

100.2023.105U
STE/BIM/AMA

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 15. Oktober 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichter Häusler, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Bickel

A. _____
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdeführerin

gegen

B. _____
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Port
Bauverwaltung, Lohngasse 12, Postfach 64, 2562 Port

betreffend Baubewilligung; Neubau Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen
und Einstellhalle (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons
Bern vom 6. März 2023; BVD 110/2022/75)



Prozessgeschichte:

A.

Die B. _____ ist Eigentümerin der Parzelle Port Gbbl. Nr. 1 _____ in der Wohnzone 2 (W2), die im Jahr 2018 von der Parzelle Port Gbbl. Nr. 2 _____ mit der unter Denkmalschutz stehenden Villa C. _____ abparzelliert worden war. Am 10. November 2021 stellte sie ein Baugesuch für den Neubau eines 3-Familienhauses mit Einstellhalle. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die A. _____ Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 7. April 2022 erteilte die Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Biel/Bienne die Baubewilligung und wies die Einsprache ab.

B.

Dagegen führte unter anderen die A. _____ am 3. Mai 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Soweit hier interessierend, reichte die B. _____ am 14. September bzw. 14. November 2022 Projektänderungen betreffend die Hauszufahrt und ein Entlüftungsfenster in der Westfassade der Einstellhalle sowie einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend «Bepflanzungsbeschränkung» ein. Mit Entscheid vom 6. März 2023 bewilligte die BVD die Projektänderungen und schrieb die Beschwerde insoweit als gegenstandslos geworden ab. Den Gesamtentscheid vom 7. April 2022 ergänzte die BVD mit der Auflage, die Dienstbarkeit betreffend Bepflanzungsbeschränkung und das Wegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 2 _____ seien vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung anzumelden. Im Übrigen bestätigte sie den Gesamtentscheid der Regierungsstatthalterin und wies die Beschwerde der A. _____ ab.

C.

Gegen diesen Entscheid hat die A. _____ am 3. April 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der Entscheid der BVD vom 6. März 2023 sei aufzuheben.

Die B._____ hat am 2. Mai 2023 eine Beschwerdeantwort eingereicht und beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 13. April 2023 auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Port hat sich nicht vernehmen lassen.

Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) hat am 30. April 2024 verschiedene Fragen der Instruktionsrichterin beantwortet. Dazu haben sich die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin mit Eingaben vom 22. bzw. 13. Mai 2024 geäussert. Die BVD hat mit Eingabe vom 23. Mai 2024 auf eine Stellungnahme verzichtet.

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.

1.2 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 79 Abs. 1 VRPG, vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Sie ist damit formell beschwert. Eine Person ist in ihren schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch den Entscheid in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Bei Bauprojekten ist für die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand insbesondere die räumliche Distanz massgebend. In der Regel wird die Einsprache- und Beschwerdebefugnis von Nachbarinnen und Nachbarn anerkannt, wenn deren Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück

angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird; zudem ist nach der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung die erforderliche räumliche Nähe bis zu einem Abstand von etwa 100 m zu bejahen (BGE 140 II 214 E. 2.3; BVR 2013 S. 343 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 35-35c N. 17a). Die Parzellen Port Gbbl. Nrn. 3_____, 4_____, 5_____, 6_____ und 7_____ im Eigentum der Beschwerdeführerin sind weniger als 100 m von der streitbetroffenen Parzelle entfernt. Zudem besteht eine direkte Sichtverbindung zwischen ihren Grundstücken und dem hier strittigen Bauvorhaben. Sie ist damit auch materiell beschwert und deshalb – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt.

1.3 Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

Das strittige 3-Familienhaus mit Einstellhalle ist auf der Parzelle Nr. 1_____ geplant. Nördlich davon liegt die Parzelle Nr. 2_____, die mit der im Bauinventar als «schützenswert» eingetragenen Villa C._____ überbaut ist. Das Baugrundstück bildet Teil des ursprünglichen Gartens der Villa und ist im Jahr 2018 von der Parzelle Nr. 2_____ abparzelliert worden (Situationsplan vom 5.11.2021 [vgl. hinten], Akten des Regierungsrates [RSA] 3G; Geoportal des Bundes, Luftbild, einsehbar unter: <www.map.geo.admin.ch>; vgl. auch Fachbericht der KDP vom 27.1.2022, Akten RSA 3C pag. 19; Gemeinde-Register, Bauinventar der Gemeinde Port, Teilrevision 2022, einsehbar unter: <www.bkd.be.ch>, Rubrik «Themen/Kultur/Denkmalpflege/Baudenkmäler im Kanton Bern/Bauinventar/Bauinventar online»). Der Neubau soll südlich der Villa C._____ an der Grenze zur Parzelle Nr. 2_____ erstellt werden. Der Abstand zur Villa beträgt ca. 12 m. Der Neubau weist eine Länge von 24,7 m, eine Breite von

13 m und eine Höhe von 6,85 m auf (vgl. Baugesuch vom 4.11.2021, Akten RSA 3C pag. 127 sowie Pläne «Situation» vom 5.11.2021 [vgl. unten], Akten RSA 3G, «Grundrisse» und «Fassaden/Schnitte», beide vom 1.11.2022, Akten BVD 3A Beilagen zu pag. 120 f.). Die Fassaden werden in einem beigen Klinkerstein ausgeführt und das Flachdach extensiv begrünt (Baugesuch vom 4.11.2021, Akten RSA 3C pag. 128). Die Zufahrt zur Einstellhalle ist ab dem D. _____ entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. 2 _____ vorgesehen (vgl. Situationsplan hinten; Plan «Zufahrt» vom 8.9.2022, Akten BVD 3A Beilage zu pag. 98 f.).

3.

Die Beschwerdeführerin bestreitet vorab, dass das Bauvorhaben durch die verschiedenen Projektänderungen vor der Vorinstanz in seinen Grundzügen gleich geblieben ist.

3.1 Eine Projektänderung (und kein neues Projekt) liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Die Grundzüge sind betroffen, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschossezteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht (BVR 2023 S. 25 [VGE 2021/161/162] nicht publ. E. 3.1.2, 1989 S. 400 E. 2a).

3.2 Die Beschwerdegegnerin hat im vorinstanzlichen Verfahren verschiedene Projektänderungen eingereicht (vorne Bst. B). Die Projektänderung vom 14. September 2022 betraf die detaillierte Darstellung der Zufahrt. Gegenüber den von der Regierungsstatthalterin bewilligten Plänen ist entlang der Ostseite der Fahrbahn neu ein Zaun auf der Betonstützmauer vorgesehen (vgl. Plan «Schnitte Zufahrt» vom 25.1.2022, Akten RSA 3G sowie Plan «Zufahrt» vom 8.9.2022, Akten BVD 3A Beilage zu pag. 98 f.). Mit der Projektänderung vom 14. November 2022 wurde bei der Einstellhalle westseitig

neu ein Entlüftungsfenster eingezeichnet (vgl. Plan « Fassaden/Schnitte » vom 25.1.2022, Ansicht « West-EH », Akten RSA 3G; Plan « Fassaden/Schnitte » vom 1.11.2022, Ansicht « West-EH », Akten BVD 3A Beilage zu pag. 120 f.; Plan « Geländer bei der Spielfläche » vom 10.1.2023, Ansicht « West-EH », Akten BVD 3A Beilage zu pag. 135 f.). Dass die BVD diese Anpassungen als Projektänderungen behandeln durfte, bestreitet die Beschwerdeführerin zu Recht nicht, zumal es sich um geringfügige Anpassungen handelt und das Projekt nicht in seinen Grundzügen betrifft. Ein neues Baugesuch war dafür nicht notwendig.

3.3 Die Beschwerdeführerin weist aber auf weitere Änderungen in den Plänen hin. So seien zusätzlich bei der Südfassade beim bestehenden und neuen Terrain massive Unterschiede zwischen den Plänen zur publizierten Baueingabe (Beschwerdebeilagen [BB] 2) und der von der Vorinstanz genehmigten Projektänderung zu erkennen (BB 3, Auszug aus Plan « Geländer bei der Spielfläche » vom 10.1.2023, Südfassade, Akten BVD 3A Beilage zu pag. 135 f.). Ferner werde die Böschung in den Plänen zur publizierten Baueingabe mit einem Steinquader auf der Nachbarparzelle dargestellt (BB 4, Schnitt 1). In der genehmigten Projektänderung sei die Böschung dagegen mit zwei bzw. drei vertikalen Steinquaderreihen vor der Parzellengrenze abgebildet (BB 5, Auszug aus Plan « Fassaden/Schnitte » vom 1.11.2022, Akten BVD 3A Beilage zu pag. 120 f.). Auf dem mit der Baueingabe eingereichten Plan des Erdgeschosses (BB 6) sei entsprechend auf der Westseite nur ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen ersichtlich gewesen. Im nun genehmigten Plan sei dagegen eine Stützmauer wiedergegeben (BB 7, Auszug aus Plan « Grundrisse » vom 1.11.2022, Akten BVD 3A Beilage zu pag. 120 f.). Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Vorinstanz habe sich mit diesen Änderungen « nur eingeschränkt » auseinandergesetzt (Beschwerde S. 3 f.).

3.4 Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erkannt hat (angefochtener Entscheid E. 4a), bezieht sich die Beschwerdeführerin auf überholte, nicht bewilligte Pläne zum Baugesuch vom 10. November 2021. Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin diese Pläne bereits im Baubewilligungsverfahren – nach der Publikation des Bauvorhabens – angepasst und mit Eingabe vom 25. Januar 2022 beim RSA eingereicht hat (Akten RSA 3C pag. 45 f.; vgl. Pläne « Grundrisse » und « Fassaden/Schnitte », beide vom

25.1.2022, Akten RSA 3G). Die (sinngemäss) erhobene Rüge der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe diesbezüglich ihre Begründungspflicht verletzt (E. 3.3 hiervor), ist somit unbegründet. Soweit die Beschwerdeführerin mit ihren Hinweisen geprüft haben will, ob die Änderungen im Baubewilligungsverfahren als Projektänderung behandelt werden durften, hat sie dies im vorinstanzlichen Verfahren nicht gerügt. Es stellt sich die Frage, inwiefern dies vor Verwaltungsgericht noch aufgegriffen werden kann (vgl. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 4 ff., 9). Dies kann mit Blick auf das Folgende offenbleiben: Die Änderungen betrafen die Böschung zwischen Einstellhalle und westlicher Parzellengrenze, die neu mit einer bis drei Steinquaderreihen geplant ist (vgl. BB 4 und 6 sowie Pläne «Grundrisse» und «Fassaden/Schnitte», beide vom 25.1.2022, Akten RSA 3G). Mit dieser Änderung wurde das Bauvorhaben nicht in seinen Grundzügen betroffen. Gleiches gilt für die unterschiedliche Darstellung des bestehenden und neuen Terrains bei der Südfassade; dies führte nicht zu einer Änderung eines Hauptmerkmals des Bauvorhabens (vgl. dazu hinten E. 4.3). Die Vorinstanz hat den Gesamtentscheid der Regierungsstatthalterin diesbezüglich zu Recht nicht beanstandet.

3.5 Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Nachbarin bzw. der Nachbar im Westen der Bauparzelle habe sich kein Bild von den Projektänderungen machen können, da die Änderungen an der Nord-West-Ecke der Einstellhalle mangelhaft profiliert worden seien (Beschwerde S. 4). Dazu ergibt sich Folgendes: Nach Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das RSA hat die Pläne den Einsprechenden mit Zwischenverfügung vom 24. Februar 2022 zur Kenntnis gebracht (Akten RSA 3C pag. 88). Zwar haben die Eigentümer auf der Westseite der Bauparzelle (Parzelle Port Gbbl. Nr. 8 _____) keine Einsprache erhoben und sind über die Planänderungen vermutlich nicht informiert worden. Dies schadet hier aber nicht, denn das Projekt wurde zu ihren Gunsten geändert, indem die Steinquader neu nicht mehr auf der Nachbarparzelle Nr. 8 _____,

sondern auf der Bauparzelle geplant sind (vgl. BB 4 und 5 sowie Pläne «Grundrisse» und «Fassaden/Schnitte», beide vom 25.1.2022, Akten RSA 3G). Damit waren die Nachbarn durch die Änderungen des Projekts nicht zusätzlich betroffen und konnte auf eine erneute Publikation verzichtet werden. Eine Nachprofilierung der Einstellhalle an der Nord-West-Ecke war nicht notwendig (vgl. VGE 22958 vom 12.10.2007 E. 2.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 22). Die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet. Es erübrigen sich Ausführungen dazu, ob die Beschwerdeführerin diesbezüglich ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerde hat (vgl. Beschwerdeantwort S. 7).

4.

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die zulässige Geschosshöhe sei nicht eingehalten, weil es sich bei der Einstellhalle nicht um eine (nicht anrechenbare) Unterniveaubauweise handle.

4.1 Das Bauvorhaben ist in der Wohnzone 2 (W2) geplant (vgl. vorne Bst. A). In dieser Zone sind Bauten mit zwei Vollgeschossen zulässig (vgl. Art. 4 Abs. 1 des Baureglements der EG Port vom 26. November 2017 [GBR], einsehbar unter: <www.port.ch>, Rubriken «Verwaltung/Reglemente»). Unterniveaubauten, die im Durchschnitt höchstens 1,2 m über das massgebende Terrain ragen, gelten nicht als Vollgeschosse und werden nicht angerechnet (vgl. Art. 4 Abs. 2 Bst. c GBR; vgl. auch Art. 6 der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3]). Als massgebendes Terrain gilt grundsätzlich der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 Abs. 1 BMBV). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV).

4.2 Die Beschwerdeführerin ist zunächst der Ansicht, die geplante Böschung zwischen Einstellhalle und westlicher Parzellengrenze sei nicht umsetzbar. Es bedürfe vielmehr einer Stützmauer «praktisch in der gesamten Höhe und Seitenlänge der Einstellhalle». Die Einstellhalle würde dadurch

durchschnittlich mehr als nur 1,2 m über das massgebende Terrain hinausragen und stelle deshalb keine Unterniveaubaute dar (Beschwerde S. 5). – Die Beschwerdegegnerin plant entlang der westlichen Parzellengrenze eine Blocksteinmauer aus einer bis drei versetzten Steinquaderreihen und eine darüber liegende, bis zur Einstellhallenwand reichende Böschung zu erstellen (vgl. vorne E. 3.4; Pläne «Grundrisse» und «Fassaden/Schnitte», beide vom 1.11.2022, Akten BVD 3A Beilagen zu pag. 120 f.). Warum diese Böschung nicht umsetzbar sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Für das Verwaltungsgericht bestehen deshalb keine Anhaltspunkte, an der Einschätzung der Baubewilligungsbehörde bzw. der Vorinstanz zu zweifeln, die das Bauprojekt in diesem Punkt nicht beanstandet haben. Die «theoretisch notwendige» Stützmauer bildet nicht Gegenstand der Baubewilligung und ist hier nicht zu beurteilen. Damit erübrigen sich weitere Ausführungen, ob eine solche Stützmauer den Grenzabstand nach Art. 79k Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) einhalten würde; ebenso, ob die Beschwerdeführerin ein schützenswertes Interesse an dieser Rüge hätte, was die Beschwerdegegnerin bestreitet (vgl. Beschwerdeantwort S. 9).

4.3 Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, das massgebende Terrain sei im Plan, der die Westfassade der Einstellhalle zeige, «wohlweislich» nicht eingezeichnet. Es wäre nämlich ersichtlich, dass die Stützmauer und Böschung einzig dazu dienen würden, diese Fassade zu kaschieren. – Die Beschwerdegegnerin hat im Baubewilligungsverfahren einen «Nachweis Unterniveaubaute» vorgelegt (vgl. Plan «Nachweis Unterniveaubaute» vom 10.2.2022, Akten RSA 3G). Darin sind das gewachsene und das neue Terrain, soweit tiefer liegend, eingezeichnet. Weiter sind die Flächen der Nord-, West- und Südfassade der Einstellhalle ausgewiesen, die über dem gewachsenen bzw. tiefer liegenden fertigen Terrain liegen. Geteilt durch den Umfang der Einstellhalle ergibt sich die Höhe, zu der die Einstellhalle das massgebende Terrain durchschnittlich überragt. Mit durchschnittlich 0,973 m sind die zulässigen 1,2 m deutlich eingehalten. Der «Nachweis Unterniveaubaute» basiert auf dem – im Baubewilligungsverfahren angepassten – Plan «Fassaden/Schnitte» vom 25. Januar 2022 (Akten RSA 3G; vgl. vorne E. 3.4). Auf diesem Plan sind das bestehende bzw. neue Terrain in der

Südansicht tiefer dargestellt als auf dem ursprünglich mit der Baueingabe eingereichten Plan (vgl. BB 2 und 3); es liegt dadurch teilweise tiefer als das gewachsene Terrain. Dies führt zu einer grösseren Fläche und damit auch Höhe, zu der die Einstellhalle das massgebende Terrain durchschnittlich überragt. Dennoch hält die Einstellhalle nach dem Erwogenen auch nach der Plananpassung im Baubewilligungsverfahren die Masse für Unterniveaubauten ein (vgl. Plan «Nachweis Unterniveaubaute» vom 10.2.2022, Akten RSA 3G sowie vorne E. 4.1). Die Beschwerdeführerin kann aus der angepassten Terraindarstellung also nichts zu ihren Gunsten ableiten.

4.4 Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die Einstellhalle die erforderlichen Masse für Unterniveaubauten einhält und damit die zulässige Geschosshöhe nicht überschritten wird, zumal unbestritten geblieben ist, dass die Attika nicht anrechenbar ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 4b).

5.

Umstritten ist weiter, ob das Bauvorhaben die denkmalgeschützte Villa C._____ in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

5.1 Der Neubau ist im abparzellierten südlichen Gartenteil der Villa C._____ geplant (vorne E. 2). Die Villa war bei Einreichen des Baugesuchs im Bauinventar der Gemeinde als erhaltenswertes Baudenkmal eingetragen und zugleich durch Vertrag als Objekt des kantonalen Inventars (K-Objekt) geschützt (angefochtener Entscheid E. 5c). Seit 2022 gilt sie als schützenswertes Baudenkmal (Verfügung des Amtes für Kultur vom 23.11.2022; vgl. Bauinventar der Gemeinde Port, Teilrevision 2022, einsehbar unter: <www.bkd.be.ch>, Rubrik «Themen/Kultur/Denkmalpflege/Baudenkmäler im Kanton Bern/Bauinventar/Bauinventar online»). Die Aufstufung erfolgte namentlich wegen der neu berücksichtigten Gestaltung und Ausstattung der Innenräume (vgl. Stellungnahme der KDP zur Einstufung vom 13.1.2015 S. 4, Akten Gemeinde 3H Register 15 unpaginiert [im Folgenden: Einstufungsbericht]). Im Bauinventar ist die Villa C._____ heute wie folgt beschrieben:

«Villa von 1965/66, rest. 2019. Gemischt konstruierter Bau unter Flachdach. Die hervorspringende Terrasse des gepflegten 2-geschossigen

Baus ruht im S und W auf runden Stahlstützen. Zurückversetzte, bodentiefe Glasfronten gliedern das Sichtbacksteinmauerwerk der EG-Fassaden ausgewogen. Die auskragende OG-Ebene besteht aus umlaufenden Betonbrüstungen mit Kunststeinelementen und Sichtbacksteinwänden. Aussergewöhnlich ist das im Flachdach integrierte Schwimmbekken. Zeittypische Pflanztröge bilden den Flachdachabschluss. Sowohl die ausgeprägte horizontale Ausrichtung der Villa wie auch deren Materialisierung lehnen sich an Villenbauten von Frank L. Wright an. Ausgesprochen qualitativ ist die architektonische Einbettung in den umgebenden Park. Diese Villa mit modernem Ausdruck ist ein wichtiges Beispiel im Werk von Gottfried Maurer.»

5.2 Dem hier zu beurteilenden Vorhaben gingen diverse Vorgängerprojekte voraus:

5.2.1 Ein Bauprojekt aus dem Jahr 2015 sah zunächst vor, die Villa C._____ abzureissen und die Parzelle Nr. 2_____ mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle zu überbauen (vgl. Baugesuch vom 7.5.2015, Akten Gemeinde 3H Register 9 unpaginiert). Mit Fachbericht vom 14. Juli 2015 sprach sich die KDP gegen den Abbruch der Villa C._____ aus. Eine Verdichtung schloss sie aber nicht aus; dazu eigne sich der südliche (heute abparzellerte) Teil der Parzelle (Akten Gemeinde 3H Register 14 unpaginiert; vgl. auch Einstufungsbericht S. 4). In der Folge beauftragte das RSA die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) mit einem Gutachten. Darin wird die Villa C._____ – soweit hier interessierend – wie folgt beschrieben (Gutachten vom 19.12.2016 S. 6 f., Akten Gemeinde 3H Register 1 unpaginiert [im Folgenden: Gutachten EKD]):

«(...) Der zeittypische Wohngarten im Westen und Süden des Gebäudes zeichnet sich durch den engen und vielgestaltigen Bezug zwischen Gebäude und Garten aus, der sich u. a. in der Ausgestaltung der überdeckten Sitzplätze unter der auskragenden Dachterrasse zeigt. Mit den weiteren hausnah gesetzten Nadelbäumen im Westen ist eine bewusste Reduktion der Gehölze und Pflanzen auf wenige Arten feststellbar, die den eigentlich «grünen» Garten, der von Farbe, Form und Gestalt der Gehölze lebt und in die freie Rasenfläche ausläuft, charakterisiert. An der südlichen Grundstücksgrenze wird die Freifläche nochmals durch eine Baumgruppe gefasst. Im Osten steigt das mit Büschen bepflanzte Terrain an; unmittelbar vor der Böschung liegt eine gartenarchitektonisch eingebundene Boccia-Bahn. (...) Die Eingangshalle, der von hier aus zugängliche Salon und das mit dem Salon und der Küche verbundene Esszimmer bilden die repräsentativsten Räume des Hauses. Grosszügigkeit, ausgesuchte Materialien und eine sorgfältige Detailgestaltung sowie der enge Bezug zum Garten prägen ihre Wirkung.»

Als Schutzziele forderte die EKD unter anderem die «ungeschmälerte Erhaltung des bis heute überlieferten ursprünglichen Konzepts der «Villa mit Garten»» und die «ungeschmälerte Erhaltung des Gartens und der Umgebung»

(Gutachten EKD S. 7). Zur Frage, welche Bedeutung und Wirkung die unmittelbare Umgebung in Bezug auf die Villa C._____ und deren Wirkung habe, äusserte sich die EKD wie folgt (Gutachten EKD S. 10):

«Die Villa C._____ ist für den spezifischen Ort entworfen, die weitläufige, als private Oase konzipierte und durch die Setzung des Gebäudes auf der Parzelle nicht verbaubare Umgebung gehört zum ursprünglichen Konzept. Das Gebäude ist harmonisch ins Terrain eingebunden und durch ein enges Wechselspiel von Haus und Garten bestimmt. Der grosszügige Vorbereich schafft mit den hausnahen Baumpflanzen einen sorgfältig gestalteten Übergang von der Strasse zum Hauseingang. Der Terrainversprung im Osten wird landschaftsarchitektonisch aufgenommen und mit der Boccia-Bahn gestalterisch abgeschlossen. Im Westen und Süden sind die Fensterfront von Wohn- und Essraum zum Garten hin ausgerichtet und vollständig verglast, so dass eine unmittelbare Verschränkung zwischen Aussen- und Innenraum erzielt wird: Der Garten fliesst vom Aussenraum in den Wohnraum hinein. Der unmittelbaren Umgebung (Vorbereich und Garten) kommt damit eine sehr grosse Bedeutung zu. Die Umgebung ist daher ebenso schützenswert wie das Haus selbst.»

Gestützt auf diese Feststellungen kam die EKD zum Schluss, dass die Villa C._____ ein wichtiges und zwingend zu erhaltendes Objekt darstelle. Der Garten gehöre integral zum Denkmal; auch er sei zu erhalten und zu schonen. Von einer baulichen Verdichtung auf dem Grundstück sei abzusehen (Gutachten EKD S. 11 f.). In der Folge wurde das Baugesuch für den Abbruch der Villa C._____ und die neue Überbauung der Parzelle Nr. 2_____ zurückgezogen.

5.2.2 Am 5. April 2018 erteilte das RSA eine generelle Baubewilligung für zwei Zweifamilienhäuser und eine Einstellhalle im Garten südlich der Villa C._____ (Gesamtentscheid vom 5.4.2018, unpag. Akten Gemeinde 3E); dies obwohl sich sowohl die KDP als auch die EKD mit Bericht vom 10. Januar 2018 bzw. Stellungnahme vom 23. August 2017 (nochmals) gegen das Vorhaben ausgesprochen hatten (unpag. Akten Gemeinde 3E). Die generelle Baubewilligung verfiel allerdings, bevor ein Gesuch für eine Ausführungsbewilligung eingereicht wurde (vgl. Schreiben RSA vom 6.5.2021 betreffend Gesuch um Verlängerung der generellen Baubewilligung, unpag. Akten Gemeinde 3E).

5.2.3 Im Jahr 2018 wurde der südliche Gartenteil abparzelliert und die Parzelle Nr. 1_____ geschaffen (vorne E. 2). Ein neues Bauprojekt sah vor, diese mit einem 3-Familienhaus mit Einstellhalle zu überbauen (Baugesuch

vom 8.10.2020, unpag. Akten Gemeinde 3F). Im Fachbericht vom 11. Februar 2021 äusserte die KDP Bedenken betreffend Gebäudevolumen und Einpassung des Neubaus in das bestehende Terrain. Sie beantragte, das Vorhaben zu bewilligen unter der Auflage, dass Gebäudevolumen und Einpassung ins bestehende Terrain überprüft sowie eine Stellungnahme der EKD eingeholt werden (Akten RSA 3D pag. 73). Mit Stellungnahme vom 9. April 2021 hielt die EKD an ihrem Antrag fest, den Garten nicht zu überbauen. Sie empfahl, das Bauprojekt in Absprache mit der KDP zu überprüfen und zu überarbeiten (Akten RSA 3D pag. 22 f.). Am 21. Juli 2021 bewilligte die Regierungsstatthalterin das Vorhaben (Akten RSA 3D pag. 86 ff.). Die BVD hiess die dagegen erhobene Beschwerde mit Entscheid vom 1. November 2021 gut und erteilte dem Bauvorhaben wegen Nichteinhaltens des grossen Grenzabstands den Bauabschlag (BVD 110/2021/149, Akten BVD 3B pag. 42 ff.).

5.3 Mit dem hier strittigen Bauvorhaben wurde das 3-Familienhaus mit Einstellhalle um rund 4 m gegen Norden an die Grenze der Parzelle Nr. 2_____ verschoben (vorne E. 2). Die KDP äusserte sich dazu wie folgt (Fachbericht vom 27.1.2022, Akten RSA 3C pag. 19):

«(...) Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD hält in ihren Gutachten vom 19.12.2016 und 23.08.2017 fest, dass die Villa C._____ mitsamt dem grosszügigen Garten ein wichtiges und zwingend zu erhaltendes Objekt darstelle. Als Schutzziel definierte sie «die ungeschmälerte Erhaltung des Gartens und der Umgebung». Die Kommission beantragte deshalb, den integral zum Denkmal gehörenden Garten «Parzellen 2_____ und 1_____» zu erhalten und zu schonen sowie von einer baulichen Verdichtung auf dem Grundstück abzu-
sehen.

Durch Setzung und Volumetrie wird bedauerlicherweise die noch ungeschmälerte und intakte Nahumgebung der Villa mit dem grosszügigen Aussenraum geschmälert. Dank der Topografie des Grundstücks wird die Wirkung der Villa als Hauptbaukörper trotz des grossen Neubauvolumens nicht in Frage gestellt.»

Sie beantragte, das Bauvorhaben zu bewilligen. Die EKD wurde nicht erneut konsultiert (vgl. Gesamtentscheid vom 7.4.2022, Akten RSA 3C pag. 138; angefochtener Entscheid E. 5d).

5.4 Vor Verwaltungsgericht hat die KDP ihren Fachbericht vom 27. Januar 2022 ergänzt. Zur Frage, inwiefern die Nahumgebung der Villa durch das Bauvorhaben im Einzelnen geschmälert wird, diese Veränderung das

Baudenkmal gleichzeitig aber nicht beeinträchtigt, führt sie Folgendes aus
(Stellungnahme der KDP vom 30.4.2024 Ziff. 2b act. 11 S. 2 f.):

«Der Neubau kommt im Südwesten auf der Parzelle 1 _____ zu liegen, welche ursprünglich Teil der Parzelle 2 _____ war und zusammen insgesamt den parkartigen Garten der Villa C. _____ ausmachen. (...) Die Gartenanlage ist für heutige Verhältnisse sehr gross, weitläufig und gegen Süden leicht abfallend. Weiter liegt die Villa C. _____ in der oberen nordöstlichen Ecke, so dass sich gegen die gänzlich verglaste Westfassade eine grosszügige Rasenfläche präsentiert. Zwar erlaubt die verglaste Fassade einen fast Rundumblick, die Hauptwohnrichtung jedoch richtet sich vor allem gegen Westen aus. Die Rasenfläche weitet sich weiter gegen Süden aus, wo am Ende der Parzelle der Garten mit einer hohen Mauer gegen den Nachbarn abgegrenzt wird. Oberhalb der Mauer liegt ein erhöhter Sitzplatz der entweder direkt vom 1. Obergeschoss oder von der unteren Rasenfläche über eine Treppe im Hang erreicht werden kann. Dieser Bereich inklusive Eingangsbereich im Norden mit den einzigen grossen Bäumen kann als unmittelbare Nahumgebung der Villa bezeichnet werden und gehört zum Bereich, der erhalten und nicht wesentlich verändert werden soll.

Der heute schon abparzellierte Bereich kann als erweiterter Aussenraum betrachtet werden. Eine einheitliche Gartengestaltung war nicht mehr zu erkennen. Wie schon erwähnt wurde leider die prägende Baumgruppe am Südrand gefällt und die hausnahe, vormals üppige Bepflanzung beseitigt. Zu lange wurde das Grundstück nicht mehr gepflegt. Diese Ausgangslage erlaubte es, über eine Abparzellierung und Verdichtung des Areals nachzudenken. (...)

Die KDP konnte sich eine Erweiterung im Südwesten vorstellen. Leider wurde die weitere Projektierung nicht mit der KDP besprochen. Die Bauherrschaft entwickelte unabhängig von den Vorgaben der KDP ein Projekt und reichte ein Baugesuch für zwei Einheiten ein, welches so weder von der KDP noch von der EKD gutgeheissen werden konnte. Das vorliegende Neubauprojekt wurde entsprechend dem ersten eingereichten Bauprojekt stark reduziert und geschickt in den leicht abfallenden Terrainverlauf eingebettet. Der Neubau liegt im peripheren Teil im Südwesten des Areals der ehemaligen Umgebung der Villa C. _____. Diese ist von der Strasse her dem Neubau vorgelagert und ist weiterhin als Hauptgebäude erkennbar.

Die Beeinträchtigung der Nahumgebung ist als geringfügig zu bezeichnen und schmälert den Denkmalwert der Villa C. _____ in keiner Art und Weise. Die Villa C. _____ bleibt in ihrer originalen Substanz erhalten. Sie wiederfährt keine Veränderungen ihrer Volumetrie oder ihrer Setzung.»

Die KDP erläutert weiter, dass zum Umgebungsschutz eines Baudenkmals nicht nur eine visuelle Komponente gehöre, welche hier verändert werde, indem die Sicht nicht mehr frei über den Rasen zu der früher im Südwesten vorhandenen Baumgruppe fliessen könne. Vielmehr müssten auch die Funktion und Struktur der Umgebung beachtet werden. Die Funktion bleibe hier gleich; der Garten werde weiterhin als solcher genutzt. Die Struktur werde hingegen den heutigen Verhältnissen nach der umfassenden Umgestaltung

der Umgebung und der Abparzellierung der Bauparzelle angepasst. Der Garten bestehe heute noch aus einer weitläufigen Rasenfläche vor der Westfassade, die um das Haus nach Süden weitergezogen werde. Der Zugangsbereich der Villa und die Parzellenränder würden mit bekiesten Flächen umgestaltet. Eigentliche Bäume beständen nur noch im Eingangsbereich zur Villa C._____. Alle anderen Bepflanzungen seien entfernt worden. Seit der Abparzellierung der Bauparzelle trenne eine Hecke und ein provisorischer Zaun die zwei Parzellen. Die Eigentümer würden schon heute auf einen Teil des Gartens im Südwesten verzichten. Da jedoch die Hauptwohnseite gegen Westen ausgerichtet sei, werde dies nicht als unvorteilhaft wahrgenommen. Schliesslich sei trotz visueller Veränderung die «unmittelbare Verschränkung von Innen- und Aussenraum», welche die EKD in ihrem Gutachten hervorgehoben habe (vorne E. 5.2.1), auch mit dem Neubau noch gegeben. Die grossen Fenster der Villa C._____ erlaubten jederzeit eine Sicht in den nun neu gestalteten Aussenraum, der im Westen unverändert bleibe. Durch die begrünte Hecke, welche als Abtrennung diene, werde der Neubau grösstenteils abgeschirmt (Stellungnahme der KDP vom 30.4.2024 act. 11 Ziff. 2c S. 3 f.).

6.

6.1 Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (sog. Umgebungsschutz; Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Das ist nicht absolut zu verstehen und bedeutet 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 sowie vom Interesse an der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab (BVR 2023 S. 25 [VGE 2021/161/162] nicht publ. E. 10.1.2, 2020 S. 380 E. 6.3).

6.2 Die Vorinstanz hat erwogen, zwar lasse sich der Beschreibung im Bauinventar und der Beurteilung der EKD entnehmen, dass die Villa C._____ einen begrünten Umschwung brauche. Wie gross dieser sein

müsse, habe die EKD allerdings nicht festgelegt. Die Grösse des Gartens sei zudem nicht allein entscheidend für das Zusammenspiel mit der Villa C. _____; es komme ebenso auf dessen Gestaltung an. Das Konzept einer natürlichen Verflechtung von Aussen und Innen könne auch bei einem verkleinerten Umschwung hergestellt werden. Mit einer geschickten landschaftsarchitektonischen Gestaltung lasse sich selbst bei kleineren Gärten der Eindruck einer gewissen Weite erzeugen (angefochtener Entscheid E. 5e).

6.3 Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, die Villa C. _____ stehe «in symbiotischer Beziehung» zum ganzen ursprünglichen Garten; obwohl nicht als Denkmal inventarisiert, trage dieser wesentlich zur Schutzwürdigkeit der Villa bei. Die Grösse des Umschwungs sei also durchaus entscheidend (Beschwerde S. 8; vgl. auch Stellungnahme vom 22.5.2024 act. 14 S. 3). Aktuell würden die Fensterfronten der Villa einen Rundblick gegen Süden in die Weite des Gartens und die Fernsicht nach Westen erlauben. Die geplante Baute auf der gemeinsamen Grenze und die Sichtschutzhecke sowie Trockensteinmauer im Abstand von bloss 4 m zur Villa C. _____ würden jedoch dazu führen, dass gegen Westen nur noch ein «Röhrenblick über eine öde Rasenfläche» verbleibe. Indem die KDP diese verbleibende Fläche zusammen mit dem Eingangsbereich als Nahumgebung der Villa definiere, werde sie dem Schutzstatus der Villa nicht gerecht. Zudem habe sie nicht berücksichtigt, dass dieser Raum durch die geplante Trockensteinmauer – anders als der bestehende provisorische Zaun auf der Grundstücksgrenze – um weitere 4 m schmaler werde (Stellungnahme vom 22.5.2024 act. 14 S. 3). Auch könne nicht von einer geschickten Einbettung des Neubaus ins Terrain gesprochen werden. Für die Zufahrt müsse eine Stützmauer von rund 32 m Länge und bis zu 4 m Höhe errichtet werden. Zudem seien im Westen, Süden und Osten des geplanten Gebäudes weitere Stützmauern von über 60 m sowie im Norden eine 2 m hohe Trockensteinmauer geplant. Durch den minimalen Abstand zur Villa nehme der Neubau eine dominante Stellung ein und überrage die Villa damit von der Strasse her gesehen um rund 6 m (Stellungnahme vom 22.5.2024 act. 14 S. 4; vgl. auch Beschwerde S. 11). Auch nehme der Neubau der Villa auf der besonnten Seite alles direkt einfallende Licht (Beschwerde S. 9; vgl. auch Stellungnahme vom 22.5.2024 act. 14 S. 3 und 5).

6.4 Die KDP hat das Bauvorhaben beurteilt. Es liegt ein positiver Fachbericht vor (vorne E. 5.3 f.). Solchen Berichten räumt 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 (vgl. BVR 2004 S. 489, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2018/202 vom E. 4.4; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 20).

6.5 Soweit die Beschwerdeführerin zunächst in formeller Hinsicht beanstandet, der Fachbericht der KDP sei nicht rechtsgültig unterzeichnet, hat sich dies als unbegründet erwiesen. Der Sachbearbeiter, der den Bericht i.V. unterzeichnet hat, war dazu berechtigt (vgl. Stellungnahme der KDP vom 30.4.2024 act. 11 S. 1 mit Beilagen act. 11A). Was die angeblich fehlende Fachkompetenz dieses Sachbearbeiters betrifft, beschränkt sich die Beschwerdeführerin auf unsubstanzierte Behauptungen, welche die Gültigkeit des Fachberichts nicht in Frage stellen können (vgl. Stellungnahme vom 22.5.2024 act. 14 S. 2).

6.6 Auch inhaltlich sind die Ausführungen der KDP insgesamt schlüssig und gut nachvollziehbar: Der seit dem Bau der Villa bestehende Garten (frühere Parzelle Nr. 2_____) steht nicht unter Denkmalschutz (hinten E. 6.8). Die Forderung der EKD, dass dieser als Ganzes un bebaut bleiben müsse, geht daher zu weit. Entscheidend für die schützenswerte Villa ist vielmehr vorab ihre Nahumgebung; sie muss erhalten und darf nicht wesentlich verändert werden. Die KDP hat nachvollziehbar erklärt, welcher Bereich rund um die Villa zur Nahumgebung zählt. Der abparzellierte Bereich, auf dem der Neubau geplant ist, gehört nicht dazu (vorne E. 5.4). Zwar wird der Neubau die Weitsicht gegen Süden einschränken. Die Sicht nach Westen Richtung Bielersee (Hauptwohnseite) bleibt aber unverändert. Es überzeugt deshalb, dass die KDP die konzeptionelle Verschränkung von Innen- und Aussenraum auch mit dem Neubau noch als gegeben erachtet. Trotz des verkleinerten Umschwungs bleibt die Nahumgebung der Villa, auf die es ankommt, somit bestehen und nimmt das Vorhaben insoweit ausreichend Rücksicht auf die geschützte Villa (vorne E. 6.2). Weiter ist nicht davon auszugehen,

dass die kantonale Fachstelle die neu geplante Trockensteinmauer bzw. deren Auswirkungen auf die Villa nicht berücksichtigt hat, zumal die «hohe Hecke» im Fachbericht erwähnt wird, die im gleichen Abstand zur Villa geplant ist wie die Trockensteinmauer. Die dadurch entstehende visuelle Abtrennung zum Neubau hat die KDP vielmehr positiv bewertet (vgl. vorne E. 5.4). Auch das Volumen und die Setzung des Neubaus sind nicht zu beanstanden. Dieser kommt von der Strasse her gesehen hinter die Villa zu liegen. Es leuchtet also ein, dass die KDP die Wirkung der Villa als Hauptgebäude nicht gefährdet sieht. Zudem ist das hier strittige Bauvorhaben im Unterschied zu den früheren Bauprojekten näher an der nördlichen Parzellengrenze geplant und damit besser in den natürlichen Hangverlauf eingebettet (vgl. Fachbericht der KDP vom 27.1.2022, Akten RSA 3C pag. 19; Stellungnahme der KDP vom 30.4.2024 act. 11 S. 3; vgl. auch Situationsplan vom 5.11.2021, Akten RSA 3G, Situationsplan vom 8.10.2020, Akten Gemeinde 3F1 [Vorgängerprojekt] sowie Situationsplan vom 23.11.2017, Akten Gemeinde 3E1 [Zweifamilienhäuser]). Soweit die Beschwerdeführerin einen Widerspruch darin sieht, dass die KDP zum Vorgängerprojekt Bedenken geäussert hat, ist ein solcher folglich nicht erkennbar (vgl. vorne E. 5.2.3). Schliesslich wäre ein Schattenwurf durch den Neubau zu dulden, denn das Bauvorhaben hält die massgebenden baupolizeilichen Masse ein (vgl. Art. 89 Abs. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; BVR 2005 S. 443 E. 3.1; VGE 2021/117 vom 9.9.2022 E. 7.2; vgl. auch vorne E. 4). Dass der denkmalschützerische Wert der Villa dadurch beeinträchtigt würde, ist weder dargetan noch ersichtlich.

6.7 Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, mit den Rodungen und der vollständigen Umgestaltung des Umschwungs der Villa habe die Beschwerdegegnerin ein «fait accompli» geschaffen, um die denkmalschützerischen Hürden für den Neubau zu senken (Beschwerde S. 6; Stellungnahme vom 22.5.2024 act. 14 S. 3), ergibt sich Folgendes: Die Umgestaltung des Gartens bildet nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 4e). Ob diese baubewilligungspflichtig gewesen wäre, braucht deshalb nicht geklärt zu werden; ebenso wenig, ob die Veränderungen in der Umgebung in Zusammenarbeit mit der KDP erfolgten und ob diese ökologisch wertvoll sind, was die Beschwerdeführerin bezweifelt (Stellungnahme vom 22.5.2024 act. 14 S. 3 f.). Entscheidend ist nach

dem Erwogenen, dass der Nahbereich der Villa seine Qualität für das Baudenkmal behält.

6.8 Was schliesslich die abweichende Meinung der EKD angeht, gilt Folgendes: Das Bauvorhaben betrifft keine Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) – was bereits die BVD zutreffend ausgeführt hat (angefochtener Entscheid E. 5d). Ob das Bauvorhaben mit den Anliegen der Denkmalpflege vereinbar ist, beurteilt sich folglich nach kantonalem Recht. Insofern bestand keine Pflicht, ein Gutachten der EKD zum hier strittigen Bauvorhaben einzuholen (vgl. Art. 7 NHG). Dennoch sind das Gutachten der EKD zum Abbruch der Villa C. _____ sowie deren Stellungnahme zum Vorgängerprojekt – soweit für das hier zu beurteilende Vorhaben noch massgebend – zu berücksichtigen (vgl. Art. 17a NHG i.V.m. Art. 25 Abs. 1 Bst. e der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 [NHV; SR 451.1]; Jörg Leimbacher, in Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 17a N. 12; allgemein zur Bedeutung von Stellungnahmen von Kommissionen Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 56). Nach den hier massgebenden kantonalen Bestimmungen ist die Aufnahme der schützens- und der erhaltenswerten Baudenkmäler in das Bauinventar Voraussetzung für den Schutz nach Art. 10b BauG (Art. 10e Abs. 1 BauG). Bauinventare haben somit eine negative Rechtswirkung in dem Sinn, dass Objekte, die nicht im Inventar verzeichnet sind, zum vornherein nicht als schützens- oder erhaltenswert gelten (vgl. BVR 2014 S. 251 E. 3.1.1, 2005 S. 219 E. 3.3 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 11). Der Garten der Villa C. _____ wird nicht mit einem eigenen Objektblatt aufgeführt, sondern bloss in der Beschreibung der Villa C. _____ erwähnt (vorne E. 5.1). Auch der Schutzzumfang des Vertrags vom 1. Februar 2019 beschränkt sich auf die Villa C. _____ (vgl. Stellungnahme der KDP vom 30.4.2024 act. 11 S. 4). Mit der Vorinstanz ist deshalb festzuhalten, dass der Garten für sich kein Baudenkmal ist und nicht unter Schutz steht (vgl. angefochtener Entscheid E. 5e). Soweit die EKD und in der Folge auch die Beschwerdeführerin davon ausgehen, der Garten sei selber schützenswert, und daher dessen «ungeschmälerte Erhaltung» bzw. praktisch ein Bauverbot fordern, kann ihnen deshalb nicht gefolgt werden.

6.9 Zusammenfassend ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, dass die Umgebung der Villa durch das Bauvorhaben nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

7.

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, der Neubau sei nicht mit den kommunalen Vorschriften über den Ortsbildschutz vereinbar.

7.1 Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen nach Art. 9 BauG Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 1 Satz 1). Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Abs. 3). Art. 18 GBR bestimmt unter dem Randtitel «Gestaltungsgrundsatz» Folgendes:

- 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,
- ³ die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

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 Beeinträchtungsverbot, sondern ein positives Einordnungs- bzw. Einfügungsgebot und konkretisieren darüber hinaus die ästhetischen Anforderungen in einzelnen Bereichen (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4).

7.2 Bei der Auslegung von kommunalem Recht ist zu beachten, dass sich die Autonomie der Gemeinde nicht auf den Bereich der Rechtsetzung beschränkt (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG); insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten 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 haltbar wäre (statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 5.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit weiteren Hinweisen).

7.3 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 (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a).

7.4 Die BVD hat Folgendes erwogen (angefochtener Entscheid E. 5g):

«(...) Bezüglich Materialisierung lehnt sich das Bauvorhaben an das Bau-
denkmal an, ebenso hinsichtlich der Grundfläche und der Stellung. Das
Gebäude ist zwar voluminös, hält jedoch die baupolizeilichen Masse ein.
Vom öffentlichen Raum aus gesehen (Strasse D. _____) befindet
sich die Neubaute hinter der Villa C. _____. Da die Villa C. _____
näher bei der Strasse liegt, tritt das geplante 3-Familienhaus im Stras-
senraum D. _____ nur partiell in Erscheinung, auch wenn es höher
ist als die Villa. Es handelt sich nicht um ein Ortsbildschutzgebiet. Die
Bebauung im Quartier scheint neueren Datums zu sein und wirkt aus-
gesprochen heterogen, was sich bereits auf den Luftaufnahmen zeigt.
Das Bauvorhaben fügt sich in diese Umgebung ausreichend gut ein, die
Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung gemäss Art. 18 GBR sind
erfüllt. Der Beizug der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und
Landschaftsbilder (OLK) war nicht geboten.»

Sie hat sich bei ihrer Beurteilung auf die Stellungnahmen der Gemeinde vom 16. Februar 2022 bzw. 14. Mai 2021 gestützt. Darin hatte die Gemeinde ausgeführt, der Neubau wirke für das Ortsbild nicht störend und vereine sich mit der bestehenden erhaltenswerten Liegenschaft und den umliegenden Gebäudestrukturen (Akten RSA 3C pag. 35 bzw. 3D pag. 68 ff., 70).

7.5 Vorab ist festzuhalten, dass die Nähe des Bauprojekts zu einem Bau-
denkmal nicht dazu führt, dass die Gemeindeautonomie im Zusammenhang mit deren eigenen Ästhetikvorschriften unbeachtlich wäre, wie die Beschwerdeführerin meint (Beschwerde S. 12; vgl. dazu BVR 2008 S. 117 E. 2a; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5). Weiter sind die vorinstanzlichen Ausführungen zur Ästhetik für das Verwaltungsgericht nachvollziehbar. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, überzeugt nicht: So beanstandet die Beschwerdeführerin die Einordnung der geplanten Baute nur mit Blick auf die Villa C._____ und stört sich an der «alle baupolizeilichen Masse ausschöpfenden Quaderform» des Bauvorhabens. Die Ausschöpfung der baupolizeilichen Masse führt aber noch nicht dazu, dass keine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann; vielmehr darf die nach der Zonenordnung zulässige Ausnützung aus ästhetischen Gründen nur ausnahmsweise beschränkt werden (vgl. BVR 2023 S. 25 [VGE 2021/161/162 vom 11.10.2022] nicht publ. E. 10.2.6, 2006 S. 491 E. 6.3.3). Weiter zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern sich der Neubau ungenügend in die Umgebung einordnen soll (Beschwerde S. 12). Solches ist weder im Zusammenhang mit der Villa C._____ noch der übrigen Umgebung ersichtlich. Mit Blick auf den Beurteilungsspielraum der Gemeinde bei der Auslegung und Anwendung ihrer Ästhetiknormen ist die Vorinstanz somit zu Recht zum Schluss gekommen, dass das Bauvorhaben mit den kommunalen Ortsbildvorschriften vereinbar ist.

7.6 Die Beschwerdeführerin ist sodann weiterhin der Ansicht, das Bauvorhaben hätte durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beurteilt werden müssen. Sie begründet dies damit, dass die Vereinbarkeit des Neubaus mit der direkt benachbarten Villa bezüglich des Ortsbilds zu beurteilen sei. Zudem würden widersprüchliche Beurteilungen der EKD und der KDP vorliegen. Dazu ist Folgendes festzuhalten:

Nach Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftschutzes, namentlich solche in Schutzgebieten (Art. 22a Abs. 1 BewD). Hier ist kein Schutzgebiet betroffen. Ob das Bauvorhaben prägend ist, muss deshalb einzelfallweise mit Blick auf die vorhandene bauliche und landschaftliche Umgebung beurteilt werden. Der Neubau wirkt in seiner Umgebung weder dominant, noch sticht er besonders hervor. Es ist deshalb nicht von einem prägenden Bauvorhaben auszugehen (vgl. BVR 2021 S. 150 E. 3.5), was die Beschwerdeführerin im Übrigen auch nicht geltend macht. Das RSA war folglich nicht verpflichtet, die OLK im Baubewilligungsverfahren zu konsultieren. Den Beschwerdeinstanzen ist es unbenommen, eine Beurteilung der OLK einzuholen, haben sie den Sachverhalt doch von Amtes wegen festzustellen (Untersuchungsgrundsatz, Art. 18 VRPG; 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 2022/7 vom 1.3.2023 [bestätigt durch BGer 1C_175/2023 vom 17.7.2023] E. 5.1 mit weiteren Hinweisen). Angesichts der Stellungnahmen der Gemeinde (vorne E. 7.4) und der weiteren aktenkundigen Unterlagen bestand dafür im vorinstanzlichen Verfahren indes kein Anlass. Gleiches gilt vor Verwaltungsgericht. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Im Übrigen ist für Fragen zum Denkmalschutz nicht die OLK, sondern die KDP zuständig. Sie hat ihre von der EKD abweichende Einschätzung erläutert.

8.

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, in den Bauakten fehle ein Plan zur Baustellinstallation (Beschwerde S. 13). – Die Angaben zur Baustelleninstallation gehören im Allgemeinen nicht zu den notwendigen Inhalten des Baugesuchs (vgl. Art. 11 ff. BewD; VGE 2021/64/66 vom 6.4.2022 [bestätigt durch BGer 1C_302/2022 vom 3.2.2023] E. 5.4). Weshalb es sich hier anders verhalten sollte, ist nicht erkennbar; zumal die Beschwerdeführerin nicht darlegt und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern der notwendige Platz für die Baustelleinstallation nicht vorhanden sein soll. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

9.

Nach dem Gesagten erweisen sich die von der Beschwerdeführerin gegen das Bauvorhaben erhobenen Einwände als unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen.

10.

Bei diesem Verfahrensausgang wird die unterliegende Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht in seiner Kostennote vom 5. August 2024 ein Honorar von Fr. 6'384.-- zuzüglich Auslagen von Fr. 191.50 und eine MWSt von Fr. 506.30 (für den Zeitraum vom 11.5.2022 bis 31.12.2023) sowie ein Honorar von Fr. 1'596.-- zuzüglich Auslagen von Fr. 47.90 und eine MWSt von Fr. 133.20 (für den Zeitraum vom 1.1.2024 bis 9.7.2024) geltend, ausmachend insgesamt Fr. 8'858.90. Dies erscheint angesichts der obgenannten Kriterien als überhöht. Der Verfahrensgegenstand war aufgrund der Vertretung im vorinstanzlichen Verfahren bereits bekannt. Der Aufwand im Verfahren vor Verwaltungsgericht beschränkte sich auf das Verfassen einer Beschwerdeantwort sowie einer kurzen Stellungnahme zum Fachbericht der KDP vom 30. April 2024. Die Bedeutung der Streitsache ist ebenso durchschnittlich wie die Schwierigkeit des Prozesses. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint für das verwaltungsgerichtliche Verfahren deshalb ein Parteikostenersatz von pauschal Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt) als angemessen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Portund mitzuteilen:
 - Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
 - Kantonale Denkmalpflege (KDP)
 - Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD)

Die Abteilungspräsidentin:

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.