

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 20. März 2019

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin

gegen

Einwohnergemeinde Interlaken
Baubewilligungsbehörde, Gemeindeverwaltung, Postfach 97,
3800 Interlaken

Beschwerdegegnerin

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung für das Aufstellen einer Orientierungsanlage
(Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
vom 7. Juni 2018; RA Nr. 110/2017/137)



Sachverhalt:

A.

Die A. _____ AG reichte am 22. Mai 2017 (Eingang 20.6.2017) bei der Einwohnergemeinde (EG) Interlaken ein Baugesuch ein für eine Orientierungsanlage mit einem Ortsplan, historischen Informationen sowie Werbe tafeln, die sie an der nordöstlichen Grenze der Parzelle Interlaken Gbbl. Nr. 1 _____ aufstellen will, auf der sich der denkmalgeschützte Kursaal mit Parkanlage befindet. Die EG Interlaken holte bei der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) einen Fachbericht ein. Mit Gesamtentscheid vom 25. September 2017 verweigerte sie die nachgesuchte Baubewilligung, wie von der KDP beantragt.

B.

Gegen den Gesamtentscheid vom 25. September 2017 erhob die A. _____ AG am 26. Oktober 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese führte einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch und wies die Beschwerde mit Entscheid vom 7. Juni 2018 ab.

C.

Hiergegen hat die A. _____ AG am 3. Juli 2018 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Baugesuch sei – allenfalls mit Bedingungen und Auflagen – zu bewilligen.

Mit Beschwerdeantwort vom 2. August 2018 und Vernehmlassung vom 12. Juli 2018 beantragen die EG Interlaken und die BVE je die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchstellerin ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, an der nordöstlichen Grenze der Parzelle Nr. 1 _____ – unmittelbar rechts neben dem seitlichen Zugang zur Parkanlage des Kursaals (act. 3A pag. 54, Foto Nr. 9) – eine Orientierungsanlage mit einem Ortsplan, historischen Informationen sowie Werbung für lokale Unternehmen zu erstellen (Baugesuch vom 22.5.2017, act. 3C pag. 7; vgl. vorne Bst. A). Der Kursaal-Park ist in diesem Bereich durch eine Hecke und einen Drahtzaun vom Trottoir an der Strandbadstrasse abgegrenzt. Die geplante Anlage besteht gemäss Baugesuch aus mehreren Tafeln, die auf zwei bzw. drei Stützen befestigt sind. Sie ist ca. 3 m breit, 1,9 m hoch sowie 0,1 m tief; ab Boden bis zur Unterkante der Tafeln beträgt der Abstand 0,7 m (Baugesuch vom 22.5.2017, act. 3C pag. 4 sowie Beilagen zum Baugesuch, act. 3C1).

3.

Umstritten ist, ob das Bauvorhaben mit den Vorschriften über den Ortsbild- und Denkmalschutz vereinbar ist.

3.1 Der allgemeine Ortsbild- und Landschaftsschutz gilt überall und enthält ein Beeinträchtigungsverbot (Art. 9 Abs. 1 BauG). Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die über die kantonale Vorschrift hinausgehen können; sie geniessen insoweit Autonomie (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 12.1, 2009 S. 328 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 9/10 N. 4). Nach Art. 411 Abs. 1 des Baureglements der EG Interlaken vom 9. Dezember 2008 (GBR) sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (sog. positive ästhetische Generalklausel). Art. 411 Abs. 2 GBR legt fest, auf welche Ordnungsprinzipien es dabei im Einzelnen ankommt, und in Abs. 3 wird auf die Vorschriften über die Ortsbildpflege gemäss Art. 511 ff. GBR verwiesen. Diese bezwecken die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen (Art. 511 Abs. 1 GBR). Die Bauparzelle befindet sich in einem kommunalen Ortsbildgestaltungsbereich (vgl. Art. 511 Abs. 2 GBR und Zonenplan 2 vom 9.12.2008). Der Regelungsgehalt und die Regelungsdichte dieser kommunalen Vorschriften gehen über die Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus, weshalb ihnen selbständige Bedeutung zukommt. Das gilt nicht für die Reklamevorschrift in Art. 416 Abs. 1 GBR, wonach Reklamen so anzuordnen sind, dass sie das Strassen-, Ortsbild- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen; sie ist nicht strenger als die ästhetische Generalklausel gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG.

3.2 Keine Regelungskompetenz haben die Gemeinden im Bereich des Schutzes von Baudenkmalern. Dieser ist in den Art. 10a ff. BauG abschliessend geregelt (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 a.E.). Baudenkmalere sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, histori-

schem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten und Anlagen (Art. 10a Abs. 1 BauG). Sie dürfen auch durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (sog. Umgebungsschutz; Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Das ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf, soweit sie nicht selber schützens- oder erhaltenswert ist. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse an der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab (BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 12.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7 mit Hinweisen). Voraussetzung für den Schutz nach Art. 10b BauG bildet die Aufnahme des Baudenkmals in das Bauinventar (Art. 10e Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 11). – Der Kursaal ist im Bauinventar als schützenswertes Gebäude und Teil der Baugruppe H (Interlaken, Höhematte/Aarzelg) aufgeführt (Auszug Bauinventar, act. 3C pag 3); es handelt sich um ein sog. «K-Objekt» (vgl. Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG; Art. 13 Abs. 3 Bst. a BauV; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 17). Weiter ist der Kursaal im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als schützenswertes Einzelelement Nr. 1.0.4 im Gebiet Nummer 1 mit dem Erhaltungsziel A («Erhalten der Substanz») eingetragen (vgl. ISOS, Kanton Bern, Band 8 Oberland, abrufbar unter <www.map.geo.admin.ch>, Rubriken «Bevölkerung und Wirtschaft/Gesellschaft, Kultur/Bundesinventar ISOS», S. 189; Erläuterungen zum ISOS, abrufbar unter <www.bak.admin.ch>, Rubriken «Kulturerbe/Bundesinventar ISOS/Das ISOS in Kürze», S. 4). Er wird darüber hinaus im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter (KGS-Inventar) als A-Objekt, mithin als Objekt von nationaler Bedeutung erwähnt (KGS-Inventar S. 122, abrufbar unter <www.babs.admin.ch>, Rubriken «Weitere Aufgabenfelder/Kulturgüterschutz/KGS-Inventar»). Der Kursaal-Garten bzw. die Parkanlage ist schliesslich in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) vermerkt (abrufbar unter <www.icomos.ch>, Rubriken «Arbeitsgruppen/Gartendenkmalpflege/Wichtige Informationen/Liste historischer Gärten und Anlagen»).

4.

4.1 Die BVE ist gestützt auf den Fachbericht der KDP vom 20. Juli 2017 (act. 3C pag. 9) und ihren Augenschein zum Schluss gekommen, dass die Bepflanzung, welche die qualitätsvolle Parkanlage des Kursaals begrenzt, zur charakteristischen Typologie des Parks gehöre; sie müsse unverstellt und einsehbar bleiben. Die geplante Orientierungsanlage würde die Sicht auf die Bepflanzung beträchtlich verstellen und sich negativ auf die Parkanlage auswirken. Letztlich werde damit der schützenswerte Kursaal beeinträchtigt, zu dem die im Bauinventar ausdrücklich erwähnte Parkanlage gehöre (Umgebungsschutz). Damit verstosse die Orientierungsanlage gegen Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG (angefochtener Entscheid E. 2i f.).

4.2 Die Beschwerdeführerin rügt, dass die Denkmal- und Ortsbildvorschriften strenger angewendet würden als dies bisher der Fall gewesen sei, was willkürlich sei. Veränderungen in der Umgebung dürften vorgenommen werden, falls grösstmögliche Rücksicht auf das Denkmal genommen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigt werde. Mit der gewählten Position und Dimension der geplanten Orientierungsanlage seien diese Voraussetzungen erfüllt. Auch werde die Sicht auf die Parkanlage und den Kursaal nicht beeinträchtigt, da diese an der geplanten Stelle ohnehin nicht einsehbar seien. Die Baugruppe sei zudem durch verschiedene Störobjekte bereits stark beeinträchtigt und es könne nicht von einem intakten Ortsbild gesprochen werden. Die Wirkung der geplanten Anlage sei im Gesamtbild marginal. Würden die Denkmalschutz- und Ortsbildbestimmungen wie bis anhin angewendet, spreche kein gewichtiger Grund gegen die beantragte Bewilligung.

4.3 Die BVE hat die auf den Kursaal und seine Umgebung anwendbaren Schutzvorschriften umfassend dargelegt (angefochtener Entscheid E. 2d ff., vgl. auch vorne E. 3.2). Sie hat sodann auf die Beurteilung der KDP abgestellt. Gemäss deren Fachbericht ist es wichtig, dass das qualitätsvolle Parkgelände und dessen Begrenzung unverstellt und einsehbar bleiben (act. 3C pag. 9). Am Augenschein erläuterte der Vertreter der KDP, dass nicht nur der Kursaal als «Herz von Interlaken» und die Höhematte als dessen Gegenpol prägende Elemente seien, sondern auch die Parkanlage des Kursaals selbst. Es handle sich um eine Art Englischer Garten

mit Blickachsen aus verschiedenen Richtungen und einen vielseitigen Baum- und Pflanzenbestand. Der Park sei schon immer touristisch genutzt worden, insbesondere zum Flanieren, Kaffeetrinken und für Konzerte. Es sei wichtig, dass sowohl die Sichtbezüge in als auch aus dem Park unverstellt blieben, weshalb in diesem Bereich gar nicht gebaut werden sollte. Zwar seien aufgrund der dichten Bepflanzung am Standort der geplanten Orientierungsanlage weder der Kursaal noch das Parkinnere gut einsehbar. Es sei jedoch auch wichtig, dass von aussen die gesamte Parkanlage samt der Bepflanzung, die als Begrenzung diene, wahrgenommen werden könne. Denn diese gehöre zur charakteristischen Typologie des Parks und seiner Umgebung. Es sei denn auch deutlich erkennbar, dass die Bepflanzung im Bereich der geplanten Orientierungsanlage sorgfältig bewirtschaftet bzw. gepflegt werde. Die Orientierungsanlage sei inmitten einer grossen Baugruppe geplant, zu der sowohl der Park als auch der Kursaal als zentrales schützenswertes Baudenkmal gehörten. Sie würde die Sichtbezüge zu den Pflanzen und Hecken im Bereich der Einfriedung entlang der Strandbadstrasse sowie zum Park als Ganzes beeinträchtigen und könne deshalb nicht bewilligt werden (zum Ganzen Protokoll act. 3A pag. 44 ff.).

4.4 Die Beschwerdeführerin bestreitet zu Recht nicht, dass es sich beim Kursaal mit seiner als Parkanlage gestalteten Umgebung um ein bedeutendes Baudenkmal handelt. Zwar trifft zu, dass die Umgebung nicht völlig frei von Störobjekten ist. Das bedeutet aber nicht, dass es bereits deshalb auf weitere Beeinträchtigungen nicht mehr ankommt, zumal der Bereich, in dem die Tafeln montiert werden sollen, einen bislang unverstellten Abschnitt der Parkumfriedung betrifft. Weiter ist unbestritten, dass an dieser Stelle weder das Parkinnere noch der Kursaal einsehbar sind (angefochtener Entscheid E. 2i; Beschwerde Ziff. 9; vgl. auch act. 3A pag. 54, Foto Nr. 9). Gestützt auf die Ausführungen der KDP durfte die Vorinstanz aber ohne weiteres schliessen, dass der Kursaal seine Wirkung zusammen mit der Parkanlage entfaltet. Da die aus Bäumen und Büschen bestehende Umfriedung Bestandteil der Parkanlage ist, genießt sie – wie die inneren Teile des Parks – Umgebungsschutz (vgl. auch Nathalie Guex, Betrachtungen zum Thema Denkmalpflege und Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 94 ff., Ziff. 2.1.4). Für das Verwaltungsgericht besteht kein Anlass, die Einschätzung der KDP in Zweifel zu ziehen, wonach ein Inte-

resse daran besteht, dass die Einfriedung unverstellt sichtbar bleibt. Denn liegen mit Blick auf die denkmalschutzrechtliche Beurteilung eines Vorhabens Berichte der KDP vor, räumt ihnen das Verwaltungsgericht regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei deren Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft insbesondere, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2016/266 vom 30.10.2017 E. 4.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 80 N. 3 und 9). Die Ausführungen der KDP sind insgesamt schlüssig und aufgrund der Akten gut nachvollziehbar. Daran ändert nichts, dass die KDP in ihrem Bericht vom 20. Juli 2017 auf eine analoge Beurteilung zu einem anderen Bauvorhaben weiter nördlich betreffend ein Fotoboxhäuschen hingewiesen hat, mit dem offenbar Sichtbezüge in und aus den Park verstellt worden wären (Beschwerde Ziff. 21; vgl. angefochtener Entscheid E. 2h). Der Hinweis illustriert vielmehr die konsequente Haltung der KDP, wonach die Parkanlage mitsamt ihren Bestandteilen möglichst unverstellt und einsehbar bleiben soll. Auch wenn die Orientierungsanlage bloss eine Fläche von 3,6 m² der Einfriedung vollständig abdeckt (vgl. Beschwerde Ziff. 9, 22; vgl. auch act. 3A pag. 54, Foto Nr. 9; vgl. vorne E. 2), verstellt sie doch einen bislang frei einsehbaren Bereich, zieht die Aufmerksamkeit auf sich und beeinträchtigt damit die Umgebung des Kursaals (denkmalpflegerische Ensemblewirkung; vgl. VGE 22013 vom 28.11.2005 E. 5.3.1 mit Hinweisen; vgl. auch Art. 416 Abs. 1 GBR). Für die Einsehbarkeit der Einfriedung spielt es schliesslich keine Rolle, ob die Orientierungsanlage vor dem Drahtzaun aufgestellt (wie im Baugesuch vorgesehen) oder direkt daran befestigt wird, wie es die Beschwerdeführerin als mögliche Gestaltungsvariante vorschlägt (vgl. Schlussbemerkungen vom 6.3.2018, act. 3A pag. 65 Ziff. 5; Beschwerde Ziff. 23). In beiden Fällen wird die unverstellte Sicht gleichermassen beeinträchtigt. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass an dieser Stelle jedenfalls kein dringendes Informationsbedürfnis für Touristinnen und Touristen besteht, zumal im Parkinnern bereits eine offizielle, dem Aussenraumgestaltungskonzept der Gemeinde entsprechende Tafel mit historischen Informationen vorhanden ist (vgl. act. 3A pag. 59, Foto Nr. 19). Soweit ein zusätzliches Informationsbedürfnis überhaupt besteht, vermag es das Interesse an einem möglichst

ungeschmälerten Umgebungsschutz eines bedeutenden Baudenkmals nicht aufzuwiegen; es wäre ohne Weiteres zumutbar, dieses an einer weniger empfindlichen Stelle zu befriedigen (vgl. angefochtener Entscheid E. 2g, j und m).

4.5 Erweist sich das Bauvorhaben bereits aus Gründen des Denkmalschutzes als nicht bewilligungsfähig, erübrigt es sich an sich, der Frage nachzugehen, ob es die kommunalen Ästhetikbestimmungen einhält (vgl. Nathalie Guex, a.a.O., Ziff. 6.2). Die BVE hielt dazu fest, dass der Bereich entlang der hier interessierenden Einfriedung des Parkgeländes bis auf zwei Strassenlaternen und eine Reklametafel des Casinos im Norden frei von jeglichen Bauten und Anlagen sei (vgl. act. 3A pag. 51 ff., Fotos Nrn. 3 f., 11-15). Trotz bestehender Störfaktoren (Reklametafel, zeitgenössischer Erweiterungsbau weiter nördlich sowie WC-Anlage und Vorbauten des Kursaals weiter südlich bzw. südwestlich) handle es sich nach wie vor um eine intakte Umgebung. Die geplante Orientierungsanlage stelle einen markanten Fremdkörper bzw. ein Element ohne Bezug zum repräsentativen Charakter der Umgebung dar und führe weder zu einer guten Gesamtwirkung mit der Umgebung noch füge sie sich gut ins Ortsbild ein; sie sei deshalb auch mit Art. 9 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 411 Abs. 1 und 2 sowie Art. 511 GBR nicht vereinbar (angefochtener Entscheid E. 2k ff.). – Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin hat die BVE die massgebenden kommunalen Bestimmungen nicht zu eng bzw. überdurchschnittlich streng ausgelegt und wird namentlich der Massstab der erlaubten Beeinträchtigung des Ortsbilds nicht dadurch herabgesetzt, dass die Vorbauten des Kursaals im Bauinventar als störend bezeichnet werden (Beschwerde Ziff. 13, 20, 24). Zum einen muss das Bauvorhaben zu einer guten Gesamtwirkung führen, das heisst bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten darf das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden und hat sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.2 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a zweites Lemma). Zum anderen heben frühere nachteilige Veränderungen die Schutzwürdigkeit eines ansonsten intakten Strassenbilds nicht auf und sind bereits bestehende Beeinträchtigungen kein Grund, weitere Beeinträchtigungen zu erlauben (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 22 mit Hinweisen;

vgl. auch VGE 2011/172 vom 31.10.2012 E. 5.9). Die Einschätzung der Vorinstanz, wonach das Bauvorhaben sich nicht im erforderlichen Masse einordnet, ist anhand der Akten gut nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Soweit die Beschwerdeführerin vor dem Verwaltungsgericht einen Augenschein beantragen sollte (vgl. Beschwerde Ziff. 10, 13, 20, 24, 32), sind davon keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten; ein entsprechender Beweisantrag wäre abzuweisen.

4.6 Die Beschwerdeführerin rügt ferner, dass der Bauabschlag unverhältnismässig sei, weil die Baubewilligung ohne weiteres mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden könnte (Beschwerde Ziff. 23 und 33). – Gemäss Art. 10b Abs. 4 BauG sind im Baubewilligungsverfahren die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen oder der Bauabschlag verfügt werden (vgl. auch Art. 38 Abs. 3 BauG; Art. 35 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Bedingungen und Auflagen kommen namentlich bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer näheren Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung sowohl gesetzeskonform als auch gesetzeswidrig sein können. Sie sind hier das Mittel, um die gesetzeswidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit stellen sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel dar (BVR 2018 S. 341 E. 4.7, in URP 2018 S. 466, 2012 S. 74 E. 4.3.2, 2006 S. 153 E. 3.2, 1995 S. 505 E. 3a; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. c). Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, kann der Mangel in der Regel nicht mit Bedingungen oder Auflagen «geheilt» werden. Es bedarf dazu entweder einer Projektänderung oder einer Ausnahmegewilligung (BVR 2018 S. 341 E. 4.7, in URP 2018 S. 466, 2012 S. 74 E. 4.3.2, 2010 S. 351 E. 5.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. b und N. 16). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass hier keine Bedingungen und Auflagen ersichtlich sind, die dem Ortsbild- und dem Umgebungsschutz des Kursaals Rechnung tragen würden (vgl. angefochtener Entscheid E. 2m). Die Beschwerdeführerin vermag denn auch keine Bedingungen und Auflagen zu nennen, die eine Beeinträchtigung verhindern und das Vorhaben gesetzeskonform machen würden. Mit einer Verpflichtung, die Einfriedung

nicht zurückzuschneiden oder die Orientierungsanlage an das Aussenraumgestaltungskonzept der Gemeinde anzupassen (vgl. Beschwerde Ziff. 23), würden die dargelegten Mängel des Projekts jedenfalls nicht beheben.

5.

Die Beschwerdeführerin verlangt schliesslich rechtsgleiche Behandlung – allenfalls im Unrecht – unter Hinweis auf Bauten und insbesondere eine Reklametafel weiter nördlich, die bewilligt worden seien (Beschwerde Ziff. 34 ff.).

5.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgerinnen und Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen wird jedoch im Rahmen des verfassungsmässig verbürgten Gleichheitssatzes ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht anerkannt (eingehend hierzu Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, ZBI 2011 S. 57 ff.). Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Schliesslich dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (BGE 139 II 49 E. 7.1 [Pra 102/2013 Nr. 33], 136 I 65 E. 5.6; BVR 2019 S. 15 [VGE 2018/23 vom 13.9.2018] nicht publ. E. 5.2, 2013 S. 85 E. 8.1, 2012 S. 74 E. 4.8.1, 2006 S. 496 E. 5.3 je mit Hinweisen).

5.2 Wie bereits die BVE zutreffend ausgeführt hat, liegen vergleichbare Umstände nur mit Blick auf die Reklametafel für das Casino im Kursaal weiter nördlich des geplanten Bauvorhabens vor, die sogar an einer Stelle

platziert wurde, an der das Parkgelände frei einsehbar wäre (vgl. act. 3A pag. 56 f., Foto Nr. 14 f.). Bei den zum Vergleich herangezogenen Gebäuden (Vorbauten des Kursaals, WC-Anlage sowie Erweiterungsbau) handelt es sich gemäss KDP um typologisch nicht zu beanstandende (Ersatz)Bauten (act. 3A pag. 45 f.). Der BVE ist folglich beizupflichten, dass der geltend gemachte Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht bereits am Erfordernis einer ständigen rechtswidrigen Praxis der Gemeinde scheitert (angefochtener Entscheid E. 2k a.E.).

6.

6.1 Damit hält der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle stand. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ergebnis kann auch vor Verwaltungsgericht offenbleiben, ob eine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Baulinie erforderlich wäre – was die Beschwerdeführerin bestreitet (Beschwerde Ziff. 29 ff.) – und ob die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllt wären. Gleich verhält es sich mit der Frage, ob die Orientierungsanlage dem Aussenraumgestaltungskonzept der Gemeinde entspräche.

6.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- der Beschwerdeführerin
- der Beschwerdegegnerin
- der Bau-, Verkehrs-, und Energiedirektion des Kantons Bern

und mitzuteilen:

- der kantonalen Denkmalpflege

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.