

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/126

Bern, 29. Februar 2016

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 1

Miteigentümer Spiez-Gbbl. Nr. E. _____
Beschwerdegegner 2-5

Miteigentümerinnen Spiez-Gbbl. F. _____
Beschwerdegegner 5-9

alle Beschwerdegegner per Adresse Herrn C. _____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, Sonnenfelsstrasse 4,
3700 Spiez**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom
14. August 2015 (Baugesuchs-Nummer 768/2014-0147; Abbruch Wohnhaus /Neubau
Wohn- und Gewerbehaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 16. Oktober 2014 bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Abbruch eines Wohnhauses und den Neubau eines Wohn- und Gewerbehauses auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. D._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone Kern 2 (MK2) und im Ortsbilderhaltungsgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdegegner Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 14. August 2015 erteilte die Gemeinde Spiez den Bauabschlag.

2. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 16. September 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Mit der Beschwerde reichte sie gleichzeitig eine Projektänderung ein (Projektänderungspläne vom 15. September 2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 18. September 2015, im Folgenden: Projektänderung I). Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 14. August 2015 und die Erteilung der Bewilligung für das Bauvorhaben. Eventuell seien die Akten an die Baubewilligungsbehörde Spiez zur Weiterbehandlung zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Verfahrensbeteiligten hatten die Möglichkeit, die Projektänderungspläne bei der Gemeinde einzusehen. In ihrer Beschwerdeantwort vom 19. Oktober 2015 (in verbesserter Form nachgereicht am 2. November 2015) beantragen die Beschwerdegegner sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Bauabschlags. Mit Stellungnahme vom 22. Oktober 2015 beantragt die Gemeinde, die Beschwerde vom 16. September 2015 mit Projektänderung sei vollumfänglich abzuweisen.

4. Mit Verfügung vom 5. November 2015 führte das Rechtsamt der BVE aus, gemäss Art. 414 Abs. 2 GBR² seien im Ortsbilderhaltungsgebiet auf Hauptbauten nur

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

² Baureglement der Gemeinde Spiez vom 24. November 2013, genehmigt durch das AGR am 25./29. April 2014.

gleichgeneigte Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40° gestattet. Aufgrund einer summarischen Prüfung sei es aus Sicht des Rechtsamts der BVE fraglich, ob die vorliegend gewählte Dachform gestützt auf diese Bestimmung zulässig sei. Weiter scheine aufgrund der gewählten Dachform die maximale Kniewandhöhe von 1.2 m in dem als "Dachgeschoss" bezeichneten Geschoss nur in den jeweiligen Ecken nicht überschritten zu werden. Aufgrund einer summarischen Prüfung sei es aus Sicht des Rechtsamts der BVE daher auch fraglich, ob das als "Dachgeschoss" bezeichnete Geschoss noch als nicht anrechenbares Geschoss gelten könne und damit die zulässige Geschosshöhe eingehalten sei. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zu diesen Fragen zu äussern.

Mit Eingabe vom 11. Dezember 2015 reichte die Beschwerdeführerin eine weitere Projektänderung ein, mit welcher vorab die Dachgestaltung geändert und damit zusammenhängend Änderungen im Grundriss des Galeriegeschosses und des Dachgeschosses vorgenommen wurden (Projektänderungspläne vom 2. Dezember 2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 14. Dezember 2015, im Folgenden: Projektänderung II).

5. Die Parteien erhielten Gelegenheit, zur Projektänderung II Stellung zu nehmen sowie Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderungen

a) Die Beschwerdeführerin reichte im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens zwei Projektänderungen ein:

Mit der Projektänderung I vom 15. September 2015 – eingereicht zusammen mit der Beschwerde – verkleinerte die Bauherrschaft die Balkone des Obergeschosses und des Dachgeschosses an der Südfassade. Weiter wurden die Grundrisse im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss geändert, indem die mittleren Wohnungen von drei Zimmer auf zwei Zimmer reduziert wurden. Auch im Galeriegeschoss wurde der Grundriss geändert: Anstatt einer Dreizimmerwohnung plante die Beschwerdegegnerin neu eine Zweizimmerwohnung. Weiter strich die Beschwerdeführerin mit der Projektänderung ihr Ausnahmegesuch betreffend Strassenabstand, da sie die Ansicht vertritt, dass das Bauvorhaben gegenüber dem G._____weg keinen Strassenabstand einzuhalten hat (vgl. neu eingereichtes Baugesuchsformular, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 18. September 2015, sowie Ausführungen in der Beschwerde S. 4f). Schliesslich hat die Beschwerdeführerin den Umgebungsgestaltungsplan angepasst, indem auf der angrenzenden Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. H._____ neu eine Fläche "Kinderspielplatz" vorgesehen ist. Gemäss den Ausführungen in der Beschwerde erteilte die Grundeigentümerin dieser Nachbarsparzelle der Beschwerdeführerin mittels Dienstbarkeitsvertrag das dingliche Recht, auf ihrer Parzelle einen Kinderspielplatz zu erstellen und zu betreiben.

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

Mit der Projektänderung II vom 2. Dezember 2015 veränderte die Bauherrschaft die Dachform des Hauses: Auf das ursprünglich geplante Zwerchdach (zusätzliches Giebeldach über die ganze Länge der Ost- und Westseite mit First jeweils rund 2 m unter der First des Hauptdaches und quer zu dieser verlaufend) verzichtet die Beschwerdeführerin. Stattdessen sind ost- und westseitig nur noch je ein Dachaufbau mit Balkon (Breite: 4.80 m) vorgesehen. Die Dachflächenfenster wurden zudem anders angeordnet. An der Ost- und Westfassade wurde jeweils auf die Fenster und Balkone im Dachgeschoss verzichtet. An der Nordfassade sollen die bisher vorgesehenen aussenseitigen Erschliessungstreppen neu mit Glaswänden umfasst werden; so soll neu in der Mitte dieser Fassade ein rund 4.5 m breites und 1.20 m tiefes Glaskonstrukt auf der ganzen Fassadenhöhe entstehen. Grössere Veränderungen sind auch – hauptsächlich aufgrund der neuen Dachform – im Grundriss des Dach- und des Attikageschosses vorgesehen: Während die Wohnung in der Mitte des Dachgeschosses unverändert bleibt, verändern sich die Raumstrukturen der beiden Aussenwohnungen ost- und westseitig. Neu führt in diesen beiden Wohnungen eine Wendeltreppe jeweils in eine Galerie, welche in den neu geplanten Dachaufbauten auf Höhe des Galeriegeschosses vorgesehen ist. Die Fläche der mittigen Wohnung im Galeriegeschoss wurde zudem leicht vergrössert. Schliesslich erfolgte gemäss der Beschwerdegegnerin eine leichte Anhebung des fertigen Terrains entlang der Ostfassade (auf den Plänen nicht erkennbar). Zuzugabe der Änderungen der Bruttogeschossflächen habe sich zudem die Grösse des erforderlichen Kinderspielplatzes/Aufenthaltsbereichs verändert (vgl. Schreiben der Beschwerdeführerin vom 11. Dezember 2015).

b) Bei einer Projektänderung während des Verfahrens kann die Baubewilligungsbehörde laut Art. 43 Abs. 2 BewD⁵ nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 2 BewD). Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD).

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Trotz der erheblichen Anpassungen des Bauvorhabens – vorab im Bereich des Dach- und des Attikageschosses sowie an den Fassaden und der Dachform – bleibt das Projekt in seinen Grundzügen noch gleich. Deshalb nahm das Rechtsamt die Projektänderungsgesuche als Projektänderungen im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD an die Hand. Ob aufgrund der erheblichen Anpassungen im und am Gebäude sowie in der Umgebung (neuer Kinderspielplatz auf der Nachbarsparzelle) neben den Verfahrensbeteiligten zusätzlich betroffene Dritte anzuhören oder ob eine erneute Publikation des Vorhabens notwendig wäre, kann vorliegend offen bleiben: Da dem Bauvorhaben ohnehin der Bauabschlag zu erteilen ist (vgl. E. 3 f.), kann beides unterbleiben.

c) Die Projektänderungsgesuche ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den aktuellsten Plänen (Projektänderungspläne vom 2. Dezember 2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 14. Dezember 2015, im Folgenden: Projektänderung II). Ob das von der Vorinstanz beurteilte Projekt bzw. das Projekt Stand Projektänderung I bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht mehr zu prüfen.

3. Abstandsvorschriften

a) Das umstrittene Bauvorhaben grenzt auf der Südseite an den G._____weg. Es ist umstritten, ob der G._____weg eine öffentliche Detailerschliessungsstrasse oder eine reine Privatstrasse ist. Die Gemeinde und die Beschwerdegegner vertreten die Ansicht, der G._____weg diene als Zufahrt für mehrere Grundstücke und sei demzufolge eine Privatstrasse im Gemeingebrauch. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der G._____weg sei ein Privatweg, welcher dem allgemeinen Verkehr nicht offen stehe.

Die rechtliche Qualifikation des G._____wegs hat Einfluss auf die massgeblichen Abstände. Handelt es sich um eine öffentliche Strasse bzw. eine Privatstrasse im Gemeingebrauch, so ist gemäss Art. 80 Abs. 1 SG⁶ grundsätzlich ein Strassenabstand von 3.60 m zu wahren. Demgegenüber bestehen für reine Privatstrassen keine

⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

strassenbaurechtlichen Abstandsvorschriften. Es kann so nahe an die Strasse gebaut werden, als es der reglementskonforme Grenzabstand zur Nachbarparzelle zulässt.⁷

b) Der G._____weg ist unbestritten im Privateigentum. Im Privateigentum stehende Strassen gelten nach Art. 9 SG als öffentliche Strassen, wenn sie dem Gemeingebrauch gewidmet sind. Privatstrassen werden nach Art. 13 Abs. 3 SG dem Gemeingebrauch gewidmet durch Verfügung der Gemeinde, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zugestimmt hat (a), durch Errichtung einer Wegdienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit (b) oder durch Übertragung der Unterhaltungspflicht an einer dem allgemeinen Verkehr offenen Strasse an die Gemeinde (c). Zudem gelten Strassen, die interessierte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gestützt auf Artikel 109 BauG zur allgemeinen Benützung erstellen, mit ihrer ordnungsgemässen Erstellung als dem Gemeingebrauch gewidmet (Art. 13 Abs. 2 SG). Solche Detailerschliessungsstrassen gehen nach Art. 109 Abs. 2 BauG nach ihrer ordnungsmässigen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Diese Regelung gilt seit dem Inkrafttreten von Art. 78 BauG 1970⁸. Sie ist zwingend und findet unabhängig vom Verhalten und dem Willen der Parteien Anwendung.⁹ Erschliessungsanlagen, die vor dem Januar 1971 durch Private erstellt worden waren, gingen demgegenüber nicht auf die Gemeinde über und sind auch unter neuem Recht im Eigentum der betreffenden Privaten verblieben.¹⁰ Die rechtliche Qualifikation einer Zufahrt kann sich allerdings nachträglich ändern. Eine Hauszufahrt wird beispielsweise nach geltendem Recht von Gesetzes wegen zu einer Detailerschliessung, wenn später weitere Gebäude über diese private Zufahrtsstrasse erschlossen werden.¹¹

Ob der G._____weg als dem Gemeingebrauch gewidmet und damit als öffentliche Strasse gilt, kann vorliegend offen bleiben. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, hält das Bauvorhaben sowohl den gegenüber öffentlichen Strassen einzuhaltenden Strassenabstand (E. 3c), als auch den im Falle eines reinen Privatwegs einzuhaltenden

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 17.

⁸ Baugesetz vom 7. Juni 1970 (BauG 1970).

⁹ VGE 2010/10 vom 10. Juni 2010, E. 3.4.

¹⁰ BVR 2008 S. 332 E. 4.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 109-110 N. 3.

¹¹ BDE 110/2013/286 vom 19. November 2013, E. 2; BDE 110/2012/7 vom 5. April 2012, E. 3.

Grenzabstand gegenüber der Nachbarsparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. E. _____ (E. 3d-h) nicht ein.

c) Falls der G. _____ weg als dem Gemeingebrauch gewidmet gilt (nach Art. 109 Abs. 2 oder Abs. 3 SG), so hat das Bauvorhaben den Strassenabstand von 3.60 ab Fahrbandrand gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG einzuhalten.

Diesen Strassenabstand hält das Bauvorhaben nicht ein. Dies scheint auch die Beschwerdeführerin nicht zu bestreiten, hat sie doch im vorinstanzlichen Verfahren dafür noch ein Ausnahmegesuch eingereicht. Da die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren nun die Ansicht vertritt, das Vorhaben müsse gegenüber dem G. _____ weg keinen Strassenabstand einhalten, hat sie das Ausnahmegesuch mit der Projektänderung vom 18. September 2015 zurückgezogen. Ob die Voraussetzungen einer Ausnahme im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG erfüllt wären, ist daher nicht mehr zu prüfen. Ohnehin ist nicht erkennbar und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht näher geltend gemacht, inwiefern besondere Verhältnisse vorliegen sollten, welche eine Ausnahme rechtfertigen könnten. Eine Ausnahme könnte daher nicht erteilt werden. Die Vorschriften zum Strassenabstand werden verletzt.

d) Handelt es sich – der Ansicht der Beschwerdeführerin folgend – beim G. _____ weg um eine reine Privatstrasse, welche nicht dem Gemeingebrauch gewidmet ist, so hat das Bauvorhaben gegenüber den Nachbarsparzellen den Grenzabstand einzuhalten.

In der betroffenen Mischzone Kern 2 (MK2) ist allseitig ein kleiner Grenzabstand von 3 m einzuhalten (Art. 212 Abs. 1 GBR). Es ist umstritten, ob dieser Grenzabstand auf der Südseite des Bauvorhabens von der eigentlichen Hauptfassade oder von der Aussenkante der Balkone zu messen ist. Art. 212 Abs. 5 Bst. c GBR äussert sich zum zulässigen Mass der vorspringenden Gebäudeteile im Grenzabstand. Die Bestimmung lautet wie folgt:

c. Vorspringende Gebäudeteile

- zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand
 - für Balkone (auch abgestützte und auch solche mit Seitenwänden) maximal 2.0 m
 - für andere vorspringende Gebäudeteile maximal 1.5 m
 - zulässiger Anteil an bedeckter Fläche (Balkone mit

darüber liegender Geschosshöhe) pro Fassade	50 %
- ab Fassade maximal	2.5 m

Beträgt somit der Anteil an bedeckter Fläche pro Fassade mehr als 50 %, ist der Grenzabstand von der Aussenkante der bedeckten Fläche und nicht von der eigentlichen Fassade zu bemessen.

e) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die massgebende Fassadenfläche sei im GBR nicht definiert. Sie sei wie folgt zu bemessen: Gebäudelänge x Gebäudehöhe. Diese Messweise entspreche derjenigen, wie sie im alten GBR der Gemeinde Spiez massgebend gewesen sei, was sich aus dem Anhang des alten GBR ergebe. Auf dem eingereichten Plan sei bei der Südfassade eine Fassadenfläche von 209.6 m² ausgewiesen, die Balkone mit darüber liegender Geschosshöhe würden insgesamt eine Fläche von 104.8 m² aufweisen. Damit sei der Grenzabstand von der Fassade aus zu messen.

Die Gemeinde dagegen vertritt in der Stellungnahme vom 22. Oktober 2015 die Ansicht, dass auch nach der Projektänderung, mit welcher die Balkone an der Südfassade reduziert wurden, die bedeckte Fläche an dieser Fassade mehr als 50 % der Fassadenfläche ausmache. Der Balkon im Galeriegeschoss, die Giebelfläche der Fassade und die Terrinaufschüttung seien von der Beschwerdeführerin fälschlicherweise nicht berücksichtigt worden. Sofern die Terrassen/Balkone im Erdgeschoss aufgrund der Absturzhöhe mit einem Geländer versehen würden, müsse diese bedeckte Fassadenfläche zusätzlich noch berücksichtigt werden. Der Grenzabstand sei damit nicht eingehalten.

In den Schlussbemerkungen entgegnet die Beschwerdeführerin, selbst wenn man der Ansicht der Gemeinde folge und die ganze Fassadenfläche berücksichtige, sei die Bestimmung eingehalten.

f) Umstritten ist somit einerseits, ob die Giebelfläche der Fassade bei der Fassadenfläche gemäss Art. 212 Abs. 5 GBR miteinzubeziehen ist und ob der Balkon im Galeriegeschoss an die bedeckte Fläche anzurechnen ist. Das GBR äussert sich dazu nicht. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Gemeinde bei der Auslegung ihrer Bestimmungen auf die Gemeindeautonomie berufen kann. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie die umstrittene Bestimmung verstanden haben will. Die BVE als Rechts-mittelinanz hat nur zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde –

Berücksichtigung sowohl der Giebelfläche als auch des Balkons im Galeriegeschoss – rechtlich haltbar ist.¹²

Nach Art. 212 Abs. 5 GBR ist der Anteil an bedeckter Fläche pro Fassade zu bestimmen. Schon aus dem Wortlaut dieser Bestimmung lässt sich nicht ableiten, dass bei Gebäuden mit Giebeldach für die Berechnung der Fassadenfläche sowie der bedeckten Fläche die Fassade nur bis zur relevanten Gebäudehöhe zu berücksichtigen wäre. Dies wäre auch mit dem Sinn und Zweck dieser Regelung nicht zu vereinbaren. So bezwecken ausreichende Grenzabstände neben der Wahrung von öffentlichen Interessen (Gestaltung des Ortsbildes, Ästhetik, Gesundheits- und Feuerpolizei) auch, die Nachbarschaft vor mannigfaltigen Beeinträchtigungen zu schützen.¹³ Durch Balkone und andere vorspringende Gebäudeteile rücken mögliche Beeinträchtigungen näher an die benachbarten Gebäude, weshalb der Grenzabstand von der Aussenkante der vorspringenden Gebäudeteile zu messen ist, sobald die bedeckte Fläche mehr als 50 % der gesamten Fassadenfläche ausmacht und damit Überhand nimmt. Im Zusammenhang mit dieser nachbarsschützenden Funktion würde es keinen Sinn machen, bloss Teile der Fassade zu berücksichtigen; bei der Berechnung der Fassadenfläche sowie bei der bedeckten Fläche ist vielmehr von der tatsächlichen Fläche (inkl. Giebelfläche und Balkone in diesem Bereich) auszugehen. Wenn die Fassade zudem zu überwiegenden Teilen mit vorspringenden Gebäudeteilen bedeckt ist, wird die äussere Fläche, und nicht mehr die eigentliche Hauswand, als Fassade wahrgenommen. Auch aufgrund dieses optischen Elements ist nicht einzusehen, wieso die Fassade bei dieser Berechnung nur teilweise berücksichtigt werden sollte.

Schliesslich wäre es sinnwidrig, für die Berechnung der Fassadenfläche auf die Gebäudehöhe abzustellen, wie dies die Beschwerdeführerin macht, wird doch mit der Gebäudehöhe ein anderer Zweck verfolgt als mit dem Grenzabstand. Das Abstellen auf die relevante Gebäudehöhe mag bei Flachdachbauten berechtigt sein, wird doch dort mit der Gebäudehöhe die gesamte Höhe der Fassade abgedeckt. Bei Satteldachbauten jedoch, wo die Gebäudehöhe vom massgebenden Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion gemessen wird (vgl. Anhang A132 GBR) und damit die Fassade deutlich höher reichen kann als die massgebende Gebäudehöhe, kann nicht darauf abgestellt werden. Bei der von der Beschwerdeführerin

¹² VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 8.

ins Feld geführten Skizze im Anhang des alten GBR der Gemeinde Spiez (Beschwerdebeilage 5) sind denn auch nur Flachdachbauten abgebildet.

Insgesamt entspricht also bei einer Baute mit Giebelfassade das Produkt aus Fassadenlänge und Gebäudehöhe nicht der Fassadenfläche, da das Giebfeld nicht berücksichtigt wird. Die Ansicht der Gemeinde, wonach vorliegend für die Berechnung der Fassadenfläche auch die Giebelfläche und für die Berechnung der bedeckten Fläche auch der Balkon im Galeriegeschoss miteinzubeziehen sind, ist überzeugend und nachvollziehbar. Die Auslegung der Gemeinde von Art. 212 Abs. 2 GBR ist damit rechtlich haltbar.

g) Die Beschwerdeführerin scheint – entgegen der Ansicht der Gemeinde – weiter die Meinung zu vertreten, dass sich "die bedeckte Fläche" nach Art. 212 Abs. 5 Bst. c GBR nur auf Balkone beziehe. So werde "die bedeckte Fläche" in dieser Bestimmung als "Balkone mit darüber liegender Geschosshöhe" definiert (Schlussbemerkungen, N. 12). Damit verkennt die Beschwerdeführerin, dass sich Art. 212 Abs. 5 Bst. c GBR nicht nur zu Balkonen äussert, sondern generell das zulässige Mass von vorspringenden Gebäudeteilen im Grenzabstand regelt. In den Erläuterungen zum GBR ist daher auch festgehalten, vorspringende Gebäudeteile seien z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Damit wird deutlich, dass sich auch die umstrittene Regelung zum zulässigen Anteil an bedeckter Fläche pro Fassade auf alle vorspringenden Gebäudeteile bezieht. Mit der Klammerbemerkung "Balkone mit darüber liegender Geschosshöhe" wird nicht die bedeckte Fläche definiert und diese damit auf Balkone beschränkt, sondern einzig klargestellt, wie die bedeckte Fläche bei Balkonen zu berechnen ist. Dies bedeutet daher nicht, dass andere vorspringende Gebäudeteile nicht zur bedeckten Fläche im Sinne dieser Bestimmung zu zählen wären.

Vorliegend steht das umstrittene Bauvorhaben südseitig auf einem Sockel, welcher im westlichen Eckpunkt eine Höhe von 0.71 m aufweist und danach bis zum östlichen Eckpunkt regelmässig auf eine Höhe von 1.00 m ansteigt (vgl. Plan Südfassade). Dieser Sockel ragt – wie die darüber liegenden Balkone – 1.5 m über die Südfassade hinaus und ermöglicht eine ebene Terrasse mit gleicher Tiefe auf Höhe der Erdgeschosswohnungen (vgl. Pläne Ost- und Westfassade).

Dieser vorspringende Sockel ist Teil des geplanten Gebäudes und stellt daher – ähnlich wie etwa eine Aussentreppe, eine Laderampe oder ein Balkon – einen vorspringenden Gebäudeteil im Sinne von Art. 212 Abs. 5 Bst. c GBR dar, welcher an die bedeckte Fläche der Fassade anzurechnen ist. Die durch diesen Sockel ermöglichte Terrassennutzung führt – wie die Balkonnutzung – dazu, dass mögliche Beeinträchtigungen näher an die benachbarten Gebäude rücken. Weiter trägt dieser Sockel mit derselben Tiefe wie die Balkone dazu bei, dass die äussere Balkon- und Terrassenfläche optisch als Fassade wahrgenommen wird (vgl. Pläne Ost- und Westfassade). Auch aus diesen Gründen hat der vorspringende Sockel als Teil der bedeckten Fläche im Sinne dieser Bestimmung zu gelten. Wenn die Beschwerdeführerin schliesslich die Fassade im Bereich dieses Sockels bei Berechnung der relevanten Fassadenfläche miteinbezieht (vgl. Plan Südfassade mit eingetragener Fassadenfläche [gelb] und bedeckter Fläche [grün]), so ist nicht einzusehen, wieso der vorspringende Sockel bei der bedeckten Fläche nicht berücksichtigt werden sollte. Ob der Meinung der Gemeinde folgend bei den Terrassen im Erdgeschoss, wie bei den Balkonen, sogar noch die darüber liegende Geschosshöhe bei der bedeckten Fläche miteinbezogen werden müsste, ist nicht auszuschliessen. So ist kaum noch ein Unterschied zwischen den Balkonen und den aufgrund des Sockels erhöhten sowie gedeckten Terrassen mit gleicher Tiefe erkennbar, zumal bei Absturzhöhen von 0.7 bis 1.0 m höchstwahrscheinlich Absturzsicherungen erstellt werden (auch wenn in den Plänen keine solchen vorgesehen sind). Letztlich kann dies jedoch offen bleiben (vgl. nachfolgende E. 3h).

h) Die von der Beschwerdeführerin auf dem Plan "Südfassade, Projektänderung Balkone" (mit Stempel der BVE vom 18. September 2015) eingetragene Fassadenfläche von 209.6 m² (Gebäudelänge 26.2 m x Gebäudehöhe 8 m) ist damit um die Giebelfläche zu erweitern. Diese beträgt 62.5 m² (Gebäudelänge 26.2 m x Höhe der Giebelfläche [Ok Sparren Fassadenflucht bis Ok Sparren First] 4.77 m x 0.5). Die gesamte Fassadenfläche beträgt entsprechend 272.1 m².

Auf der anderen Seite ist der von der Beschwerdeführerin angegebene Anteil an bedeckter Fläche von 104.8 m² (Balkone Obergeschoss und Dachgeschoss) um die Fläche des Balkons im Galeriegeschoss mit darüber liegender Geschosshöhe zu ergänzen. Die Länge dieses Balkons beträgt 11.2 m. Da sich dieser Balkon im Dachbereich befindet, ist bei der darüber liegenden Geschosshöhe von der effektiven Fläche auszugehen. Die anzurechnende Fläche beträgt insgesamt 25 m² ([11.2 m x 1.1 m] + [11.2 m x 2.27 m x

0.5]). Dazu kommt die Sockelfläche ab dem für die Gebäudehöhe massgebenden Terrain von insgesamt 20.96 m² (26.2 m x 0.8 m). Die bedeckte Fläche der Südfassade beträgt damit total 150.76 m². Diese Fläche überschreitet 50 % der gesamten Fassadenfläche (136.05 m²) deutlich. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn – entgegen den eigenen Angaben der Beschwerdeführerin – die über den Balkonen des Dachgeschosses liegende Fläche leicht reduziert wird, da ein kleiner Anteil dieser Fläche über das Dach hinausragt, oder wenn aufgrund kleinerer Messungenauigkeiten von leicht abweichenden Zahlen ausgegangen werden müsste. Schliesslich kann offen bleiben, ob auch noch die gesamte Geschosshöhe des Erdgeschosses über dem Sockel zur bedeckten Fläche hinzugezählt werden müsste. Der Grenzabstand von 3 m (Art. 212 Abs. 1 GBR) ist so oder so von der Aussenkante der bedeckten Fläche zu bemessen und wird gegenüber der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. E. _____ klar unterschritten.

4. Dachaufbauten

a) Nachdem das Rechtsamt der BVE die Zulässigkeit der ursprünglich geplanten Dachform im Rahmen einer summarischen Prüfung anzweifelte, reichte die Beschwerdeführerin im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens eine weitere Projektänderung (Projektänderung II) ein (vgl. Sachverhalt, Ziff. 4). Statt dem ursprünglich geplanten Zwerchdach sieht die Beschwerdeführerin neu nur noch je ein Dachaufbau mit Balkon vor (vgl. E. 2a).

Im Rahmen der Stellungnahme zu dieser Projektänderung vom 25. Januar 2016 führte die Gemeinde aus, die zulässige Gesamtbreite der Dachaufbauten nach Art. 414 Abs. 5 GBR werde mit der Projektänderung II überschritten.

b) Nach Art. 414 Abs. 5 GBR darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern im Ortsbilderhaltungsgebiet nicht mehr als einen Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen.

Die Fassadenlänge des umstrittenen Vorhabens beträgt sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite 14.46 m. Die Gesamtbreite des Dachaufbaus sowie des Dachflächenfensters beträgt ostseitig 5.77 m (4.82 m + 0.95 m) und westseitig 5.62 m (4.82 m + 0.8 m). Der zulässige Anteil von einem Drittel der darunter liegenden Fassadenfläche wird damit beidseitig deutlich überschritten. Dies wäre selbst dann der

Fall, wenn die südseitigen Gebäudevorsprünge aufgrund des Gesagten (E. 3) ebenfalls an die ost- und westseitige Fassadenlänge anzurechnen wären. Auch aus diesem Grund kann das Bauvorhaben nicht bewilligt werden.

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend weicht das umstrittene Bauvorhaben auch nach Einreichung der Projektänderungen im Beschwerdeverfahren vom kommunalen Recht ab. So ist im Bereich der Südfassade weder der Strassenabstand noch – sollte dieser nicht relevant sein – der Grenzabstand eingehalten. Zudem überschreitet das Vorhaben das zulässige Mass der Dachaufbauten. Damit ist die Beschwerde abzuweisen und dem Vorhaben der Bauabschlag zu erteilen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, auf die weiteren umstrittenen Punkte einzugehen. Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten schliesslich anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den von der Beschwerdeführerin beantragten Augenschein konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

b) Die Beschwerdeführerin gilt als unterliegend. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁴). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Da die Parteikosten den durch die berufsmässige (anwaltliche) Parteivertretung anfallenden Aufwand umfassen, haben die Beschwerdegegner keinen Anspruch auf die Entschädigung von Parteikosten. Die

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Vorinstanz hat ebenfalls keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG). Parteikosten werden daher keine gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Dem Baugesuch vom 16. Oktober 2014 mit Projektänderung vom 15. September 2015 (Projektänderungspläne vom 15. September 2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 18. September 2015) und Projektänderung vom 2. Dezember 2015 (Projektänderungspläne vom 2. Dezember 2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 14. Dezember 2015) wird der Bauabschlag erteilt.

Im Übrigen wird der Entscheid der Gemeinde Spiez vom 14. August 2015 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION

Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin