

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 15. Dezember 2021

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiber Zürcher

Baugesellschaft Sonnhalde Lyss, bestehend aus:

1. **A.**_____ **AG**, handelnd durch die statutarischen Organe
2. **B.**_____ **AG**, handelnd durch die statutarischen Organe
3. **C.**_____ **AG**, handelnd durch die statutarischen Organe

alle vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdeführerinnen

gegen

1. **D.**_____
2. **E.**_____
3. **F.**_____
4. **G.**_____
5. **H.**_____
6. **I.**_____
7. **J.**_____
8. **K.**_____

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. ...

Beschwerdegegnerschaft 1



L. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...
Beschwerdegegner 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Lyss
Bau und Planung, Bahnhofstrasse 10, Postfach 368, 3250 Lyss

betreffend Abbruch von Nebenbauten und Neubau eines Mehr- und eines
Zweifamilienhauses mit Einstellhalle (Entscheid der Bau- und Verkehrs-
direktion des Kantons Bern vom 3. Februar 2020; BVD 110/2019/111)

Sachverhalt:

A.

Die A. _____ AG, die B. _____ AG und die C. _____ AG, die an
der Baugesellschaft Sonnhalde Lyss (nachfolgend: Baugesellschaft) beteiligt
sind, beabsichtigen auf ihren Parzellen Lyss 1 Gbbl. Nrn. 1 _____ und
2 _____ den Abbruch von bestehenden Nebenbauten und den Neubau
eines Mehr- und eines Zweifamilienhauses mit Einstellhalle. Die
Grundstücke liegen in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben
unter anderen D. _____, E. _____, F. _____, G. _____,
H. _____, I. _____, J. _____ und K. _____ sowie L. _____
Einsprache. Die Einwohnergemeinde (EG) Lyss bewilligte das Vorhaben mit
Gesamtentscheid vom 12. Juni 2019 und wies die Einsprachen ab.

B.

Diese Verfügung fochten die Einsprecherinnen und Einsprecher am 9. bzw. 11. Juli 2019 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]) an. Nach mehreren Beweismassnahmen hiess die BVD die Beschwerden mit Entscheid vom 3. Februar 2020 gut, hob den Gesamtentscheid der EG Lyss auf und verweigerte die Bewilligung für das Vorhaben (Bauabschlag).

C.

Gegen den Entscheid der BVD haben die an der Baugesellschaft Beteiligten am 5. März 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung der EG Lyss (Gesamtentscheid) vom 12. Juni 2019 sei zu bestätigen; eventuell sei die Sache zur Prüfung der nicht behandelten Rügen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 31. März 2020 beantragen D._____, E._____, F._____, G._____, H._____, I._____, J._____ und K._____, die Beschwerde sei abzuweisen; eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung zahlreicher Punkte an die Vorinstanz zurückzuweisen. L._____ beantragt mit Beschwerdeantwort vom 6. April 2020, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 19. März 2020 auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Lyss hat sich am 8. April 2020 vernehmen lassen; sie beantragt die Gutheissung der Beschwerde und die Bestätigung ihrer Baubewilligung vom 12. Juni 2019.

Der Instruktionsrichter hat in der Folge bei der EG Lyss, der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) und beim Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA) Amts- und Fachberichte eingeholt zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des Ortsbild- und Denkmalschutzes und zur Erschliessung der Bauparzellen. Die BVD und die EG Lyss haben darauf verzichtet, sich zum Ergebnis des Beweisverfahrens zu äussern. Schlussbemerkungen eingereicht haben hingegen die Einsprecherin-

nen und Einsprecher sowie die Baugesuchstellerinnen. Sie haben an den gestellten Rechtsbegehren festgehalten.

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 Beschwerdeführerinnen haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben als Baugesuchstellerinnen 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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Fehlende Prozessvoraussetzungen, die einer materiellen Behandlung der Streitsache entgegenstehen könnten (vgl. Rechtsbegehren des Beschwerdegegners 2; vorne Bst. C), sind nicht ersichtlich. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

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

2.

2.1 Die Beschwerdeführerinnen planen auf ihren beiden Parzellen den Abbruch von Nebenbauten des Gebäudes Sonnhalde ... und den Neubau eines Mehr- und eines Zweifamilienhauses mit Einstellhalle (Baugesuch vom 11.9.2018, Akten Gemeinde 3C pag. 357 f.). Das grössere Mehrfamilienhaus (Haus 1) käme südlich, das kleinere Zweifamilienhaus (Haus 2) westlich des Gebäudes Sonnhalde ... zu liegen. Beide dreigeschossigen Häuser

weisen eine dreieckige Grundform auf; jedes Geschoss ist gegenüber dem darunterliegenden in der horizontalen Ausrichtung verdreht (Plan «Dachaufsicht und Umgebung» vom 11.9.2018, Akten Gemeinde 3B1). Beim Haus 1 ist eine Höhe von 9,08 m projektiert; aufgrund der Hanglage würde sich der Dachrand auf Höhe des Sockels des Gebäudes Sonnhalde ... befinden. Beim Haus 2 beträgt die Gebäudehöhe ebenfalls 9,08 m; der Dachrand käme etwa auf Höhe der Traufe des Gebäudes Sonnhalde ... zu liegen (Pläne «Fassaden 1» und «Fassaden 2» vom 11.9.2018, Akten Gemeinde 3B1). Die Neubauten wären rund 17 m (Haus 1) bzw. 7,78 m (Haus 2) vom Gebäude Sonnhalde ... entfernt (Planausschnitt mit Gebäudeabständen, Akten Gemeinde 3B pag. 16).

2.2 Das Gebäude Sonnhalde ... auf dem Baugrundstück Nr. 1 _____, dessen Nebenbauten abgebrochen werden sollen, ist im Bauinventar als erhaltenswert verzeichnet. Auf der südöstlichen Nachbarparzelle (Gtbl. Lyss 1 Nr. 3 _____) befindet sich das ebenfalls erhaltenswerte Baudenkmal Sonnhalde Die beiden historischen Gebäude gehören nicht zu einer Baugruppe, sind also keine sog. «K-Objekte» (Bauinventar einsehbar unter: <www.erez.be.ch>, Rubriken «Kultur/Denkmalpflege/Bauinventar/Bauinventar online»). Der Einfamilienhausgarten (Sonnhalde ...) und der Villengarten (Sonnhalde ...) sind in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) vermerkt (nachfolgend: ICOMOS-Liste; abrufbar unter <www.icomos.ch>, Rubriken «Arbeitsgruppen/Gartendenkmalpflege/Wichtige Informationen/Liste historischer Gärten und Anlagen»).

2.3 Die entscheidewesentlichen Sachumstände ergeben sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten, zumal im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zusätzliche Amts- und Fachberichte eingeholt wurden (vorne Bst. C). Auf weitere Beweismassnahmen kann daher verzichtet werden, namentlich auf eine (spezifische) Stellungnahme der OLK zur Fotomontage des Projekts (Beschwerdeführerinnen, act. 1 Rz. 19), auf den beantragten Augenschein (Gemeinde, act. 6 S. 2; Beschwerdegegnerschaft 1, act. 17 Rz. 4; vgl. auch Beschwerdeführerinnen, Beschwerde Rz. 18) und auf die Edition zusätzlicher Akten (Beschwerdegegner 2, act. 5 Rz. 31 und 49; Beschwerdegegner-

schaft 1, act. 17 Rz. 5). Diese Beweisanträge werden in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen (vgl. dazu statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2021 S. 285 E. 3.3.2; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 27 f.).

3.

3.1 Strittig ist zunächst, ob das Bauvorhaben mit den Vorschriften über den Ortsbild- und Denkmalschutz vereinbar ist. – Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 Satz 1 BauG). Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Art. 9 Abs. 3 BauG). Art. 411 des Baureglements der EG Lyss vom 18. Juni 2012 (nachfolgend: GBR) sieht unter dem Artikeltitlel «Gestaltungsgrundsatz» soweit hier interessierend Folgendes vor:

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

³ [...]

Sodann hat sich die Stellung der Bauten im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen (Art. 412 Abs. 3 GBR). Bauten und Anlagen sind in ihrer Grundrisskonzeption und Stellung den topografischen Verhältnissen anzu-

passen, um Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern zu vermeiden (Art. 414 Abs. 1 GBR). Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen (Art. 415 Abs. 1 GBR).

3.2 Diese Bestimmungen gehen über die «ästhetische Generalklausel» von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus; ihnen kommt selbständige Bedeutung zu. Sie enthalten nicht bloss ein allgemeines Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einordnungsgebot. Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Dass ein Gebäude von einer neuzeitlichen Architektur geprägt ist, die nicht dem Herkömmlichen entspricht, bedeutet noch nicht, dass keine gute Gesamtwirkung bestünde (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f.; BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 9-10 N. 4a). Ob die rechtsanwendende Behörde den unbestimmten Rechtsbegriff der «guten Gesamtwirkung» richtig ausgelegt hat, ist eine Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht grundsätzlich frei überprüft. Mit Blick auf die Gemeindeautonomie im Bereich der Bau- und Zonenordnung (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG) auferlegen sich die Rechtsmittelinstanzen jedoch eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre (BGE 145 I 52 E. 3.6; BVR 2019 S. 51 E. 6.2, 2019 S. 15 E. 3.2; VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5).

3.3 Keine eigene Regelungskompetenz haben die Gemeinden im Bereich des Schutzes von Baudenkmälern. Dieser ist in den Art. 10a ff. BauG

abschliessend geregelt (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 am Ende). Voraussetzung für den Schutz bildet die Aufnahme des Baudenkmals in das Bauinventar (Art. 10e Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 11). Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen und weitere Objekte (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. Dies kann unter anderem bedeuten, dass die zonengemässe bauliche Nutzung (z.B. in der Höhe oder Breite) nicht voll ausgeschöpft werden darf. Ein vollständiges Verbot baulicher Nutzung wird jedoch kaum je in Frage kommen (vgl. Art. 10b Abs. 4 BauG; Art. 92 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; BVR 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 12.4; zum Ganzen VGE 2018/202 vom 20.3.2019 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7 mit Hinweisen).

3.4 Für eine sachgerechte Konkretisierung von Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften bedarf es oft eines besonderen Fachwissens. Kantonale Fachstelle ist die OLK (vgl. Art. 10 BauG; ferner Art. 22 Abs. 1 Bst. a und Art. 22a Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Ebenfalls in Frage kommen leistungsfähige örtliche Fachstellen (vgl. Art. 22 Abs. 2 und Art. 22a Abs. 2 BewD). Zuständige Stellen für die Belange der Denkmalpflege sind die Kantonale Denkmalpflege (KDP) und der Archäologische Dienst (Art. 37 Abs. 1 und 2 der Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege [Denkmalpflegeverordnung, DPV; BSG 426.411]), allenfalls fachlich qualifizierte Fachstellen von Gemeinden (vgl. Art. 38 DPV).

3.5 Die Berichte der OLK sind für die Behörden nicht verbindlich (vgl. Art. 10 Abs. 2 BauG). Das Verwaltungsgericht räumt ihnen aber regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein, indem es sich bei ihrer Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegt und nur aus triftigen Gründen von ihnen abweicht. Insbesondere prüft das Gericht, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laien zu überzeugen vermag (statt vieler BVR 2009 S. 328 E. 5.7; VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b und 9e; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 20; Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 58).

4.

4.1 Im Baubewilligungsverfahren nahm die kommunale Fachgruppe Ortsbild (FGOB) zum Bauvorhaben Stellung und stimmte ihm zu. Ihr Hauptanliegen, das Gebäude Sonnhalde ... zu erhalten, werde erfüllt, anders als mit dem früheren (ersten) Baugesuch, das noch den Abbruch der Liegenschaft vorgesehen hatte. Die spezielle Gestaltung der dreieckförmigen Neubauten werde mit der Hanglänge, Besonnung und Ausrichtung begründet. Das Projekt sei aus Sicht der Fachgruppe nachvollziehbar (Protokoll vom 18.9.2018, Akten Gemeinde 3B pag. 80). Im Gesamtentscheid führte die Gemeinde aus, es sei unbestritten, dass die geplanten Häuser architektonisch auffallen und städtebaulich eine Besonderheit darstellen; die Einpassung der Bauten ins Ortsbild sei anhand der massgebenden Beurteilungskriterien zu prüfen. Im Gebiet Sonnhalde gebe es keine vorherrschende Baustruktur. Gebäudeformen und -volumen sowie Dachformen unterschieden sich stark. In diesem heterogenen Gebiet seien keine besonderen Schutzinteressen auszumachen. Das Vorhaben stelle insoweit keine Beeinträchtigung dar. Das erhaltenswerte Gebäude Sonnhalde ... bleibe bestehen. Insgesamt sei das Vorhaben aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht zu bemängeln und – auch mit Blick auf die positive Beurteilung durch die FGOB – bewilligungsfähig (Gesamtentscheid vom 12.6.2019 E. III/6.2 Bst. e, Akten Gemeinde 3B pag. 27 [Vor- und Rückseite]).

4.2 Mit Fachbericht vom 10. Oktober 2019 führte die im vorinstanzlichen Verfahren beigezogene OLK aus, der Gebäudebestand in der Sonnhalde sei insgesamt heterogen. Sowohl in der Gebäudevolumetrie als auch in der Fassadengestaltung, der Dachform und der Materialisierung lasse sich keine übergeordnete Gestaltungsabsicht erkennen. Alle Gebäude im Gebiet zeichneten sich jedoch durch eine rechteckige Grundform aus, die fast durchgehend orthogonal zum natürlichen Gefälle ausgerichtet sei, wobei mehrheitlich die Längsseite parallel zum Hang stehe. Abweichungen von dieser typologischen Grundordnung seien besonders sorgfältig zu begründen. Im Übrigen sei das Quartier stark durchgrünt mit einem teilweise alten Baumbestand, der wesentlich zur Wohnqualität beitrage. Das Gebäude Sonnhalde ... gliedere sich in die beschriebene Bebauungsstruktur ein und dominiere mit der prominenten Lage vor der Waldkante eine ursprünglich sorgfältig gestaltete Gartenanlage. Letztere sei mittlerweile relativ «verwachsen», die ursprüngliche Gestaltungsabsicht aber noch immer nachvollziehbar. Auch die historische Villa aus den 1930er Jahren sei durch den starken Bewuchs in ihrer ursprünglichen Wirkung beschränkt. Das denkmalpflegerisch erhaltenswerte Gebäude mit der Aussenanlage bilde zusammen mit dem ebenfalls erhaltenswerten Gebäude Sonnhalde ... auf der Nachbarparzelle eine «typische Konfiguration freistehender Villen aus der Vorkriegszeit». Die prominente Lage des Bestands und seine historische Relevanz verlangen aus Sicht der OLK nach einer besonders sorgfältigen Gestaltung der neuen Bebauung bezüglich der Fernwirkung der Gebäudevolumetrie, der Fassadengestaltung und des Umgangs mit den Aussenanlagen sowie der Topographie. Eine Bebauung sei denkbar, wenn bestimmte Punkte beachtet würden:

- «– Haus 2 konkurrenziert sowohl durch seine Höhenentwicklung als auch mit dem geringen Gebäudeabstand die bestehende Villa [Sonnhalde ...] und beschneidet sie dadurch in ihrem Situationswert. Es ist eine deutlichere Hierarchisierung der Gesamtanlage anzustreben, um die Villa in ihrer räumlichen Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Die Gebäudehöhe und der Gebäudeabstand von Haus 2 zur Villa ist kritisch zu hinterfragen. Eine Reduktion der Höhe und ein grösserer Abstand zur Villa würde die Hierarchisierung steigern.
- [...]
- Die dreieckige Grundform der neuen Gebäude ist ortsfremd und verlangt deshalb nach einer besonders sorgfältigen Planung. Das geschossweise Zurückversetzen der Dreiecksform führt zu einem verhältnismässig grossen Landflächenverbrauch. Es ist zu überprüfen, ob eine kompaktere Gestaltung der Gebäudevolumen einerseits die

Hierarchisierung innerhalb der Parzelle zugunsten des Bestands klärt und ob andererseits eine überzeugendere Gestaltung der Aussenanlagen ermöglicht wird.

- [...]
- Die Gestaltung der Fassaden wirkt relativ rudimentär und verlangt nach einer Überarbeitung, wobei insbesondere die Zufahrt zu den Autoabstellplätzen im Sockelgeschoss überdimensioniert ist und eine adäquate Bearbeitung des Projektentwurfs erforderlich ist.
- Es ist nachzuweisen, dass die bestehende Durchgrünung des gesamten Hanges – der ursprünglich mit Weinreben bepflanzt war – mit dem geplanten Projekt nicht beeinträchtigt wird (präziser Umgebungsplan notwendig).
- Mit dem Projekt wird die ehemalige Grünanlage der Villa und damit der gesamte Situationswert beeinträchtigt. Die neue Umgebungsgestaltung muss deshalb besonders sorgfältig, qualitativ und in Anlehnung an die ursprüngliche Situation geplant werden.»

Im Ergebnis empfahl die OLK, das Projekt hinsichtlich der genannten Punkte zu überarbeiten (Akten BVD pag. 152 ff.).

4.3 Gestützt auf den Fachbericht der OLK und eine Fotomontage, die das Bauvorhaben im Endzustand visualisiert (Akten BVD pag. 202 bzw. act. 1C Beilage 5 [vergrössert]), hat die Vorinstanz erwogen, das Haus 2 stelle aufgrund seiner Nähe und Höhe eine deutliche Konkurrenz zum Baudenkmal Sonnhalde ... dar. Es stehe so nahe beim erhaltenswerten Gebäude, dass dessen räumliche Wirkung durch den Neubau stark beschnitten würde. Zudem wirkten die beiden Gebäude aus der Ferne fast gleich hoch. Von einer grösstmöglichen Rücksichtnahme auf das Baudenkmal könne nicht gesprochen werden. Vielmehr sei – der OLK folgend – von einer wesentlichen, unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen. Eine solche könne auch vorliegen, wenn das Baudenkmal nur eingeschränkt einsehbar sei. Das Bauvorhaben erweise sich demnach als unrechtmässig (angefochtener Entscheid E. 7g). Weiter sei das Ortsbild der Sonnhalde zwar heterogen. Unter Zuhilfenahme von Luftbildern lasse sich aber dennoch bezüglich Grundform und Stellung der Bauten ein «mehr oder wenig einheitliches Bild» feststellen. Die neuen Dreiecksbauten wären im Umgebungsbild einzigartig; sie wirkten mit ihrer speziellen Grundform störend, weil die in der Umgebung vorherrschende Ausrichtung im Gefälle (längsseitig parallel zum Hang) nicht übernommen werden könne. Gegen eine gute Einordnung sprächen zudem die unterschiedlich ausgerichteten Grundformen der beiden geplanten Häuser und die gegen oben abgedrehten Wohngeschosse. Insgesamt sei der Ge-

gensatz zwischen der vorherrschenden Bebauungsstruktur und den beiden Neubauten hinsichtlich Form und Stellung so gross, dass dies selbst in einer ansonsten heterogenen Umgebung übermässig störe. Von einer guten Gesamtwirkung könne nicht gesprochen werden (angefochtener Entscheid E. 7h). Schliesslich kritisierte die Vorinstanz mit der OLK die Umgebungsgestaltung; das charakteristische Element der Durchgrünung, namentlich mit zahlreichen Bäumen, sei zu wenig erkennbar. Sie genüge damit den kommunalen Ästhetikanforderungen nicht, und der Situationswert des Baudenkmals Sonnhalde ... werde zusätzlich geschmälert (angefochtener Entscheid E. 7i). Insgesamt verstösst das Bauvorhaben nach Ansicht der BVD damit sowohl gegen die Vorgaben des Denkmal- als auch des Ortsbildschutzes (angefochtener Entscheid E. 7j).

4.4 Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergänzte die FGOB ihre ursprüngliche Beurteilung vom 18. September 2018 (vorne E. 4.1). In ihrem Bericht vom 24. März 2020 führt sie näher aus, warum sie die «neuzeitlich gestalteten Neubauten» unterstützt. So sei das Quartierbild nicht grundsätzlich geschützt. Die Umgebung zeichne sich aus durch eine vielfältige Dachlandschaft und unterschiedliche Gebäudeformen und -grössen. Die Anordnung der neuzeitlichen Gebäudeformen ergänze das leicht abgedrehte, erhaltenswerte Gebäude Sonnhalde Die Baukörper in unmittelbarer Nähe und in weiterer Umgebung seien zudem unterschiedlich ausgerichtet. Eine «neuzeitliche Intervention» in die bestehende Bebauung stuft die FGOB als verträglich und möglich ein, zumal die Neubauten von der Strasse her kaum einsehbar seien. Mit dem Erhalt der Villa Sonnhalde ... und der neuzeitlichen Gestaltung des Bauvorhabens entstehe eine spannungsvolle, nicht alltägliche Neuüberbauung, die sich angesichts der schon bestehenden verschiedensten baulichen Gestaltungsansätze als quartierverträglich erweise (act. 6A).

4.5 Mit den Ergänzungen der kommunalen Fachgruppe hat sich die OLK auf Ersuchen des Instruktionsrichters in einem (zweiten) Fachbericht vom 15. März 2021 befasst. Laut ihrer Beurteilung ist es nicht wünschenswert, mit der dreieckigen Form der Neubauten das einzige einheitliche Gestaltungsmerkmal der Umgebung – die grundsätzlich rechteckig gestalteten Gebäudeformen – aufzugeben. Entgegen der Ansicht der FGOB reagiere die neu-

zeitliche Gestaltung hier weder auf Besonnung, Topographie und Aussicht noch auf funktionale Erfordernisse. Der Situationswert und die Lagequalität der erhaltenswerten Objekte werden gemäss der OLK durch die Neubauten wesentlich beeinträchtigt. Die Neubauten wären auch vom öffentlichen Strassenraum problemlos wahrnehmbar und würden die heterogene ortsbauliche Situation durch ihre untypische Gebäudeform weiter verunklären (act. 11A S. 2 f.).

5.

5.1 Die Beschwerdeführerinnen rügen zunächst, die Vorinstanz hätte sich für die Begründung des Bauabschlags nicht auf die OLK stützen dürfen, denn Fachbehörde für den Denkmalschutz sei die KDP; diese Behörde habe zum Bauvorhaben nicht Stellung genommen (Beschwerde Rz. 20). – Es trifft zu, dass gemäss Art. 37 DPV auf kantonaler Ebene grundsätzlich die KDP zuständige Fachstelle für Belange der Denkmalpflege ist (Abs. 2; vorne E. 3.4). Ausdrücklich vorbehalten bleiben allerdings die Kompetenzen kantonaler und kommunaler Stellen gemäss Baugesetzgebung (Abs. 3). Bei Baudenkmalern ist die KDP danach in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen, wenn ein Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmalere betrifft oder erhaltenswerte Baudenkmalere, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind. Sind keine solchen Objekte betroffen, genügt hingegen der Einbezug einer Fachstelle der Gemeinde oder des Kantons, wenn Bedenken oder Einwände der Beeinträchtigung bestehen (Art. 10c BauG und Art. 22 BewD; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 17). Die beiden erhaltenswerten Gebäude Sonnhalde ... und ... bilden nicht Teil einer Baugruppe (vorne E. 2.2). Die KDP war demnach nicht zwingend in das Verfahren einzubeziehen. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz (lediglich) die OLK konsultiert hat (vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9a; ferner Nathalie Guex, Betrachtungen zum Thema Denkmalpflege und Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 94 ff., 108 f. und 113). Die Beschwerdeinstanzen haben den Sachverhalt im Übrigen von Amtes wegen festzustellen (Untersuchungsgrundsatz; Art. 18 VRPG), wobei sie bei der Wahl der Beweismittel grundsätzlich frei sind (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 17; ferner Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 26 und

Art. 19 N. 45). Anders als die Beschwerdeführerinnen meinen (act. 20 S. 1), war es der Vorinstanz unbenommen, bei der OLK einen Fachbericht einzuholen, obwohl bereits eine Beurteilung der kommunalen Fachgruppe für das Ortsbild vorlag (vgl. auch Art. 10 Abs. 3 BauG und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLKV; BSG 426.221]; VGE 2016/242 vom 8.6.2017 E. 5.1, 2011/172 vom 31.10.2012 E. 2.2). Es sind keine Gründe ersichtlich, die im vorliegenden Fall den Beizug der KDP geboten hätten, zumal nicht Eingriffe in Baudenkmäler selbst, sondern in deren Umgebung zur Diskussion stehen.

5.2 Weiter trifft entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerinnen nicht zu, dass für den zweiten Fachbericht der OLK vom 15. März 2021 ein aus den Präsidien der OLK-Gruppen sowie der Präsidentin oder dem Präsidenten der OLK gebildeter Ausschuss zuständig gewesen wäre (act. 20 S. 2): Art. 4 Abs. 3 OLKV, auf den sich die Beschwerdeführerinnen beziehen und der die erwähnte Zusammensetzung der OLK für die «erneute Beurteilung im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens» vorsieht, wurde mit Änderung der BauV vom 8. Februar 2017 (BAG 17-006) eingefügt. Laut Verordnungsgeber entspricht die Regelung Art. 10 Abs. 3 OLKV in der Fassung vom 27. Oktober 2010 (BAG 10-094; Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern zur Änderung der BauV vom 1.2.2017 S. 27 [einsehbar unter: <www.bve.be.ch>, Rubriken «Die Direktion/Organisation/Rechtsamt/Rechtliche Grundlagen/Vorträge»]). Diese lautete wie folgt:

Bilden Geschäfte, zu denen eine Gruppe im erstinstanzlichen Verfahren Stellung genommen hat, Gegenstand eines oberinstanzlichen Verfahrens, so wird für eine allfällige Überprüfung der ersten Stellungnahme ein aus allen Präsidentinnen und Präsidenten bestehender Ausschuss gebildet. Die Präsidentin oder der Präsident der erstinstanzlichen beteiligten Gruppe tritt dabei in den Ausstand.

Hier geht es nicht um die Überprüfung der Erstbeurteilung der OLK bzw. um die Erstellung eines «Obergutachtens» (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9d), sondern um die Ergänzung des ersten Fachberichts unter Einbezug der (erneuten) Beurteilung der FGOB. Es ist nach dem Gesagten zulässig, dass dieselbe OLK-Gruppe eine weitere Stellungnahme zu ihrem Fachbericht abgegeben hat.

5.3 Die Beschwerdeführerinnen bringen sodann vor, die OLK habe sich nicht mit dem (befürwortenden) Bericht der FGOB auseinandergesetzt. Der Kommission fehlten «konkrete örtliche Fachkenntnisse» und ihr Bericht sei deshalb unvollständig (Beschwerde Rz. 11 f.). – Die OLK hat sich bei ihrer Beurteilung unter anderem mit bereits eingeholten Gutachten einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle auseinandergesetzt (vgl. Art. 4 Abs. 1a OLKV). Die FGOB erfüllt einen wesentlichen Aspekt einer derartigen Fachstelle, gehören ihr doch drei ausgewiesene Fachpersonen an (vgl. Art. 421 Abs. 3 GBR i.V.m. Art. 2 Abs. 1 und Anhang V der Verordnung vom 1. Januar 2010 über die ständigen Kommissionen; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9a). Allerdings weist die Beschwerdegegnerschaft 1 darauf hin, der Präsident des Verwaltungsrats der Beschwerdeführerin 1 habe in der kommunalen Fachgruppe massgeblichen Einfluss ausgeübt (act. 17 Rz. 2 und 10). In der Tat war er als Fachperson Mitglied der FGOB, wobei er nach der Vorstellung des Projekts in den Ausstand trat (vgl. angefochtener Entscheid E. 5d). Wie es sich damit im Einzelnen verhält und ob die befürwortende Haltung der FGOB dadurch in Frage gestellt wird, muss aber nicht abschliessend geklärt werden. Denn spätestens mit ihrem (ergänzenden) Fachbericht vom 15. März 2021 ist die OLK auf die Beurteilung des Bauvorhabens durch die FGOB eingegangen (vorne E. 4.5). Auf kantonaler Ebene ist die – nach Art. 5 Abs. 1 OLKV in vier Gruppen gegliederte – OLK anerkannte Fachstelle (vorne E. 3.4). Soweit die Beschwerdeführerinnen ausschliesslich «konkrete örtliche Fachkenntnisse» als genügend erachten, zielt der Einwand an der Sache vorbei. Abgesehen davon hat sich die OLK am 11. September 2019 und am 14. März 2021 einen Eindruck vor Ort verschafft und ist deshalb durchaus vertraut mit den hier zur Diskussion stehenden Gegebenheiten. Dass sie das strittige Projekt anders beurteilt als die FGOB, macht ihre Fachberichte zudem nicht unvollständig.

5.4 Die Vorinstanz hat die Beurteilung durch die OLK nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen verschiedentlich falsch wiedergegeben. Die Kommission habe nirgends von einer wesentlichen, übermässigen oder unrechtmässigen Beeinträchtigung des Baudenkmals gesprochen; sie habe auch nicht Antrag auf Verweigerung der Baubewilligung gestellt (Beschwerde Rz. 15). Die Schlüsse der BVD entsprächen nicht dem Bericht der OLK. Die Vorinstanz verwende den Bericht vielmehr nach ihrem «freien Willen», um

den angefochtenen Entscheid zu stützen (Beschwerde Rz. 44). – Mit ihrem ersten Fachbericht sah die OLK das Gebäude Sonnhalde ... durch das Bauvorhaben unter verschiedenen Aspekten beeinträchtigt und empfahl, das Projekt zu überarbeiten (vorne E. 4.2). Im zweiten Fachbericht hielt sie unter Verweis auf die Beurteilung im ersten Bericht fest, der Situationswert und die Lagequalität der erhaltenswerten Objekte würden durch die Neubauten wesentlich beeinträchtigt (vorne E. 4.5; act. 11A S. 2). Eine falsche Deutung der fachlichen Meinungsäusserung durch die Vorinstanz ist demnach nicht erkennbar. Im Übrigen gilt für die Bewertung von Beweisen der Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Die Behörde misst den Beweisen nach ihrer eigenen, freien Überzeugung ein bestimmtes Gewicht bei; ihr kommt bei der Beweiswürdigung ein weiter Ermessensspielraum zu (Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 36 mit Hinweisen). Auch wenn die Berichte der OLK praxisgemäss einen erheblichen Stellenwert geniessen, bleibt es doch Aufgabe der entscheidenden Behörde, die Feststellungen – mit einer gewissen Zurückhaltung in fachlicher Hinsicht – zu würdigen und die zutreffenden rechtlichen Schlüsse daraus zu ziehen (vgl. auch vorne E. 3.5). Die BVD durfte daher insbesondere auch ohne entsprechenden Antrag der OLK auf Verweigerung der Baubewilligung erkennen. Ob die Vorinstanz die Situation gestützt auf die vorhandenen Unterlagen richtig beurteilt oder dabei Recht verletzt hat, ist nachfolgend zu prüfen.

5.5 Inhaltlich machen die Beschwerdeführerinnen geltend, der Denkmalschutz stehe dem Bauprojekt nicht entgegen; vielmehr solle mit den zwei «verwandten» Neubauten ein «schlüssiges Gesamtensemble» zusammen mit dem Gebäude Sonnhalde ... realisiert werden. Das Baudenkmal werde nicht beeinträchtigt, sondern seine Eigenschaften im Gegenteil hervorgehoben und «in Wert gesetzt» (Beschwerde Rz. 17). Eine übermässige Beeinträchtigung des Baudenkmals könne nicht festgestellt werden und der Denkmalschutz spreche nicht gegen das Bauvorhaben (Beschwerde Rz. 21). Dazu ergibt sich Folgendes:

5.5.1 Die OLK sieht die Umgebung bzw. den Situationswert des erhaltenswerten Baudenkmals Sonnhalde ... insbesondere durch die Höhe und den Abstand des Hauses 2 sowie durch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Grünanlage wesentlich beeinträchtigt (vorne E. 4.2). Diese Einschätzung

überzeugt: Wie aus den Projektplänen und der aktenkundigen Fotomontage (Akten BVD pag. 202 bzw. act. 1C Beilage 5 [vergrössert]) deutlich wird, läge das Haus 2 nur wenige Meter von der erhaltenswerten Villa entfernt; sein Dachrand käme etwa auf Höhe der Traufe des Baudenkmals zu liegen (vorne E. 2.1). Anders als die Beschwerdeführerinnen ausführen, wird die räumliche Wirkung der Villa stark beschnitten. Das gilt nicht nur hinsichtlich des Gebäudes selbst, sondern auch der Grünanlage, die wesentlich zum Situationswert beiträgt. Die aufgrund der Umgebungsgestaltung «guten Aussenräume» werden im Bauinventar ausdrücklich hervorgehoben. Sie sind mithin von Bedeutung für den denkmalpflegerischen Wert der Villa und würden im Zug der Neuüberbauung ganz erheblich reduziert. Das Haus 2 kann daher nicht eine «vermittelnde» oder «untergeordnete» Position einnehmen, um die gesamte Anlage als Ensemble erscheinen zu lassen, auch wenn es kleiner ist als das Haus 1 (Beschwerde Rz. 17; act. 20 S. 7). Bei diesen Gegebenheiten entsteht kein «schlüssiges Gesamtensemble»; vielmehr dominieren die Neubauten zulasten des Baudenkmals. Mit der gewählten Gestaltung der Bauten sollen zwar «Elemente des Neuen Bauens» aufgenommen werden, die sich in der Architektur des Baudenkmals Sonnhalde ... zeigen (vgl. Beschreibung des Objekts im Bauinventar; act. 20 S. 7). Das Projekt zielt zudem darauf ab, «Durchblicke und Kontraste» zu schaffen (Beschwerde Rz. 17). An der Dominanz vorab des Hauses 2 ändert sich dadurch jedoch nichts, ist es doch aufgrund des geringen Gebäudeabstands und des relativ kleinen Unterschieds in der Gebäudehöhe optisch nicht deutlich von der erhaltenswerten Villa abgesetzt.

5.5.2 Die Beschwerdeführerinnen weisen an sich nicht zu Unrecht darauf hin, dass sich die Garten- bzw. Grünanlage in einem etwas vernachlässigten Zustand befindet. Daraus kann indes nicht geschlossen werden, die räumliche Wirkung der Villa sei zu relativieren (Beschwerde Rz. 18). Zum einen hängt diese Wirkung nicht nur vom aktuellen Zustand der Bepflanzung ab, geht es doch wesentlich auch um die bauliche Situation in der unmittelbaren Umgebung der erhaltenswerten Villa. Zum anderen können sich Grünanlagen in relativ kurzer Zeit verändern; so wird der Pflegezustand im Eintrag der ICOMOS-Liste aus dem Jahr 2005 noch als «gut» bezeichnet. Es ist ohne weiteres denkbar, die Aussenräume und damit den bestehenden Zustand künftig wieder aufzuwerten. Aus diesem Grund kann darauf verzichtet wer-

den, die Rechtsverbindlichkeit der ICOMOS-Liste zu vertiefen (Beschwerde Rz. 13).

5.5.3 Ein wesentlicher Streitpunkt betrifft die neuzeitliche Gestaltung der beiden Neubauten. Hier zeigen sich die unterschiedlichen Beurteilungen der FGOB und der OLK besonders deutlich. Wie die OLK in ihrem zweiten Bericht vom 15. März 2021 unterstreicht, handelt es sich dabei nicht «per se» um ein Qualitätskriterium; massgebend sind allemal die konkreten örtlichen Verhältnisse (act. 11A S. 2). Die unterschiedliche Würdigung der beiden Fachstellen mit Einbezug der Dachlandschaft und der Gebäudeformen und -grössen in der Umgebung der Baugrundstücke betrifft in erster Linie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem allgemeinen Ortsbildschutz. Es geht um die Einordnung der Neubauten im Quartier («Bestandsbauten», «ortsbauliche Situation»; Bericht der OLK vom 15.3.2021 S. 2 f., act. 11A). Angesprochen ist mit anderen Worten nicht oder jedenfalls nicht in erster Linie der Denkmalschutz. Wie die voneinander abweichenden Meinungen der Fachstellen inhaltlich im Einzelnen zu würdigen sind, kann hier dahingestellt bleiben. Denn wie dargelegt ist das Projekt dem Umgebungsschutz des erhaltenswerten Gebäudes Sonnhalde ... abträglich; diese Beeinträchtigung kann nicht «kompensiert» werden durch die neuzeitliche Gestaltung (vorne E. 5.5.1). In diesem entscheidenden Punkt ist die Würdigung der OLK einleuchtend, wogegen sich die FGOB damit nicht überzeugend auseinandergesetzt hat. Anders als die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 8. April 2020 vorträgt (act. 6 Ziff. 3.4), ist es deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz auf die Fachmeinung der OLK und nicht auf die Würdigung der kommunalen Fachgruppe abgestellt hat.

5.5.4 Unbehelflich ist der Einwand der Beschwerdeführerinnen, das Gebäude Sonnhalde ... und das Neubauprojekt seien nur aus der Ferne einsehbar, wogegen eine «direkte Einsehbarkeit» von der Strasse oder vom Quartier aus nicht gegeben sei (Beschwerde Rz. 18). Wie die OLK festgehalten hat, trifft diese Darstellung nicht zu (vorne E. 4.5), was mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse überzeugt: Am westlichen und nördlichen Rand der Bauparzellen verläuft der Spazierweg zum Lysser Aussichtsturm mit der «Sunnestäge»; die Bauparzellen sind von dort aus für Fussgängerinnen und Fussgänger gut einsehbar. Ebenso gegeben ist die Einsehbarkeit von der

Strasse Sonnhalde aus sowie vom ...weg in Blickrichtung Nordwesten (vgl. auch Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners 2 Rz. 47 f. mit Beilage 2 und Fotodokumentation in der Beilage 3, act. 5 und 5A). Zudem besteht unabhängig der Distanz bzw. der Einsehbarkeit ein öffentliches Interesse am Schutz der Umgebung eines Baudenkmals. Das Schutzinteresse ist nicht auf das Einzelobjekt beschränkt (vgl. allgemein dazu BVR 2015 S. 541 E. 6.3 mit Hinweisen). Vielmehr prägt die Umgebung den Wert des Baudenkmals mit seinen Wirkungs- und Nutzungsmöglichkeiten unabhängig von der Einsehbarkeit wesentlich mit (vgl. allgemein Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Diss. St. Gallen 2008, S. 126 f.).

5.6 Nach dem Gesagten sind keine triftigen Gründe ersichtlich, von der insgesamt überzeugend begründeten und auch für Laien nachvollziehbaren und verständlichen Beurteilung der OLK abzuweichen (vgl. zum Prüfungsmassstab vorne E. 3.5). Die Vorinstanz ist zu Recht zum Schluss gekommen, von einer grösstmöglichen Rücksichtnahme auf das erhaltenswerte Baudenkmal Sonnhalde ... könne nicht gesprochen werden. Vielmehr würde das Vorhaben die Umgebung des Denkmals wesentlich beeinträchtigen. Es ist demnach mit Art. 10b Abs. 1 BauG nicht vereinbar. Der Hinweis auf die Gemeindeautonomie, welche die Beschwerdeführerinnen verletzt sehen (Beschwerde Rz. 33), geht an der Sache vorbei, da der Schutz von Baudenkmalern wie dargelegt abschliessend im kantonalen Recht geregelt ist (vorne E. 3.3). Erweist sich das Bauvorhaben bereits aus Gründen des Denkmalschutzes als nicht bewilligungsfähig, erübrigt es sich, der Frage nachzugehen, ob die kantonalen und kommunalen Ästhetikbestimmungen eingehalten sind (vgl. VGE 2018/202 vom 20.3.2019 E. 4.5; weiterführend zum Verhältnis zwischen Ortsbild- und Denkmalschutz Nathalie Guex, a.a.O., S. 109 ff.).

5.7 Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführerinnen schliesslich aus den öffentlichen Interessen an einer haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (Beschwerde Rz. 17 und 35). Wohl sollen die maximal zulässigen Nutzungsmasse grundsätzlich ausgenützt werden können. So gesehen steht die Rücksichtnahme auf Baudenkmalern in einem potenziellen Spannungsverhältnis mit dem raumplanungsrechtlichen Ziel der inneren Verdichtung (vgl. Walther/Weber, § 4 Na-

tionales Recht, in Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, 2020, S. 46 ff., 60 Rz. 41). Überwiegende öffentliche Interessen des Denkmalschutzes können aber eine Minderausnutzung gebieten und dazu führen, dass die zonengemässe bauliche Nutzung (etwa in der Höhe oder Breite) nicht voll ausgeschöpft werden darf (VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 6.1, u.a. mit Hinweis auf BGE 145 I 52 E. 4.4; Walther/Weber, a.a.O., S. 60 Rz. 42; vorne E. 3.3). Das gilt auch, wenn der Umgebungsschutz eines Baudenkmals zur Diskussion steht, wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7; Rudolf Muggli, Verdichtet bauen! Postulat und Rechtswirklichkeiten, in Schweizerische Baurechtstagung 2013, S. 153 ff., 162 f.; angefochtener Entscheid E. 7g). Eine sinnvolle Nutzung der Bauparzellen dürfte auch unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen möglich bleiben, jedenfalls wenn eine Überbauung mit Gebäuden in rechteckiger Form in Betracht gezogen wird. Die Beschwerdeführerinnen zeigen denn auch nicht auf, weshalb es sich anders verhalten könnte.

6.

Der angefochtene Entscheid hält somit der Rechtskontrolle stand und die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ergebnis muss nicht geklärt werden, ob die Baugrundstücke strassenmässig hinreichend erschlossen sind und die Vorinstanz die Voraussetzungen für die Erteilung einer Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) aus Gründen der Verkehrssicherheit verneinen durfte (angefochtener Entscheid E. 8). Wie das Beweisverfahren vor dem Verwaltungsgericht ergeben hat, plant die Gemeinde gegenwärtig Sanierungsmassnahmen für die Gemeindestrassen im Gebiet Sonnhalde-Unterfeld. Auf der Strasse Sonnhalde, in welche die Zufahrt von und zu den Bauparzellen mündet, sollen Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Sichtweiten umgesetzt werden (vgl. Amtsbericht der Gemeinde vom 11.3.2021 mit Situationsplan, act. 10A). Nach der Beurteilung des TBA (Strasseninspektorat Seeland) vom 28. April 2021 können die Sichtweiten damit voraussichtlich eingehalten werden (act. 13). Wird das Sanierungspro-

jekt realisiert, wäre die veränderte Ausgangslage bei einem allfälligen neuen Projekt zu berücksichtigen.

7.

7.1 Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführerinnen kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ihnen sind zusätzlich zur Pauschalgebühr für den ordentlichen Verfahrensaufwand die Kosten für den Fachbericht der OLK vom 15. März 2021 aufzuerlegen (act. 11; Art. 103 Abs. 1 VRPG; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 103 N. 1). Sie haben der Beschwerdegegnerschaft 1 und dem Beschwerdegegner 2 zudem die Parteikosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die ihnen gemeinsam auferlegten Kosten tragen die Beschwerdeführerinnen solidarisch (Art. 106 VRPG).

7.2 Die Rechtsvertreter und Rechtsvertreterinnen der Beschwerdegegnerschaft 1 und des Beschwerdegegners 2 machen für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 7'916.67 (act. 22) bzw. Fr. 11'800.-- (act. 23) zuzüglich Auslagen und MWSt geltend. Diese Beträge erscheinen mit Blick auf die Bemessungskriterien von Art. 41 Abs. 3 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) übersetzt: Insgesamt ist hier nicht von überdurchschnittlichen Verhältnissen auszugehen, auch wenn die Bedeutung der Streitsache berücksichtigt wird. Zur Diskussion standen klar umgrenzte Aspekte des Bauvorhabens (Ortsbild- und Denkmalschutz sowie Erschliessung), und die rechtlichen Fragestellungen waren nicht sehr komplex. Zwar wurden im oberinstanzlichen Verfahren zusätzliche Beweise erhoben. Es war aber kein umfangreiches Aktenmaterial zu sichten. Im Übrigen waren die Rechtsvertreter mit der Sache vertraut, da sie bereits im Verfahren vor der Vorinstanz die Parteiinteressen wahrgenommen haben. Das Honorar im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist daher auf je Fr. 6'000.-- zu kürzen (zuzüglich Auslagen und MWSt).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, und die Kosten für die Bemühungen der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder von Fr. 650.--, total ausmachend Fr. 4'650.--, werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt.
3. a) Die Beschwerdeführerinnen haben der Beschwerdegegnerschaft 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 6'525.75 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
b) Die Beschwerdeführerinnen haben dem Beschwerdegegner 2 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 6'684.95 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerinnen
 - Beschwerdegegnerschaft 1
 - Beschwerdegegner 2
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Lyssund mitzuteilen:
 - kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

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.