

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 23. Oktober 2024

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

1. **A.** _____
 2. **B.** _____ und **C.** _____
 3. **D.** _____
 4. **E.** _____
 5. **F.** _____
 6. **G.** _____
 7. **H.** _____
 8. **I.** _____ und **J.** _____
 9. **K.** _____
 10. **L.** _____ und **M.** _____
- alle vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

Baugesellschaft ..., bestehend aus:

1. **N.** _____ **AG**
2. **O.** _____ **AG**
3. **P.** _____ **AG**

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

Beschwerdegegnerinnen 1



Einwohnergemeinde Sigriswil

Baubewilligungsbehörde, Kreuzstrasse 1, 3655 Sigriswil

Beschwerdegegnerin 2

sowie

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baubewilligung; Neubau von vier Doppel Einfamilienhäusern,
eines Dreifamilienhauses sowie Verbindungstunnel, Liftanlage und
Rebberg; Rück- und Neubau Bewirtschaftungs- und Fussweg (Entscheid
der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 24. März 2023;
BVD 100/2022/177)

Prozessgeschichte:

A.

Am 5. November 2021 reichten die N._____ AG, die O._____ AG
und die P._____ AG (Baugesellschaft ...) bei der Einwohnergemeinde
(EG) Sigriswil ein Baugesuch ein für den Neubau von vier Doppel Einfami-
lienhäusern und einem Dreifamilienhaus, für das Erstellen eines Verbin-
dungstunnels und einer Liftanlage, das Anlegen eines Rebbergs und den
Rück- und Neubau eines Bewirtschaftungs- und Fusswegs auf den Parzellen
Sigriswil Gbbl. Nrn. 1_____, 2_____, 3_____, 4_____,
5_____ und 6_____. Die Grundstücke liegen in der Wohnzone W1
und im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO) «Q._____» vom
1. Dezember 2003, bestehend aus dem Überbauungsplan und den Über-
bauungsvorschriften (ÜV). Gegen das Vorhaben erhoben neben anderen
A._____, B._____ und C._____, D._____, E._____,
F._____, G._____, H._____, I._____ und J._____,
K._____ sowie L._____ und M._____ Einsprache. Ihre Parzellen

befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der Baugrundstücke. Mit Gesamtentscheid vom 6. Oktober 2022 bewilligte die Regierungsrätin des Verwaltungskreises Thun das Vorhaben und wies die Einsprachen ab.

B.

Gegen den Gesamtentscheid erhoben die genannten Einsprecherinnen und Einsprecher (Bst. A hiervor) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 24. März 2023 wies die BVD die Beschwerde ab.

C.

Dagegen haben die Genannten (vorne Bst. A) am 25. April 2023 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung für das Vorhaben sei zu verweigern (Bauabschlag); eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Beschwerdeantwort vom 30. Mai 2023 beantragen die an der Baugesellschaft ... beteiligten Unternehmen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die EG Sigriswil schliesst mit Beschwerdeantwort vom 26. Mai 2023 sinngemäss auf Abweisung der Beschwerde, die BVD mit Vernehmlassung vom 4. Mai 2023 auf Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben als Nachbarinnen und Nachbarn der Baugrundstücke unbestrittenermassen 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]). Weitere Beweissmassnahmen zur Klärung der Eigentumsverhältnisse an den Nachbargrundstücken sind entbehrlich (vgl. Beschwerde S. 6). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten. Welche Prozess- bzw. Sachurteilsvoraussetzungen fehlen könnten (vgl. Antrag der Beschwerdegegnerinnen 1; vorne Bst. C), ist nicht erkennbar.

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

2.

2.1 Das Bauprojekt ist Teil der Wohnüberbauung Q._____ an südexponierter Hanglage in der Ortschaft ..., die zur EG Sigriswil gehört. Auf den Parzellen Sigriswil Gbbl. Nrn. 7_____ und 2_____ wurde bereits eine Einstellhalle errichtet, für welche der (damalige) Regierungstatthalter des Verwaltungskreises Thun am 29. November 2006 die Bewilligung erteilt hatte. Das Grundstück Nr. 7_____ ist zudem mit einem Einfamilienhaus bebaut, bewilligt vom Regierungstatthalter am 28. Dezember 2012 (Haus A). Das Bauvorhaben sieht auf der Parzelle Nr. 2_____ über der bestehenden Einstellhalle ein Dreifamilienhaus vor (Haus B). Hangaufwärts sollen auf den bislang noch unüberbauten Parzellen Nrn. 5_____,

4_____, 1_____ und 3_____ sodann insgesamt vier Doppel-ein-familienhäuser entstehen (Häuser C-F). Von der Einstellhalle aus sind diese Häuser über einen mehrheitlich unterirdisch verlaufenden Zugang und eine Liftanlage erreichbar. Zwischen den Häusern B und F liegt das Grundstück Sigriswil Gbbl. Nr. 8_____, auf dem ein Wohnhaus aus dem Jahr 1792 steht. Es ist im Bauinventar als schützenswert verzeichnet (Gebäude Nr. ..., «R._____»). Daneben befindet sich ein Speicher aus dem Jahr 1770, der heute als Gartenhaus genutzt wird. Er war ursprünglich als erhaltenswertes Baudenkmal eingetragen, wurde aber in der Zwischenzeit aus dem Bauinventar entlassen (Gebäude Nr. ...a; vgl. zum Ganzen Baugesuch vom 5.11.2021 und Situationsplan, Akten RSA 3B pag. 50 ff. und 13 [Abbildung sogleich]; Bauinventar, Akten RSA 3B pag. 274 ff. bzw. online einsehbar unter: <www.denkmalpflege.apps.be.ch>).

2.2 Die Beschwerdeführenden weisen auf Fehler in den Projektplänen hin und kritisieren, die Vorinstanz hätte diese korrigieren oder die Sache an das Regierungsstatthalteramt zurückweisen müssen (Beschwerde Rz. 29). Nach Art. 14 Abs. 2 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) sind in den Schnitt- und Fassadenplänen das massgebende Terrain mit einer gestrichelten und das Terrain nach Fertigstellung der Bauarbeiten mit einer durchgezogenen Linie einzutragen; diese Linien sind zu beschriften. Es ist unbestritten, dass in den Projektplänen das bestehende Terrain mit einer gestrichelten Linie eingezeichnet, diese aber falsch beschriftet ist («Terrain gewachsen»; Projektplan «Haus B» vom 10.1.2022, Akten Gemeinde 3D; vgl. angefochtener Entscheid E. 2d). Das natürlich gewachsene Terrain beim Haus B ist auf den Projektplänen für den Bau der Einstellhalle ersichtlich (vgl. Plan «Schnitte und Ansicht» vom 1.3.2006, Akten RSA 3F1). Damit ist es ohne weiteres möglich, das Bauvorhaben aufgrund der eingereichten Pläne zu prüfen. Es wäre deshalb unverhältnismässig, die Baubewilligung nur deshalb aufzuheben, weil die Pläne allenfalls mangelhaft sind (BGer 1C_413/2020 vom 3.11.2021 E. 5.3; VGE 2015/271 vom 31.5.2016 [bestätigt durch

BGer 1C_317/2016 vom 25.1.2017] E. 2.2, je mit Hinweisen). Eine Rückweisung der Sache zur Verbesserung der Projektpläne war nicht angezeigt.

3.

Die Beschwerdeführenden stellen zunächst die Gültigkeit der ÜO «Q. _____» in Frage.

3.1 Sie rügen, die Kantonale Denkmalpflege (KDP) sei bei der Erarbeitung der Planung nicht beigezogen worden. Darin sei ein schwerwiegender Verfahrensfehler zu erblicken, was die Nichtigkeit der ÜO zur Folge habe (Beschwerde Rz. 49). Die Beschwerdegegnerinnen 1 bringen dagegen vor, die KDP sei bei Erlass der ÜO angehört worden, was zu Anpassungen bei den Baufeldern geführt habe. Ob die KDP auch bei der späteren geringfügigen Änderung der ÜO hätte angehört werden müssen, könne offenbleiben, da dies jedenfalls kein derart schwerer Verfahrensfehler sei, dass er zur Nichtigkeit führe. So habe die KDP das Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren geprüft und die Beeinträchtigung als nicht schwerwiegend beurteilt (Beschwerdeantwort S. 8 f.). Auch die Gemeinde ist der Ansicht, der fehlende Einbezug der KDP führe nicht zur Nichtigkeit der ÜO (Beschwerdeantwort S. 2).

3.2 Zur Beteiligung der KDP im Verfahren auf Erlass der ÜO «Q. _____» ergibt sich Folgendes: Die KDP weist in ihrem Fachbericht zum Bauvorhaben vom 7. Juli 2022 darauf hin, dass sie «erstmalig» Kenntnis vom Vorhaben erhalte und bei der Erarbeitung der ÜO nicht begrüsst worden sei (Akten RSA 3B pag. 323). Aus den Akten ergibt sich aber, dass die KDP im Planerlassverfahren durchaus einbezogen worden ist. So wurden die Baufelder nach deren Forderungen «stark verkleinert» (Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «Q. _____» vom Mai 2001 Ziff. 2.3 S. 4, Beilage 4 zur Beschwerdeantwort [BAB] act. 5A). Die Fachstelle wurde also lediglich zur Änderung der ÜO «Q. _____» nicht angehört. Darin liegt kein schwerwiegender Verfahrensfehler, der die Nichtigkeit der ÜO zur Folge hätte (vgl. zu den Voraussetzungen BVR 2021 S. 406 E. 7.1, 2016 S. 318 E. 5.2; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen

VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 85 ff.). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Baubereiche für die Häuser E und F, deren Nähe zum Baudenkmal die KDP beanstandet (vgl. hinten E. 7.3), mit der Änderung der ÜO gegenüber dem alten Zustand (nochmals) verkleinert worden sind (vgl. Änderung Überbauungsplan vom 17.5.2021 und 11.4.2022, Vergleich alter und neuer Zustand, einsehbar im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [ÖREB-Kataster] des Kantons Bern, Rechtsvorschriften zu den Parzellen Sigriswil Gbbl. Nrn. 7_____, 1_____, 2_____, 3_____, 4_____, 5_____ und 6_____, sowie Akten Gemeinde 3C).

3.3 Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, die ÜO «Q._____» sei, wenn nicht nichtig, zumindest nicht anwendbar. Sie verlangen die akzessorische Überprüfung der Planung (Beschwerde Rz. 50). – Nach ständiger Rechtsprechung ist die akzessorische (vorfrageweise) Überprüfung von Nutzungsplänen im Baubewilligungsverfahren nur ausnahmsweise möglich. Dies trifft dann zu, wenn der oder die Betroffene (bzw. ihre Rechtsvorgängerinnen und Rechtsvorgänger) beim Planerlass objektiv keine Anfechtungsmöglichkeit hatte oder das Ausmass der Beschränkung noch nicht klar war oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Annahme des Plans in einer Weise geändert haben, dass sich die Überprüfung des Plans rechtfertigt (BGE 145 II 83 E. 5.1; BVR 2016 S. 222 E. 3.2; VGE 2021/271 vom 27.12.2022 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 35-35c N. 2 Bst. b sowie Art. 60 N. 9).

3.4 Im vorinstanzlichen Verfahren hatten die Beschwerdeführenden nicht dargelegt, inwiefern die Voraussetzungen für die akzessorische Überprüfung der ÜO erfüllt sein sollen. Die Vorinstanz hat sich daher nicht näher damit befasst, allerdings den Hinweis der KDP auf den fehlenden Einbezug in das Planerlassverfahren – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden (Beschwerde Rz. 48) – durchaus zur Kenntnis genommen (vgl. angefochtener Entscheid E. 3e S. 10). Die Beschwerdeführenden bringen vor Verwaltungsgericht erstmals vor, die ÜO sei vor rund 20 Jahren genehmigt worden. Seither sei die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) erlassen worden und die

Gemeinde habe ein neues Baureglement in Kraft gesetzt. Im Zeitpunkt des Erlasses der ÜO sei nicht ersichtlich gewesen, dass das hier umstrittene Vorhaben schützenswerte Baudenkmäler massgebend beeinträchtigte. So könne heute gestützt auf geänderte Messweisen nach der BMBV und das neue Baureglement «faktisch und in der räumlichen Aussenwirkung» ein viergeschossiges Gebäude bewilligt werden. Daher sei die akzessorische Überprüfung der ÜO zulässig. Diese Prüfung ergebe, dass die Überbauungsvorschriften zur Dimensionierung der Bauten (Gesamthöhe, Hangzuschlag, Kniestockhöhe, Vorschriften zu den Untergeschossen) zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des schützenswerten Baudenkmals auf der Parzelle Nr. 8_____ führten (Beschwerde Rz. 51 f.). Die Beschwerdegegnerinnen 1 sind dagegen der Ansicht, die ÜO dürfe nicht vorfrageweise überprüft werden. Nicht der Erlass der ÜO im Jahr 2004 sei massgeblich, sondern deren Änderung im Jahr 2020. Die Beschwerdeführenden hätten die Möglichkeit gehabt, dagegen Einsprache zu erheben. Zudem sei das Ausmass der Beeinträchtigung abschätzbar gewesen. Die von den Beschwerdeführenden kritisierte Geschossigkeit und Höhe ergebe sich aus dem Baureglement, welches vor Kurzem revidiert und in Kraft gesetzt worden sei (Beschwerdeantwort S. 8 f.). Auch die Gemeinde erachtet die Voraussetzungen für die vorfrageweise Überprüfung der rechtskräftigen ÜO nicht als gegeben (Beschwerdeantwort S. 2 f.).

3.5 Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden die Möglichkeit gehabt hätten, die ÜO bei deren Erlass wie auch deren Änderung anzufechten. Auch waren die Auswirkungen der ÜO auf das schützenswerte Wohnhaus («R._____») – entgegen ihren Ausführungen – durchaus abschätzbar. So sind Art, Standort (Baufelder bzw. -bereiche) und Dimension der zugelassenen Bauten eindeutig aus der ÜO ersichtlich – mithin auch die Nähe der Häuser E und F zum schützenswerten Baudenkmal auf dem Grundstück Nr. 8_____ (vgl. Überbauungsplan; Art. 3 und 5 ÜV i.V.m. Art. 211 Abs. 2 und Art. 212 des hier massgebenden Baureglements der EG Sigriswil vom 5. Dezember 2016 [GBR, Akten Gemeinde 3C; vgl. auch Art. 36 Abs. 1 BauG] sowie Art. 6 f. ÜV). Ebenso war bei der öffentlichen Auflage der ÜO-Änderung bereits bekannt, dass die Gemeinde die Vorschriften zu den Untergeschossen mit allfälligen Auswirkungen auf die zulässige Gesamthöhe revidieren würde (vgl. Genehmigungsvermerke zur Änderung der ÜO,

einsehbar im ÖREB-Kataster, Rechtsvorschriften zu den Parzellen Sigriswil Gbbl. Nrn. 7_____, 1_____, 2_____, 3_____, 4_____, 5_____ und 6_____, sowie Akten Gemeinde 3C; vgl. Genehmigungsvermerke zur Änderung von Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR vom 30.11.2020, Akten Gemeinde 3C). Es war den Beschwerdeführenden daher ohne weiteres möglich, sich bereits bei der Planaufgabe bzw. der Änderung der ÜO ein genaues Bild über die baupolizeilichen Masse und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Baudenkmal zu machen (vgl. allgemein VGE 23194 vom 9.4.2008 E. 2.5 mit Hinweisen). Ferner kann nicht gesagt werden, dass sich die Verhältnisse seit der letzten Revision der ÜO vom 17. Mai 2021 und 11. April 2022 wesentlich geändert haben (genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern [AGR] am 25.5.2022; vgl. zur Massgeblichkeit dieses Zeitpunkts Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 2 Bst. b/bb; ferner Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 21 N. 16). Inwiefern die BMBV seit der Änderung der ÜO angepasst wurde und dies einen Einfluss auf die Dimensionierung der Bauten bzw. (unzulässige) Auswirkungen auf das schützenswerte Wohnhaus hat, legen die Beschwerdeführenden nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Eine (vorfrageweise) Überprüfung der ÜO rechtfertigt sich deshalb nicht.

3.6 Es bestehen somit keine Gründe, die Gültigkeit der ÜO als Planungsgrundlage für das strittige Bauvorhaben in Frage zu stellen.

4.

Die Verfahrensbeteiligten sind sich uneinig, ob das Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse (Gebäudehöhe und Geschosszahl) einhält.

4.1 Das Bauvorhaben liegt im Wirkungsbereich der ÜO «Q._____» (vorne Bst. A). Die ÜV regeln die zulässige Gesamthöhe und die Anzahl Geschosse der in den Baubereichen zugelassenen Bauten nicht. Gemäss Art. 3 und 5 ÜV sind dafür die Bestimmungen des kommunalen Baureglements zur Wohnzone W1 massgebend. Nach Art. 212 Abs. 1 GBR darf eingeschossig (ein Vollgeschoss) gebaut werden und ist eine maximale Gesamthöhe von 9,5 m zulässig. Bei Gebäuden am Hang ist talwärts eine Mehrhöhe von

1,0 m gestattet (Hangzuschlag); als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (Art. 212 Abs. 3 GBR).

4.2 Im Zusammenhang mit den baupolizeilichen Massen sind zwei Punkte umstritten. Die Beschwerdeführenden rügen einerseits, der Hangzuschlag sei bei der Gesamthöhe nicht anwendbar. Die Gebäudehöhe und Geschosshöhe seien deshalb bei den Häusern B-F nicht eingehalten (E. 5 hier-nach). Sie machen ferner geltend, beim Haus B sei die erforderliche Hangneigung nicht gegeben (hinten E. 6). Dass die Gebäudehöhe sowie die zulässige Geschosshöhe bei den Häusern C-F wegen fehlender Hangneigung überschritten seien, bringen sie hingegen nicht vor.

5.

Zu prüfen ist zunächst, ob der Hangzuschlag bei der Gesamthöhe anwendbar ist.

5.1 Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung; 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 vertretbar wäre (statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 5.5, 2019 S. 15 E. 3.2 mit Hinweisen).

5.2 Die Vorinstanz hat auf die Auffassung der Gemeinde verwiesen, wonach der Hangzuschlag bei der Gesamthöhe zu berücksichtigen sei, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind (angefochtener Entscheid E. 2e; vgl. auch bereits Entscheid der BVD 110/2019/86 vom 8.4.2020 E. 5f und g). Von diesem Verständnis ist die Gemeinde von Beginn weg ausgegangen. Es ist denn auch unbestritten, dass die projektierten Gebäude zwischen 9,85 und 10,04 m hoch sind und die zulässige Gesamthöhe deshalb nur unter Berücksichtigung des Hangzuschlags eingehalten ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 2e; Gesamtentscheid vom 6.10.2022 E. 14i, Akten RSA 3B pag. 1 ff.). Es verhält sich somit nicht so, dass die Gemeinde ihren Standpunkt im Verlauf des Verfahrens ohne einleuchtende Gründe geändert oder sich sogar widersprüchlich verhalten hätte; ein solches Verhalten würde gegen die von der Gemeinde bevorzugte Auslegung sprechen (vgl. Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 66 N. 27 mit Hinweisen). Daher ist entgegen den Beschwerdeführenden nicht zu beanstanden, dass sich die BVD bei der Auslegung von Art. 212 Abs. 3 GBR eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde auferlegt hat (Beschwerde Rz. 32 f.).

5.3 Die Gemeinde legt Art. 212 Abs. 3 GBR i.V.m. Abs. 1 wie folgt aus: Absatz 1 schreibe lediglich eine Gesamthöhe (keine Fassadenhöhe) vor. Der Hangzuschlag könne sich nur auf dieses Höhenmass beziehen (Beschwerdeantwort der Gemeinde S. 2). Die Vorinstanz hat diese Auffassung als rechtlich vertretbar erachtet (angefochtener Entscheid E. 2e). Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, das Musterbaureglement (MBR) des AGR schliesse den Hangzuschlag bei der Gesamthöhe aus. Sie verweisen weiter auf die Erläuterungen und Praxisempfehlungen des AGR zur Umsetzung der BMBV in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen vom 1. März 2018 (Bernische Systematische Information Gemeinden [BSIG] Nr. 7/721.3/1.1 [nachfolgend: BSIG-Empfehlung]). Dort sei nur für die Fassadenhöhe von einem möglichen Hangzuschlag die Rede. Hier sei ein Hangzuschlag bei der Gesamthöhe nicht gerechtfertigt; für die Sicht ins Tal sei der höchste Punkt einer Bebauung entscheidend. Zudem sei das GBR bereits grosszügig bezüglich der zulässigen Höhe. Die Vorinstanz habe weiter bei der Auslegung unerhebliche Argu-

mente berücksichtigt. So sei nicht relevant, dass die ÜV als zulässige Maximalnutzung ein Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten erlaube (Beschwerde Rz. 34).

5.4 Gemäss dem Wortlaut von Art. 212 Abs. 3 GBR ist bei Gebäuden am Hang talwärts eine «Mehrhöhe» von 1,0 m gestattet. Da für die Wohnzone (und die anderen Zonen) lediglich eine Gesamthöhe vorgeschrieben wird, muss der Hangzuschlag sachlogisch auf dieser Höhe gewährt werden können; ansonsten wäre die Bestimmung zum Hangzuschlag sinnlos. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, enthält Art. 212 Abs. 3 GBR sodann keinen Hinweis, wonach der Hangzuschlag bei der Gesamthöhe nicht anwendbar sei – anders als ausdrücklich Art. 212 Abs. 6 MBR (einsehbar unter: <www.dij.be.ch>, Rubriken «Themen/Raum/Amt für Gemeinden und Raumordnung/Muster/Musterbaureglement [MBR]»); vgl. angefochtener Entscheid E. 2e). Der Verweis der Beschwerdeführenden auf das MBR hilft also nicht weiter. Ebenso wenig können die Beschwerdeführenden aus der BSIG-Empfehlung etwas zu ihren Gunsten ableiten. Denn der Hangzuschlag wird dort nicht nur im Zusammenhang mit der Fassaden-, sondern auch mit der Gesamthöhe erwähnt. So steht es den Gemeinden frei, talwärts auf der Gesamthöhe einen Hangzuschlag zu gewähren (vgl. BSIG-Empfehlung Ziff. 4.4 S. 28). Dass die Vorinstanz erwogen hat, nach Art. 6 Abs. 3 ÜV sei im Baubereich B ein Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig, welches ohne Hangzuschlag schwieriger zu realisieren wäre, ist schliesslich nicht zu beanstanden. Sie durfte diesen Gesichtspunkt im Rahmen der (systematischen) Auslegung ohne weiteres berücksichtigen; ausschlaggebend ist er ohnehin nicht.

5.5 Der BVD ist somit beizupflichten, dass die Gemeinde Art. 212 Abs. 3 GBR rechtlich haltbar auslegt, wenn sie den Hangzuschlag auf der Gesamthöhe anwendet.

6.

Zu prüfen ist weiter, ob beim Haus B die erforderliche Hangneigung für den Hangzuschlag gegeben ist.

6.1 Nach Art. 212 Abs. 3 GBR gilt als Hang eine Neigung des «massgebenden Terrains», welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Die Gemeinde hat ihr GBR an die Bestimmungen der BMBV angepasst (genehmigt am 12.2.2019 durch das AGR, Akten Gemeinde 3C). Nach Art. 1 BMBV gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf; kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen (Abs. 1). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Abs. 3).

6.2 Die Vorinstanz hat erwogen, im Fall von Abgrabungen im Hinblick auf ein Bauvorhaben müsse als «massgebendes Terrain» für die Bestimmung der Neigung das natürlich gewachsene bzw. das dem natürlichen Geländeverlauf der Umgebung entsprechende Terrain gemeint sein (hier 19 %), denn das abgegrabene Terrain weise auch bei Hanglagen innerhalb des Gebäudegrundrisses keine Neigung auf (angefochtener Entscheid E. 2e). Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz habe die Hangneigung nicht anhand des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs bestimmen dürfen, sondern anhand des abgegrabenen («fertigen») Terrains. Die Neigung betrage durchgehend nur 3 %, weshalb kein Zuschlag zu gewähren sei (Beschwerde Rz. 40 f.).

6.3 Die Ausführungen der Vorinstanz überzeugen: Zwar bezieht sich der Wortlaut von Art. 212 Abs. 3 GBR auf das «massgebende Terrain» und ist beim Haus B grundsätzlich das abgegrabene Terrain nach Art. 1 Abs. 3 BMBV massgebend, da dieses beim Bau der Einstellhalle im Hinblick auf das Bauvorhaben abgegraben wurde (vgl. angefochtener Entscheid E. 2d). Für die Bestimmung der Hangneigung kann das abgegrabene Terrain aber nicht massgebend sein, denn das Terrain innerhalb des Gebäudegrundrisses wird bei Abgrabungen im Hinblick auf ein Bauvorhaben typischerweise ausgeebnet. Der Hangzuschlag würde in solchen Fällen also regelmässig entfallen, was nicht die Absicht des kommunalen Gesetzgebers gewesen sein kann; so geht auch die Gemeinde davon aus, der Hangzuschlag sei beim Haus B zu berücksichtigen (vgl. vorne E. 5.2). Für die Ermittlung der

Hangneigung anhand des gewachsenen Terrains spricht auch, dass das abgegrabene Terrain nach aArt. 97 Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1; ursprüngliche Fassung, gültig bis 31.7.2011; GS 1985 S. 106 ff., 136 f.) nur für die Bestimmung der Höhe massgebend war (vgl. auch Randtitel zu aArt. 97 BauV: «2. Bauhöhe; Massregeln»). Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass neu auch die Hangneigung aufgrund des abgegrabenen Terrains zu bestimmen ist; vielmehr wird in den Erläuterungen zu Art. 1 BMBV auf das bisherige Recht verwiesen (vgl. Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern [JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz, DIJ; einsehbar unter: <www.bvd.be.ch>, Rubriken «Über uns/Rechtsamt/Rechtliche Grundlagen/Vorträge») zur BMBV [nachfolgend: Vortrag BMBV], Erläuterungen zu Art. 1 S. 4). Es ist daher rechtlich haltbar, dass die Vorinstanz die Neigung beim Haus B anhand des natürlich gewachsenen Terrains bestimmt hat.

6.4 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, das natürlich gewachsene Terrain beim Haus B liege tiefer und verlaufe flacher als im angefochtenen Entscheid angenommen. Dieser Geländeverlauf bilde das massgebende Terrain. Die für den Hangzuschlag vorausgesetzte Neigung von 10 % beim Haus B sei auch deshalb nicht gegeben. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt in diesem Punkt unrichtig und unvollständig festgestellt. Zur Begründung reichen sie verschiedene Fotos zu den Akten. Sie weisen auf Ungereimtheiten hin, die sich aus einem Vergleich der Fotos untereinander bzw. mit den Plänen aus dem Jahr 2006 betreffend die Einstellhalle ergäben. Aus den Fotos sei ersichtlich, dass das natürlich gewachsene Terrain vor der Erstellung der Einstellhalle sowohl in südlicher Richtung (talwärts) als auch in östlicher Richtung vom bereits erstellten Einfamilienhaus (Haus A) hin zur Strasse Q. _____ abgefallen sei (Beschwerdebeilage [BB] 4 Bilder 1 und 2 [nach Bau der Einstellhalle] sowie Bild 3 [vor Bau der Einstellhalle]). Weiter sei ersichtlich, dass die steile Böschung im Süden nach Erstellung der Einstellhalle aufgeschüttet worden sei (BB 4 Bilder 4 und 5 [nach Bau der Einstellhalle]) und die Einstellhalle deutlich über dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf liege (BB 4 Bild 6 [Situation während Bau der Einstellhalle]). Die Beschwerdeführenden verweisen als Referenzpunkte für die Feststellung des Geländeverlaufs auf eine Strassenlaterne und einen Zwetschgen-

baum (BB 4 Bilder 4 und 6). Im Widerspruch dazu sei der Verlauf des Geländes in östlicher Richtung auf den Schnittplänen E, F und G zur Einstellhalle nicht abschüssig dargestellt. Auch das vergleichsweise stark ansteigende Gelände im Bereich des Einstellhalleneingangs gemäss den Schnittplänen E und F sei durch die Fotos widerlegt. Weiter könne auch die zur Strasse hin erstellte neue Mauer (BB 4 Bilder 7 und 8) nicht mit der Situation vor Erstellung der Einstellhalle in Einklang gebracht werden (BB 4 Bild 3). Schliesslich seien die Pläne aus dem Jahr 2006 auch in sich nicht stimmig. So sei auf dem Schnittplan G, der die Ostfassade der Einstellhalle zeige, das massgebende Terrain bei der Einstellhallenoberkante höher. Im Plan «Ansicht Südwest» sei das gewachsene Terrain hingegen tiefer dargestellt als die Einstellhallenoberkante (Beschwerde Rz. 15 ff.).

6.5 Die Beschwerdeführenden haben bereits im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, bei der Realisierung der Einstellhalle sei das Gelände in erheblichem Mass aufgeschüttet worden, was mit den Plänen aus dem Jahr 2006 nicht übereinstimme; dazu haben sie zwei Fotografien eingereicht, welche die Situation auf den Parzellen Nrn. 7_____ und 2_____ nach Erstellung der Einstellhalle und vor der Überbauung mit dem Haus A aus südlicher und westlicher Sicht zeigen (vgl. Schlussbemerkungen vom 9.2.2023, Akten BVD 3A pag. 69 ff., 71). Die Vorinstanz hat dazu Folgendes ausgeführt (angefochtener Entscheid E. 2b S. 5):

«Die Beschwerdeführenden machen geltend, die auf den Fotografien ersichtlichen erheblichen Aufschüttungen könnten mit den Bauplänen der Einstellhalle nicht in Übereinstimmung gebracht werden. Dies trifft jedoch nicht zu. Auf den Fotografien ist die Böschung sichtbar, welche gemäss den erwähnten Plänen auf der Parzelle Nr. 7_____ den talseitigen Rand der Einstellhalle verdeckt, der geringfügig über das gewachsene Terrain hinausragt. Auf der als «Bild 2» bezeichneten Fotografie ist gut erkennbar, dass sich die Aufschüttungen auf diesen Bereich beschränken und die dahinter (d.h. weiter hangwärts) liegenden Teile des Einstellhallendachs tiefer liegen als der umgebende Terrainverlauf. Das begrünte Einstellhallendach tritt auf dieser Fotografie – abgesehen vom talseitigen Dachrand mit der Böschung auf der Parzelle Nr. 7_____ – deutlich als Einschnitt in den umgebenden Geländeverlauf hervor. Die Fotografien lassen sich damit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden uneingeschränkt mit den Plänen der Einstellhalle [...] und des Gebäudes auf Parzelle Nr. 7_____ [...] vereinbaren.»

6.6 Diese Ausführungen sind für das Verwaltungsgericht nachvollziehbar. Die von den Beschwerdeführenden oberinstanzlich eingereichten Fotos

sind dagegen wenig aussagekräftig, denn sie sind nicht verortet und aus verschiedenen Blickwinkeln aufgenommen; sie können deshalb hinsichtlich des Geländeverlaufs nicht miteinander verglichen werden. Die Strassenlaterne auf den Bildern 1, 2 und 3 kann zudem nicht als Referenzpunkt dienen. So ist ersichtlich, dass sich die Laterne vor dem Bau der Einstellhalle unterhalb (talwärts) des Landwirtschaftswegs im Süden der Überbauung befand (BB 4 Bild 3); heute ist sie oberhalb dieses Wegs (BB 4 Bilder 1 und 2). Das Bild 6 zeigt die Situation während des Baus der Einstellhalle, also nach den Abgrabungen und vor den Aufschüttungen. Es ist deshalb nicht geeignet, die Behauptung der Beschwerdeführenden zu belegen, die Einstellhalle liege deutlich über dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf. Gleich verhält es sich mit Bezug auf die angeblichen Fehler in den Schnittplänen E, F und G. Die Schnitte zeigen nicht den Geländeverlauf in östlicher Richtung, sondern den Hang von Südwest nach Nordost (vgl. Plan «Schnitte und Ansicht» vom 1.3.2006 [Schnitte E, F und G sowie Ansicht Südwest] sowie Situationsplan «Neubau Einstellhalle» vom 1.3.2006 mit Schnittlagen, beide Akten RSA 3F1). Im Übrigen ist unklar, was die Beschwerdeführenden daraus zu ihren Gunsten ableiten wollen, ist der Geländeverlauf in östlicher Richtung für die Hangneigung doch nicht relevant. Schliesslich kann der Schnitt G bezüglich des gewachsenen Terrains am südlichsten Punkt der Ostfassade der Einstellhallenoberkante nicht mit der «Ansicht Südwest» verglichen werden. Denn das gewachsene Terrain wird bei der «Ansicht Südwest» nicht bei der Einstellhallenoberkante, sondern bei der davor liegenden Trockensteinmauer dargestellt. Auf der «Ansicht Südwest» ist der Terrainverlauf hangaufwärts nicht ersichtlich.

6.7 Zusammenfassend vermögen die Beschwerdeführenden mit ihren Ausführungen und den vor Verwaltungsgericht eingereichten Fotos nicht aufzuzeigen, inwiefern die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen falsch sein sollen. Namentlich hat die Vorinstanz zu Recht befunden, das natürlich gewachsene Terrain sei auf den Plänen aus dem Jahr 2006 richtig dargestellt. Es erübrigten sich in diesem Zusammenhang weitere Beweismassnahmen (Augenschein sowie aktualisiertes Terrainmodell), wobei ein Augenschein ohnehin keine Aufschlüsse über den ursprünglichen Terrainverlauf hätte liefern können. Indem die Vorinstanz diese Beweisanträge abwies, hat

sie folglich weder den Sachverhalt unvollständig festgestellt noch den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführenden verletzt (Beschwerde Rz. 27). Gleich verhält es sich für die vor Verwaltungsgericht wiederum bzw. neu gestellten Beweisanträge (Augenschein, Gutachten zum natürlich gewachsenen Geländeverlauf sowie aktualisiertes Terrainmodell; Beschwerde S. 6 und 16). Sie werden abgewiesen.

6.8 Nach dem Gesagten ist für die Berechnung der Hangneigung beim Haus B das natürlich gewachsene Terrain massgebend, wie es auf den Plänen aus dem Jahr 2006 dargestellt ist. Dass die Vorinstanz gestützt darauf die Hangneigung beim Haus B falsch bestimmt habe, bringen die Beschwerdeführenden nicht vor und ist auch nicht ersichtlich. Soweit sie geltend machen, die zulässige Gebäudehöhe beim Haus B sei nicht eingehalten, da das natürlich gewachsene Terrain tiefer liege als das «fertige Terrain (Einstellhallendach)» (vgl. Beschwerde Rz. 16 und 22), hat sich dies als unbegründet erwiesen (vorne E. 6.6 f.). Darauf ist nicht weiter einzugehen. Ebenso erübrigen sich weitere Ausführungen zur Rüge, die zulässige Geschosshöhe beim Haus B werde nicht eingehalten (Beschwerde Rz. 43 f.).

7.

Umstritten ist sodann, ob das Vorhaben mit den Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar ist.

7.1 Als Baudenkmäler gelten herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert; dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen und Bauten (Art. 10a Abs. 1 BauG). Beim Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 8 _____ aus dem Jahr 1792 («R. _____»), das im Bauinventar als schützenswert eingestuft ist (Art. 10a Abs. 2 BauG; vorne E. 2.1), handelt es sich um ein solches Baudenkmal. Im Bauinventar ist es heute wie folgt beschrieben (Akten RSA 3B pag. 274 bzw. online einsehbar unter: <www.denkmalpflege.apps.be.ch>):

«Vorzüglicher Bau in Mischbauweise auf massivem Kellersockel mit Stichbogeneingang auf der S-Seite. Geknicktes Viertelwalmdach mit Freibundkonstruktion. 4-achsige Hauptfassade mit konsolenfriesgestütztem Gaden- und Giebelvorkrag und reicher geschnitzter und gemalter Zier. Stubengeschoß in kräftiger Ständerbauweise. Auf der erneuerten Fensterbrüstung breites Rankenfries. Schöne Blumenbemalung zwischen den Fenstern. Gadengeschoß in Blockbauweise. Die schlichten Blockkonsolen unter den Traufpfetten werden durch grosse

profilierte Büge unterstützt. Die Laube mit dekorativen balusterförmigen Brüstungsbrettern und spannungsvollen Pfosten. 2-teilige Haustür mit Stichbogentürsturz. Jüngerer Anbau auf der N-Seite. Nach W orientierter, reich dekoriertes Bau in traufständiger Lage zur Q. _____.»

Westlich (Haus B), nördlich (Haus E) und nordöstlich (Haus F) der Parzelle Nr. 8 _____ sollen neu ein Dreifamilienhaus (Haus B) und zwei Doppel-einfamilienhäuser (Häuser E und F) erstellt werden (vorne E. 2.1). Damit ist die Umgebung des schützenswerten Wohnhauses vom strittigen Bauvorhaben betroffen. Der ursprünglich als erhaltenswertes Baudenkmal verzeichnete Speicher ist in der Zwischenzeit aus dem Bauinventar entlassen worden (vorne E. 2.1), was hier zu berücksichtigen ist (Art. 25 VRPG; vgl. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 25 N. 2 und 5).

7.2 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 Baudenkmal und seiner Stellung in der Umgebung einerseits sowie vom Interesse an der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab (BVR 2023 S. 25 nicht publ. E. 10.1.2, 2020 S. 380 E. 6.3). Im Baubewilligungsverfahren sind Bedingungen und Auflagen festzusetzen, Projektänderungen zu verlangen, Baubeschränkungen (auch solche betreffend Art und Mass der Nutzung) oder der Bauabschlag zu verfügen, wenn dies zum Schutz des schützens- oder erhaltenswerten Objekts notwendig ist (vgl. Art. 10b Abs. 4 BauG; vgl. auch Art. 38 Abs. 3 BauG sowie Art. 35 Abs. 3 BewD). Ein vollständiges Verbot baulicher Nutzung wird jedoch kaum je in Frage kommen (VGE 2020/82 vom 3.2.2020 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7).

7.3 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren – wie hier – ein schützenswertes Baudenkmal, ist die KDP als zuständige Fachstelle einzu-beziehen (Art. 10c BauG). Dies gilt auch, wenn ein Bauvorhaben die Umge-

bung eines solchen Objekts betrifft (Art. 22 Abs. 3 BewD). Die KDP hat beantragt, das hier interessierende Vorhaben zu bewilligen. Sie hat dieses hinsichtlich des Umgebungsschutzes wie folgt beurteilt (Fachbericht vom 7.7.2022, Akten RSA 3B pag. 324):

«Die wichtige südwestliche Vorzone und die Ansicht auf die reich dekorierte Hauptfassade des schützenswerten Gebäudes bleibt weitgehend frei. Die mehrheitlich unterirdisch liegende Liftanlage und der Fusswegzugang treten insgesamt nicht störend in Erscheinung.

Hingegen wird für das Baudenkmal die Nähe der Gebäude E und F als Beeinträchtigung beurteilt. Die Nähe wird durch die Hanglage und den geplanten Fussweg akzentuiert. Die beiden Gebäude erhalten dadurch eine dominante Präsenz und Stützmauern oder steile Böschungen sind die Folge. In diesem Bereich ortet unsere Fachstelle Verbesserungspotenzial.»

7.4 Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, das schützenswerte Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 8_____ werde durch das Bauvorhaben unzulässig beeinträchtigt. Sie fordern, die Baubewilligung sei zu verweigern (Bauabschlag) oder zumindest seien Auflagen oder eine Projektänderung anzuordnen bzw. zu verlangen (Beschwerde Rz. 53 ff.).

7.5 Eine gänzliche Untersagung der Bebauung hat die Vorinstanz gestützt auf den Fachbericht der KDP richtigerweise verneint. Sie hat dazu ausgeführt, die aktuelle Fassung der ÜO «Q._____» datiere vom März 2022. Das Interesse an den Veränderungen, die das Bauvorhaben für die Umgebung des Baudenkmal mit sich bringe, sei entsprechend hoch zu gewichten (angefochtener Entscheid E. 3e). Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was die Interessenabwägung der Vorinstanz in Frage stellen würde. Zwar ist richtig, dass die KDP die Nähe der Gebäude E und F zum Baudenkmal und deren Dominanz kritisiert hat (Beschwerde Rz. 55). Sie erachtet die dadurch entstehende Beeinträchtigung des schützenswerten Wohnhauses auf der Nachbarparzelle allerdings nicht als so schwerwiegend, dass die Bewilligung verweigert werden müsste. Das Verwaltungsgericht hat keinen Grund, um vom Fachbericht der KDP und der vorinstanzlichen Beurteilung abzuweichen (vgl. zur erhöhten Beweiskraft eines solchen Berichts BGer 1C_136/2023 vom 27.12.2023 E. 4.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 38 und 55; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b mit weiteren Hinweisen).

7.6 Zu prüfen bleibt, ob die Baubewilligung mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden muss (vgl. Art. 10b Abs. 4 BauG; vorne E. 7.2). Nebenbestimmungen müssen unter anderem in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen, durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein (statt vieler BVR 2006 S. 153 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15 und 15a Bst. d). – Die Vorinstanz hat dazu erwogen, die Baubereiche der Häuser E und F – deren Nähe zum Baudenkmal die KDP beanstandet – seien im Überbauungsplan definiert. Für eine andere als die geplante Platzierung der Bauten bestehe damit kein Spielraum. Die durch die Hanglage akzentuierte Nähe der Gebäude E und F zum Baudenkmal sei somit durch die Nutzungsplanung vorgegeben. Die Häuser würden die zulässige Gesamthöhe einhalten; diese werde von der KDP nicht kritisiert. Damit rechtfertige es sich nicht, die Gesamthöhe der geplanten Gebäude aus denkmalschützerischen Überlegungen zu beschränken. Der Spielraum für alternative Gestaltungen sei auch beim Fussweg aufgrund der örtlichen Gegebenheiten beschränkt. Es sei keine Alternative ersichtlich, mit der eine bessere Schonung des Baudenkmal auf der Parzelle Nr. 8 _____ erreicht werden könne. Die KDP gebe dazu keine Hinweise. Unter diesen Umständen kämen eine Projektänderung oder Auflagen aus Gründen des Denkmalschutzes nicht in Betracht (angefochtener Entscheid E. 3e).

7.7 Die Beschwerdeführenden rügen vorab eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz. Die KDP habe eine punktuelle Überarbeitung nicht nur bezüglich des Fusswegs empfohlen, sondern des gesamten Bauvorhabens (Beschwerde Rz. 55). Dem ist entgegenzuhalten, dass die die Vorinstanz zwar annimmt, die von der KDP empfohlenen punktuellen Überarbeitungen bezögen sich auf den Fussweg. Sie hat aber mögliche Änderungen an der Überbauung nicht nur für den Fussweg, sondern auch für die Häuser E und F geprüft (E. 7.6 hiavor). Eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung kann ihr deshalb nicht vorgeworfen werden.

7.8 Die Beschwerdeführenden fordern weiter, die Gesamthöhe sei zu beschränken oder der Grundriss sei zur Begrenzung der flächenmässig maximalen Ausnutzung der Baubereiche zu verkleinern, um das schützenswerte

Wohnhaus zu schonen (Beschwerde Rz. 55 f.). Mit der Vorinstanz ist allerdings festzuhalten, dass die KDP das Ausmass der Nutzung nicht beanstandet hat; vielmehr hat sie die Bewilligung des Bauvorhabens beantragt (vorne E. 7.3). Insofern rechtfertigen sich keine Beschränkungen der baupolizeilichen Masse. Weitere Alternativen, die zu einer besseren Schonung des Bau- denkmals führen, werden von den Beschwerdeführenden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz keine Auflagen verlangt oder Gelegenheit für eine Projektände- rung gegeben hat.

8.

Umstritten ist schliesslich, ob das Bauvorhaben mit den Vorschriften über den Ortsbildschutz vereinbar ist.

8.1 Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) hätte beige- zogen werden müssen. Sie sind der Ansicht, die KDP habe das Bauvorha- ben bezüglich der Einordnung in das Ortsbild nicht genügend begutachtet. Diese beschränke sich darauf, auf die Körnung der Bauten und die durch- grünten Aussenräume zu verweisen, ohne die Wirkung des Bauprojekts wei- ter auszuführen (Beschwerde Rz. 58 ff.). Diese Ausführungen überzeugen nicht: Aus dem Fachbericht der KDP geht hervor, dass sich die Fachstelle mit der Einordnung des Bauprojekts durchaus auseinandergesetzt hat. Sie hat Massstab, Volumen und Gestaltung der Neubauten aus Sicht des Orts- bilds als vertretbar beurteilt. Sie hat sich zu diesen Aspekten somit zwar knapp, aber hinreichend klar geäussert (vgl. Fachbericht der KDP vom 7.7.2022, Akten RSA 3B pag. 324). Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, war der Beizug der OLK im Baubewilligungsverfahren deshalb nicht not- wendig (vgl. Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG; ange- fochtener Entscheid E. 4c). Zwar haben die Beschwerdeinstanzen grundsätzlich die Möglichkeit, die OLK zusätzlich zur KDP zu konsultieren, haben sie den Sachverhalt doch von Amtes wegen festzustellen (Untersu- chungsgrundsatz, 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 Hinweis). Angesichts des Fachberichts der KDP waren vor der Vorinstanz weitere Abklärungen entbehrlich. Gleiches gilt im Verfahren vor Verwaltungsgericht. Der Beweisantrag, bei der OLK sei ein Fachbericht einzuholen (Beschwerde S. 25), wird abgewiesen.

8.2 Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, gegen das Bauvorhaben bestünden gerechtfertigte ästhetische Bedenken und Einwände. Sie verweisen zur Begründung auf ihre Beschwerde vor der Vorinstanz (Beschwerde Rz. 64). Darin hatten die Beschwerdeführenden insbesondere die vertikale Trennung der vorgesehenen Doppeleinfamilienhäuser beanstandet, was prägenden Elementen des Ortsbilds mit horizontaler Unterteilung der Häuser widerspreche (vgl. Beschwerde vom 4.11.2022, Akten BVD 3A pag. 1 ff., 10).

8.3 Nach Art. 8 Abs. 1 ÜV sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (sog. positive ästhetische Generalklausel; vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4). Die Vorinstanz hat erwogen, die geplante äusserliche Gestaltung der Gebäude weise vertikale, aber auch horizontale Elemente auf. Die umgebende Bebauung im traditionellen Chaletstil weise verbreitet eine grosszügige, talwärts orientierte Befensterung auf, oft mit breitem Balkon. Die Gestaltung der mit dem Bauvorhaben vorgesehenen Gebäude lehne sich an diesen Stil optisch an. Die vertikalen Elemente liessen die Gebäude etwas moderner wirken. Sie würden dabei aber nicht so dominant in Erscheinung treten, dass der Bezug zur bestehenden Bebauung verloren gehe. Die Vorinstanz hat gestützt auf die Beurteilung durch die KDP und das Regierungsstatthalteramt die gute Gesamtwirkung bejaht (angefochtener Entscheid E. 4e). Mit diesen einlässlichen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführenden nicht auseinander. Es wäre an ihnen gelegen, hinreichend konkret darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid in diesem Punkt rechtsfehlerhaft sein soll (zur Substanziierungslast im Verwaltungsprozess und zu Globalverweisen auf frühere Rechtsschriften etwa Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 6 und Art. 32 N. 24). Für das Verwaltungsgericht besteht kein Anlass, von der vorinstanzlichen Beurteilung abzuweichen.

9.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen.

10.

Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterliegenden Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie haben den Beschwerdegegnerinnen 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin und des Rechtsvertreters geben zu keinen Bemerkungen Anlass (act. 8). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für die ihnen gemeinsam auferlegten Kosten (Art. 106 VRPG). Bei der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

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.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnerinnen 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 4'921.65 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführende
- Beschwerdegegnerinnen 1
- Beschwerdegegnerin 2
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Kantonale Denkmalpflege

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.