

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/131

Bern, 1. April 2019

SP

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

und



C. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wattenwil, Vorgasse 1, Postfach 98, 3665 Wattenwil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wattenwil vom 28. August 2018 (Baugesuch Nr. 2599/2014; Projektänderung: Diverse Fassadenänderungen Haus A + B (D. _____ weg 2 + E. _____ strasse 5))

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtentscheid vom 23. März 2015 erteilte die Gemeinde Wattenwil der Beschwerdegegnerin für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (Häuser A, B und C) mit 16 Familienwohnungen, sieben Seniorenwohnungen und einer Gemeinschaftspraxis sowie für den Neubau einer Einstellhalle für 25 Fahrzeuge die Baubewilligung. Die Bauten

liegen im Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) "D._____ Nord".¹ Die UeO aus dem Jahr 2014 und der Gesamtentscheid vom 23. März 2015 sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen. In Absprache mit der Vorinstanz reichte die Beschwerdegegnerin nach der Schlusskontrolle mit Eingabe vom 31. Juli 2017 ein Projektänderungsgesuch ein. Es umfasste beim Haus A (D._____ 2) und beim Haus B (E._____strasse 5) diverse Fassadenanpassungen. Gegen die Projektänderung sowie gegen die Wohnüberbauung erhoben die Beschwerdeführer 1 und 2 Einwände.

2. Mit Entscheid vom 28. August 2018 erteilte die Gemeinde Wattenwil der Beschwerdegegnerin die Projektänderungsbewilligung für die Fassadenanpassungen. Im gleichen Entscheid wies sie die Einsprache des Beschwerdeführers 1 als unbegründet ab. Die Einsprachepunkte des Beschwerdeführers 2 behandelte die Vorinstanz nicht. Sie ging davon aus, dass der Beschwerdeführer 2 seine Einsprache im vorinstanzlichen Verfahren zurückgezogen hatte.

3. Gegen die Projektänderungsbewilligung erhoben die Beschwerdeführer 1 und 2 mit je zwei separaten Eingaben vom 24. September 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Mit Verfügung vom 26. September 2018 vereinigte das Rechtsamt die Beschwerden in einem Verfahren. Der Beschwerdeführer 1 bemängelt in erster Linie die Verfahrensführung durch die Gemeinde bzw. die regionale Bauverwaltung Westamt der Gemeinden Blumenstein, Burgistein, Forst-Längenbühl, Gurzelen, Kaufdorf, Kirchenthurnen, Pohlern, Seftigen, Stocken-Höfen und Wattenwil (RegioBV Westamt). Auch der Beschwerdeführer 2 kritisiert zusammengefasst die Verfahrensführung durch die Gemeinde bzw. die RegioBV Westamt. Zudem rügt er, die realisierte Wohnüberbauung verstosse in zahlreichen Punkten gegen Vorschriften der Baugesetzgebung. In seiner Eingabe vom 23. November 2018 hält der Beschwerdeführer 2 an seinem Standpunkt fest und kritisiert wiederholt, die Gesamtüberbauung entspreche in diversen Punkten nicht der Baugesetzgebung.

¹ Überbauungsordnung "D._____ Nord" vom 5. Mai 2014, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 3. Juni 2014

4. Die Beschwerdegegnerin vertritt in der Beschwerdeantwort vom 22. Oktober 2018 ohne einen förmlichen Antrag zu stellen die Auffassung, die Überbauung entspreche den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan. Zudem bemerkte sie, es seien – hauptsächlich aufgrund von Kundenwünschen – Anpassungen bei der Raumaufteilung vorgenommen worden. Diese hätten Fassadenanpassungen nach sich gezogen. In ihrer Stellungnahme vom 29. Januar 2019 hielt die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen an ihrem Standpunkt fest. Die Gemeinde schliesst in ihrer Stellungnahme vom 26. Oktober 2018 auf Abweisung der Beschwerde.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Auf die vorhandenen Akten und die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Zuständigkeit, Form und Frist

a) Angefochten ist die Projektänderungsbewilligung der Gemeinde Wattenwil vom 28. August 2018. Bei dieser Bewilligung handelt es sich um einen Bauentscheid. Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerden zuständig.

b) Beschwerden müssen bestimmten Formanforderungen genügen. Damit soll nicht der Zugang zum Recht erschwert, sondern eine sichere und sorgfältige und rasche behördliche Prüfung gewährleistet werden. Namentlich muss eine Beschwerde einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

enthalten (Art. 40 Abs. 5 BauG in Verbindung mit Art. 67 Abs. 1 und Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴). An Laieneingaben, wie sie hier vorliegen, werden grundsätzlich keine hohen Anforderungen gestellt. So muss in Laienbeschwerden zumindest der klare Wille zur Anfechtung der Verfügung oder des Entscheids zum Ausdruck kommen.⁵ Zwar enthalten die Beschwerden keine klar formulierten Anträge. In seiner Beschwerde erklärt der Beschwerdeführer 1 aber, er mache Baubeschwerde gegen die Projektänderungsbewilligung. Und auch der Beschwerdeführer 2 hält in seiner Beschwerde fest, er lehne die Projektänderungsbewilligung ab und erhebe Baubeschwerde. Sinngemäss beantragen die Beschwerdeführer 1 und 2 damit die Aufhebung der Projektänderungsbewilligung vom 28. August 2018 der Gemeinde. Beide Beschwerden sind ausserdem handschriftlich unterzeichnet. Die Beschwerden entsprechen demnach den Formvorschriften von Art. 32 Abs. 2 VRPG.

c) Die Beschwerdeführer 1 und 2 reichten ihre Beschwerden zudem innert der 30-tägigen Frist und somit fristgerecht bei der BVE ein.

2. Beschwerdebefugnis

a) Beschwerdebefugt sind nach Art. 40 Abs. 2 BauG grundsätzlich Einsprechende, soweit sie einspracheberechtigt waren und ihrer Einsprache im Bauentscheid nicht entsprochen worden ist.⁶ Die Beschwerdebefugnis der Parteien setzt also – vorbehältlich hier nicht massgeblicher Ausnahmen – voraus, dass sie zu Recht am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben (Art. 35 Abs. 2 BauG).

b) Der Beschwerdeführer 1, dessen Einsprache von der Vorinstanz abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Bauentscheid beschwert. Als unmittelbarer Nachbar der Wohnüberbauung "D._____ Nord" hat er ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Projektänderungsbewilligung. Er hat sich daher zu Recht als Einsprecher am vor-instanzlichen Verfahren beteiligt und ist zur Beschwerdeführung befugt. Nicht eingetreten werden kann auf die Beschwerde aber, soweit der Beschwerdeführer darin

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 11

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 4; siehe auch Art. 65 Abs. 1 Bst. a VRPG

pauschal auf seine Einsprache verweist bzw. er an dieser festhalten will. Nach der Praxis stellt der blosser Verweis auf frühere Rechtsschriften, wie das hier der Beschwerdeführer 1 mit dem Verweis auf seine Einsprache macht, keine rechtsgenügende Begründung dar.⁷ Im Übrigen ist auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 grundsätzlich einzutreten, soweit diese nicht über den Streitgegenstand hinausgeht (vgl. Erwägung 3).

c) Unklar und näher zu klären ist, ob der Beschwerdeführer 2 zur Beschwerdeführung befugt ist. Er argumentiert in seiner Beschwerde, er habe gar keine Einsprache erhoben. Würde dieser Argumentation gefolgt, müsste dem Beschwerdeführer 2 die Beschwerdebefugnis im Rechtsmittelverfahren zum vornherein abgesprochen werden. Denn wer sich am vorinstanzlichen Verfahren nicht als Einsprecher beteiligt, ist – wie ausgeführt – nicht berechtigt, Beschwerde zu führen. Aus den Akten folgt allerdings, dass der Beschwerdeführer 2 mit Schreiben vom 28. August 2017, das er mit grossen Buchstaben und fetter Schrift als Einsprache betitelte, Einwendungen gegen die realisierte Wohnüberbauung erhob, die auch die Fassadenanpassungen beim Haus A betrafen. Unter anderem kritisierte er, durch die zusätzlichen Fenster in der Nordfassade beim Haus A verstärke sich die Blendwirkung. Mangels Betroffenheit sah er demgegenüber davon ab, sich zur Fassadenanpassung beim Haus B zu äussern. Es ist unter diesen Umständen nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Schreiben des Beschwerdeführers 2 vom 28. August 2017 als Einsprache gegen die Projektänderung behandelte, zumal dieses eindeutig als Einsprache betitelt war und sich unter anderem gegen die Fassadenanpassungen beim Haus A (D. _____weg 2) richtete, die Gegenstand der Projektänderungsbewilligung vom 28. August 2018 sind (vgl. Erwägung 3). Es ist damit erstellt, dass sich der Beschwerdeführer 2 als Einsprecher am Projektänderungsverfahren beteiligte.

d) Fraglich ist weiter, ob der Beschwerdeführer 2 seine Einsprache gegen die Projektänderung im vorinstanzlichen Verfahren zurückgezogen hat. Falls von einem rechtsgültigen Einspacherückzug ausgegangen würde, müsste dem Beschwerdeführer 2 die Beschwerdebefugnis ebenfalls abgesprochen werden. Denn wer seine Einsprache rechtsgültig zurückzieht, ist mangels Rechtsschutzinteresse ebenfalls nicht legitimiert, vor der BVE Beschwerde zu führen. Die Vorinstanz ging im vorliegenden Fall gestützt auf das Schreiben des Beschwerdeführers 2 vom 29. Dezember 2017 von einem

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 14

Einspracherückzug aus. In diesem Schreiben hielt der Beschwerdeführer 2 in fetter Schrift fest, er sei nach der Besprechung mit dem Gemeindepräsidenten zum Schluss gekommen, die Einsprache zurückzuziehen. Bei dieser Sachlage ist nachvollziehbar, dass die Vorinstanz das Schreiben als Einspracherückzug qualifizierte. Trotz des Einspracherückzugs kritisierte der Beschwerdeführer 2 im Schreiben vom 29. Dezember 2017 jedoch immer noch die störende Blendwirkung der Fenster in der Nordfassade des Hauses A sowie weitere Punkte der Wohnüberbauung "D. _____ Nord". Das Schreiben kann daher nicht als rechtsgültiger Einspracherückzug eingestuft werden. Ein Einspracherückzug ist nur gültig, wenn er vorbehaltlos erfolgt. Diese Anforderung erfüllt das Schreiben nicht. Dass die Vorinstanz dennoch von einem Einspracherückzug ausging, hat hier aber keine rechtlichen Folgen: Die Einschätzung der Vorinstanz beruhte auf dem unklar und missverständlich verfassten Schreiben des Beschwerdeführers 2. Dafür ist die Vorinstanz nicht verantwortlich. Die BVE hat als Beschwerdeinstanz volle Überprüfungsbefugnis (Art. 40 Abs. 3 BauG) und kann die Rügen, die der Beschwerdeführer 2 in seiner Einsprache vom 28. August 2017 gegen die Projektänderung bzw. das Haus A vorbrachte, auch noch im Beschwerdeverfahren behandeln. Als Ergebnis steht somit fest, dass das Rechtsschutzinteresse bzw. die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers 2 zu bejahen ist. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 ist demnach grundsätzlich einzutreten, soweit diese nicht über den Streitgegenstand hinausgeht (vgl. Erwägungen 3a und 4a).

3. Streitgegenstand

a) Der Streitgegenstand ist auf den Verfahrensgegenstand der Projektänderung beschränkt. Das heisst, zum Streitgegenstand im Beschwerdeverfahren kann nur gemacht werden, was bereits Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war und von der Vorinstanz mit Projektänderungsbewilligung geregelt wurde. Die umstrittene Projektänderung umfasst lediglich Fassadenanpassungen bei den Häusern A und B (vgl. Erwägung 4a). Die BVE ist an diesen Streitgegenstand gebunden. Der Streitgegenstand ist demnach alleine auf die Frage beschränkt, ob die Vorinstanz das Projektänderungsverfahren für die Fassadenänderungen bei den Häusern A und B korrekt durchführte und für die Fassadenanpassungen bei den Häusern A und B die Projektänderungsbewilligung zu Recht erteilte.

b) In seiner Beschwerde erhebt der Beschwerdeführer 2 unter anderem Rügen, die die Verkehrssituation, die Erschliessung, die Parkplatzsituation, die Umgebungsgestaltung, die Anhebung der Häuser, das Gefälle des rollstuhlgängigen Zugangs beim Medizinzentrum und Fassadenänderungen beim Haus C (E._____strasse 7) der Wohnüberbauung "D._____ Nord" betreffen (vgl. Beschwerdepunkte 0 bis 8 und 11). Diese Beschwerdepunkte gehen über das Thema des Streitgegenstands hinaus. Die Beschwerdepunkte 0 bis 8 und 11 können somit nicht zum Streitgegenstand dieses Verfahrens erhoben werden. Die Beschwerdepunkte 0 bis 8 und 11 weisen allesamt baupolizeilichen oder allenfalls aufsichtsrechtlichen Charakter auf. Für deren Beurteilung ist nicht die BVE, sondern die Baupolizeibehörde der Gemeinde Wattenwil oder das Regierungsstatthalteramt zuständig. Die Gemeinde Wattenwil wird die baupolizeilichen Rügepunkte in einem separaten Baupolizeiverfahren zu prüfen haben. Einzig die Beschwerdepunkte 9 (Grund der Projektänderung) und 10 (Schattenwurf) betreffen die Projektänderung und werden nachfolgend geprüft. Ausserdem werden in der Erwägung 4 die Einsprachepunkte des Beschwerdeführers 2 im Zusammenhang mit den Fassadenveränderungen beim Haus A behandelt.

4. Umfang der Projektänderung

a) Die umstrittene Projektänderung umfasst, wie aus dem Projektänderungsgesuch vom 31. Juli 2017 und den bewilligten Projektplänen vom 20. Dezember 2016 im Massstab 1:50 entnommen werden kann, folgende Änderungen:

Haus A / D._____weg 2

- Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss wurde je ein Zimmerfenster von der Ostfassade auf die Nordfassade verschoben.
- In der Nordfassade wurde das mittige Zimmerfenster auf allen drei Geschossebenen (Erd- und Obergeschosse) verkleinert.
- In der Südfassade des Untergeschosses wurden anstelle eines Lichthofes zwei Lichtschächte erstellt.
- In der Nord-, Süd- und Westfassade werden rahmenlos verschiebbare Balkonverglasungen erstellt.

Haus B / E._____weg 5

- In der Nordfassade des Untergeschosses wurde das bestehende Kellerfenster vergrössert und mit einem Lichtschacht für den Luftausstoss der Luft-Wasser-Wärmepumpe versehen.

- In der Ostfassade des Untergeschosses wurde ein zusätzliches Kellerfenster mit Lichtschacht für den Luftan zug der Luft-Wasser-Wärmepumpe erstellt.
- In der Ostfassade des Untergeschosses wurde ein zusätzliches Kellerfenster mit Lichtschacht für den Korridor erstellt.
- In der Westfassade des Untergeschosses wurde ein zusätzliches Fenster mit Lichtschacht für den Disponible-Raum erstellt.
- In der Ostfassade des Erdgeschosses wurde ein zusätzliches Fenster im Treppenhaus montiert.
- In der Westfassade des ersten Obergeschosses wurde neu eine Hebeschiebetüre anstelle eines Brüstungsfensters montiert.
- In der Nord- und Ostfassade wurden die Wände beim Containerplatz gespiegelt.
- Westseitig wurde über den Besprechungsräumen im Erdgeschoss der Balkon im 1. Obergeschoss erweitert.

b) Die Beschwerdeführer 1 und 2 monieren, die Änderungen seien in keiner Weise banal. Es entstehe ein anderes Erscheinungsbild. Der Beschwerdeführer 1 vertritt ausserdem die Meinung, die Änderungen hätten im Rahmen einer neuen Baueingabe geprüft werden müssen. Zur Begründung verweist er auf die Ostfassade des Hauses C (E._____weg 7), die von seinem Grundstück aus gut einsehbar sei. Auch der Beschwerdeführer 2 kritisierte in der Einsprache vom 28. August 2017, die Veränderung des Erscheinungsbilds, besonders aufgrund der Anpassungen in der Nordfassade beim Haus A, sei gravierend. Es bestünden dort drei Fenster pro Geschoss, was zu einer grösseren Blendwirkung führe. Ausserdem sei im zweiten Stock eine rahmenlose Balkonverglasung vorhanden und im ersten Stock sei ein ausziehbarer Wind- und Sichtschutz montiert worden. Er ist der Auffassung, dass die Vorinstanz in der Rohbauphase eine Einstellung der Arbeiten hätte anordnen müssen.

c) Soweit der Beschwerdeführer 1 rügt, das Erscheinungsbild beim Haus C (E._____strasse 7) habe sich stark verändert, kann auf die Rüge nicht eingetreten werden. Das Beschwerdeverfahren ist auf die Fassadenanpassungen bei den Häusern A und B beschränkt (vgl. Erwägungen 3b u. 4a). Ob das Haus C gemäss der Baubewilligung vom 23. März 2015 erstellt worden ist, wird die Vorinstanz in einem separaten baupolizeilichen Verfahren zu prüfen haben. Anzumerken ist ausserdem, dass in der angefochtenen Projektänderungsbewilligung vom 28. August 2018 bei der Umschreibung des Bauvorhabens sowie im Dispositiv fälschlicherweise von Fassadenanpassungen beim Haus C (E._____strasse 7) statt beim Haus A die Rede ist. Dabei handelt es sich aber um einen Redaktionsfehler. Aus dem Projektänderungsgesuch der Beschwerdegegnerin,

den bewilligten Projektänderungsplänen und der Stellungnahme der Gemeinde vom 26. Oktober 2018 geht klar hervor, dass die Projektänderungsbewilligung vom 28. August 2018 bloss Fassadenanpassungen bei den Häusern A (D._____weg 2) und B (E._____strasse 5) zum Gegenstand hat. Dieser Redaktionsfehler in Ziffer 5 des Dispositivs der angefochtenen Projektänderungsbewilligung vom 28. August 2018 wird mit diesem Entscheid korrigiert.

d) Mit Blick auf Fassadenänderungen bei den Häusern A und B ist Folgendes festzuhalten: Änderungen eines rechtskräftig bewilligten Projekts sind bis zum Abschluss der Bauausführung im Rahmen einer Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 5 BewD⁸ möglich. Solche Änderungen brauchen eine Zusatz- oder Projektänderungsbewilligung zur Baubewilligung. Die Projektänderungsbewilligung kann nach Anhörung der am bisherigen Verfahren Beteiligten und allenfalls neu von der Projektänderung berührten Dritten ohne Publikation und ohne neues Baugesuchsverfahren erteilt werden, wenn weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen werden (Art. 43 Abs. 2 BewD). Eine weitere Voraussetzung der Projektänderung ist, dass das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Dies ist dann nicht mehr der Fall, wenn ein Hauptmerkmal, wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Zweckbestimmung, wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht.⁹ Bei Gesamtprojekten bestimmt sich das zulässige Mass einer Projektänderung nach dem ganzen Vorhaben, nicht nach einem einzelnen Teil.¹⁰

e) Im vorliegenden Fall bleiben die ursprünglich geplanten Häuser A und B gemäss der Baubewilligung vom 23. März 2015 in den Grundzügen gleich. Bezogen auf die Gesamtüberbauung, die drei Mehrfamilienhäuser mit 16 Familienwohnungen, sieben Seniorenwohnungen und einer Gemeinschaftspraxis sowie eine Einstellhalle für 25 Fahrzeuge umfasst, handelt es sich bei den fraglichen Fassadenanpassungen bei den Häusern A und B um Änderungen, die den Rahmen einer Projektänderung nicht sprengen. Weder sind hier die äusseren Masse noch die Zweckbestimmung des ursprünglichen Bauvorhabens verändert. Auch werden durch die Projektänderung bzw. die geringfügigen Fassadenanpassungen weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a

¹⁰ Vgl. BVR 1989 S. 358

zusätzlich berührt. Zwar verändert sich beim Haus A in der Nordfassade die Fenstereinteilung, wie der Beschwerdeführer 2 richtig ausführte. Die Fensterfläche vergrössert sich dadurch aber nicht, wie ein Vergleich der ursprünglich bewilligten Projektpläne mit jenen der Projektänderung zeigt. Augenfällig ist dabei besonders, dass die mittleren Fenster in der Nordfassade des Hauses A um ca. 75 % verkleinert wurden. Somit kann entgegen der Meinung des Beschwerdeführers 2 in seiner Einsprache vom 28. August 2017 nicht von einer grösseren Blendwirkung der Fenster gesprochen werden. Auch die übrigen Fassadenänderungen, wie das Verschieben der Fenster, die Balkonverglasung oder die zusätzlichen Kellerfenster mit Lichtschächten, fallen im Vergleich zur ursprünglichen Bewilligung der fraglichen Häuser optisch nicht gross ins Gewicht. Ein neues Projekt, das die Einleitung eines neuen Baubewilligungsverfahrens erfordern würde, liegt entgegen der Meinung der Beschwerdeführer 1 und 2 nicht vor. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Fassadenanpassungen bei den Häusern A und B im Rahmen einer Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD behandelte. Die Kritik der Beschwerdeführer 1 und 2 an der Arbeitsweise der Vorinstanz im Zusammenhang mit dem Projektänderungsverfahren ist nach dem Gesagten nicht gerechtfertigt und unbegründet.

5. Selbstdeklaration

a) Der Beschwerdeführer 1 kritisiert in seiner Beschwerde, es sei völlig falsch und fahrlässig, die Verantwortung der Baukontrolle der Bauherrschaft abzutreten.

b) Es ist nicht erkennbar, was der Beschwerdeführer 1 mit diesem Einwand überhaupt zu seinen Gunsten ableiten will. Dazu kann Folgendes angemerkt werden: Das System der Selbstdeklaration wurde im Kanton Bern im Jahr 2009 in die Baugesetzgebung aufgenommen. Es soll der Gemeindebaupolizeibehörde erlauben, die verfügbaren Kapazitäten zu konzentrieren und dort einzusetzen, wo es sich lohnt.¹¹ Danach kontrolliert die Gemeinde die Ausführung der Bauvorhaben auf der Grundlage einer baupolizeilichen Selbstdeklaration der dafür verantwortlichen Person (Art. 47 Abs. 2 BewD¹²). Die

¹¹ Vgl. S. 20 des Vortrages des Regierungsrats an den Grossen Rat zur Änderung des Koordinationsgesetzes (KoG) und des Baugesetzes (BauG) vom 30. April 2008 auffindbar unter: www.bve.be.ch / Rechtsamt / Rechtliche Grundlagen / Vorträge / BauG Änderung vom 28.1.2009

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Gemeinde hat nur noch die baupolizeilich unerlässlichen Pflichtkontrollen (Schnurgerüst, Abwasseranschluss, Versickerungsanlagen) zwingend durchzuführen (Art. 47 Abs. 4 BewD). Nach wie vor ist die Gemeindebaupolizeibehörde aber jederzeit berechtigt, auf Baustellen und soweit dafür Anlass besteht, in bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchzuführen und die dafür erforderlichen Angaben und Unterlagen zu verlangen (Art. 47a Abs. 4 BewD).

c) Es entspricht nach dem Gesagten dem Willen der kantonalen Baugesetzgebung, dass die Gemeindebaupolizeibehörde die Ausführung von Bauvorhaben auf der Grundlage der Selbstdeklaration der dafür verantwortlichen Person, d.h. in der Regel aufgrund der Erklärung der Bauherrschaft, kontrolliert. Weiter ist die verantwortliche Person verpflichtet, die Gemeindebaupolizeibehörde zu benachrichtigen, sobald im Verlauf der Bauarbeiten baubewilligungspflichtige Abweichungen von den Vorgaben der Baubewilligung und den darin enthaltenden Bedingungen und Auflagen erkennbar werden (Art. 47a Abs. 3 BewD). Vorliegend ist aktenkundig, dass die Beschwerdegegnerin die RegioBV Westamt bereits mit Schreiben vom 29. Juli 2016 über die Abweichungen bei den Häusern A und B orientierte.¹³ Die Bauherrschaft hat sich im Zusammenhang mit den Abweichungen bei den Häusern A und B somit korrekt verhalten.

6. Grund der Projektänderung

a) Die Beschwerdeführer 1 und 2 bringen weiter vor, die Aussage der Gemeinde, wonach die Fassadenanpassungen auf Wunsch der Käuferschaft vorgenommen worden seien, sei falsch. Eigene Abklärungen hätten ergeben, dass die Wohnungen gemäss Internet-Ausschreibung gekauft worden seien. Die Käuferschaft habe dabei keine Projektänderungen verlangt (vgl. Beschwerdepunkt 9).

b) Bauvorhaben sind nach Art. 2 Abs. 1 BauG zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung entgegenstehen. Nicht massgeblich ist dabei, aus welchen Gründen eine Projektänderung beantragt wird. Vorliegend wird von den Beschwerdeführern 1 und 2 nicht geltend gemacht und es ist auch

¹³ Vgl. Register 4 in den Vorakten der Gemeinde Wattenwil

nicht ersichtlich, inwieweit die Fassadenanpassungen bei den Häusern A und B kommunalen oder kantonalen Bauvorschriften widersprechen. Dass die Vorinstanz für die Fassadenanpassungen die Projektänderungsbewilligung erteilte, ist somit nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführer vermögen mit ihrer Argumentation nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Ihre Beschwerden sind auch in diesem Punkt unbegründet.

7. Schattenwurf

a) Der Beschwerdeführer 2 bringt ausserdem vor, sein Garten werde durch Schattenwurf der Häuser beeinträchtigt (vgl. Beschwerdepunkt 10). Er habe die Gartenanlage auf eigene Kosten aufheben und wieder neu erstellen müssen. Zur Begründung verweist er auf die Regelung von Art. 22 BauV¹⁴, die Vorschriften zur Beschattungsdauer von Hochhäusern enthält.

b) Die Rüge, wonach die Liegenschaft durch die Wohnüberbauung unzumutbaren Schattenwurf erfahre, erhob der Beschwerdeführer 2 nach den Akten bereits gegen das ursprüngliche Bauvorhaben.¹⁵ Es ist daher fraglich, ob auf diesen Rügepunkt überhaupt eingetreten werden kann. Die Frage kann aber offen bleiben, da die Rüge ohnehin unbegründet ist. Es trifft zwar zu, dass nach Art. 22 Abs. 3 BauV Hochhäuser bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen dürfen. Bei den umstrittenen Häusern A und B handelt es sich aber nicht um Hochhäuser. Für andere Bauten und Anlagen, wie das hier bei der Wohnüberbauung der Fall ist, enthält die Baugesetzgebung keine Vorschriften über die zulässige Beschattung. Die fraglichen Bauten sind daher unabhängig vom Schattenwurf bewilligungsfähig, wenn diese die vorgeschriebenen Gebäudemasse einhalten. Vorliegend wurden die Gebäudemasse bereits in der UeO D. _____ Nord aus dem Jahr 2014 verbindlich festgelegt. Daran kann nichts mehr geändert werden. Hinweise, dass die Häuser A und B die zulässigen Gebäudemasse nicht einhalten, bestehen nicht. Einwirkungen, die von zonen- und baurechtskonformen Bauvorhaben ausgehen, wie beispielsweise der Entzug der Aussicht oder Schattenwurf, sind daher zu dulden. Die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

¹⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁵ Vgl. Ziff. 3.5 im Gesamtbauentscheid vom 23. März 2015 im Register 5 der Vorakten der Gemeinde Wattenwil

8. Nichtbehandlung der Einsprache

a) Im vorinstanzlichen Verfahren teilte der Beschwerdeführer 1 der Vorinstanz mit Schreiben vom 4. September 2017 mit, er schliesse sich vollumfänglich der Einsprache des Beschwerdeführers 2 an. Im gleichen Schreiben verlangte er von der Gemeinde zudem, es sei die Einhaltung des Fahrverbots zu kontrollieren und gegebenenfalls durchzusetzen. In einem späteren Schreiben hielt der Beschwerdeführer 1 an seinen Standpunkten fest und äusserte sich zusätzlich zum Verkehrsrichtplan der Gemeinde Wattenwil. In der Folge behandelte die Vorinstanz das Schreiben des Beschwerdeführers 1 vom 4. September 2017 als Einsprache. Dazu hielt sie im angefochtenen Entscheid vom 28. August 2018 fest, aufgrund des Einspracherückzugs des Beschwerdeführers 2 könne davon ausgegangen werden, dass auch der Beschwerdeführer 1 diesem Rückzug folge. Er habe dies aber nicht bestätigt. Ausserdem hielt die Vorinstanz fest, der Beschwerdeführer 1 sei von der Projektänderung nicht unmittelbar betroffen, da in der Ostfassade des Hauses C (E._____strasse 7) keine Anpassungen oder Ergänzungen vorgenommen worden seien. Im Ergebnis wies sie die Einsprache als unbegründet ab. Überdies erwog die Vorinstanz, die Hinweise in der Einsprache betreffend die Verkehrsschilder und die Verkehrsrichtplanung seien nicht Bestandteil des Projektänderungsverfahrens, weshalb auch diese Rügen unbegründet seien.

b) Der Beschwerdeführer 1 kritisiert in seiner Beschwerde, die Vorinstanz hätte seine Einsprache behandeln müssen. Von einem Einspracherückzug könne keine Rede sein; er halte an seiner Einsprache fest. Er sei direkt betroffen, da er von seinem Grundstück aus an die Fassade des Hauses C (E._____strasse 7) sehen könne.

c) Aus der Projektänderungsbewilligung vom 28. August 2018 geht her vor, dass sich die Vorinstanz zu den Einspruchspunkten der Verkehrsschilder und der Verkehrsrichtplanung äusserte. Sie erwog, dass diese Punkte nicht Thema des Projektänderungsverfahrens sind. Diese Einschätzung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden, da kein Zusammenhang zwischen den Verkehrsschildern bzw. der Verkehrsrichtplanung und den Fassadenänderungen bei den Häusern A und B besteht (vgl. Erwägung 3a). Die Vorinstanz setzte sich somit entgegen der Meinung des Beschwerdeführers 2 mit den Einspruchspunkten betreffend die Verkehrsschilder und die Verkehrsrichtplanung genügend auseinander. Insoweit kann der Kritik des

Beschwerdeführers 1 nicht gefolgt werden, die Vorinstanz habe seine Einsprache betreffend die Einspruchepunkte zu den Verkehrsschildern und der Verkehrsrichtplanung nicht behandelt.

d) In seiner Einsprache vom 4. September 2017 schloss sich der Beschwerdeführer 1 der Einsprache des Beschwerdeführers 2 vom 28. August 2017 an. Damit übernahm er die Einspruchepunkte des Beschwerdeführers 2 in die eigene Einsprache. Umstritten ist, ob sich die Vorinstanz mit den übernommenen Einspruchepunkten genügend auseinandersetzte oder ob sie, gleich wie beim Beschwerdeführer 2, von einem Einspracherückzug ausging. Zu dieser Thematik sind die Ausführungen der Vorinstanz in der Projektänderungsbewilligung vom 28. August 2018 unklar und missverständlich. Die Vorinstanz trat zwar, anders als der Beschwerdeführer 1 meint, auf die Einspruchepunkte ein und wies diese als unbegründet ab. Zur Begründung verwies sie jedoch auf den Einspracherückzug des Beschwerdeführers 2. Zudem hielt sie fest, der Beschwerdeführer 1 sei von der Projektänderung nicht betroffen, weil beim Haus C keine Anpassungen vorgenommen worden seien. Dieser Verweis auf formelle Verfahrensumstände ist keine genügende Begründung im Sinne von Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG und stellt eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehörs dar. Aufgrund dieser unklaren und missverständlichen Begründung war es dem Beschwerdeführer 1 nicht möglich, die angefochtene Projektänderungsbewilligung sachgerecht anzufechten. Vielmehr sorgten die Ausführungen der Vorinstanz für Verwirrung, was letztlich wohl auch zum Beschwerdeverfahren führte. Diesen Verfahrensmangel konnte die BVE jedoch heilen, indem sie die Einspruchepunkte des Beschwerdeführers 2 im Beschwerdeverfahren behandelte, soweit diese nicht über den Streitgegenstand hinausgingen (vgl. Erwägungen 4b, 4e und 7a). Der Mangel ist bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen. Damit sind den Beschwerdeführern keine Nachteile entstanden.

9. Zusammenfassung

Aus den Erwägungen folgt, dass im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nur jene Beschwerde- bzw. Einspruchepunkte behandelt werden, die nicht über den Streitgegenstand hinausgehen. Die baupolizeilichen Rügepunkte, die keinen Bezug zu den Fassadenanpassungen bei den Häusern A und B aufweisen, können im Beschwerdeverfahren somit nicht behandelt werden. Diese Rügepunkte wird die

Baupolizeibehörde der Gemeinde Wattenwil in einem separaten Baupolizeiverfahren zu prüfen haben. Soweit die Rügepunkte den Gegenstand der Projektänderungsbewilligung betreffen, sind diese unbegründet: Die Fassadenanpassungen sprengen den Rahmen einer Projektänderung nicht. Ein neues Baubewilligungsverfahren muss nicht durchgeführt werden. Eine zusätzliche Blendwirkung entsteht nicht. Nicht massgeblich ist, aus welchen Gründen eine Projektänderung beantragt wird. Einwirkungen, die von zonen- und baurechtskonformen Bauvorhaben ausgehen, sind zu dulden. Die Selbstdeklaration ist seit 2009 gesetzlich vorgesehen. Infolge eines Redaktionsfehlers wird aber das Dispositiv der angefochtenen Projektänderungsbewilligung korrigiert. Zudem konnte die BVE den Mangel der ungenügenden Begründung im Beschwerdeverfahren korrigieren.

10. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gelten die Beschwerdeführer als unterliegend. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁶). In Anwendung dieser Bestimmung werden die Pauschalen für die separat eingereichten Beschwerden des Beschwerdeführers 1 und des Beschwerdeführers 2 auf je Fr. 1'200.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Zugunsten der Beschwerdeführer wird zudem bei der Festlegung der Verfahrenskosten berücksichtigt, dass das Dispositiv der Projektänderungsbewilligung korrigiert werden musste. Zugunsten der Beschwerdeführer wirkt sich auch aus, dass die Vorinstanz mit der unklaren, missverständlichen und ungenügenden Begründung im Zusammenhang mit der Einsprache des Beschwerdeführers 2 für Verwirrung sorgte. Diese Umstände können den Beschwerdeführern nicht angelastet werden. Aufgrund der besonderen Umstände rechtfertigt es sich daher, die Pauschalen von Fr. 1'200.00 um die Hälfte zu reduzieren (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeführer 1 und der Beschwerdeführer 2 haben somit Verfahrenskosten von je Fr. 600.00 zu tragen.

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

b) Die Beschwerdegegnerin war nicht anwaltlich vertreten. Auch haben Gemeinden keinen Anspruch auf Parteikostenersatz. Es werden deshalb keine Parteikosten gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen. Die Ziffer 5 der Projektänderungsbewilligung der Gemeinde Wattenwil vom 28. August 2018 wird wie folgt korrigiert:

- "- *Haus A* - Fassaden Plan Nr. 401 vom: 20.12.2016
- *Haus B* - Fassaden Plan Nr. 401 vom: 20.12.2016"

Im Übrigen wird die Projektänderungsbewilligung der Gemeinde Wattenwil vom 28. August 2018 bestätigt.

2. Den Beschwerdeführern 1 und 2 werden je Verfahrenskosten von Fr. 600.00 zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn B._____, eingeschrieben
- C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wattenwil, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident