BSG 426.221).

⁶⁹ VGE 2017/51 vom 1. Mai 2018, E. 6.6.

⁷⁰ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451).

⁷¹ Vorakten bbew. 076-2021 pag. 837.

⁷² Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 24 N. 2.

⁷³ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 24 N. 31.

a) Die Beschwerdegegnerin plant mit dem umstrittenen Vorhaben einen strukturierten Beherbergungsbetrieb mit einer Erstwohnung (im Untergeschoss des Hauses A) sowie 65 touristisch bewirtschafteten Wohnungen in vier Apartmenthäusern (Haus A: 13 Wohnungen, Haus B: 19 Wohnungen, Haus C: 19 Wohnungen, Haus D: 14 Wohnungen). Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die Anforderungen für einen strukturierten Beherbergungsbetrieb seien vorliegend nicht erfüllt. Bei der Möglichkeit, qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen anzubieten, handle es sich um eine Ausnahmebestimmung, welche einer strengen, restriktiven Prüfung zu unterziehen sei.

Die Vorinstanz bewilligte den strukturierten Beherbergungsbetrieb unter Auflagen und verfügte dabei eine im Grundbuch anzumerkende Nutzungsaufgabe «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung» nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG⁷⁴ für die Wohnung im 1. Untergeschoss des Hauses A sowie eine im Grundbuch anzumerkende Nutzungsaufgabe «touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs» gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. b für die 65 zur touristischen Bewirtschaftung vorgesehenen Wohnungen (vgl. angefochtener Entscheid, Ziff. III. 6).

b) Das ZWG regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 ZWG). Es ist unbestritten, dass die Gemeinde Lauterbrunnen einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweist und damit in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt.

Nach Art. 7 Abs. 1 ZWG dürfen Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden. Nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG gilt eine Wohnung u.a. dann als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird, sie nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.

Die Anforderungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb werden in der ZWV⁷⁵ konkretisiert. Gemäss Art. 4 ZWV liegt ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes vor, wenn der Betrieb hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfasst, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (Bst. a), wenn der Betrieb ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweist (Bst. b) und wenn die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt ist (Bst. c).

c) Gemäss Botschaft zum ZWG⁷⁶ wird mit dem Begriff des strukturierten Beherbergungsbetriebs «dem Umstand Rechnung getragen, dass der Übergang von der Hotellerie zur Parahotellerie mit Zweitwohnungen immer fließender wird. Es entstehen neue Mischformen, sogenannte hybride Beherbergungsformen. Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb liegt dann vor, wenn für die Wohnungen ein hotelähnliches Betriebskonzept (inkl. dazu gehörende minimale Infrastrukturen wie etwa Rezeption) vorhanden ist und der Betrieb eine minimale Grösse aufweist. Als Beispiele können hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen) und Ferienresorts oder Feriendörfer genannt werden, die Wohnungen für den kurzzeitigen Ferienaufenthalt mit hotelähnlichen Dienstleistungen anbieten. Die Anlagen zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie eine bauliche Einheit bilden (Zentrum mit Hauptzugang und Rezeption, zentrale Parkplätze), in der auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad,

⁷⁴ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

⁷⁵ Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV; SR 702.1).

⁷⁶ Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, S. 2303 f.

Sportanlagen, Restaurants und Spielräume angeboten werden, die von den Gästen mitbenutzt werden können. Die Grösse und die Struktur der Anlage sollen eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein, dass sie im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben kann. Da die Wohnungen primär dem kommerziellen Ziel der Drittvermietung dienen, dürfen sie nicht individuell ausgestaltet sein. Das heisst, die Wohnungen sind nicht auf den persönlichen Gebrauch durch die Eigentümerin oder den Eigentümer und deren oder dessen individuelle Bedürfnisse zugeschnitten, sondern die Qualität, die Ausgestaltung und die Ausstattung der Wohnungen sind einheitlich oder gründen auf einem gemeinsamen Konzept. Die Eigennutzung der Wohnungen (Nutzung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer, deren oder dessen Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich) bleibt möglich, pro Hauptsaison sollte diese jedoch höchstens während drei Wochen stattfinden.»

Das Kriterium der Dauerhaftigkeit des Angebots ist nicht definiert und lässt Vieles im Unklaren. Die Botschaft hält diesbezüglich lediglich fest, dass das Angebot insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten erfolgen müsse. Der Begriff der Hauptsaison ist jedoch nicht klar umgrenzt. Pro Jahr kann es mehrere Hauptsaisons geben und besteht ein relevanter Ganzjahrestourismus, sind wohl sowohl die Zeiträume der Hauptsaison im Sommer und im Winter zu beachten. Das Kriterium der kurzzeitigen Vermietung verlangt, dass die Wohnungen nicht für die dauerhafte Vermietung vorgesehen sein dürfen. Unter einem Angebot zu markt- und ortsüblichen Bedingungen versteht man ein Angebot von Wohnungen, die attraktiv sind und die den lokalen Preisverhältnissen Rechnung tragen.⁷⁷

d) Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung verlangt Art. 7 Abs. 1 ZWG objektive und kontrollierbare Elemente, um sicherzustellen, dass die Wohnungen langfristig touristisch bewirtschaftet werden. Dies sei bei Wohnungen, die räumlich und funktionell Teil eines hotelartig strukturierten Beherbergungsbetriebs seien, grundsätzlich zu bejahen. Nicht ausreichend sei dagegen die blosse kommerzielle Bewirtschaftung durch eine Vermarktungs- und Vertriebsorganisation: Das Parlament habe sogenannte «Plattformwohnungen» aufgrund der Missbrauchsfahr und der fehlenden Kontrollmöglichkeit vom Anwendungsbereich von Art. 7 ZWG ausgeschlossen. Bei grosser räumlicher Entfernung zwischen dem Beherbergungsbetrieb und den von diesem touristisch bewirtschafteten Wohnungen sei das Vorhandensein eines Bewirtschaftungsvertrags als einzige Verbindung nicht ausreichend, weil Verträge aufgelöst oder gekündigt werden könnten und die Kontrolle ihrer Einhaltung für die Gemeinden kaum möglich sei.⁷⁸ Weiter stellte das Bundesgericht klar, dass es Sache der Bauherrschaft sei, das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen darzutun. Dieser dürfe kein Freibrief ausgestellt werden, weshalb blosse Absichtserklärungen oder der Verweis auf einen künftig, vor Nutzungsbeginn, vorzulegenden Bewirtschaftungsvertrag nicht genügten.⁷⁹

In einem weiteren Entscheid⁸⁰ führte das Bundesgericht im Jahr 2020 aus, Art. 4 ZWV enthalte keine Vorgaben für die Mindestgrösse, dagegen sehe Art. 1 Abs. 2 Bst. d VFB⁸¹ vor, dass ein strukturierter Beherbergungsbetrieb in der Regel mindestens 15 Zimmer oder 30 Betten aufweisen muss. Diese Bestimmung könne einen Anhaltspunkt für die Mindestgrösse strukturierter Beherbergungsbetriebe i.S.v. Art. 4 ZWV bieten. Da es sich lediglich um eine Regelbestimmung handle, seien Ausnahmen möglich. Diesfalls müsse jedoch vertieft geprüft werden, ob die Anlage – trotz ihrer geringen Grösse – längerfristig rentabel mit hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen betrieben werden könne, da ansonsten die Gefahr bestehe, dass diese Leistungen

⁷⁷ Zweitwohnungsgesetz, Stämpfli Handkommentar, 2. Auflage März 2021, Aron Pfamatter, Art. 7 N. 15 ff. mit Verweisen auf die Botschaft des ZWG.

⁷⁸ BGE 145 II 354, E. 4.3.

⁷⁹ BGE 1C_422/2018 vom 4. November 2019, E. 5.4.4.

⁸⁰ BGE 1C_71/2019, 1C_93/2019 vom 16. April 2020, E. 5.1.

⁸¹ Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft vom 18. Februar 2015 (VFB; SR 935.121).

fallen gelassen und die Wohnungen als klassische Zweitwohnungen verwendet würden. Unter Umständen könne es sich rechtfertigen, hierfür ein unabhängiges Gutachten einzuholen, auch wenn Art. 7 ZWG (anders als in Art. 8 Abs. 5 ZWG) dies nicht gesetzlich vorschreibe.

Hinsichtlich der hotelmässigen Dienstleistungen hielt das Bundesgericht in dieser Entscheidung fest, dass es zwar grundsätzlich zulässig sei, hotelmässige Leistungen durch Kooperationspartner erbringen zu lassen. Allerdings müsse gewährleistet sein, dass die Leistungen auch tatsächlich angeboten werden. Lägen im Baubewilligungsverfahren noch keine Verträge vor, müsse zumindest (z.B. durch Voranfragen) glaubhaft gemacht werden, dass solche Kooperationsmöglichkeiten (mit bestehenden Hotels oder entsprechenden Dienstleistungsbetrieben der Region) bestünden und wie sie umgesetzt werden sollten. Hinzu komme, dass die Leistungserbringung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs erfolgen und von einer Mehrheit der Gäste typischerweise beansprucht werden müsse. Diese Anforderung sei in der Regel erfüllt, wenn die Leistungen im Mietpreis inbegriffen seien oder zumindest im Haus angeboten würden und daher als Leistungen des Beherbergungsbetriebs wahrgenommen würden, auch wenn sie von Dritten ausgeführt werden.⁸²

e) Dem Betriebskonzept vom 8. August 2021⁸³ lässt sich Folgendes entnehmen: Geplant seien 65 vollständig möblierte und komfortabel ausgestattete Apartments auf 4*-Niveau mit 2.5 bis 5.5 Zimmern in vier Gebäuden mit insgesamt 240 Betten. Jedes Haus verfüge über Ski/Bike-Räume sowie Waschmaschine und Tumbler zum Gästebrauch. Dreh- und Angelpunkt des Resorts sei die in der alten Post untergebrachte Rezeption, der Frühstücksraum, die Terrasse und die Bar. Der Frühstücksraum biete 56 Innen- und 72 Aussenplätze. Zusätzlich würden im Interesse der Öffentlichkeit 210 m² publikumsorientierte Flächen im Erdgeschoss angeboten. Denkbare Nutzungen seien ein Coiffeur-Salon, ein (Selbstbedienungs-)Kiosk oder ein Fitnessraum. Das Konzept von «The Myrrhen» baue darauf auf, dass einzelne Dienstleistungen und Infrastrukturen von Partnern aus der Region erbracht werden. Dies mit der Zielsetzung, möglichst viele der bereits vorhandenen Tourismusangebote vor Ort aktiv für die neuen Gäste zu nutzen (Restaurants, Hallenbad, Eisfeld, Wellness, Sportartikel, Lebensmittelläden, etc.). Auf diese Weise würden bestehende Angebote nicht konkurrenziert, sondern besser genutzt und wirtschaftlich tragfähiger. Die Apartments würden durch ein professionelles Team unter der Leitung eines/r Hotelmanagers/in bewirtschaftet. Ansprechpartner für sämtliche Anliegen der Gäste sei der Gastgeber vor Ort. Über eine hauseigene App erfolge der Check-in / Check-out sowie der Wohnungszugang, auch könnten damit Wünsche oder Dienstleistungen zusätzlich und bequem gebucht werden. Bei Ankunft der Gäste seien die Apartments gereinigt und die Betten frisch bezogen, auf Wunsch und gegen Aufpreis könne eine zusätzliche Reinigung sowie zusätzliche Wäsche bestellt werden. Konkret würden folgende hotelmässigen Dienstleistungen angeboten: Rezeption/Gastgeber; Gepäcktransport; Bar/Cafébar, Snacks, Kiosk (öffentlich zugänglich im alten Postgebäude); tägliches Frühstücksbuffet im Restaurant Alpenruh oder im «The Myrrhen» im alten Postgebäude; Auffüllen Kühlschranks (vor und während Aufenthalt); zusätzliche Reinigung der Wohnung; Zusatzwechsel Bett- und Toilettenwäsche; Restaurantreservation in Restaurants vor Ort; Reservation Sauna/Sport- und Badezentrum; Mitbenutzungsrecht Tennisplatz (Sportchalet); Mitbenutzungsrecht Hallenbad, Eisbahn, Sporthalle und SPA im Alpinen Sportzentrum Mürren; Vergünstigte Restaurationsbedingungen durch das Restaurant Alpenruh. Das Frühstück sei im Zimmerpreis inbegriffen und könne im Restaurant Alpenruh eingenommen werden. Bei allfälligem Platzmangel in der Hochsaison stehe ergänzend der Frühstücksraum im alten Postgebäude im «The Myrrhen» zur Verfügung. Dort könne man im Dreischichtbetrieb über 168 Gästen einen Platz anbieten. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Gästegruppen sei nur vereinzelt mit einer entsprechend hohen Nachfrage zu rechnen. Bei einer Auslastung von 50 % würden pro Tag maximal 122 Personen erwartet und ebenso viele könnten mit dem Dreischichtbetrieb frühstücken. Die Zusammenarbeit

⁸² BGE 1C_71/2019, 1C_93/2019 vom 16. April 2020, E. 6.2 f.

⁸³ Vorakten bbew 076-2021, pag. 47.

mit dem Hotel Alpenruh werde regelmässig abgestimmt. Durch die Kooperation werde eine genügende Anzahl Sitzplätze sichergestellt. Man verzichte auf eine hauseigene Küche/Restaurant, die Bedürfnisse würden durch die Küche in den Apartments und die Zusammenarbeit mit den umliegenden Restaurants gedeckt. Zusätzlich könne mittels App verschiedene Optionen gewählt werden wie etwa die Lieferung von Lebensmittel an die Haustüre. Die Infrastrukturen und die erbrachten Leistungen von lokalen Partnern würden mittels Dienstbarkeitsverträgen oder Tarifvereinbarungen gesichert. Jeder Gast erhalte den Gästepass «Golden Card» von Müren Tourismus. Als weitere Kooperationen/Angebote würden Vergünstigungen auf Tickets der Schilthornbahn und Vergünstigungen auf Privat- und Klassenunterricht der Schneesportschule angeboten. Die Suche nach Inverstoren und Betreiber laufe. Unbestritten seien die einheitliche Verwaltung und Bewirtschaftung der 65 Apartments und des Erdgeschosses des Postgebäudes durch einen Betreiber. Das Haus A werde aufgrund der Erstwohnung in Stockwerkeinheiten unterteilt und die 13 verbleibenden Einheiten würden im Stockwerkeigentum mit Nutzungsbeschränkung an private Investoren verkauft. Auch diese Einheiten würden durch den Betreiber einheitlich und im Sinne des Gesamtkonzepts ausgestattet. Die Häuser B bis D würden an einen Investor veräussert und durch denselben Betreiber (vgl. Haus A) bewirtschaftet und vermietet. Das Vermarktungskonzept setze auf mehrjährige Vertriebsvereinbarungen mit nationalen und internationalen Reiseveranstaltern, welche durch lokale und regionale Reservationsplattformen ergänzt würden.

f) Im Auftrag des Regierungsstatthalteramts überprüfte die S. _____ das Vorhaben auf seine Konformität mit den Anforderungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb. Mit Gutachten vom 11. April 2022⁸⁴ kam die S. _____ nach Beantwortung der Fragen der Vorinstanz zum Schluss, dass das vorliegende Projekt als strukturierte touristische Beherbergungsform beurteilt werde, die über ein hotelmässiges Betriebskonzept verfüge und damit auf kurzzeitige Gäste ausgerichtet sei.

Im Zusammenhang mit diesem Gutachten bringen die Beschwerdeführenden 1a und 1b vor, da die S. _____ bereits das Vorgängerprojekt positiv beurteilt habe, würden sie die nötige Unabhängigkeit und Unvoreingenommenheit der S. _____ bezweifeln und bestreiten, womit diese die Anforderungen an eine Gutachterin nicht mehr erfülle, was von Amtes wegen zu prüfen sei. Das Gutachten dürfe sich nur zu betriebswirtschaftlichen Fragen äussern. Dennoch komme das Gutachten zum Schluss, dass sie das Vorhaben als strukturierte touristische Beherbergungsform betrachte. Dabei handle es sich jedoch um eine Rechtsfrage, welche von der Bewilligungsbehörde zu beurteilen sei. Die S. _____ beantworte sodann mehrere Fragen ohne nachvollziehbare Begründung oder gar nicht.

Vorab ist festzuhalten, dass sie S. _____ sowohl von den Bundesbehörden als auch von den kantonalen Behörden als geeignete und unabhängige Expertin für Gutachten im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben genannt wird. So lässt sich den Erläuterungen zur ZWV des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) entnehmen, dass die Baubewilligungsbehörde insbesondere zu prüfen habe, ob der Gutachter beziehungsweise die Gutachterin Gewähr für ein unabhängiges Gutachten biete, was etwa dann zutrefte, wenn das Gutachten durch die S. _____ erstellt werde.⁸⁵ Diese Aussage in der Erläuterungen zur ZWV finden sich zwar in Zusammenhang mit dem vorliegend nicht näher zu prüfenden Art. 8 ZWG / Art. 5 ZWV, wo – im Unterschied zu den hier relevanten Art. 7 ZWG / Art. 4 ZWV – das Einholen eines Gutachtens zwingend ist, sie kann jedoch auch für die Prüfung von Art. 7 ZWG / Art. 4 ZWV Geltung beanspruchen. Auch in der kantonalen Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung⁸⁶ wird die S. _____

⁸⁴ Vorakten bbew 076-2021, pag. 454.

⁸⁵ Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015, S. 6.

⁸⁶ Direktion für Inneres und Justiz, BSIG-Nr. 7/721.0/15.2 «Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei» vom 18. Dezember 2020, S. 17 f.

als Beispiel für eine unabhängige Expertin für ein solches Gutachten erwähnt. An der Eignung und Unabhängigkeit der im vorliegenden Verfahren als Gutachterin beigezogenen S. _____ kann es damit keine Zweifel geben. Der blosser Umstand, dass die S. _____ bereits das erste Bauvorhaben für die Überbauung «The Myrrhen» beurteilte, vermag nichts an deren Unabhängigkeit bei der Beurteilung des nun vorliegenden Bauvorhabens zu ändern. Die Beschwerdeführenden 1a und 1b vermögen keine konkreten Anhaltspunkte aufzubringen, wieso daraus eine Befangenheit resultieren sollte. Solche Anhaltspunkte sind auch nicht erkennbar. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass – wie ausgeführt – bei der Beurteilung von Art. 7 ZWG das Einholen eines Gutachtens nicht zwingend ist. Es trifft sodann zwar zu, dass sich das Gutachten insbesondere zu verschiedenen betriebswirtschaftlichen Aspekten zu äussern hat und die Frage, ob ein bestimmter Betrieb ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des ZWG oder der ZWV sei, nicht Gegenstand des Gutachtens ist.⁸⁷ Insofern ist das erwähnte Schlussfazit im Gutachten der S. _____ vom 11. April 2022 unglücklich formuliert. Entscheidend ist dies jedoch nicht, hat doch die Vorinstanz selber eine kurze rechtliche Beurteilung vorgenommen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 41, zweiter Abschnitt). Mit dem vorliegenden Entscheid nimmt sodann auch die BVD als Beschwerdeinstanz eine eigene Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs vor.

Es mag schliesslich zwar zutreffen, dass die Antworten im Gutachten der S. _____ vom 11. April 2022 eher kurz gehalten sind. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die S. _____ zum strukturierten Beherbergungsbetrieb der Beschwerdegegnerin bereits im ersten Baubewilligungsverfahren im Rahmen eines Gutachtens vom 23. Februar 2014⁸⁸ und einem Ergänzungsgutachten vom 24. März 2016⁸⁹ ausführlich Stellung nahm, sich am Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin im Vergleich zu damals im Wesentlichen nichts änderte und die damaligen Ausführungen daher auch vorliegend noch von Relevanz sind und beigezogen werden können.

9. Strukturierter Beherbergungsbetrieb: Hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen

a) Gemäss Art. 4 Bst. a ZWV muss der Betrieb hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfassen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden. In den Erläuterungen zur ZWV⁹⁰ ist hierzu Folgendes festgehalten:

«Hinreichendes Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen. Dabei handelt es sich um Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von Hotels angeboten werden (wie zum Beispiel Rezeption, Zimmendienst, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume, die typischerweise von der Mehrzahl der Gäste in Anspruch genommen werden; entscheidend ist, dass solche Dienstleistungen angeboten werden und dass sie von den Gästen in Anspruch genommen werden können). Denkbar ist auch, dass einzelne der Dienstleistungen und Infrastrukturen von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden.»

Die S. _____ verwies in ihrem Gutachten vom 11. April 2022⁹¹ auf vergleichbare Angebote wie das Rocks Resort in Laax und das Florens Resort in Oberried am Brienersee und führte aus, wie die Erfahrungen gleichgelagerter Betriebe zeigen würden, könne bei diesen Konzeptionen davon ausgegangen werden, dass der Betrieb dauerhaft hotelmässig bewirtschaftet werden könne. Im Unterschied zur professionellen und/oder privaten Vermietung von Zweitwohnungen über das In-

⁸⁷ Vgl. Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015, S. 6.

⁸⁸ Vorakten bbew 201/2014, pag. 890.

⁸⁹ Vorakten bbew 201/2014, pag. 910.

⁹⁰ Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015, S. 5.

⁹¹ Vorakten bbew 076-2021, pag. 454.

ternet würden strukturierte Beherbergungsbetriebe hotelmässige Dienstleistungen anbieten. In Ziffer 5.5 des Entwurfs des Pacht- und Bewirtschaftungsvertrags vom 12. April 2021 werde explizit festgehalten, welche hotelmässigen Dienstleistungen (u.a. Concierge- und Rezeptionsdienste, Angebote im Frühstücksbereich) als Basis angeboten werden müssten. Unter der Prämisse, dass die Kooperationen mit zuverlässigen Partnern und entsprechenden Qualitätsangeboten auf vertraglicher Basis längerfristig gesichert werden könnten, sei ein einheitlicher Betrieb gewährleistet. Bei der Frage, ob die vorgesehene hotelmässige Infrastruktur (insb. das Restaurant) in der Wintersaison zur Gewährleistung der eigens vorgebrachten hotelmässigen Angebote ausreiche, führte die S. _____ aus, mit dem angedachten Konzept mit vier Frühstücksoptionen (Frühstücksraum mit 56 Plätzen, Frühstücks-Kit, Eigenverpflegung und externes Angebot) sollte die Infrastruktur für die Erbringung der hotelmässigen Angebote ausreichend vorhanden sein.

b) Die Beschwerdeführenden 1a und 1b rügen, der Betrieb umfasse lediglich in ungenügendem Umfang hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen bzw. könnten die im Angebot stehenden Dienstleistungen und Infrastrukturen nicht ernsthaft als «hotelmässig» bezeichnet werden. Konkret biete der Betrieb aus eigener Kraft lediglich einen Frühstücksraum und eine Rezeption an. Sämtliche weiteren Dienstleistungen und Infrastrukturen könnten nicht als hotelmässig bezeichnet werden, da diese z.B. auch von blossen Vermietern von Ferienwohnungen angeboten würden. Gemäss den Erläuterungen des ARE sei es zwar denkbar, dass einzelne der Dienstleistungen und Infrastrukturen von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden. Es sei damit aber nicht zulässig, die gesamten oder einen Grossteil der «Dienstleistungen» auszulagern, wie dies vorliegend vorgesehen sei. Das «Frühstücks-Konzept» mitsamt dem Frühstücksraum jedoch ohne Küche überzeuge nicht. Der Raum mit 56 Sitzplätzen im Innenraum sei für 66 Wohnungen bzw. 240 Gästebetten völlig unterdimensioniert. Die Annahme, dass sich Gäste des Resorts im gehobenen Segment gleichmässig, d.h. in gleicher Anzahl in drei Schichten von je einer Stunde zum Frühstück begeben würden, sei schlicht illusorisch. Kaum vorstellbar sei auch, wie auf diesem Niveau ohne hauseigene Küche ein ansprechbares Frühstücksbuffet angeboten werden solle. Dazu komme, dass sämtliche Wohnungen über eine eigene KÜcheneinrichtung verfügen, womit naheliegend sei, dass der Frühstücksraum unter diesen Bedingungen kaum genutzt werde. Beachtlich sei auch, dass sich der Frühstücksraum im Gebäude der alten Post befinde, was bedeute, dass die Leute in den anderen Häusern den Frühstücksraum zuerst aufsuchen müssten, was unattraktiv sei und ebenfalls gegen dessen Benutzung spreche, zumal die Häuser nicht unterirdisch miteinander verbunden seien. Es könne damit insgesamt nicht gesagt werden, dass eine Mehrheit der Gäste die Dienstleistung «Frühstück» im Frühstücksraum typischerweise in Anspruch nehmen werden. Lediglich die theoretische Möglichkeit reiche nicht aus. Vorausgesetzt werde ein hinreichendes «echtes» Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen, was vorliegend nicht erreicht werde. Daran ändere auch die App nichts, über welche die Wohnungen und die übrigen, nicht hotelmässigen Dienstleistungen gebucht werden könnten. Vielmehr würden damit hotelmässige Dienstleistungen (Buchen / Ein- und Auschecken) sogar an die Feriengäste ausgelagert. Insgesamt verbleibe der Eindruck, dass zum Bauvorhaben künstlich ein Angebot an Dienstleistungen und Infrastrukturen geschaffen werde, um das Resort gegen aussen als strukturierten Beherbergungsbetrieb erscheinen zu lassen. Beispielhaft sei, dass der Entwurf des Benutzungs- und Verwaltungsreglements in Ziffer 5.5 bereits jetzt Regelungen für die Zeit nach dem Wegfall der qualifiziert touristischen Bewirtschaftung enthalte. Bei Drittangeboten, die über die App gebucht werden könnten, erscheine fraglich, ob diese von den Gästen als Leistungen des «The Myrrhen» wahrgenommen würden. Inwiefern sichergestellt ist, dass für den Gast den Eindruck eines einheitlichen Betriebs entstehe, führe die Beschwerdegegnerin nicht aus. Bereits aufgrund der räumlichen Distanz werde kaum ein Feriengast das Wellness- und Sportangebot der Kooperationspartner als Eigenleistung des Beherbergungsbetriebs wahrnehmen.

Auch die Beschwerdeführenden 2 bis 36 erachten das Angebot als ungenügend. Die Beschwerdegegnerin verfüge ausser dem Frühstücksraum über keine hotelmässigen Infrastrukturen und

Dienstleistungen vor Ort. Das Frühstücksangebot werde durch die Betreiberin gleich selbst konkurrenziert, indem sie Frühstücks-Kits zum Mitnehmen und das Auffüllen der Kühlschränke in den Wohnungen anbiete. Der geplante 3-Schicht-Betrieb sei zudem illusorisch; das Sitzplatzangebot von 56 Einheiten sei völlig ungenügend. Die mangelnde hotelmässige Infrastruktur und Dienstleistung eines Indoor-Restaurantbetriebs versuche die Beschwerdegegnerin mit der Errichtung einer Grundlast betreffend vergünstigter Restaurationsdienstleistungen zu Lasten des Restaurants Alpenruh zu kompensieren. Damit würden die dörflichen Restaurationsbetriebe mit den vergünstigten Restaurationsdienstleistungen konkurrenziert und dem Z._____ -eigenen Restaurant Alpenruh ein Wettbewerbsvorteil verschafft. Die angebotenen hotelmässigen Dienstleistungen dürften als betriebsnotwendige Selbstverständlichkeit vorausgesetzt werden. Sie würden auch professionell von Ferienwohnungs-Service Mürren und von der Vermieterschaft von Zweitwohnungen erbracht. Die Kooperation, namentlich Tennisplätze, Hallenbad, Eisbahn, Sporthalle und Spa seien reine Scheinkonstrukte, die von jedem kurtaxzahlenden Gast und Zweitwohneigentümer mittels der bereits existierenden Gästekarte in Anspruch genommen werden könnten. Gemäss Erläuterungen des ARE sei es sodann lediglich denkbar, einzelne Dienstleistungen und Infrastrukturen von Kooperationspartnern erbringen zu lassen, nicht jedoch praktisch das ganze Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot. Das Projekt scheitere allemal an den 65 Küchen mit Vollausrüstung in 65 Apartments statt Kitchenettes. Es gehe letztlich um die gleichen Fragen wie bei den «Bürgenstock Resorts», wo beim Bundesgericht die Streitfrage um systemwidrigen voll ausgestatteten Kucheneinbau, bei gesetzlichem Erfordernis dauernder hotelmässiger Bewirtschaftung gemäss der sog. «Lex Koller» hängig sei. Auch hier stehe die gerügte Umgehung der Vorschriften über die dauernd touristisch bewirtschafteten Wohnungen und über den strukturierten Beherbergungsbetrieb zur Beurteilung. Entgegen der Vorinstanz sei diesbezüglich sowohl gemäss «Lex Koller» als auch gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung abzuklären und Rechtsfragen zu beurteilen, nämlich Systemwidrigkeit mit auf 4-Sterne-Niveau geplantem Küchenausbau, lediglich 56 Frühstücksplätzen, und damit das Vorliegen eines Umgehungstatbestandes. Die Umgehungsabsicht manifestiere sich auch im Dienstbarkeitsvertrag vom 24. Oktober 2023 betreffend die Nutzung von 117 Parkplätzen, worin sich die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet, die eingeräumte Parkplatzbenutzungsdienstbarkeit löschen zu lassen, sobald die vier neu zu erstellenden Gebäude nicht mehr als hotelbewirtschaftete Apartmentwohnungen betrieben und genutzt werden.

c) Bei der Beurteilung der hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen ist vorauszuschicken, dass aus Sicht der BVD nicht das Vorhandensein bzw. das Fehlen einzelner hotelmässiger Infrastrukturen entscheidend sein kann. Es ist vielmehr eine Gesamtbetrachtung anhand der konkreten Gegebenheiten vorzunehmen. Letztlich soll mit der Voraussetzung des Vorhandenseins von hotelmässiger Infrastruktur unter anderem sichergestellt werden, dass die touristisch bewirtschafteten Wohnungen auch tatsächlich und regelmässig vermietet werden können, um so dem primären Ziel der Zweitwohnungsgesetzgebung, nämlich der Verhinderung von kalten Betten bzw. der Schaffung von warmen Betten, Nachachtung zu verschaffen. Es muss daher im Einzelfall beurteilt werden, ob die angebotenen hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen ausreichen, damit das Angebot für Gäste/Touristen genügend attraktiv ist. Dies dürfte auch von der Lage abhängen; während dem Betriebe in abgelegenen Orten wohl mehr bieten müssen, dass Touristen von ihrem Angebot Gebrauch machen, dürfte in beliebten bzw. grösseren Tourismusregionen allenfalls schon ein kleineres Angebot ausreichen, da der Standort selber schon ein Faktor ist.⁹²

Dass Mürren dank des Panoramas/der Aussicht, dem Schilthorn als Tourismusmagnet sowie den zahlreichen Aktivitätsmöglichkeiten sowohl im Winter wie auch im Sommer als äusserst beliebte Tourismusregion gilt und die geplante Überbauung «The Myrrhen» zusätzlich an bester Lage von Mürren zu liegen kommt, dürfte unbestritten sein. Allein dieser Standortfaktor macht das von der

⁹² Entscheid BVD 110/2021/30 vom 6. August 2021, E. 5c.

Beschwerdegegnerin beabsichtigte Angebot im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs für Gäste sehr attraktiv, was es bei der Beurteilung der hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen zu berücksichtigen gilt. Unabhängig davon sollen den Gästen im «The Myrrhen» gemäss Betriebskonzept (vgl. oben, E. 8e) zahlreiche hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen zur Verfügung stehen, welche gemäss Auflage im angefochtenen Entscheid (S. 66 f.) durch die Betreiberin bzw. durch die Kooperationspartner dauerhaft so anzubieten sind, dass sie typischerweise von der Mehrheit der Gäste in Anspruch genommen werden können. Es sind dies die Folgenden: Rezeption; Gepäcktransport, Bar/Cafébar; Snacks, Kiosk (öffentlich zugänglich im alten Postgebäude); tägliches Frühstück im Restaurant Alpenruh oder im «The Myrrhen» im alten Postgebäude (in Abhängigkeit zur Auslastung); Auffüllen Kühlschranks (vor und während Aufenthalt); Zusätzliche Reinigung der Wohnung; Zusatzwechsel Bett- und Toilettenwäsche – auf Wunsch täglich; Restaurantreservation in Restaurants vor Ort; Reservation Sauna/Sport- und Badezentrum; Mitbenützungsrecht Tennisplatz (Sportchalet); Mitbenützungsrecht Hallenbad, Eisbahn, Sporthalle und SPA im Alpinen Sportzentrum Mürren; Vergünstigte Restaurationsdienstleistungen durch das Restaurant Alpenruh. Zunächst ist auf die aufgeführten hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen im engeren Sinne einzugehen. Diese werden – im Unterschied zum Infrastrukturangebot für Sport und Freizeit (vgl. nachfolgend) – praktisch vollständig von der Betreiberin des künftigen Beherbergungsbetriebs selber abgedeckt (Ausnahme: Frühstücksoption im Restaurant Alpenruh). Sie sind sodann im Preis inbegriffen, was auch für das erwähnte Frühstücksangebot gilt, weshalb diese klarerweise als Leistungen des Beherbergungsbetriebs wahrgenommen werden. Damit ist diesbezüglich gemäss Bundesgericht die Voraussetzung, wonach die Dienstleistungen von einer Mehrheit der Gäste typischerweise beansprucht werden müssen, erfüllt.⁹³ Bereits mit diesen hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen im engeren Sinne hebt sich das Apartmenthotel «The Myrrhen» deutlich von den sog. Plattformwohnungen ab. Dank dem Vorhandensein einer Rezeption, einer Bar/Cafébar, dem Frühstücksangebot und dem auf Wunsch bis zu täglichen «Zimmerservice» kommt der Betrieb diesbezüglich vielmehr einem eigentlichen Hotel nah. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden ist dabei das im Preis inbegriffene Frühstücksangebot gemäss Betriebskonzept – der Beurteilung des S. _____ folgend⁹⁴ – nicht zu beanstanden. Da dieses aus vier Optionen besteht (Frühstücksraum mit 56 Plätzen, Bezug eines Frühstücks-kits, Füllen des Kühlschranks, externes Frühstück im Restaurant Alpenruh), wird nicht nur den unterschiedlichen Gästebedürfnissen Rechnung getragen, es ist (selbst bei sehr guter Auslastung, etwa in den Hauptferienzeiten) auch nicht mit Kapazitätsengpässen zu rechnen, zumal der Frühstücksraum in mehreren Schichten belegt werden kann. Für das Bereitstellen eines Frühstücksbuffets ist sodann das Vorhandensein einer eigenen Küche zwar von Vorteil, aber nicht als zwingend einzustufen. Dass das Gebäude der alten Post, in welchem das Frühstück angeboten wird, mit den vier geplanten Neubauten nicht «gebäudeintern» verbunden ist, stellt kein Problem dar, befindet es sich doch in unmittelbarer Nähe und wird aufgrund seiner Situierung auch klar als Teil des Beherbergungsbetriebs wahrgenommen. Bei den hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen im engeren Sinne fehlt es eigentlich einzig an einem hauseigenen Restaurant für das Mittag- und Nachtessen. Dies jedoch vorliegend auch noch vorauszusetzen, würde für einen strukturierten Beherbergungsbetrieb zu weit gehen, zumal ein solcher ja gerade nicht sämtliche Voraussetzungen eines Hotels erfüllen muss. Immerhin profitieren aber Gäste des «The Myrrhen» von vergünstigten Restaurationsdienstleistungen im Restaurant Alpenruh, welches sich in unmittelbarer Nähe befindet. In diesem Zusammenhang ist es – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden 2 bis 36 – auch nicht zu beanstanden, dass die Wohnungen über eine eigene Küche verfügen. Bei einem strukturierten Beherbergungsbetrieb nach ZWG werden – im Unterschied zu einem reinen Hotelbetrieb – touristisch bewirtschaftete Wohnungen angeboten, und nicht reine Hotelzimmer oder -suiten. Voll ausgestat-

⁹³ BGE 1C_71/2019, 1C_93/2019 vom 16. April 2020, E. 6.2 f.

⁹⁴ Ergänzungsgutachten vom 24. März 2016, S. 6, Vorakten bbew 201/2014, pag. 910; Gutachten vom 11. April 2022, S. 5, Vorakten bbew 076-2021, pag. 454.

tete Wohnungen sind daher bei diesem Konstrukt zulässig, solange diese nicht individuell ausgestattet sind, was vorliegend erfüllt ist (vgl. nachfolgend, E. 11c). Der von den Beschwerdeführenden 2 bis 36 gestützt auf den Fall «Bürgenstock Resorts» vorgebrachte Einwand der Unzulässigkeit von voll ausgestatteten Küchen verfängt vorliegend nicht, da es dort gemäss eigenen Ausführungen – im Unterschied zum vorliegenden Fall – um eine Beurteilung eines Vorhabens unter der sog. «Lex Koller» ging und daraus für die vorliegend zu beurteilenden Rechtsfragen nichts abgeleitet werden kann. Entsprechend ist auch der in diesem Zusammenhang gestellte Antrag auf Edition der Akten dieses Falles abzuweisen.

An einem hauseigenen Infrastrukturangebot für Sport und Freizeit fehlt es demgegenüber. Dies kann jedoch nach dem Gesagten nicht zwingende Voraussetzung für Vorliegen eines strukturierter Beherbergungsbetriebs sein, was erst Recht vorliegend zu gelten hat, wo sich die touristisch bewirtschafteten Wohnungen an einem Standort mit einem grossen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten befindet. Überdies ist – den Ausführungen der Vorinstanz folgend – zu berücksichtigen, dass das Abstellen auf die im Tourismusort Müren bereits bestehenden Angebote und Infrastrukturen nicht nur betriebswirtschaftlich aus Sicht der Beschwerdegegnerin, sondern auch regionalwirtschaftlich sinnvoll ist, da die zusätzliche Benutzung und bessere Auslastung bestehender Infrastruktur durch Gäste des Resorts dazu beitragen dürfte, dass sich deren Wirtschaftlichkeit verbessert. Es gilt sodann zu bedenken, dass selbst Hotels oftmals nicht über entsprechende hauseigene Angebote verfügen, weshalb es nicht sein kann, dies von strukturierten Beherbergungsbetrieben im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG zu verlangen. Entsprechend ist auch unbestritten und lässt sich den aufgeführten Grundlagen entnehmen, dass solche Angebote von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden können. Dies hat die Beschwerdegegnerin gemacht, indem für die Benützung von Hallenbad, Eisfelder, Sporthalle und SPA eine Kooperation mit dem Alpinen Sportzentrum Müren und für die Benützung der Tennisplätze eine solche mit der Stiftung Sportanlagen Müren vorgesehen ist, durch welche die Gäste des «The Myrren» während ihres Aufenthaltes diese Sport- und Freizeitanlagen entweder unentgeltlich oder vergünstigt nutzen können. Angesichts des Umstands, dass die hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen im engeren Sinne praktisch ausschliesslich von der Betreiberin übernommen werden, kann bei der Auslagerung dieser Sport- und Freizeitangebote an Kooperationspartner – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden – auch nicht von einer Auslagerung der gesamten oder eines Grossteils der Dienstleistungen die Rede sein. Es geht lediglich um das Freizeit- und Sportangebot, was nach dem Gesagten nicht nur sinnvoll ist, sondern auch zulässig. Das Bundesgericht beschränkt die Zulässigkeit der Auslagerung solcher Angebote – im Unterschied zu den Erläuterungen zur ZWV – im erwähnten Entscheid (vgl. E. 8d) zudem nicht auf «einzelne» Dienstleistungen und Infrastrukturen, sondern verlangt vielmehr, dass die Leistungen auch tatsächlich angeboten werden und der Bestand und die Umsetzung von solchen Kooperationsmöglichkeiten beim Fehlen von Verträgen zumindest glaubhaft gemacht würden, etwa durch Voranfragen. Vorliegend bestehen für die erwähnten Kooperationen einerseits Entwürfe von Dienstbarkeitsverträgen mit den Kooperationspartnern.⁹⁵ Andererseits wird die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid mittels Auflagen auf diese Vertragsinhalte behaftet und deren Bestand durch Eintrag im Grundbuch sichergestellt (angefochtener Entscheid, S. 67 f.). Dadurch sind diese Kooperationen nicht nur glaubhaft gemacht, dank der längerfristigen Sicherstellung ist auch gewährleistet, dass diese Leistungen auch tatsächlich und zukünftig angeboten werden. Auch wenn sich die angebotenen Leistungen im Sport- und Freizeitbereich nicht oder höchstens unwesentlich von den Angeboten unterscheiden, welches sämtlichen in Müren übernachtenden Gästen mittels Gästekarte ohnehin zur Verfügung stehen⁹⁶, so werden diese durch das aktive

⁹⁵ Vorakten bbew 076-2021, pag. 52 ff.

⁹⁶ Identisch ist der kostenlose Eintritt für Hallenbad und Eisbahn sowie die Verbilligung für Sporthalle, Curling, SPA, Fitness. Gratis und nicht nur vergünstigt im Unterschied zur Gästekarte scheint dagegen bei der eingegangenen Kooperation die beschränkte Benützung der Tennisplätze zu sein.

Anbieten durch die Betreiberin sowie die Möglichkeit der Buchung über die Betreiberin (sei es via App oder durch die Rezeption) durch die Gäste des «The Myrrhen» durchaus als Leistungen des Beherbergungsbetriebs wahrgenommen, zumal sich diese Angebote angrenzend (Tennisplätze) oder in unmittelbarer Nähe (Sportzentrum, Gehdistanz rund 5 Minuten) des Betriebs befinden. Von Scheinkonstrukten (Beschwerdeführende 2 bis 36) oder von fehlender Wahrnehmung dieser Angebote als Leistungen des Beherbergungsbetriebs bzw. fehlender Leistungserbringung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs (Beschwerdeführende 1a und 1b) kann daher nicht gesprochen werden. Unter der hier erfüllten Prämisse, dass die Kooperationen mit zuverlässigen Partnern vertraglicher Basis längerfristig gesichert werden können, erachtet auch die S. _____ den einheitlichen Betrieb vorliegend als gewährleistet. Wieso sodann die von der Beschwerdegegnerin in Aussicht gestellte App eine unerwünschte oder gar unzulässige Auslagerung der hotelmässigen Dienstleistungen an die Feriengäste darstellen soll, wie dies die Beschwerdeführenden 1a und 1b darstellen, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr hilft diese App nicht nur für die Wahrnehmung der Angebote als Leistungen des Beherbergungsbetriebs und damit als einheitlicher Betrieb, sondern auch für die tatsächliche Inanspruchnahme der Dienstleistungen, da dadurch das Angebot den Gästen benutzerfreundlich und auf einfache Weise bekannt gegeben werden kann. Überdies wird es trotz App auch eine Rezeption geben, weshalb auch aus diesem Grund nicht von einer Auslagerung von hotelmässigen Dienstleistungen an die Gäste gesprochen werden kann, sondern es sich vielmehr um ein ergänzendes und zeitgemässes Angebot handelt.

d) Insgesamt erfüllt das «The Myrrhen» mit dem von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid als verbindlichen Bestandteil deklarierten Betriebskonzept und den mittels Auflage verbindlich vorgesehenen Dienstleistungen sowie den langfristig gesicherten Angeboten durch Kooperationspartner im Bereich der Freizeit- und Sportnutzung die Voraussetzungen an die hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen gemäss Art. 4 Bst. a ZWV. Es deutet nichts darauf hin, dass diese Dienstleistungen nicht auch tatsächlich angeboten, von den Gästen nicht als Angebote des Beherbergungsbetriebs wahrgenommen und von einer Mehrheit dieser Gäste nicht auch typischerweise beansprucht würden. Daran vermögen auch die Zweifel der Beschwerdeführenden an der Ernsthaftigkeit des Angebots an Dienstleistungen und Infrastrukturen nichts zu ändern. Wenn die Beschwerdeführenden 1a und 1b in diesem Zusammenhang auf Ziffer 5.5 des Entwurfs des Benutzungs- und Verwaltungsreglements⁹⁷ verweisen, welcher im Zusammenhang mit dem Erneuerungsfonds eine Regelung für den allfälligen Wegfall der qualifiziert touristischen Bewirtschaftung enthält, so vermag das Abdecken eines solchen Szenarios in einem Reglement alleine noch keine Umgehungsabsicht zu begründen. Gleiches gilt für den Einwand der Beschwerdeführenden 2 bis 36 in Zusammenhang mit dem Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Nutzung der Parkplätze auf der Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. Y. _____⁹⁸, worin sich die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet, die eingeräumte Parkplatzbenutzungsdienstbarkeit löschen zu lassen, sobald die vier neu zu erstellenden Gebäude nicht mehr als hotelbewirtschaftete Apartmentwohnungen betrieben und genutzt werden. Auch diese Klausel vermag keine Absicht der Aufgabe der qualifiziert touristischen Bewirtschaftung darzustellen. Es dürfte sich dabei vielmehr – den Ausführungen der Beschwerdegegnerin folgend – um eine übliche Klausel im Rahmen der Sicherstellung von Parkplätzen auf fremdem Grund handeln. Schliesslich enthält der angefochtene Entscheid diverse Auflagen zu den zu erbringenden hotelmässigen Dienstleistungen und Angeboten, weshalb eine Aufgabe des strukturierten Beherbergungsbetriebs nicht einfach so bzw. ohne neuerliche Baubewilligung möglich ist.

10. Strukturierter Beherbergungsbetrieb: Hotelähnliches Betriebskonzept

⁹⁷ Vorakten bbew 076-2021, pag. 76.

⁹⁸ Vorakten bbew 076-2021, pag. 1065.

a) Art. 4 Bst. b ZWV verlangt, dass der Betrieb ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweisen muss. In den Erläuterungen zur ZWV⁹⁹ steht hierzu Folgendes:

«Aufweisen eines hotelähnlichen Betriebskonzepts. Dazu gehört insbesondere die Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen. Als Beispiele für entsprechende Beherbergungsformen können hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen), Ferienresorts und Feriendörfer (z.B. REKA, Landal) genannt werden;»

Die S. _____ bejahte diese Voraussetzung in ihrem Gutachten vom 11. April 2022.

b) Die Beschwerdeführenden 1a und 1b bringen vor, ein ausgereiftes, sorgfältig konzipiertes überzeugendes Betriebskonzept, welches insbesondere hotelmässige Dienstleistungen in quantitativ oder qualitativ hinreichendem Umfang umfasse, bestehe nicht. Diesem Einwand ist gestützt auf die Ausführungen unter E. 9 zu widersprechen. Mit dem verbindlichen Betriebskonzept vom 8. August 2021 (vgl. E. 8e) ist ein hotelähnliches Betriebskonzept vorhanden, welches auf die angebotenen Dienstleistungen und Infrastrukturen eingeht. Dass das Angebot nicht auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen ausgerichtet wäre, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht erkennbar.

11. Strukturierter Beherbergungsbetrieb: Einheitlicher Betrieb, betriebswirtschaftliche Aspekte

a) Gemäss Art. 4 Bst. c ZWV muss die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt sein. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) verlangt für eine strukturierte Beherbergungsform zudem, dass vom «Eigentümer/Investor bzw. vom Betreiber eine branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen nachzuweisen ist». ¹⁰⁰ In den Erläuterungen zur ZWV¹⁰¹ steht zu Art. 4 Bst. c ZWV Folgendes:

« - Einheitliches Management des Betriebs;

- Art der Vermarktung (der kommerzielle Betrieb und die Vermarktung sind so organisiert, dass die Wohnungen zu markt- und ortsüblichen Bedingungen dauerhaft – insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten – mit dem Ziel angeboten werden, dass sie auch effektiv nachgefragt werden).

Beim Vorliegen von Stockwerkeigentums-Wohnungen liegen besondere Risiken vor, sei es hinsichtlich spekulativer Aspekte, sei es hinsichtlich der notwendigen Erneuerungsinvestitionen. Es sind deshalb zusätzliche Kriterien zu beachten:

- Die Eigennutzung der Wohnungen muss geringfügig bleiben (Die Eigennutzung kann durch die Eigentümerschaft, deren Familienmitglieder, Freunde oder Bekannte erfolgen. Sie kann entgeltlich oder unentgeltlich sein und soll drei Wochen pro Hauptsaison nicht überschreiten [Eine Nutzung der Wohnung durch die erwähnten Personengruppen über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform nach den entsprechenden Konditionen bleibt daneben immer noch möglich]. Die Dauervermietung der Wohnung muss ausgeschlossen sein);

- Vorhandensein eines Renovationsfonds. Dieser muss für den Betreiber oder die Betreiberin und für den Eigentümer oder die Eigentümerin verfügbar sein, die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten müssen festgelegt sein und der Betreiber oder die Betreiberin und der Eigentümer oder die Eigentümerin müssen über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen. Es geht darum, dass langfristige Risiko der mangelnden Einigkeit unter den Stockwerkeigentümern bezüglich Erneuerungsinvestitionen einzuschränken;

⁹⁹ Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015, S. 5.

¹⁰⁰ Vgl. ARE, Erläuternder Bericht zur Verordnung über Zweitwohnungen vom 17. August 2012, S. 11, sowie ARE, Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012, Merkblatt für die Erteilung von Baubewilligungen, S. 2.

¹⁰¹ Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015, S. 5.

Damit diese Punkte hinreichend geprüft werden können, müssen zusammen mit dem Baugesuch auch folgende Unterlagen eingereicht werden: Begründungsakt und allfällige Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge, soweit solche bereits vorliegen.»

Die S. _____ führt in ihrem Gutachten vom 11. April 2022 aus, unter der Prämisse, dass die Kooperationen mit zuverlässigen Partnern und entsprechenden Qualitätsangeboten auf vertraglicher Basis längerfristig gesichert werden könnten, sei ein einheitlicher Betrieb gewährleistet. Gestützt auf das Dokument «Businessplan» der Beschwerdegegnerin vom 12. April 2021 mit den möglichen Finanzszenarien, das Betriebskonzept und ihre Erfahrungswerte (u.a. Preis, Kosten, Auslastung) für ähnliche Beherbergungsmodelle erscheine ihr eine dauerhafte Bewirtschaftung eines einheitlichen Betriebs als realistisch. Die getroffenen Angaben und Annahmen der Beschwerdegegnerin seien im Rahmen vergleichbarer Betriebe. Die von ihr ermittelten Werte für die Instandstellung und Instandsetzung würden sich mit den von der Bauherrschaft auf dem Blatt «Businessplan» aufgeführten grosszyklischen Erneuerungs- bzw. Instandsetzungswerten decken.

b) Die Beschwerdeführenden 1a und 1b bezweifeln, dass die durch die Kooperationspartner angebotenen Leistungen von den Gästen als Leistungen des «The Myrren» wahrgenommen würden und so für diese der Eindruck eines einheitlichen Betriebs entstehe. Sie würden davon ausgehen, dass alle Wohnungen früher oder später in Stockwerkeigentum aufgeteilt würden. Mit dem Einbau von Küchen in jeder Wohnung würden diese für die individuelle Gestaltung attraktiv gemacht, was für die Annahme von verkappten Zweitwohnungen spreche. Wie die Beschwerdegegnerin oder eine spätere Betreiberin des Resorts den diesbezüglichen Risiken (keine Sicherstellung der Bewirtschaftung als einheitlicher Betrieb, keine Sicherstellung der erforderlichen Erneuerungen etc.) begegnen wolle, sei nicht ansatzweise bekannt. Ohne vorgängige Klärung dieser Problematik könne ein Missbrauch weder verhindert noch später geahndet werden. Aus diesem Grund seien an strukturierte Beherbergungsbetriebe zu Recht hohe Anforderungen zu stellen. Bereits beim Bestehen leiser Zweifel seien entsprechende Bauvorhaben nicht zu bewilligen. Auch deshalb sei dem Vorhaben der Bauabschlag zu erteilen. Die Beschwerdegegnerin beabsichtige, das Haus A in Stockwerkeigentum aufzuteilen. Im Entwurf des Benutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft Haus A sei jedoch während der Dauer der Geltung der zweitwohnungsrechtlichen Nutzungsaufgaben betreffend hotelmässige Bewirtschaftung kein separater Erneuerungsfonds vorgesehen. Damit werde Art. 4 Bst. c ZWV verletzt. Diese Pflicht werde von der Vorinstanz mittels Auflage geregelt; es sei jedoch nicht Sache des Regierungsstatthalteramts mittels Auflagen das unvollständige Baugesuch zu «flicken».

Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 argumentieren, entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei diese gestützt auf Art. 4 Bst. c ZWV nicht von der Pflicht entbunden, das Projekt mindestens auf gegenwärtige und künftige Wirtschaftlichkeit, Querfinanzierung und Bewirtschaftungsdauer zu überprüfen. Mit den vorgesehenen Beiträgen in den Erneuerungsfonds könne die Beschwerdegegnerin ihr Betriebskonzept, weil sich kaum Kaufinteressenten für Ferienzweitwohnungen finden lassen werden, wenn reglementarisch vorbestimmt ein Mehrfaches in den Erneuerungsfonds einzubezahlen ist, als schweizweit üblich sei. Die Eckzahlen im Betriebskonzept und im Gutachten der S. _____ zum Betriebsertrag und -aufwand seien im Quervergleich zu den ursprünglichen Gutachten widersprüchlich. Nicht ausgewiesen sei der Pachtzins für das Pacht- und Bewirtschaftungsobjekt, obwohl dies eine der wesentlichsten Positionen der Betriebsaufwand-Rechnung sei. Den Baugesuchsunterlagen seien auch keine Angaben oder Zahlen zu entnehmen, in welcher Grössenordnung Management-Fees oder anderweitige Entschädigungen an die Betreiberin MHBG als risikotragender Betriebsgesellschaft abzuführen seien, mit welchen prognostizierten Rentabilitätsvorstellungen der MHBG und mit welchen Leistungen investorenseits gerechnet werde. Irgendwelche Angaben über die zum Verkauf stehenden 14 Stockwerkeinheiten im Gebäude A seien den Gesuchsunterlagen nicht zu entnehmen. Mit den vorgesehenen Eigennut-

zungsbeschränkungen könne es als gesichert gelten, dass sich keine Käuferschaft für diese 14 Einheiten im Gebäude A finden lasse, womit sich die Querfinanzierung als unrealistisch und gescheitert herausstelle. Bei einem Vergleich mit dem Hotel Chedi in Andermatt mit einer Auslastung von bloss 29.5 % sei der für das vorliegende Projekt prognostizierte Belegungsgrad von 45 % ernsthaft zu hinterfragen. Das von der S. _____ im Gutachten zum Vergleich herangezogene Florens Resort am Brienersee, das sich dem Vernehmen nach in einem desolaten baulichen, betrieblichen und organisatorischen Zustand befinde, verfüge immerhin über zwei Restaurants, eine Cafeteria, Spa-Einrichtungen mit beheizten Aussenpools und exklusivem Hotelservice für sämtliche Wohnungen. Insgesamt sei die wirtschaftliche Nachhaltigkeit und langfristige Realisierbarkeit des Projekts «The Myrrhen» weder nachgewiesen noch auch nur glaubhaft gemacht. Um die wirtschaftliche Nachhaltigkeit und langfristige Realisierbarkeit des Projekts zu beurteilen, hätten der S. _____ die 12 betriebswirtschaftlichen Zusatzfragen gemäss ihrer Eingabe vom 2. März 2022 unterbreitet werden müssen.

c) Soweit die Beschwerdeführenden 1a und 1b die Voraussetzung der Sicherstellung der Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs verneinen, weil die hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen (insb. diejenigen, welche an Kooperationspartner ausgelagert wurden) nicht als Leistungen des «The Myrrhen» wahrgenommen würden, so wurden diese Vorbringen bereits unter E. 9c abgehandelt, weshalb auf diese Ausführungen verwiesen werden kann.

Für die Bejahung eines einheitlichen Betriebs im Sinne von Art. 4 Bst. c ZWV ist gemäss den Erläuterungen zur ZWV zunächst ein einheitliches Management des Betriebs und eine professionelle Vermarktung verlangt, so dass die Wohnungen zu orts- und marktüblichen Bedingungen dauerhaft mit dem Ziel angeboten werden, dass sie auch effektiv nachgefragt werden. Die Vorinstanz erachtet diese Vorgaben als erfüllt (angefochtener Entscheid, S. 42 f.), was von den Beschwerdeführenden nicht konkret bestritten wird. Mit Verweis auf die überzeugenden Ausführungen des Regierungsstatthalteramts lässt sich zunächst festhalten, dass ein einheitliches Management des Betriebs als auch eine professionelle Vermarktung zwecks Vermietung der 65 touristisch bewirtschafteten Wohnungen vorliegt und dauerhaft sichergestellt ist. So soll das «The Myrrhen» gemäss dem verbindlichen Betriebskonzept vom 8. August 2021 durch ein professionelles Team unter der Leitung einer Hotelmanagerin/eines Hotelmanagers betrieben und bewirtschaftet werden. Mit der künftigen Pächterin/Bewirtschafterin wird ein Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen, welcher – wie die weiteren Verträge – gemäss den verfügbaren Auflagen im angefochtenen Entscheid dauerhaft bestehen und eingehalten werden muss, der Gemeinde vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen, öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch anzumelden ist und bei welchem die Beschwerdegegnerin hinsichtlich des Inhalts auf den im Baubewilligungsverfahren eingereichten Entwurf vom 11. Juli 2023¹⁰² behaftet wird. In diesem Entwurf wird eine Bewirtschaftungspflicht für eine dauernd qualifiziert touristische Bewirtschaftung der gesamten Überbauung verbindlich statuiert und im Detail (entsprechend dem Betriebskonzept) verbindlich geregelt. Das Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnis wird dabei mit einer festen Laufdauer von 15 Jahren mit einer Verlängerungsoption seitens der Pächterin um eine weitere feste Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Gemäss Ausführungen der Vorinstanz ist die Bauherrschaft (bzw. deren Rechtsnachfolger) zudem mittels Auflage anzuhalten, dafür zu sorgen, dass der Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag, welcher den einheitlichen Betrieb und die professionelle Bewirtschaftung des Resorts sicherstellt, auch nach Ablauf der erstmaligen Vertragsdauer von 15 Jahren bzw. im Falle des Konkurses der Betreibergesellschaft verlängert bzw. mit einem neuen geeigneten Betreiber abgeschlossen wird. Diese Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung sei deshalb als Auflage in den Bauentscheid aufzunehmen (angefochtener Entscheid, S. 42 unten). Da diese Auflage, welche von der Beschwerdegegnerin nicht beanstandet wird, jedoch versehentlich nicht in

¹⁰² Vorakten bbew 076-2021, pag. 1051.

das Entscheiddispositiv des angefochtenen Entscheids aufgenommen wurde, wird dies mit dem vorliegenden Entscheid von Amtes wegen nachgeholt.

Was das in diesem Zusammenhang verlangte dauerhafte und kurzzeitige Vermieten der Wohnungen zu orts- und marktüblichen Bedingungen mit dem Ziel der effektiven Nachfrage anbelangt, so deutet nichts darauf hin und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht konkret geltend gemacht, dass die Nachfrage für die kurzzeitige Vermietung diese Wohnungen in einer beliebten Tourismusregion nicht vorhanden sein könnte und die Wohnungen im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs damit in langfristiger Hinsicht nicht regelmässig vermietet werden könnten. Zusätzlich wird mittels Auflagen im angefochtenen Entscheid u.a. verlangt, dass die Wohnungen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen und dauerhaft zu marktüblichen Konditionen – insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten – zur kurzzeitigen Vermietung angeboten werden. Die Eigennutzung durch die künftigen Eigentümer der im Haus A vorgesehenen Stockwerkeigentums-Einheiten wird sodann im Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag (Ziff. 3.2) auf maximal 3 Wochen pro Hauptsaison (Winterhauptsaison: Kalenderwoche vor der Woche des 25. Dezember bis und mit Kalenderwoche des 2. Januar und die Kalenderwoche des 1. Februar bis und mit der Kalenderwoche des 1. März; Sommerhauptsaison: Kalenderwoche des 1. Juli bis und mit der Kalenderwoche des 15. August) und auf insgesamt 6 bis maximal 8 Wochen beschränkt. Diese Beschränkung der Eigennutzung entspricht den zweitwohnungsrechtlichen Vorgaben, wie sie sich aus der Botschaft zum ZWG (vgl. E. 8c) und den Erläuterungen zur ZWV im Zusammenhang mit Stockwerkeigentumswohnungen (vgl. E. 11a) ergeben. Der Entwurf des Benutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft Apartmenthaus A¹⁰³ statuiert sodann eine Verpflichtung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer «gleichzeitig mit dem Kauf einer Stockwerkeinheit mit der Pächterin und Bewirtschafterin einen Vertrag abzuschliessen, in dem die qualifizierte touristische Bewirtschaftung detailliert geregelt wird bzw. in einen solchen Vertrag einzutreten. Der Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag hat sämtliche Anforderungen zu erfüllen, welche an die qualifizierte touristische Bewirtschaftung durch die Baubewilligung gestellt werden.» Die Wohnungen werden schliesslich unstrittig nicht individuell ausgestattet, was ebenfalls mittels Auflage im angefochtenen Entscheid zusätzlich sichergestellt und auch im Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag (Ziff. 5.4) so festgehalten wird. Wieso der Einbau von Küchen die Wohnungen für die individuelle Gestaltung attraktiv machen sollten, wie dies die Beschwerdeführenden 1a und 1b in diesem Zusammenhang vorbringen, ist nicht nachvollziehbar. Unabhängig davon ändert der Einbau von Küchen nichts daran, dass die Wohnungen nicht individuell ausgestaltet werden dürfen. Insgesamt sind mit den vorgesehenen Auflagen und den verbindlichen vertraglichen Grundlagen diese Anforderungen an die touristisch bewirtschafteten Wohnungen erfüllt und genügend sichergestellt.

d) Weiter ist unter der Voraussetzung der Sicherstellung der Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs vom Eigentümer/Investor bzw. vom Betreiber eine branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen sowie im Falle des Vorliegens von Stockwerkeigentumswohnungen das Vorhandensein eines Renovationsfonds nachzuweisen (vgl. E. 11a).

In den verbindlich einzuhaltenden Vertragswerken sind für die Sicherstellung der erforderlichen Erneuerungsinvestitionen zwei Erneuerungsfonds vorgesehen. So wird einerseits die Betreiberin gemäss Entwurf des Pacht- und Bewirtschaftungsvertrags vom 11. Juli 2023 (Ziff. 5.3) zur Einrichtung eines Erneuerungsfonds zur Sicherstellung der finanziellen Mittel zur Vornahme von Erneuerungsinvestitionen für die Erneuerung der Mobilien und Einrichtungen der Wohneinheiten sowie der Einheit Rezeption, Restaurant, Bar gemäss Betriebskonzept verpflichtet, wobei die jährlich zu entrichtende Einlage mindestens 4 % des Neuwertes der Mobilien und Einrichtungen betragen muss. Andererseits wird in Ziff. 5.3 dieses Vertragswerks auch festgehalten, dass für Investitionen

¹⁰³ Vorakten bbew 076-2021, pag. 76.

für die Erneuerung der Immobilien sowie grosszyklische Investitionen für die gemeinschaftlichen Liegenschaften die jeweiligen Eigentümerschaften einen separaten Erneuerungsfonds gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu äufnen hätten. Im Entwurf der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 12. April 2021 findet sich die entsprechende Regelung in Ziff. 2.7.3. Danach wird zur Bestreitung der die Immobilien der Überbauung «The Myrrhen» (Wohn- und Hauseinheiten, Einheit Rezeption, Restaurant Bar sowie weitere dem Resort dienenden gemeinschaftlichen Anlagen bzw. Flächen) und damit alle Miteigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten ein Erneuerungsfonds gebildet, wobei die jährlichen Beiträge in der Regel 1.5 % des Gebäudeversicherungswertes betragen. Mit diesen beiden Erneuerungsfonds ist eine Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen vorhanden und – den Ausführungen der Vorinstanz folgend (angefochtener Entscheid, S. 43 f.) – auch genügend sichergestellt. Zu diesem Schluss kommt auch die für diese Fragen kompetente S. _____ im Gutachten vom 11. April 2022 (vgl. die Antworten auf die Fragen D und E, Ziff. 5.1 und 6.1). Aus deren Ausführungen lässt sich auch ableiten, dass es sich um eine «branchenübliche» Lösung handelt. Wenn die Beschwerdeführenden 2 bis 36 in diesem Zusammenhang die Einlagen in diese Fonds als zu hoch kritisieren, so ist ihnen entgegenzuhalten, dass die festgelegten Höhen dieser Erneuerungsfonds den Empfehlungen der S. _____ im ersten Verfahren entsprechen. So hielt die S. _____ im Ergänzungsgutachten vom 24. März 2016 nach detaillierten Ausführungen zu diesen Erneuerungsfonds im Schlusskommentar fest, man empfehle einerseits die Erhöhung der Instandsetzungsbeiträge von 1 % auf ca. 1.5 % zu erhöhen, ohne dabei eine Höchsteinlage vorzusehen. Andererseits empfehle man für den separaten Erneuerungsfonds für Mobilien und Einrichtungen den Mindestsatz von 1 % des Neuwertes auf 4 % des Neuwertes zu erhöhen. Die BVD sieht keinen Anlass, diese von der Beschwerdegegnerin übernommenen Empfehlung der anerkannten Gutachterin in Frage zu stellen.

Was der Nachweis des Vorhandenseins eines Renovationsfonds für die Stockwerkeigentumseinheiten im Haus anbelangt, so lässt sich den massgebenden Grundlagen nicht entnehmen, dass hierfür (neben dem erwähnten Erneuerungsfonds für die Immobilien) zwingend ein separater bzw. eigener Renovationsfonds zu schaffen wäre, wie dies die Beschwerdeführenden 1a und 1b sinngemäss geltend machen. Ein solcher separater Erneuerungsfonds wird vorliegend gemäss Ziffer 5.4.1 des Benutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft Apartmenthaus A während der qualifiziert touristischen Bewirtschaftung in der Tat nicht gebildet. Dennoch sind die Mittel für Erneuerungsinvestitionen auch im Zusammenhang mit den Stockwerkeigentumseinheiten im Haus A sichergestellt. So werden diese Kosten gemäss der erwähnten Bestimmung durch die Miteigentümergeinschaft respektive die Pächterin/Bewirtschafterin getragen und ausgeführt, und zwar gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft Rezeption, Restaurant, Bar sowie gemäss Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag. Zur Miteigentümergeinschaft der Stockwerkeinheit «Rezeption, Restaurant, Bar» gehören alle Eigentümer einer oder mehrerer Wohnungen der Überbauung «The Myrrhen» (vgl. Ziff. 1 des Pacht- und Bewirtschaftungsvertrags). In Ziff. 5.1.3 und 5.2.2 des Benutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft Apartmenthaus A wird sodann festgelegt, dass die Kosten für den laufenden Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung der Stockwerkeinheiten des Hauses A sowie der weiteren, der touristischen Bewirtschaftung unterstellten Grundstücke zu den gemeinschaftlichen Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft des Hauses A gehören und die gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis der Wertquoten ihrer Stockwerkeinheiten zu tragen sind. Damit ist – der nachvollziehbaren Beurteilung der Vorinstanz folgend – verbindlich geregelt und sichergestellt, dass auch die einzelnen Stockwerkeigentümer den auf die Stockwerkeigentümergeinschaft entfallenden Teil der Einlagen für den zur Sicherstellung der Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten aller Immobilien der Überbauung «The Myrrhen» zu bildenden Erneuerungsfonds im Verhältnis ihrer Wertquoten mittragen. Wenn die Vorinstanz zusätzlich im Sinne einer Klarstellung mittels Auflage festlegte, dass für die jährlichen Beiträge an den Immobilienerneuerungsfonds die Miteigentümer der Miteigentümerge-

meinschaft der Stockwerkeinheit «Rezeption, Restaurant, Bar» solidarisch haften und bei Begründung von Stockwerkeigentum (Apartmenthaus A) die Pflicht zur Bezahlung der jährlichen Mindesteinlage auf die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sowie subsidiär auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu überbinden ist, so ist dies nicht zu beanstanden. Dies ergibt sich bereits aus den erwähnten verbindlichen Vertragswerken, womit diese Pflichten nicht erst mittels Auflage geregelt werden und somit – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden 1a und 1b – nicht mittels Auflage ein unvollständiges Baugesuch «geflickt» wird. Insgesamt sind die nötigen Voraussetzungen für eine Sicherstellung der erforderlichen Erneuerungsinvestitionen auch hinsichtlich des Hauses A und im Zusammenhang mit der dort vorgesehenen Aufteilung in Stockwerkeigentums-Einheiten gewährleistet.

e) Damit sind – der Ansicht der Vorinstanz folgend sowie gestützt auf die Beurteilung der S. _____ – vorliegend sämtliche Voraussetzungen von Art. 4 Bst. c RPV gemäss den Erläuterungen zur ZWV (vgl. E. 11a) erfüllt und entsprechend die Bewirtschaftung des «The Myrrhen» im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt. Wie ausgeführt deutet nichts darauf hin, dass der strittige Betrieb an diesem Standort nicht längerfristig rentabel betrieben werden könne. Die BVD sieht keinen Anlass, die fachliche Beurteilung der S. _____, welche eine dauerhafte Bewirtschaftung eines einheitlichen Betriebs als realistisch beurteilt, in Frage zu stellen. Ob weitere Aspekte der Wirtschaftlichkeit vorliegend überhaupt näher zu prüfen sind, ist mit Blick auf die Zweitwohnungsgesetzgebung fraglich, ist doch nur beim Tatbestand nach Art. 8 ZWG und Art. 5 ZWV (Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bei strukturierten Beherbergungsbetrieben) zwingend ein Gutachten einzuholen, welches sich zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs äussert, während sich solches beim vorliegend zu prüfenden Tatbestand den massgebenden Grundlagen von Art. 7 Abs. 1 Bst. b ZWG und Art. 4 ZWV nicht entnehmen lässt. Trotzdem lässt sich festhalten, dass die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführenden 2 bis 36 in diesem Zusammenhang (Rz. 2.5.2 bis 2.5.7) nichts an diesem Schluss zu ändern vermögen: So ist ein Vergleich mit Eckzahlen aus den Vorprojekten nicht massgebend; entscheidend ist vielmehr, dass die aktuellen Zahlen von der S. _____ als plausibel und marktüblich beurteilt wurden. Neben den Kosten erachtet die S. _____ auch den angenommenen Belegungsgrad, welcher gemäss Betriebskonzept vom 8. August 2021 50 % betragen soll, aufgrund ihrer Erfahrungswerte als realistisch (vgl. Gutachten vom 11. April 2022, Ziff. 5.1). Auch hier ist auf die Beurteilung der unabhängigen Experten abzustellen, und nicht auf nicht näher belegte Zahlen oder Vorbringen der Beschwerdeführenden 2 bis 36 zu anderen Projekten (Hotel Chedi Andermatt, Florens Resort am Brienersee). Der jährliche Pachtzins ist weiter im Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag geregelt (Ziff. 8.1) und in den aktenkundigen Finanz-Szenarien¹⁰⁴ ist ein «Mietzins zu Gunsten Investor» als Aufwandposition enthalten. Inwiefern allfällige Management-Fees oder anderweitige Entschädigungen an die künftige Betreibergesellschaft, die Leistungen investorensseits und die Höhe des künftigen Verkaufspreises der Stockwerkeinheiten für die betriebsseitige Rentabilität von Belang sind bzw. die Wirtschaftlichkeit/Rentabilität des Beherbergungsbetriebs in Frage stellen könnten, ist nicht erkennbar und wird von den Beschwerdeführenden 2 bis 36 auch nicht nachvollziehbar begründet. Insgesamt erweisen sich die im Betriebskonzept und in den Finanzszenarien getroffenen Annahmen gemäss S. _____ als realistisch und plausibel und die BVD sieht keinen Grund, von dieser Einschätzung der Experten abzuweichen. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die von den Beschwerdeführenden 2 bis 36 im Baubewilligungsverfahren gestellten Zusatzfragen nicht der S. _____ unterbreitet hat. Der in der Beschwerde (nicht explizit, aber sinngemäss) gestellte Antrag auf Unterbreitung dieser Fragen ist auch vorliegend abzuweisen, waren doch davon keine für den Entscheid relevanten Erkenntnisse zu erwarten.

¹⁰⁴ Vorakten bbew 076-2021, pag. 88 f.

Mit Eingabe vom 10. Juni 2024 stellen die Beschwerdeführenden aufgrund der von der Beschwerdegegnerin am 6. Juni 2024 beantragten Nachlassstundung die Wirtschaftlichkeit und Justiziabilität des Projekts «The Myrrhen» in Frage. Es trifft zu, dass die Beschwerdegegnerin am 6. Juni 2024 die provisorische Nachlassstundung beantragt hat und diese noch am selben Tag vom zuständigen Gericht gewährt und auf eine Dauer von vier Monaten festgelegt wurde. Wieso dies jedoch auf die Frage der Wirtschaftlichkeit des Projekts «The Myrrhen» einen Einfluss haben soll, ist nicht erkennbar, zumal hierfür nicht die Beschwerdegegnerin als Bauherrin, sondern die Eigentümerschaft und die künftigen Investoren verantwortlich sind bzw. einzustehen haben. Die Beschwerdegegnerin bestätigt in ihrer Eingabe vom 19. Juni 2024, dass sie weder beabsichtige, die Baufinanzierung für dieses Projekt zu übernehmen, noch selbst den anschliessenden Betrieb zu führen, weshalb die Finanzierung des Projekts und des Betriebs nicht an ihr hänge. Davon abgesehen kann der Schuldner im Falle der Nachlassstundung – den Ausführungen der Beschwerdegegnerin in der Eingabe vom 19. Juni 2024 folgend – seine Geschäftstätigkeit (unter Aufsicht des Sachwalters) fortsetzen. Aus der Gewährung der provisorischen Nachlassstundung kann sodann nicht geschlossen werden, dass die Beschwerdegegnerin künftig ihren Obliegenheiten im vorliegenden Projekt nicht mehr nachkommen kann und zahlungsunfähig bleiben wird. Abgesehen davon gilt die Baubewilligung schliesslich neben der Gesuchstellerin auch für die Grundeigentümerschaft sowie (unter gewissen Voraussetzungen) für allfällige Rechtsnachfolger (Art. 42 BauG).

f) Die Beschwerdeführenden 1a und 1b bringen schliesslich vor, bei der Auflage, wonach es den künftigen Stockwerkeigentümern des Hauses A verboten wird, ihre Wohnungen individualisiert auszugestalten, handle es sich um eine gewillkürte Einschränkung des Sonderrechts. So würden damit die jeweiligen Wohnungen ihren Sonderrechtscharakter verlieren und gewissermassen zu Mietobjekten degradiert. Dies sei gestützt auf Art. 712a Abs. 2 ZGB¹⁰⁵ nicht zulässig. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden. Wie die Beschwerdegegnerin richtig vorbringt, wird die Nutzung der Sonderrechte vorliegend nicht willkürlich, sondern aufgrund der Vorgaben der Zweitwohnungsgesetzgebung im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung limitiert, was Art. 712a ZGB nicht tangiert.

12. Strukturierter Beherbergungsbetrieb; Ergebnis

Im Ergebnis kommt die BVD zum Schluss, dass die Voraussetzungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG und Art. 4 ZWV vorliegend erfüllt sind. Das Projekt und dessen Grösse und Struktur sind so konzipiert, dass dieses im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben kann und die Wohnungen langfristig touristisch bewirtschaftet werden können, zumal das Vorhaben auch vom Standortfaktor von Müren als äusserst beliebte Tourismusregion mit grossem, vorhandenem Angebot sowie von einer vorzüglichen Lage im Dorf profitiert. Dank den angebotenen hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen hebt sich der Betrieb deutlich von den sog. Plattformwohnungen ab und es deutet nichts darauf hin, dass diese Dienstleistungen nicht auch tatsächlich angeboten, von den Gästen nicht als Angebote des Beherbergungsbetriebs wahrgenommen und von einer Mehrheit dieser Gäste nicht auch typischerweise beansprucht würden. Die Bewirtschaftung des «The Myrrhen» ist schliesslich im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt.

13. Weitere Rügen

a) Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 bringen vor, die gemäss Ziffer 2 Lemma 3 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Müren» (Anhang 1 des GBR) vorausgesetzten Dienstleis-

¹⁰⁵ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

tungsbetriebe seien nun vorgesehen (Coiffeur-Salon, Selbstbedienungskiosk, Fitnessraum, etc.), würden indessen an den Bedürfnissen und an der Nachfrage völlig vorbei gehen. Es bestehe kein Bedürfnis und keine Nachfrage nach solchen publikumsorientierten Flächen, womit ein Leerstand zu befürchten sei, was von der dörflichen Ästhetik her nicht zu verantworten sei.

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht ausführt, legen die Beschwerdeführenden 2 bis 36 nicht dar, inwiefern dieser Einwand der Erteilung der beantragten Baubewilligung aus öffentlich-rechtlicher Sicht entgegensteht. Wie sie selber vorbringen, sind Dienstleistungsbetriebe gemäss Ziffer 2 Lemma 3 der Bestimmungen zur ZPP «Apartmenthotel Mürren» vielmehr ausdrücklich als zulässige «Art der Nutzung» vorgesehen, wobei beispielhaft «kleiner Verkaufsgeschäfte, Kioske, Bankfilialen, Coiffeurgeschäfte, Praxen, Gastrobetriebe, Bars, usw.» aufgezählt werden. Die geplanten öffentlichen Nutzungen stehen in Einklang mit dieser Vorgabe. Allfällige Einwände gegen diese Bestimmung hätten gegen die ZPP vorgebracht werden müssen und erfolgreich vorliegend zu spät.

b) Weiter argumentieren die Beschwerdeführenden 2 bis 36, dem besonderen Landschaftsschutz komme prioritäre Bedeutung zu, insbesondere bedeutenden öffentlichen Aussichtspunkten (Art. 9a Abs. 1 Bst. b BauG). Die Überbauungsparzelle und das vorgelagerte Strassenstück im Dorf Mürren sei die einzige Parzelle, von der aus man eine bis anhin unverbaute Aussichtslage habe. Wenn nun die Beschwerdegegnerin eine öffentliche Aussichtsplattform auf dem bestehenden Trafogebäude nördlich des Hauses D vorsehe, verstosse dies nicht nur gegen den bestehenden Zonenplan und das Gemeindebaureglement bezüglich des Grenzabstands, sondern gegen die Lärmschutzgesetzgebung und die nachbarlichen Interessen, indem insbesondere die benachbarten Beschwerdeführenden betroffen sein würden, und zwar zufolge unzumutbaren Lärm- und Litteringimmissionen. Schutzvorrichtungen bzw. ein Geländer auf der mehrere Meter vorgesehenen Aussichtsplattform seien schliesslich nicht vorgesehen, entgegen den Sicherheitsvorschriften der BauV (Art. 58 Abs. 1 BauV).

Diesen Vorbringen ist zunächst zu entgegnen, dass es sich bei den vorliegend betroffenen Parzellen um solche im Baugebiet handelt, welche grundsätzlich überbaut werden dürfen. Dass die strittigen Grundstücke überbaut werden können, wurde mit den Vorschriften der ZPP «Apartmenthotel Mürren» festgelegt und kann vorliegend nicht mehr in Frage gestellt werden. Auch wenn die seit längerem bestehende Baulücke von den Touristinnen und Touristen rege als Aussichtsort genutzt wird, bedeutet dies nicht, dass daraus irgendwelche Rechte abgeleitet werden könnten bzw. die Bebaubarkeit dieser Grundstücke eingeschränkt würde. Weiter ist mit Verweis auf die Ausführungen unter E. 7j festzuhalten, dass kein Recht auf unverbaute Aussicht besteht. Wenn die Beschwerdeführenden 2 bis 36 sodann das Verschwinden eines öffentlichen Aussichtspunkts für Touristinnen und Touristen geltend machen, gleichzeitig aber die neu zu schaffende Aussichtsplattform auf dem Trafogebäude kritisieren, verhalten sie sich widersprüchlich. Inwiefern diese neue Aussichtsplattform «gegen den bestehenden Zonenplan und das Gemeindebaureglement bezüglich des Grenzabstands» verstossen soll, wird von ihnen nicht begründet, weshalb auf diesen Einwand mangels genügender Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG) nicht einzutreten ist. Abgesehen davon ist ein solcher Verstoss auch nicht erkennbar, zumal die Aussichtsplattform auf dem bestehenden Trafogebäude zu liegen kommt und weder in den ZPP-Vorschriften noch in den übrigen Vorschriften des GBR eine Grenzabstandsregelung für ein solches Vorhaben zu finden ist. Der für Tiefbauten wie private Wege, Strassen, Parkplätze vorgegebene Grenzabstand von 1 m (Anhang 1 des GBR, Art. 150) ist jedenfalls sowohl durch die Aussichtsplattform als auch durch den zuführenden Weg eingehalten. Wieso sodann durch die Begehung der Plattform durch die Touristinnen und Touristen unzumutbare Lärmemissionen entstehen sollten bzw. diesbezüglich eine Verletzung der massgebenden Lärmschutzvorschriften entstehen sollte, wird auch nicht begründet, weshalb auf diesen Einwand ebenfalls nicht einzutreten ist; davon ist auch nicht auszugehen, ist das blosses Begehen dieser Plattform durch Touristinnen und Touristen tagsüber doch

nicht mit grösserem Lärm verbunden. Dass daraus aus lärmrechtlicher Sicht eine unzulässige Belastung resultieren sollte, kann ausgeschlossen werden und wird von den Beschwerdeführenden 2 bis 36 so auch nicht geltend gemacht. Gleiches gilt im Zusammenhang mit dem Littering. Schliesslich ist auf der Aussichtsplattform – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden 2 bis 36 – ein den massgebenden Normen entsprechendes Gelände vorgesehen (vgl. Plan «Gesamtansicht Südost / Nordwest», rev. am 6. August 2021, mit Stempel des Regierungsrats vom 15. Dezember 2023). Die Sicherheitsbedenken erweisen sich damit ebenfalls als unbegründet.

c) Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 rügen sodann, das zu erstellende Haus A befinde sich auf Parzelle Nr. O._____, welche gemäss Stiftungsurkunde von der Stiftung Sportanlagen Müren erworben worden sei, und zwar mit dem Zweck, das Schulungszentrum Gebäude Nr. AA._____ auf den Liegenschaften Nrn. O._____ und W._____ unter dem Namen «Kurszentrum Müren» den Berechtigten zur Verfügung zu stellen. Eine Veräusserung der von der Stiftung erworbenen Grundstücke sei nur mit ausdrücklicher Zustimmung sämtlicher Stifter gestattet. Die beabsichtigte Erstellung von Stockwerkeinheiten sei mit dem Stiftungszweck zudem nicht vereinbar.

Die Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. O._____, auf welcher das projektierte Haus A zu liegen kommen soll, befindet sich im Eigentum der Stiftung Sportanlagen Müren. Die vorgebrachte Frage, ob die Aufteilung und der Verkauf von Stockwerkeigentum im projektierten Haus A eine Verletzung des Stiftungszwecks bzw. der Stiftungsurkunde der Grundeigentümerin darstellt, ist zivilrechtlicher Art. Zivilrechtliche Fragen werden im Baubewilligungsverfahren nur ausnahmsweise geprüft, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt¹⁰⁶. Die gerügten Vorbringen zur angeblichen Verletzung der Stiftungsurkunde fallen nicht unter die Kategorie derjenigen zivilrechtlichen Fragen, welche ausnahmsweise im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind. So bildet die Einhaltung der Stiftungsurkunde keine notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität bzw. Bewilligungsfähigkeit des geplanten Vorhabens, ginge doch eine allfällige Verletzung der Stiftungsurkunde nicht mit einer Verletzung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften einher.

d) Schliesslich beantragen die Beschwerdeführenden 2 bis 36 in ihrer Beschwerde, die als Rechte Dritter eingelegten und angemeldeten Rechtsverwahrungen sowie Lastenausgleichsansprüche seien weiterhin vorzumerken. Sie würden die bereits im vorinstanzlichen Verfahren angemeldeten Rechtsverwahrungen und Lastenausgleichsbegehren auch als Beschwerdeführer aufrecht halten.

Die Rechtsverwahrungen und Lastenausgleichsansprüche wurden im Dispositiv des angefochtenen und vorliegend bestätigten Gesamtentscheids der Vorinstanz vorgemerkt (Ziff. III.11/12). Im vorliegenden Beschwerdeentscheid ist daher eine erneute Vormerkung nicht nötig.

14. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Insgesamt sind die Beschwerden abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsrats vom 15. Dezember 2023 sowie die Verfügung des AGR vom 10. November 2023 sind zu bestätigen. Eine im vorinstanzlichen Entscheid erwähnte, aber im Dispositiv versehentlich nicht aufgenommene Auflage wird von der BVD zudem aufgenommen, indem das Dispositiv des angefochtenen Entscheids von Amtes wegen ergänzt wird.

¹⁰⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 2 N. 4a.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten sowie den vorhandenen Plänen genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Augenschein, Obergutachten der Präsidentinnen und Präsidenten der regionalen Gruppen der OLK, eventualiter Fachbericht der OLK Berner Oberland, weitere sachdienliche Fachberichte, Gutachten der ENHK, Abfragen der Eckzahlen zur Einwohner-, Gebäude- und Wohnstatistik gemäss Gebäude- und Wohnregister, Edition Akten Bürgerstock Hotels AG beim Bundesamt für Justiz, Edition der Unterhaltskostenbelege für die Erschliessungsstrasse bei der Beschwerdegegnerin) konnte daher – wie teilweise bereits ausgeführt – verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁰⁷

c) Gemäss Art. 10 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. b ZWV sind Bewilligungen für neue Wohnungen, die gestützt auf Art. 7 Abs. 1 Bst. b ZWG erteilt werden, dem ARE zu eröffnen. Dies hat die Vorinstanz vorliegend unterlassen (vgl. angefochtener Entscheid, Ziff. 13 Eröffnung), weshalb dies durch Eröffnung des vorliegenden Beschwerdeentscheids nachzuholen ist.

d) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁰⁸). Vorliegend wurden zwei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen wird die Pauschalgebühr je Beschwerde festgesetzt auf CHF 2400.00. 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). Es rechtfertigt sich daher, die Pauschalen um je einen Drittel, d.h. auf je CHF 1600.00 zu reduzieren. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 3200.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei vorliegendem Ergebnis gelten die Beschwerdeführenden grundsätzlich als unterliegend. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Regierungsstatthalteramt das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt hat, indem es diesen diverse Unterlagen erst mit dem Entscheid zustellte. Behördliche Fehlleistungen stellen besondere Umstände im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar, die sich auf die Kostenverlegung auswirken können.¹⁰⁹ Angesichts des Umstands, dass diese Gehörsverletzung eher untergeordneter Natur ist, erachtet es die BVD als gerechtfertigt, die Beschwerdeführenden im Umfang von einem Zehntel von den Verfahrenskosten zu entbinden. Die Beschwerdeführenden haben damit neun Zehntel der Verfahrenskosten, ausmachend insgesamt CHF 2880.00 und verteilt auf die Beschwerdeführenden 1a und 1b sowie die Beschwerdeführenden 2 bis 36 jeweils ausmachend CHF 1440.00, zu tragen. Der Beschwerdegegnerin, welche in diesem Punkt ebenfalls von einer (heilbaren) Gehörsverletzung ausgeht, können die übrigen Verfahrenskosten nicht auferlegt werden. Der Vorinstanz können keine Verfahrenskosten auferlegt werden; ebenso wenig der Gemeinde, da diese nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten von CHF 320.00 trägt daher der Kanton.

¹⁰⁷ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

¹⁰⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁰⁹ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20.

e) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wett-schlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Aufgrund der Verletzung des rechtlichen Gehörs rechtfertigt es sich, dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland als Verursacher dieser Gehörsverletzung je einen Zehntel der Parteikosten der Beschwerdeführenden 1a und 1b, der Beschwerdeführenden 2 bis 36 und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Die restlichen Parteikosten der Beschwerdegegnerin im Umfang von neun Zehnteln haben die Beschwerdeführenden zu tragen.

Die Kostennote des ursprünglichen Rechtsvertreters des Beschwerdeführers 1 (und damit der Beschwerdeführenden 1a und 1b) beläuft sich auf CHF 9634.00 (Honorar CHF 9520.00, Auslagen CHF 114.00), diejenige des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 2 bis 36 auf CHF 13 074.70 (Honorar CHF 11 800.00, Auslagen CHF 295.00, Mehrwertsteuer CHF 979.70) und diejenige der Beschwerdegegnerin auf CHF 12 850.95 (Honorar CHF 11 800.00, Auslagen CHF 88.00, Mehrwertsteuer CHF 962.95). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹¹⁰ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 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 KAG¹¹¹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp durchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund 20 Millionen Franken und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp überdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 8000.00 als angemessen. Bei der Beschwerdegegnerin ist überdies zu beachten, dass sie mehrwertsteuerpflichtig ist¹¹² und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹¹³

Die gekürzte Kostennote des ursprünglichen Rechtsvertreters des Beschwerdeführers 1 (und damit der Beschwerdeführenden 1a und 1b) beläuft sich somit auf CHF 8114.00 (Honorar CHF 8000.00, Auslagen CHF 114.00), diejenige des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 2 bis 36 auf CHF 8864.20 (Honorar CHF 8000.00, Auslagen CHF 200.00, Mehrwertsteuer CHF 664.20) und diejenige der Beschwerdegegnerin auf CHF 8088.00 (Honorar CHF 8000.00, Auslagen CHF 88.00). Das Regierungsstatthalteramt hat somit den Beschwerdeführenden 1a und 1b einen Parteikostenanteil von CHF 811.40, den Beschwerdeführenden 2 bis 36 einen Parteikostenanteil von CHF 886.40 und der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenanteil von CHF 808.80 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1a und 1b sowie die Beschwerdeführenden 2 bis 36 haben sodann der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von insgesamt CHF 7279.20 zu tragen, jeweils ausmachend CHF 3639.60. Da die Beschwerdegegnerin keine Parteikosten der Beschwerdeführenden zu tragen hat, erübrigt es sich, den von den Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 10. Juni 2024 gestützt auf Art. 105 Abs. 3 VRPG gestellten Antrag auf Sicherstellung ihrer Parteikosten zufolge der gegenüber der Beschwerdegegnerin gewährten provisorischer Nachlassstundung zu behandeln. Ohnehin könnte eine allfällige Verpflichtung zu Si-

¹¹⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

¹¹¹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

¹¹² Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>.

¹¹³ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6.

herstellung der Parteikosten gestützt auf diese Bestimmung nur die beschwerdeführende Partei betreffen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Ziffer III.6 des Entscheiddispositivs des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 15. Dezember 2023 («Zweitwohnungsrechtliche Nutzungsaufgaben / Grundbuchanmerkungen») wird von Amtes wegen wie folgt ergänzt:

«Die Bauherrschaft und die Grundeigentümerschaft (bzw. deren jeweilige allfällige Rechtsnachfolger) sind verpflichtet dafür zu sorgen, dass der Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag, welchen den einheitlichen Betrieb und die professionelle Bewirtschaftung des Resorts sicherstellt, auch nach Ablauf der erstmaligen Vertragsdauer von 15 Jahren bzw. im Falle des Konkurses der Betreibergesellschaft verlängert bzw. mit einem neuen geeigneten Betreiber abgeschlossen wird.»

Im Übrigen werden der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 15. Dezember 2023 und die Verfügung des AGR vom 10. November 2023 bestätigt.

2. a) Den Beschwerdeführenden 1a und 1b werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1440.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 1a und 1b haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
b) Den Beschwerdeführenden 2 bis 36 werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1440.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. a) Die Beschwerdeführenden 1a und 1b haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 3639.60 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1a und 1b haften solidarisch für den gesamten Betrag.
b) Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 3639.60 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 2 bis 36 haften solidarisch für den gesamten Betrag.
c) Der Kanton (Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli) hat den Beschwerdeführenden 1a und 1b Parteikosten im Betrag von CHF 811.40 zu ersetzen.
d) Der Kanton (Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli) hat den Beschwerdeführenden 2 bis 36 Parteikosten im Betrag von CHF 886.40 zu ersetzen.
e) Der Kanton (Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli) hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 808.80 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Bundesamt für Raumentwicklung, Worblenstrasse 66, 3063 Ittigen, eingeschrieben

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 6 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.