

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/65

Bern, 9. September 2015

in der Beschwerdesache zwischen

X. _____
Beschwerdeführerin

und

Stockwerkeigentümergeinschaft Z. _____

und

Stockwerkeigentümergeinschaft Y. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Twann-Tüscherz, Gemeindeverwaltung, Moos 11,
Postfach 16, 2513 Twann

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Twann-Tüscherz vom
20. April 2015 (Baugesuch-Nr. 27-2014; Erstellen von Geländern nach SIA-Norm)

I. Sachverhalt

1. Gestützt auf die Gesamtbaubewilligung vom 21. November 2006 sowie die am 27. Oktober 2009 und 15. Februar 2010 bewilligten Projektänderungen erstellte die Beschwerdeführerin auf den Parzellen Twann-Tüscherz Gbbl. Nr. Z. _____ und Y. _____ eine Wohnsiedlung mit Terrassenhäusern. Die Parzellen liegen in der Überbauungsordnung "T. _____", Sektor II. Anlässlich der Baukontrolle vom 22. Juli 2010 stellte die Gemeinde fest, dass bei den Gartenstützmauern der Häuser Nrn. 14, 16,



18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 und 36 Geländer nach SIA 358 fehlten. Mit Schreiben vom 9. Mai 2014 wies die Gemeinde die Beschwerdeführerin auf die bestehenden Unfallgefahren hin und teilte ihr mit, dass sie die Geländer in den kommenden Tagen vor Ort überprüfen werde. Die Beschwerdeführerin erklärte mit Schreiben vom 26. Mai 2014, die Erstellung von Geländern auf den Natursteinmauern sei in verschiedener Hinsicht problematisch. Die Genossenschaft habe es seinerzeit den einzelnen Parteien überlassen, selber beispielsweise mit Pflanzen für Abschränkungen zu sorgen. Die Gemeinde teilte der Beschwerdeführerin mit, nach ihrer Kenntnis plane die Stockwerkeigentümergeinschaft die nachträgliche Montage von Geländern, wofür ein Baugesuch eingereicht werden müsse. Am 24. Oktober 2014 reichte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde ein Baugesuch für verzinkte Geländer bei den Häusern Nrn. 14 bis 28 und 32 ein. Unter der Rubrik Bemerkungen hielt sie fest, bei Haus Nr. 36 erübrige sich ein Geländer, da der untenliegende Sitzplatz mit bruch sicherem Glas überdacht sei. Bei den Häusern Nrn. 30 und 34 bestehe eine Hecke, die einen guten Schutz biete. Gegen das Bauvorhaben erhoben Herr E._____ sowie Herr und Frau O._____, alle Eigentümer von Stockwerkeinheiten, Einsprache.

2. Mit "Bauentscheid - Verfügung" vom 20. April 2015 erteilte die Gemeinde Twann-Tüscherz die Baubewilligung für die Geländer bei den Häusern Nrn. 18, 20, 22, 24, 26, 28 sowie 32 und wies die Einsprachen ab. Als Auflagen / Nebenbestimmungen verfügte sie unter dem Titel "Ausführungstermin" in Ziff. 4.3:

«Sämtliche Geländer sind fachgerecht bis am 30. Juli 2015 auszuführen und der Baubewilligungsbehörde Twann-Tüscherz zur Abnahme zu melden. Bei einer allfälligen Verzögerung behält sich die Bauverwaltung vor, im Rahmen eines Baupolizeiverfahrens die Ersatzvornahme auf Kosten der Baugenossenschaft T._____ anzuordnen.

Ergreift eine der Verfahrensparteien das Rechtsmittel, welches dazu führt, dass der vorliegende Bauentscheid nicht in Rechtskraft erwachsen kann, so hat die Baugenossenschaft T._____ bis am 30. Juli 2015 provisorische fachtechnisch einwandfreie Absturzsicherungen, z.B. aus Holz, montieren zu lassen.»

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 19. Mai 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellt den Antrag, das

Verfahren sei sogleich zu sistieren und die Rechnung zu stornieren. Aus der Beschwerde ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin die Aufhebung des angefochtenen Entscheides vom 20. April 2015 beantragt.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Es gab den Einsprechern Kenntnis der Beschwerde und Gelegenheit, sich zu ihrer allfälligen Parteistellung im vorliegenden Verfahren zu äussern. Das Rechtsamt beteiligte die Stockwerkeigentümer der Parzellen Nr. Z._____ und Y._____ von Amtes wegen am Verfahren und gab ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit Verfügung vom 28. Juli 2015 entzog das Rechtsamt der in Ziff. 4.3 des angefochtenen Entscheides angeordneten vorsorglichen Massnahme die aufschiebende Wirkung und setzte dafür eine neue Frist an. Das Rechtsamt klärte die Frage, bei welchen Hausnummern Geländer bewilligt seien. Die Gemeinde teilte mit, korrekt seien die Hausnummern 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 und 32. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 17. Juni 2015, die Beschwerde sei abzuweisen und der Bauentscheid zu bestätigen. Die Beschwerdeführerin hält mit Schreiben vom 24. Juli 2015 an ihrer Beschwerde fest. Die übrigen Verfahrensbeteiligten liessen sich nicht vernehmen.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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)

a) Bauentscheide und baupolizeiliche Verfügungen können nach Art. 40 und 49 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdebefugnis setzt weiter voraus, dass die Partei durch die angefochtene Verfügung bzw. den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 40 Abs. 5 BauG i.V.m. Art. 65 VRPG³). Die Gemeinde hat das Baugesuch der Beschwerdeführerin bewilligt. Die Beschwerdeführerin hat durch den für sie günstig ausgefallenen Bauentscheid keinen Nachteil erlitten. Wenn sie der Meinung ist, die Gemeinde habe sie zu Unrecht aufgefordert, ein Baugesuch einzureichen, hätte sie diese Frage zum Streitgegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens machen müssen. Indem sie ein Baugesuch einreichte, über das die Vorinstanz entschied, erübrigte sich die Klärung dieser Frage. Dies kann nicht zum Gegenstand des vorliegenden Verfahrens gemacht werden. Insoweit ist nicht auf die Beschwerde einzutreten. Eine Baubewilligung stellt eine Erlaubnis zur Bauausführung dar, sie verpflichtet aber nicht dazu. Durch die Anordnung der Gemeinde, dass die bewilligten Geländer bis zum 30. Juli 2015 ausgeführt werden müssen und die gleichzeitige Androhung der Ersatzvornahme hat die Beschwerdeführerin aber nicht mehr die Wahl, die Baubewilligung verfallen zu lassen, sondern wird zur Bauausführung verpflichtet. In der Sache handelt es sich nicht um eine Auflage zur Baubewilligung, sondern um eine baupolizeiliche Anordnung. Die Beschwerdeführerin ist dadurch beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die Beschwerde ist insoweit einzutreten.

2. Absturzsicherung

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei auf das Recht abzustellen, das im Zeitpunkt der Baubewilligung für den Neubau der Wohnsiedlung (21. November 2006) in Kraft gewesen sei. Die damals geltende SIA-Norm 358, Ausgabe 1996, habe bei den Absturzsicherungen Ausnahmen vorgesehen. Auf den bewilligten Plänen von 2006 seien

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

auf den Mauern keine Geländer eingezeichnet. Die Architekten und die Bauherrschaft seien deshalb von einer impliziten Ausnahme ausgegangen. Sie behalte sich vor, für ihre Mitglieder noch entsprechende Ausnahmen zu beantragen.

b) Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Baugesuche nach dem Recht zu beurteilen, das im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs gilt (Art. 36 BauG). Bauten und Anlagen müssen so erstellt, betrieben und unterhalten werden, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden (Art. 21 BauG). Sie müssen nach den Regeln der Baukunde ausgeführt werden (vgl. Art. 57 BauV⁴), wofür die Bauherrschaft und Werkeigentümer verantwortlich sind. Die Sicherheitsanforderungen gelten nicht nur für die Bauphase, sondern für die gesamte Lebensdauer der Bauten und Anlagen. Auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen müssen diesen Anforderungen genügen (vgl. Art. 1b Abs. 2 BauG). Für begehbare Flächen wie Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen schreibt Art. 58 BauV Geländer oder andere geeignete Schutzvorrichtungen vor, wenn eine Absturzgefahr für Personen besteht. Diese Rechtslage galt bereits im Jahr 2006, als die Beschwerdeführerin das Baugesuch für die Terrassenhäuser einreichte, und ist seither unverändert geblieben. In Bezug auf die Anforderung, dass Bauten sicher erstellt werden müssen und bei Absturzgefahr geeignete Schutzvorrichtungen erforderlich sind, ist keine Rechtsänderung eingetreten.

Was als Stand der Technik oder anerkannte Regeln der Baukunde gilt, ist naturgemäss Änderungen unterworfen, die aufgrund der Entwicklungen unter Umständen in kurzen Abständen erfolgen können. Die Baugesetzgebung konkretisiert die anerkannten Regeln der Baukunde und Sicherheitsanforderungen deshalb nicht näher, sondern verweist in Art. 57 Abs. 2 BauV auf die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt SUVA. Ergänzend sind die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten, wozu auch die SIA-Normen gehören. Da die SIA-Normen vom bernischen Gesetzgeber nicht als verbindlich erklärt wurden, kommt ihnen kein Gesetzescharakter zu. Es wird aber angenommen, dass sie den anerkannten Stand der Technik im betreffenden Zeitpunkt wiedergeben.⁵

⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N. 7; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 10 N. 25; Baumann et al, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 52 N. 1, 3, 17, 25

c) Für die Geländer von Hochbauten verweist die SUVA in ihrer Broschüre auf die SIA-Norm 358,⁶ ebenso die Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu.⁷ Nach der SIA-Norm 358 "Geländer und Brüstungen"⁸ beurteilen sich die Anforderungen an Geländer und Brüstungen im Einzelfall aufgrund eines Gefährdungsbildes. Bei Wohnbauten ist das Gefährdungsbild 1 "Fehlverhalten von unbeaufsichtigten Kindern" anwendbar. Dieses schreibt ein mindestens 1 m hohes Schutzelement vor, wenn die Absturzhöhe mehr als 1 m beträgt (Ziff. 2.1.2 und 3.1.3). Bei Absturzhöhen bis 1,5 m kann der Schutz auch darin bestehen, dass die Zugänglichkeit des Randes von begehbaren Flächen durch geeignete Massnahmen wie Bepflanzung oder dergleichen erschwert wird (Ziff. 2.1.4). Diese heutige Regelung ist identisch mit der SIA-Norm 358 in der Fassung von 1996,⁹ die im Zeitpunkt des Baugesuchs für die Terrassenhäuser galt. In drei Ausnahmefällen konnte nach der alten Fassung aber unter gewissen Voraussetzungen von den Normen abgewichen werden, und zwar bei Wohnbauten, die der Eigentümer selbst nutzt, bei der Veränderung von bestehenden Bauten oder wenn das Schutzziel nachweislich durch andere Massnahmen erreicht wird (Ziff. 0 31). Solche Ausnahmen erforderten das ausdrückliche Einverständnis des Werkeigentümers (Ziff. 0 32). Die Ausnahmebestimmung hat sich nicht bewährt und zu risikoreichen Praktiken geführt, weshalb die beiden erstgenannten Ausnahmen in der SIA-Norm 358 von 2010 nicht mehr enthalten sind.¹⁰ Die heute geltende Norm spricht nur noch von Abweichungen, die unter der Voraussetzung zulässig sind, dass das Schutzziel nachweislich durch andere Massnahmen erreicht wird. Aus heutiger Sicht entsprach die SIA-Norm 358 in der Fassung von 1996 somit nicht in allen Teilen den Sicherheitsanforderungen gemäss Art. 21 BauG und Art. 58 BauV.

d) Auf den bewilligten Projektplänen für die Terrassenhäuser sind bei den Gärten bzw. seitlichen Terrassen keine Geländer eingezeichnet.¹¹ Daraus kann aber nicht geschlossen werden, dass die Baubewilligungsbehörde eine Ausnahme von Absturzsicherungen gewähren wollte. Zum einen weisen die Pläne generell einen sehr geringen Detaillierungsgrad auf. Die seitlichen Terrassen und Stützmauern sind nur rudimentär oder

⁶ Vgl. "Geländer – auf die Höhe kommt es an", abrufbar unter www.suva.ch

⁷ bfu, "Geländer und Brüstungen", Fachbroschüre, abrufbar unter www.bfu.ch

⁸ SIA 358:2010, "Geländer und Brüstungen", gültig ab 1. März 2010

⁹ SIA-Norm 358, Ausgabe 1996

¹⁰ Vgl. Zeitschrift Modulor 08 2010, S. 44 a.E., Vorakten Register 3

¹¹ Vgl. Plan Umgebung, Gestaltung vom 20. Juli 2006; Plan Südfassade vom 20. Juli 2006; Plan Schnitte / Fassaden Ostzeile, vom 20. Juli 2006; Plan Fassade Süd / Ost- und Westzeile vom 17. Dezember 2008; Pläne Ostzeile Ostfassade bzw. Westzeile Westfassade vom 17. Dezember 2008

andeutungsweise eingezeichnet, so dass den Plänen nur eine beschränkte Aussagekraft zukommt. Zum anderen hat die Beschwerdeführerin nie einen Ausnahmegrund nach der SIA-Norm 358, Ausgabe 1996, geltend gemacht, was sie selbst einräumt. Für einen Verzicht auf Geländer hätten Zustimmungserklärungen von sämtlichen Stockwerkeigentümern sowie der Nachweis beigebracht werden müssen, dass sie ihre Wohnung selber bewohnen. Solche Erklärungen wurden nie zu den Akten gegeben. Ausserdem ist zweifelhaft, dass die Voraussetzung des Selbstwohnens immer und bei allen Stockwerkeinheiten erfüllt war. So haben beispielsweise die Eigentümer der Stockwerkeinheit Twann-Tüscherz Gbbl. Nr. Y._____-0 ihre Wohnadresse in Ligerz. Jede Ausnahme stellt ein Abweichen von Vorschriften dar und ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, welche die Baubewilligungsbehörde prüfen muss. Da gemäss Art. 58 BauV Schutzmassnahmen erforderlich sind, weil vorliegend eine Absturzgefahr besteht, hätte der Verzicht auf Geländer im Gesamtbauentscheid von 2006 genannt und begründet werden müssen, was nicht geschehen ist. Aus den Akten ergibt sich auch kein Hinweis, dass die Behörden eine solche Ausnahme erteilen wollten. Im Gegenteil steht bei der materiellen Prüfung in der Rubrik "Schutzvorrichtungen" bei den Art. 57 und 58 BauV der Vermerk "beachten".¹² Anlässlich der Baukontrolle vom 22. Juli 2010 hat die Gemeinde die fehlenden Geländer als Mangel gerügt. Unter diesen Umständen ist nicht davon auszugehen, dass der Verzicht auf Geländer bewilligt ist.

e) Letztlich kann aber offen bleiben, welches der bewilligte Zustand ist, ob die Aussenanlagen ohne Geländer bewilligt wurden oder ob eine mangelhafte Bauausführung vorliegt. Geht von Bauten und Anlagen eine Gefahr für Personen aus, können die notwendigen baupolizeilichen Massnahmen gestützt auf Art. 45 Abs. 2 BauG angeordnet werden.¹³ Dabei kommen diejenigen Massnahmen zum Tragen, mit denen sich nach heutiger Kenntnis der rechtmässige, d.h. sichere Zustand herstellen lässt. Für eine bauliche Massnahme werden auch die Grundeigentümer in die Pflicht genommen, da sie für die Zustandsstörung verantwortlich sind – auch wenn sie diese nicht verursacht haben – und die Massnahme dulden müssen (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauG).¹⁴

¹² Vorakten der Gemeinde, Baugesuch 02-2006, Dossier 01/02, pag. 6c

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N. 6; Art. 46 N. 8

¹⁴ BVR 2008 S. 261 E. 3.2 (mit Hinweis u.a. auf BGE 107 Ia 19 E. 2b) und E. 3.4.1; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 56 N. 31, 32 und 35

f) Bei den Terrassenhäusern Nrn. 14 bis 28 und 32 betragen die Absturzhöhen zum unteren Sitzplatz bzw. Garten je etwa 3 m. Die Gärten bzw. Terrassen werden heute nur durch etwa 40 bis 60 cm hohe Natursteine begrenzt. Ein solches Mäuerchen ist für Kinder attraktiv und kann selbst von kleinen Kindern ohne weiteres erklettert werden.¹⁵ Die Blocksteine sind ungefähr 50 cm breit und bieten sich dadurch generell als Sitzgelegenheit an, was ebenfalls zu gefährlichen Situationen führen kann (z.B. bei Schwindel, Alkoholgenuss etc.). Aufgrund der fehlenden Absturzsicherung besteht somit ein akutes Sicherheitsdefizit. Da die Absturzhöhe mehr als 1,5 m beträgt, genügt es auch nicht, die Begehbarkeit z.B. durch Pflanzen zu erschweren. Demnach sind vorliegend 1 m hohe Schutzvorrichtungen erforderlich. Nicht massgebend ist, ob die Gärten bzw. Terrassen für Dritte zugänglich sind: Die Unfallgefahr besteht nicht nur für unbefugte Dritte. Eine ausreichende Absturzsicherung ist für alle heutigen und zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen jeden Alters und deren Besucher nötig, um sie vor den typischen Gefahren zu schützen. Aufgrund der Absturzhöhen von 3 m ist die vorliegende Situation vergleichbar mit einem Balkon im Obergeschoss eines Wohnhauses. Auch ein solcher Balkon ist für Dritte grundsätzlich nicht zugänglich, muss aber dennoch über eine ausreichende Absturzsicherung verfügen.

g) Zusammenfassend fehlt bei den Häusern Nr. 14 bis 28 und 32 eine ausreichende Absturzsicherung im Sinne von Art. 21 BauG und Art. 58 BauV. Baupolizeilich besteht ein unrechtmässiger Zustand. Die Wiederherstellungsmassnahme muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen.¹⁶ Die Anordnung, dass die Geländer innert einer bestimmten Frist erstellt werden müssen, liegt im zwingenden öffentlichen Interesse, da Personen gefährdet sind. Die Massnahme ist erforderlich und geeignet, den rechtmässigen Zustand herzustellen. Die Kosten für die Geländer sind zumutbar, zumal die Beschwerdeführerin die Art des Geländers selber bestimmt hat. Die Massnahme ist daher auch verhältnismässig. Die Gemeinde bzw. das Regierungsstatthalteramt haben keinen Anlass zur Annahme gegeben, dass auf Geländer verzichtet werden könne. Ausserdem wären auch die weiteren Voraussetzungen des Vertrauensschutzes – wie eine Vertrauensbetätigung, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden kann – nicht erfüllt. Die Sicherheit stellt ein zwingendes öffentliches

¹⁵ Vgl. Skizzen Baukontrolle vom 29. Juni 2010; Schreiben der Gemeinde an die bfu vom 5. Februar 2015, beides in Vorakten Nr. 27-2014, Register 2; Foto zur Baueingabe "Geländer auf Sitzplatzmauern"

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

Interesse dar, das der Berufung auf Vertrauensschutz ebenfalls entgegensteht.¹⁷ Die Gemeinde hat die Beschwerdeführerin somit zu Recht verpflichtet, die Geländer innert rund zwei Monaten auszuführen. Der Ausführungstermin vom 30. Juli 2015 ist inzwischen verstrichen und muss neu angesetzt werden. Vorliegend erscheint eine Frist bis am 30. November 2015 angemessen.

h) Im angefochtenen Entscheid sind die Häuser Nrn. 14 und 16 nicht als Standort des Bauvorhabens genannt, und auf dem bewilligten Situationsplan ist bei den Geländern für die Häuser Nrn. 32 und 26 der Vermerk "nicht bewilligt" angebracht. Im Verfahren vor der BVE teilte die Gemeinde mit, dies sei aufgrund einer Fehlinterpretation des Plans geschehen. Korrekt seien die Hausnummern 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 und 32. Das im Bauentscheid genannte Bauvorhaben ist somit von Amtes wegen mit den Hausnummern 14 und 16 zu ergänzen. Massgebend ist der Situationsplan vom 5. September 2011 / 24. Oktober 2014, mit Stempel der Baukommission Twann-Tüscherz vom 20. April 2015, ohne Unterschrift der Präsidentin, der von der BVE gestempelt wird.

i) Die Behörde ist verpflichtet, die ihr rechtzeitig und formrichtig vorgelegten Beweismittel abzunehmen, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen (vgl. Art. 21 VRPG). Sie kann auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichten, wenn sie in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde.¹⁸ Die BVE konnte sich anhand der Pläne und Fotos in den Vorakten ein ausreichendes Bild über den Sachverhalt verschaffen. Der beantragte Augenschein mit Instruktionsverhandlung war als Beweismassnahme nicht erforderlich. Der Beweis Antrag wird abgewiesen.

3. Vorinstanzliche Kosten

Die Beschwerdeführerin beantragt die Stornierung der Verfahrenskosten, womit sie wohl deren Aufhebung meint. Soweit die angefochtene Kostenverfügung die Baubewilligungskosten betrifft, die die Beschwerdeführerin mit ihrem Baugesuch veranlasst

¹⁷ Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 22 N. 11-13

¹⁸ BGE 134 I 140 E. 5.3; BGE 136 I 229 E. 5.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 8 ff.

und als Baugesuchstellerin zu tragen hat (Art. 52 BewD), kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Wie vorne in Erwägung 1 dargelegt, hätte die Beschwerdeführerin die Notwendigkeit eines Baugesuchs im vorinstanzlichen Verfahren bestreiten müssen. Die Beschwerdeführerin beanstandet die Höhe der Kosten nicht. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Gemeinde die Kosten rechtsfehlerhaft festgesetzt hat. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV¹⁹). Diese wird festgesetzt auf Fr. 900.–. Davon entfallen Fr. 300.– auf die Zwischenverfügung vom 28. Juli 2015. Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Die geringfügige Korrektur des Bauentscheides und des Situationsplanes von Amtes wegen rechtfertigt keine Ausscheidung von Verfahrenskosten. Die Beschwerdeführerin hat somit die gesamten Kosten zu tragen.

b) Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG). Parteikosten werden keine gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Der Bauentscheid der Gemeinde Twann-Tüscherz vom 20. April 2015 wird von Amtes wegen wie folgt ergänzt:

Standort des Bauvorhabens: T. _____ Nrn. 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 32

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Massgebend ist der Situationsplan 1:500 vom 5. September 2011 / 24. Oktober 2014, von der Baukommission Twann-Tüscherz gestempelt am 20. April 2015, von der BVE gestempelt mit Datum dieses Entscheids.

3. Der Ausführungstermin für das Bauvorhaben wird festgesetzt auf den 30. November 2015.

Im Übrigen wird der Entscheid der Gemeinde Twann-Tüscherz vom 20. April 2015 bestätigt.

4. Die Verfahrenskosten von Fr. 900.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
6. Das Original des von der BVE gestempelten Situationsplans gemäss Ziffer 2 bleibt in den Bauakten. Den Parteien wird mit diesem Entscheid eine Kopie zugestellt.

IV. Eröffnung

- X._____, mit Beilage gemäss Ziffer 6, eingeschrieben
- Stockwerkeigentümergeinschaften der Liegenschaften Twann-Tüscherz Gbbl. Nr. Z._____ und Nr. Y._____, mit Zustelldomizil bei der Verwalterin, Frau I._____, mit Beilage gemäss Ziffer 6, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Twann-Tüscherz, Gemeindeverwaltung, mit Beilage gemäss Ziffer 6, eingeschrieben
- Regierungstatthalteramt Biel/Bienne, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin