



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/155

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 31. August 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **F.**_____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **G.**_____
Beschwerdeführer 5

Beschwerdeführende 3 - 5 vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

und

I._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt J._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung, Kernstrasse 1,
3067 Boll**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen vom 23. August
2019 (Baugesuch Nr. 359/047-18; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 30. Oktober 2018 bei der Gemeinde Vechigen ein Baugesuch ein für den Teilabbruch der bestehenden Garagen und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit separaten Einstellhallen auf Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. L._____. Auf derselben Parzelle befinden sich der Gasthof A._____ sowie ein Mehrfamilienhaus. Das geplante Mehrfamilienhaus A liegt in der Dorfkernzone, das Mehrfamilienhaus B in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 26. März 2019 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein. Mit Gesamtentscheid vom 23. August 2019 erteilte die Gemeinde Vechigen dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführer 1 und 2 am 20. September 2019 und die Beschwerdeführenden 3 - 5 am 30. September 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 23. August 2019.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ vereinigte die beiden Verfahren. Mit Verfügung vom 13. Dezember 2019 teilte es den Beteiligten mit, gemäss einer summarischen Prüfung sei es der Auffassung, die Erschliessung des Gebäudes B sei durch die bestehende Grunddienstbarkeit nicht sichergestellt und gab ihnen Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Zudem holte es die alten Baubewilligungsakten der Parzellen Nrn. L._____ und R._____ ein. Mit Eingabe vom 23. Januar 2020 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, die eine Erschliessung ohne die Beanspruchung der Dienstbarkeit vorsieht. Mit Verfügung vom 12. Februar 2020 beauftragte das Rechtsamt zudem die B._____ AG, den natürlich gewachsenen Geländeverlauf im Bereich des Gebäudes B zu eruieren. Der Bericht der B._____ AG vom 16. März 2020 stellte das Rechtsamt den Parteien mit Verfügung vom 25. März 2020 zu und gab ihnen Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Mit Eingabe vom 6. Mai 2020 reichte die Beschwerdegegnerin erneut eine Projektänderung ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich auch zu dieser Projektänderung zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

4. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht der B._____ AG wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur

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

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

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

Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführer 1 und 2 bringen vor, die Gemeinde sei in ihrem Gesamtentscheid nicht auf ihre Vorbringen betreffend die auf der Westseite des Gebäudes A vorgesehene Terrainaufschüttung eingegangen. Es gehe aus dem Entscheid nicht hervor, weshalb die Bauherrschaft nicht auf die vorgesehene Aufschüttung verzichten müsse. Damit machen sie sinngemäss geltend, die Gemeinde sei ihrer Begründungspflicht nicht gehörig nachgekommen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Die Behörde muss wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁵

c) Das ursprüngliche Bauvorhaben sah eine deutlich höhere Aufschüttung vor als das nun zu beurteilende Projekt. Mit der am 26. März 2019 im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Projektänderung reduzierte die Bauherrschaft die Aufschüttung um mehr als einen Meter. Die Gemeinde hat in ihrem Entscheid ausgeführt, der Fachausschuss Gestaltung sei in seinem Bericht zum Schluss gekommen, durch die Absenkung des Baukörpers um einen Meter werde die künstliche Aufschüttung auf der Südseite verringert. Dem Projekt könne in gestalterischer Hinsicht nun zugestimmt werden.

Mit dieser Ausführung hat die Gemeinde das Argument der Bauherrschaft aufgenommen. Sie hat aufgezeigt, dass sie die noch vorhandene Aufschüttung als mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen vereinbar erachtet. Dies zeigt, von welchen Überlegungen sich die Gemeinde hat leiten lassen. Obwohl sie sich nicht im Detail mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer 1 und 2 auseinandergesetzt hat, ist die Gemeinde ihrer Begründungspflicht genügend nachgekommen. Sie hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer 1 und 2 nicht verletzt.

3. Erschliessung

a) Die beiden Mehrfamilienhäuser sollen auf einer grossen Parzelle realisiert werden. Im heute noch nicht überbauten südwestlichen Bereich ist das Mehrfamilienhaus A geplant. Die Einstellhalle für dieses Gebäude soll über die bestehende Einstellhalle des angrenzenden Grundstücks an der M._____strasse 136a erschlossen werden. In der Mitte des

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

⁵ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5.

winkelförmigen Grundstücks steht bereits heute ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das Restaurant A. _____ sowie Wohnungen befinden. Im nördlichen Bereich befinden sich heute ein grosser Parkplatz sowie Garagen. In diesem Bereich soll das Mehrfamilienhaus B erstellt werden, dafür sollen die Garagen und ein Grossteil der Parkfläche weichen. Einige der Parkplätze südlich des zu erstellenden Mehrfamilienhaus B sollen bestehen bleiben. Der heutige Parkplatz ist über eine ca. 8 Meter breite Zufahrt via M. _____ strasse erschlossen. Das Wohnhaus des Beschwerdeführers 5 befindet sich im Norden des geplanten Mehrfamilienhaus B. Ein ca. 90 Zentimeter breiter und 5 Meter langer "Wurmfortsatz" des Grundstücks des Beschwerdeführers 5 ragt in die bestehende Zufahrt hinein. Das Grundstück des Beschwerdeführers 5 ist mit einem "Wegrecht" zu Gunsten der Bauparzelle belastet, das über diesen Wurmfortsatz führt.

Ursprünglich sollte die geplante Einstellhalle des Mehrfamilienhaus B über die bestehende Zufahrt erschlossen werden. Nachdem das Rechtsamt der BVD auf Grund einer summarischen Prüfung Zweifel bekundete, ob diese Erschliessung durch die vorhandene Grunddienstbarkeit gedeckt sei, reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein. Demnach soll der Strassenanschluss weiterhin über den bestehenden Zugang von der M. _____ strasse her erfolgen. Allerdings soll die Zufahrt im Bereich des "Wurmfortsatzes" auf eine Breite von 3 Meter reduziert werden, so dass das Grundstück des Beschwerdeführers 5 nicht mehr überquert werden muss. Dafür muss die heute bestehende Zufahrt gegen Süden leicht verbreitert und die daran anschliessende Hecke, die den dahinterliegende Sitzplatz des Gebäudes M. _____ strasse 137 abgrenzt, um einige Zentimeter verschoben werden.

b) Die Beschwerdeführenden 3 - 5 machen in ihrer Stellungnahme vom 16. April 2020 geltend, es liege kein formelles Gesuch mit einem Projektänderungsplan vor. Dieses hätte zudem erstinstanzlich veröffentlicht werden müssen. Die Erschliessung sei überdies auch so weiterhin nicht sichergestellt, da dafür die bestehende Hecke versetzt werden müsste. Dies sei nicht möglich, da sich hinter der Hecke der Garten des Wohngebäudes Nr. 137 befinde, wo zudem auch Kondensatoren und eine grosse Klimaanlage für den Gastrobetrieb stünden. Diese Anlagen seien gartenseitig entlang der bestehenden Hecke unter Terrain mit Leitungen für die Stromzufuhr etc. erschlossen. Diese könnten nicht versetzt werden und daher sei auch eine Verpflanzung der Hecke nicht möglich.

Weiter führen sie aus, das Terrain falle vor der Einmündung in die M. _____ strasse zu steil ab und sei daher nicht befahrbar. Die Vorgaben des kantonalen Strassengesetzes und der Strassenverordnung seien nicht eingehalten, ebenso wenig die im Baureglement der Gemeinde Vechigen vorgeschriebenen Abstände vom Strassenrand zum Garten. In ihrer Stellungnahme vom 4. Juni 2020 bezweifeln sie zudem, dass die Ein- und Ausfahrt auf die M. _____ strasse insbesondere auch von Lastwagen ohne Beanspruchung des dienstbarkeitsrechtlich fehlenden Wegrechts überhaupt resp. gefahrlos möglich sei, resp. Fahrzeuge wegen des Gefälles auf den Dienstbarkeitsbereich ausweichen werden. Die Strassenabstände seien sicherheitshalber auch arealintern einzuhalten, was beim zu beurteilenden Bauvorhaben nicht der Fall sei.

c) Gemäss Art. 43 BewD⁶ kann die Bauherrschaft während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Projektänderungen können ohne erneute Publikation behandelt werden, wenn weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen sind. In diesem Fall genügt es, die Verfahrensbeteiligten und allenfalls neu betroffene Dritte anzuhören.

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Die Beschwerdegegnerin hat mit ihrer Eingabe vom 22. Januar 2020 erläutert, mit der eingereichten Projektänderung sei die Erschliessung des Bauvorhabens sichergestellt. Gleichzeitig hat sie einen "Situationsplan", datierend vom 13. Januar 2020 eingereicht. Darauf ist der Verlauf der geplanten Zufahrt ersichtlich. Die Strasse sowie die Abstände sind zudem vermassst, auch wenn der Plan die Situation nicht wie angegeben 1:100 sondern 1:150 wiedergibt. Die Änderung der Zufahrt ist eine geringfügige Änderung des Bauvorhabens, insbesondere da sich der Strassenanschluss nicht verändert. Diese Projektänderung wirkt sich in erste Linie auf das Bauvorhaben sowie den Beschwerdeführer 5 aus. Den Beschwerdeführenden hat das Rechtsamt die Projektänderung zur Kenntnis gebracht. Es sind weder öffentliche noch wesentliche neue nachbarliche Interessen betroffen. Das Verfahren durfte daher ohne erneute Publikation fortgesetzt werden. Die Bauherrschaft hat die Eingabe zudem eindeutig als "Projektänderung" bezeichnet und hat der BVD den entsprechenden Plan eingereicht. Es war nicht erforderlich, dass sie die Baugesuchsformulare anpasst. Die Rüge ist unbegründet.

d) Unter Zufahrt wird die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden (Art. 6 Abs. 1 BauV⁷). Bei der Strassengestaltung, insbesondere der Bemessung der Fahrbahnbreite, ist auf die Verkehrssicherheit sowie auf Landschaft und Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Besonderen Verhältnissen wie beispielsweise geringer Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen) ist Rechnung zu tragen (Art. 6 Abs. 3 BauV). Die Fahrbahnbreite soll bei Einbahnstrassen 3 Meter und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 Meter nicht unterschreiten. Wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV es erfordern, kann die Fahrbahnbreite auch für Strassen mit Gegenverkehr bis auf 3 Meter herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 2 und 3 BauV).

e) Die ca. 25 Meter lange und 8 Meter breite Fläche zwischen der M._____strasse und der zukünftigen Zufahrt in die Einstellhalle ist asphaltiert. Da die M._____strasse nicht im rechten Winkel sondern schrägen entlang der Parzelle verläuft, ist die Zufahrt im Bereich des Strassenanschlusses sogar ca. 13 Meter breit. Nur im Bereich des "Wurmfortsatzes" der Nachbarparzelle ist die Zufahrt auf eine Breite von 3 Meter reduziert. Das Gefälle entlang der Hecke ist relativ gering. Die M._____strasse verläuft im Bereich der Einmündung der Zufahrt gerade. Dadurch ist die Übersicht bei der Einmündung sehr gut.

Die Zufahrt dient insbesondere den sechs Wohnungen des Mehrfamilienhaus B. Zudem erschliesst sie die neun Parkplätze des bestehenden Mehrfamilienhauses auf der Bauparzelle. Das Verkehrsaufkommen ist somit gering. Obwohl die Zufahrt an einer Stelle nur gerade drei Meter breit sein wird, sind die Platzverhältnisse im Allgemeinen sehr grosszügig, so dass genügend Ausweichstellen vorhanden sind und Platz für allfällige Manöver von grösseren Fahrzeugen besteht. Da das Gefälle im Bereich, wo das Grundstück des Beschwerdeführers 5 in das Baugrundstück hineinragt, relativ gering ist, ist nicht ersichtlich, weshalb die Zufahrt auf diesem Stück nicht befahrbar sein sollte. Auch Lastwagen, die üblicherweise eine Breite von 2.5 Meter aufweisen,⁸ können die Zufahrt befahren. Die im Situationsplan vom 13. Januar 2020 eingezeichnete Zufahrt hält gegenüber dem Grundstück des Beschwerdeführers 5 den erforderlichen Grenzabstand von einem Meter ein (vgl. Art. 8 Abs. 2 Bst. c GBR⁹). Das Gebäude M._____strasse Nr. 137 befindet sich auf derselben Parzelle wie das Bauvorhaben. Die Zufahrtsstrasse muss dementsprechend zu diesem Garten keinen Grenzabstand einhalten.

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

⁸ Vgl. VSS 40201, Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer.

⁹ Baureglement der Gemeinde Vechigen vom 13. Februar 2014, genehmigt durch Amt für Gemeinden und Raumordnung (GBR).

Strassenabstände müssen arealintern nicht eingehalten sein. Auch eine Verpflanzung der Hecke scheint ohne Weiteres möglich zu sein, da sich gemäss Aussage der Beschwerdegegnerin im Bereich der Hecke keine Leitungen befinden. Es ist im Übrigen nicht ersichtlich, gegen welche öffentlich-rechtliche Norm die Verschiebung der Hecke verstossen sollte. Schliesslich verändert sich der bereits heute bestehende Anschluss an die M._____strasse baulich durch das Bauvorhaben nicht. Auch wenn der südlichste Bereich der Einmündung stark abfällt, besteht genügend Platz, um gefahrenlos auf die M._____strasse zu fahren. Die Übersicht ist auch hier sehr gut und die Verkehrssicherheit somit gewährleistet. Auch diese Rüge erweist sich somit als unbegründet.

4. Fassadenhöhe / Massgebendes Terrain

a) Die zulässige Fassadenhöhe beträgt in der Wohnzone W2 7.00 Meter (Art. 8 Abs. 1 GBR). Mit Ausnahme der bergseitigen Fassade beträgt der zulässige Hangzuschlag einen Meter, falls die Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der Fläche, welche von der projizierten Fassadenlinie umschlossen wird, mindestens 10 % beträgt (Art. 8 Abs. 2 Bst. h GBR). Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren und der dazugehörigen Fassadenlinie (A132 GBR). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Art. 1 Abs. 1 BMBV¹⁰). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV).

b) Die Bauparzelle befindet sich an einer Hanglage. Für die abzubrechenden Garagen war das natürlich gewachsene Terrain abgegraben und zum Teil wieder aufgeschüttet worden. Das natürlich gewachsene Terrain ist nicht mehr vorhanden.

In den von der Gemeinde bewilligten Baugesuchsplänen, hatte die Beschwerdegegnerin den natürlich gewachsenen Geländeverlauf auf der Nordseite des Gebäudes B sowohl bei der westlichen als auch bei der östlichen Ecke mit 711.73 M.ü.M angegeben. Das Terrain sollte auf eine Höhe von 708.50 M.ü.M abgegraben werden. Auf der Südseite gab sie an, das natürlich gewachsene Terrain liege auf der gesamten Länge bei 709.05 M.ü.M. Das projektierte Terrain sollte auf einer Höhe von 708.50 liegen. Gemäss diesen Angaben wäre das natürlich gewachsene Terrain somit überall abgegraben und die Fassadenhöhe vom projektierten Terrain aus gemessen worden. Dies ergab insbesondere bei der gesamten Südseite des Gebäudes eine Fassadenhöhe von 6.8 Meter.

Die Gemeinde hat in ihrem Entscheid ausgeführt, die Bauherrschaft habe sich bei der Festlegung des ursprünglich natürlichen Terrains an der bestehenden Stützmauer zwischen den Parzellen Nr. L._____ und K._____ orientiert, diese Annahme erscheine plausibel. Die Hangneigung lasse sich auf Grund der Gegebenheiten vor Ort gut ablesen. Die Messweise und die Angaben zur Fassadenhöhe in den Baugesuchsplänen seien nicht zu beanstanden. Die beiden Baukörper hielten die zulässige Fassadenhöhe ein.

c) Die Beschwerdeführenden 3 - 5 machten in ihrer Beschwerde geltend, der natürlich gewachsene Geländeverlauf dürfte ursprünglich einer gleichmässigen Hangneigung zwischen dem Q._____weg und der M._____strasse entsprochen haben. Das massgebliche

¹⁰ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

Terrain müsse daher 2 bis 3 Meter tiefer liegen, als von der Vorinstanz angenommen, daher auch tiefer als das projektierte Terrain. Es sei nicht korrekt, die Oberkante des bestehenden Garagenbaus als massgebendes Terrain zu definieren. Das Gebäude B sei auf dem Dach der alten Garagen zu hoch aufgestellt.

d) Das Rechtsamt der BVD hat die B._____ AG beauftragt, den natürlich gewachsenen Geländeverlauf im Bereich des Gebäudes B zu eruieren. Deren Beurteilung ergab, dass das natürlich gewachsene Terrain beim südlichsten Punkt der Ostfassade ca. 15 cm über dem von der Bauherrschaft angegebenen natürlichen Terrain liegen würde. Bei der Westfassade verlief das natürlich gewachsene Terrain gemäss ihrer Beurteilung zwischen 55-75 cm tiefer als in den ursprünglichen Baugesuchsunterlagen angegeben.

Die Beschwerdegegnerin hat den gutachterlich rekonstruierten Terrainverlauf in ihre am 6. Mai 2020 eingereichte Projektänderung integriert. Demnach liegt das natürlich gewachsene Terrain beim westlichsten Punkt der Nordfassade bei 711.75 M.ü.M., beim östlichsten Punkt der Nordfassade bei 710.99 M.ü.M. Auf Grund der geplanten Abgrabung des Terrains liegt der tiefste Punkt der Fassadenhöhe hier immer noch bei 708.50 M.ü.M. Beim westlichsten Punkt der Südfassade soll das gewachsene Terrain bei 709.28 M.ü.M. und beim östlichsten Punkt der Südfassade bei 708.27 M.ü.M. liegen. Das projektierte Terrain entlang der gesamten Südseite des Gebäudes soll bei 708.50 M.ü.M. liegen. Die Projektänderung sieht somit im südöstlichen Bereich eine Aufschüttung des Terrains vor. Daher ist die Fassadenhöhe hier nicht ab dem projektierten resp. abgegrabenen, sondern ab dem natürlich gewachsenen Terrain zu messen. Die Fassadenhöhe beträgt somit in diesem Bereich 7.03 Meter.

Trotz dieser Projektänderung machen die Beschwerdeführenden 3 - 5 weiterhin geltend, das massgebende Terrain müsse tiefer liegen und das Gebäude sei zu hoch. Gemäss ihrer Auffassung sind zudem am Projekt selber keine Änderungen erfolgt. Dementsprechend sei den neu eingereichten Plänen keine Projektänderung zu entnehmen und sie könnten sich nicht dazu äussern (rechtliches Gehör).

e) Die B._____ AG stützt ihre Herleitung des ursprünglichen Geländeverlaufs insbesondere auf vor Ort gemachte GNSS¹¹ - Messungen. Im Bereich der Ostseite des Gebäudes B verifizierte sie ihre Messungen zudem mit den Unterlagen zum Baugesuch Nr. N._____ vom Dezember 1984 auf Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. R._____. In diesem Baugesuch für den Neubau des Einfamilienhauses der Beschwerdeführenden 3 und 4 ist beim Punkt ± 0.00 im Erdgeschoss eine absolute Höhe von ~ 710 M.ü.M. angegeben. Zudem sind neben dieser absoluten Höhe Grenzpunkte eingezeichnet, bei welchen die Höhendifferenzen zu dieser absoluten Höhe angegeben sind.

Die tatsächliche Messung am 26. Februar 2020 ergab beim Punkt ± 0.00 eine Höhe von 712.5 M.ü.M. Die Messungen bei den Grenzpunkten 1, 3 und 4 in Kombination mit den Höhendifferenzen ergaben eine absolute Höhe beim Punkt ± 0.00 von 712.5 M.ü.M. Lediglich bei den Grenzpunkten 2 und 5 resultierte eine absolute Höhe von 712.2 resp. 712.3 M.ü.M. Die B._____ AG erklärt sich diese Abweichung von 20-30 Zentimeter damit, dass diese beiden Punkte zwischenzeitlich rekonstruiert oder neu gesetzt worden sein könnten. Grundsätzlich lassen die gemachten Messungen kombiniert mit den Angaben im Baugesuch den Schluss zu, dass die absolute Höhe beim Baugesuch Nr. N._____ beim Punkt ± 0.00 bei 712.5 M.ü.M. liegt. Der Punkt, wo diese absolute Höhe gemessen wurde, liegt nordöstlich des geplanten Mehrfamilienhaus B. Auf Grund der Angaben im Baugesuch aus dem Jahr 1984 konnte die B._____ AG den Höhenverlauf des natürlich gewachsenen Terrains auf der Parzelle

¹¹ Global Navigation Satellite System.

R._____, resp. deren westlichen Parzellengrenze erstellen. Auf der Höhe des nordöstlichsten Punkt des projektierten Mehrfamilienhauses B eruierte die B.____ AG eine Höhe von ca. 711 M.ü.M. Auf der Höhe des südöstlichsten Punkt gibt sie eine Höhe zwischen 709 und 707 M.ü.M. an. Diese Angaben wiederum verwendete sie für die Herleitung, resp. approximative Bestimmung des Verlaufs des natürlich gewachsenen Terrains auf der Ostseite des Gebäudes B.

Auf der Westseite des Gebäude B dienten der B.____ AG neben den GNSS-Messungen insbesondere die Unterlagen zum Baugesuch Nr. 1575 (alte Garagen) zur Herleitung des natürlich gewachsenen Terrains. Zudem konnte sie auf ein Luftbild der swisstopo vom 1. September 2004 zurückgreifen, auf welchem die Stützmauer entlang der westlichen Parzellengrenze im Bereich des Gebäudes A und das daran anschliessende Terrain noch vor dessen Überbauung zu sehen ist. Die GNSS-Aufnahmen zeigten eine Abweichung des natürlich gewachsenen Terrains zu den Angaben in dem von der Gemeinde bewilligten Baugesuch von ca. 15 cm. Die B.____ AG geht davon aus, dass sich die Bauherrschaft bei ihren ursprünglichen Angaben auf den Verlauf der Krone der Stützmauer, die sich an der Parzellengrenze befindet, stützte. Demgegenüber geht sie von einem natürlich gewachsenen Terrain auf der Bauparzelle aus, das ca. 15 cm unterhalb der Mauerkrone verlaufen soll. Neben den Messungen stützten sie sich bei dieser Annahme auf das Luftbild swisstopo, das entlang der Stützmauer ein Schattenband zeigt. Auch dieses lasse den Schluss zu, dass das natürlich gewachsene Terrain auf der Bauparzelle leicht unterhalb der Mauerkrone liege und das natürlich gewachsene Terrain im Bereich der Westfassade in den von der Gemeinde bewilligten Plänen ca. 15 cm zu hoch angegeben war.

Die Ausführungen der B.____ AG und die von ihr gezogenen Schlüsse überzeugen. Das von der B.____ AG hergeleitete natürlich gewachsene Terrain stimmt zudem auch mit den historischen Siegfriedkarten überein; darauf sind die Höhenlinien gleichmässig eingezeichnet. Der neusten Karte von 1940 zufolge verläuft die Höhenlinie 700 M.ü.M. am unteren Ende des Baugrundstücks. Die Höhenlinie 710 M.ü.M. verläuft ungefähr in der Mitte des projektierten Gebäude B. Beide Linien steigen gegen Osten etwas an. Damit zeigen sie ein Gefälle gegen Osten auf, wovon auch die B.____ AG ausgeht. Es sind daher keine Anhaltspunkte vorhanden, die an der sorgfältigen und korrekten Herleitung des natürlich gewachsenen Terrains der B.____ AG sowie deren Annahme des natürlich gewachsenen Terrainverlaufs Zweifel aufkommen liessen. Auf die Angaben in diesem Gutachten, die die Bauherrschaft in ihrer Projektleitung vom 8. Mai 2020 aufgenommen hat, ist daher abzustellen. Das massgebende Terrain ist somit in den Baugesuchsunterlagen resp. der Projektänderung vom 8. Mai 2020 korrekt angegeben.

f) Mit der Veränderung des massgebenden Terrains geht auch eine Veränderung des Bauprojekts einher. Die Fassadenhöhe beträgt im südöstlichen Bereich nicht mehr 6.8 Meter, sondern bis zu 7.03 Meter, was die grundsätzlich zulässige Höhe überschreitet. Anders als beim ursprünglichen Bauprojekt ist daher nun zu prüfen, ob die Voraussetzungen eines Hangzuschlags gegeben sind, was im Übrigen auch die Beschwerdeführenden 3 - 5 selber vorbringen. Dementsprechend handelt es sich um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD, auch wenn sich diese optisch nicht niederschlägt und das Bauvorhaben konstruktiv nicht verändert wird. Die Pläne der Projektänderung wurden den Beschwerdeführenden 3 - 5 zur Einsichtnahme zugestellt und sie hatten auch die Möglichkeit, sich dazu zu äussern.

Der Hangzuschlag von einem Meter bei der Fassadenhöhe ist zulässig, falls die Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der Fläche, welche von der projizierten Fassadenlinie umschlossen wird, mindesten 10 % beträgt (Art. 8 Abs. 2 Bst. h GBR). Eine Falllinie entspricht der Linie, der ein Wassertropfen bei Vernachlässigung der Trägheit

hangabwärts folgen würde. Gemäss Praxis der BVD ist bei der Ermittlung der Hangneigung die durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verlaufende Falllinie massgebend.

Die Höhendifferenz des natürlich gewachsenen Terrains zwischen der Nord- und der Südfassade beträgt bei der Ostseite des Gebäudes ca. 2.7 Meter und bei der Westseite ca. 2.5 Meter. Die Breite des Gebäudes misst 11 Meter, das Gefälle ist relativ regelmässig. Demzufolge beträgt die Hangneigung bei der Westseite 22.7 % und bei der Ostseite 24.5 %. Beim Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses beträgt die Hangneigung der Falllinie damit sicher mehr als 10 %. Es kann daher auf die genaue Bestimmung der Hangneigung beim Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verzichtet werden. Die zulässige Fassadenhöhe auf der Süd- sowie der Ost- und Westseite beträgt somit 8 Meter. Mit einer Höhe von 7.03 Meter hält das Bauvorhaben die zulässige Fassadenhöhe auch in diesem Bereich ein. Auch diese Rügen erweisen sich als unbegründet.

5. Anzahl Vollgeschosse

a) Die Beschwerdeführenden 3 - 5 machen geltend, die Gebäude seien zu hoch. Es würden in der W2-Zone letztlich auf vier Geschossen Wohnnutzungen generiert. Die spezielle Dachform mit einer Neigung von 45° sowie die "Fenstertürme" führten dazu, dass das eigentliche Dachgeschoss wie ein Vollgeschoss genutzt werde. Wegen der aussergewöhnlichen Gebäude- und Dachgestaltung müsse die Kniestockhöhe ab Bodenplatte des dritten Geschosses bis Oberkante der seitlichen Fenster des Geschosses oder bis Oberkante der Balkontürme gemessen werden. Da die Kniestockhöhe über 1.2 Meter betrage, sei das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu betrachten.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die Gebäudehöhe und die Geschosszahl entsprächen den Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Vechigen. Die Kniestockhöhen überschritten das zulässige Mass von 1.2 Meter an keiner Stelle.

b) Sowohl in der Wohnzone W2 als auch in der Dorfkernzone D sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (Art. 8 Abs. 1 GBR). Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse (Anhang A134 Abs. 1 GBR). Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten (Art. 8 Abs. 2 Bst. f i.V.m. Anhang A135 GBR). Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Anhang A133).

Die "Oberkante der Dachkonstruktion" ist ein Begriff, der nicht nur im Zusammenhang mit der Messweise der Kniestockhöhe gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. f i.V.m. Anhang A135 GBR Verwendung findet. Die Oberkante der Dachkonstruktion ist auch für die Fassadenhöhe gemäss Art. 15 BMBV sowie für die Kniestockhöhe gemäss Art. 16 BMBV massgebend. Dieser Begriff ist dementsprechend einheitlich zu verwenden. Solange eine Dachaufbaute die gemäss kommunalem Baureglement zulässige Breite nicht überschreitet, ist sie an die Fassadenhöhe und damit auch an die Kniestockhöhe nicht anzurechnen. Andernfalls wären diese Masse bei Dachaufbauten regelmässig überschritten.

c) Bei den "Fenstertürmen" resp. Lukarnen handelt es sich um Dachaufbauten. Diese sind zulässig, solange sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen (Art. 19 Abs. 2 Bst. a GBR). Dieses Mass ist im vorliegenden Fall eingehalten. Die Dachaufbauten sind daher bei der Bestimmung der Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen, resp. die Kniestockhöhe ist bei den Lukarnen nicht separat zu messen, sondern die

Kniestockhöhe ist im Bereich der Hauptdachkonstruktion zu messen. Die Kniestockhöhe beträgt im vorliegenden Fall daher 1.2 Meter. Die zweiten Obergeschosse resp. Dachgeschosse zählen weder beim Mehrfamilienhaus A noch beim Mehrfamilienhaus B als Vollgeschosse. Auf Grund der Dachneigung weisen diese Geschosse auch eine weniger grosse Geschossfläche als die Erd- und Obergeschosse auf. Die Untergeschosse sind ebenfalls nicht als Vollgeschosse zu betrachten, da sie im Mittel nicht mehr als 1.2 Meter über das fertige Terrain hinausragen.¹² Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist eingehalten.

Bei einer zweigeschossigen Baute ist auch die Dachneigung von 45° zulässig (Art. 18 GBR). Dementsprechend überschreitet das Bauvorhaben weder die zulässige Anzahl Vollgeschosse noch die zulässige Dachneigung. Auch diese Rügen erweisen sich als unbegründet.

6. Übrige baupolizeiliche Masse

a) Die Beschwerdeführenden 3 - 5 machen geltend, da im Dachgeschoss zum Teil Raumhöhen von lediglich 1.5 Meter oder weniger existierten, dürfte ein Verstoss gegen Art. 64 und 67 BauV vorliegen. Im Übrigen seien die baupolizeilichen Masse von Amtes wegen zu prüfen.

b) Bei Art. 64 und 67 BauV handelt es sich um gesundheitliche Bestimmungen für Wohn- und Arbeitsräume. Gemäss Art. 67 Abs. 1 BauV müssen diese Räume eine lichte Höhe von mindestens 2.3 Meter aufweisen. In abgeschrägten Räumen muss die Mindesthöhe wenigstens über zwei Drittel der anrechenbaren Bodenfläche (ab einer Höhe von 1.5 Meter) eingehalten sein (Art. 67 Abs. 2 BauV).

c) Die Dachgeschosse sind über den grössten Teil der Fläche 2.4 Meter hoch. Beim Mehrfamilienhaus B weist das Dachgeschoss auf der Nord- sowie der Südseite je auf einer Breite von ca. 1.2 Meter Dachschräge und damit eine reduzierte Raumhöhe auf, wobei diese auf einer Breite von 0.2 Meter weniger als 1.5 Meter hoch ist; dieser Teil ist daher nicht an die Bodenfläche anzurechnen (Art. 67 Abs. 3 BauV). Die kleinsten Zimmer befinden sich im Dachgeschoss und sind gegen Osten resp. gegen Westen ausgerichtet. Diese weisen eine massgebende Bodenfläche von ca. 16.1 m² und 16.4 m² auf. Die Mindesthöhe ist auf einer Fläche von knapp 3.66 m² resp. 4.36 m² nicht eingehalten. Das ist in beiden Fällen weniger als ein Drittel der jeweils massgebenden Bodenfläche. Ähnlich präsentieren sich die Zahlen beim Mehrfamilienhaus A; auch hier halten die Räume über eine Fläche von mindestens 2/3 die lichte Höhe von wenigstens 2.3 Meter ein. Die Umkleide- und Abstellräume beim Mehrfamilienhaus A sollen nicht für Wohnen- und Arbeiten genutzt werden. Sämtliche als Wohn- und Arbeitsräume ausgewiesenen Räume weisen eine Fensterfläche von mindestens einem Zehntel der Bodenfläche auf und sind damit genügend belichtet.¹³ Inwieweit das Bauvorhaben weitere baupolizeiliche Masse verletzen könnte, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, resp. korrekt gerügt. Die entsprechenden Rügen erweisen sich als unbegründet, soweit diese überhaupt den Anforderungen gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG genügend und darauf eingetreten werden muss.

7. Ästhetik

¹² Vgl. Anhang I A134 Abs. 3 GBR.

¹³ Vgl. Art. 64 Abs. 1 BauV.

a) Die Beschwerdeführenden 3 - 5 rügen, die überdimensionierten Mehrfamilienhäuser mit ihren aussergewöhnlichen spitzen Giebeldächern würden den gestalterischen Vorschriften nicht gerecht. Hinzu kämen die verglasten und seitlich verkleideten "Balkone". Die Gebäude wirkten verglichen mit den effektiv zweigeschossigen Häusern in der Nachbarschaft mindestens dreigeschossig. Von einer guten Gesamtwirkung könne keine Rede sein. Die gemeindeinterne Fachberatung habe sich zum umstrittenen Projekt nicht einlässlich geäußert. Die aussergewöhnliche Dachgestaltung sei nicht kommentiert worden, ebenso wenig die angebauten Fenstertürme. Das Bauvorhaben passe sich den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen des Gebietes nicht an. Das Mehrfamilienhaus A müsste noch abgesenkt werden. Die Einpassung des Bauvorhabens in das Terrain und seine gute Fernwirkung seien noch nicht gewährleistet. Das Mehrfamilienhaus B werde im Bericht überhaupt nicht erwähnt. Der gemeindeinterne Fachbericht sei unvollständig und lege eine unkritische, nicht objektive Unterstützung der Bauherrschaft nahe. Für die gestalterische Beurteilung des Projektes seien die OLK und ein neutraler externer Experte beizuziehen.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁴

Das Baureglement der Gemeinde verlangt insbesondere, dass Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so zu gestalten sind, dass sie für das Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielen (Art. 17 GBR). Die Dachneigung darf bei ein- und zweigeschossigen Bauten 45° nicht übersteigen. In der Dorfkerzone darf die Dachneigung min. 30° und max. 45° betragen (Art. 18 Abs. 1 GBR). Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck eines Gebäudes nicht beeinträchtigen und sich ihre Gestaltung insbesondere dem Hauptdach anpasst (Art. 19 GBR). Die Gestaltung der Aussenräume hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten (Art. 20 GBR). Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehenden Umgebung nicht beeinträchtigen (Art. 21 GBR).

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹⁵

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

c) Die Fachberatung Baugestaltung der Gemeinde Vechigen hat das Bauvorhaben mehrmals beurteilt. In den Sitzungen vom 15. Dezember 2015 und 8. November 2016 hat sie das Bauvorhaben zurückgewiesen und eine Neukonzipierung der Bauten gefordert. Anlässlich der Sitzung vom 17. Oktober 2017 hat sie eine deutliche Verbesserung des Projekts festgestellt, aber insbesondere in Bezug auf die Aufschüttung beim Gebäude A und die Proportionierung der Fenster eine weitere Überarbeitung verlangt. Anlässlich der Beurteilung vom 20. März 2018 hat sie die ruhige Dachmaterialisierung begrüsst. Gleichzeitig kritisierte sie die Einbindung des Gebäudes A in die Hangtopographie sowie die Umgebungsgestaltung und verlangte eine erneute Überarbeitung. Das wiederholt überarbeitete Projekt beurteilte die Fachberatung Baugestaltung am 27. November 2020. Da das Gebäude A um einen Meter abgesenkt und die Aufschüttung im Süden verringert war, stimmte sie schliesslich dem Projekt unter der Auflage zu, dass eine sorgfältige Umgebungsgestaltung erfolgt, die insbesondere auch die Fernwirkung des Projekts beachtet.

d) Bei der Fachberatung Baugestaltung der Gemeinde Vechigen handelt es sich um eine leistungsfähige örtliche Ästhetikkommission nach Art. 22 Abs. 2 BewD.¹⁶ Die Fachberatung hat das Projekt eng begleitet und wiederholt zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die verschiedenen Aufforderungen an die Bauherrschaft, das Bauvorhaben zu überarbeiten, zeigt, dass sich die Fachberatung Baugestaltung sorgfältig und intensiv mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt hat. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 3 - 5 besteht nicht der Anschein einer nicht objektiv begründbaren Unterstützung der Bauherrschaft.

Die beiden Baukörper weisen eine ähnliche Volumetrie auf. Bei den Gebäuden sind die Fassade sowie das Dach sehr ruhig gestaltet. Die seitlich geschlossenen Balkone integrieren sich auf Grund derselben Materialisierung gut in die Fassade, obwohl sie ein eher unübliches Bauelement darstellen. Da diese auch die Traufe der Dächer unterbrechen, wirken die hohen Dächer weniger mächtig. Dazu trägt auch die ruhige und farblich abgestimmte Materialisierung der beiden Elemente bei. Die Baukörper insgesamt wirken kompakt und zurückhaltend. Sie nehmen auch die bestehende Hanglage gut auf: Dank der Staffelung des Untergeschosses zum eigentlichen Gebäude berücksichtigt das Gebäude B die Hangstruktur gut. Auch das Haus A passt sich mit dem asymmetrischen Dach und den entsprechenden Auswirkungen auf den Baukörper dem massgebenden Terrain an.

Die beiden Baukörper befinden sich in einer sehr heterogenen Umgebung. Im Nordwesten der Gebäude befinden sich erst kürzlich erstellte Gebäude mit Flachdächern. Ansonsten herrschen Giebeldächer vor. Diese sind zum Teil Nord-Süd und zum Teil Ost-West ausgerichtet. Entlang der M._____strasse befinden sich einige erhaltenswerde Objekte, die zusammen die Baugruppe F bilden.

Trotz der sehr grossen baulichen Heterogenität ist die Bauqualität in der Umgebung der Bauvorhaben gut. Die Hanglage wird von den Baukörpern berücksichtigt. Gleichzeitig hat die starke Bautätigkeit in der unmittelbaren Umgebung auch dazu geführt, dass kaum mehr von einem ländlich geprägten Erscheinungsbild der Umgebung gesprochen werden kann. Die verschiedenen Baukörper weisen unterschiedliche Materialisierungen und Volumen auf. Die meisten Baukörper nehmen kaum Bezug zueinander auf, sondern wirken als Einzelkörper. Daran ändern auch die gleichartigen Neubauten im Westen des Bauvorhabens nichts. Die geplanten Bauten wirken auf Grund der starken Dachneigung im Vergleich zu den sich in unmittelbarer Umgebung befindenden Gebäude relativ hoch. Sie weisen auch ein grösseres Volumen als die meisten der umliegenden Bauten auf. Da sie aber insgesamt kompakt strukturiert und zurückhaltend gestaltet sind, integrieren sie sich in die bestehende heterogene

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Bebauung. Sie heben sich nicht davon ab, sondern nehmen die durchschnittliche Qualität der Bauten auf. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben den massgebenden Ästhetikvorschriften widersprechen sollte. Es kann der Fachmeinung der Fachberatung Baugestaltung gefolgt werden, der auch die Gemeinde zustimmt. Die BVD konnte sich auf Grund der Akten ein genügend gutes Bild der Situation machen und war auf die Durchführung eines Augenscheins resp. den Beizug einer weiteren Fachbehörde nicht angewiesen. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

8. Vereinbarkeit mit den Baudenkmälern

a) Die Beschwerdeführenden 3 - 5 rügen weiter, die geplanten Gebäude wichen in ihrer Erscheinung stark von den historischen Gebäuden ab, so dass diese massiv gestört würden. Die KDP sei insbesondere deshalb anzuhören, da sich die Bauparzelle innerhalb der Baugruppe F (Utzigen Dorf) befinde und sich in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Bauten mehrere erhaltenswerte Bauten befänden. Auf Grund seiner Gesamtwirkung greife es zudem zu kurz, zu behaupten, nur das Gebäude A befände sich in der Baugruppe.

b) Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 BauG). Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b BauG). Dieser Umgebungsschutz ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf – es sei denn, sie sei selber schützens- oder erhaltenswert. Eine Veränderung der Umgebung soll auf das resp. die Baudenkmäler grösstmöglich Rücksicht nehmen und diese nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.¹⁷

Über die Baudenkmäler werden durch die kantonalen Fachstellen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Inventare erstellt (Art. 13 Abs. 1 BauV). In den Inventaren sind die Objekte zu bezeichnen, für die das Inventar als Inventar des Kantons gilt ("K-Objekte"); dazu gehören insbesondere die im Bauinventar als erhaltenswert bezeichneten Baudenkmäler, wenn sie zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören (Art. 13 Abs. 3 Bst. b BauV). Die zuständige kantonale Fachstelle ist bei einem Baubewilligungsverfahren in jedem Fall beizuziehen, wenn das Bauvorhaben ein K-Objekt betrifft (Art. 10c BauG und Art. 14 Abs. 2 BauV).

c) Ein Teil des zu erstellenden Mehrfamilienhauses A soll innerhalb der Baugruppe F realisiert werden. Hinzu kommt, dass sich in der näheren Umgebung der beiden Mehrfamilienhäuser verschiedene K-Objekte befinden. Dem Umgebungsschutz kommt dementsprechend im vorliegenden Fall besondere Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler, die sich auf der Südseite der M._____strasse befinden, ist aber auf Grund der Distanz und der gegenteiligen Ausrichtung ausgeschlossen. Demgegenüber grenzt die Bauparzelle an das erhaltenswerte Einzelobjekt M._____strasse Nr. 121 (Parzellen Nr. 931) an, das auch Teil der Baugruppe F ist. Die Neubauten resp. insbesondere das Mehrfamilienhaus A kommt hinter diesem Gebäude zu liegen. Seitlich wird das Mehrfamilienhaus A durch das vor einigen Jahren neben dem Baudenkmal erstellten Mehrfamilienhaus auf Parzellen Nr. 1275 verdeckt. Das Gebäude B ist zusätzlich durch das Gebäude des durstigen Bruder vom Baudenkmal abgeschirmt. Das Baudenkmal selber ist gegen den im Süden liegenden Strassenraum ausgerichtet und bildet im Siedlungskern eine Raumfront.¹⁸ Das Baudenkmal prägt insbesondere die Sicht für Personen, die sich der Umgebung des Bauvorhabens von der S._____strasse her nähern.

Das Mehrfamilienhaus A liegt hinter dem Baudenkmal und verschwindet beinahe dahinter. Dank seiner dezenten Ausgestaltung wird es für Betrachtende, die sich direkt vor dem Baudenkmal

¹⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a–10f N. 7.

¹⁸ Vgl. Kantonales Bauinventar, Gemeinde Vechigen, O._____, Objektblatt.

befinden, kaum in Erscheinung treten. Das neue Gebäude wirkt gegenüber dem Baudenkmal nicht dominant. Das Mehrfamilienhaus A wird vom öffentlichen Raum her nur seitlich des Baudenkmals vollständig sichtbar sein. Bei dieser Perspektive rückt allerdings das Baudenkmal selber an den Rand des Betrachtungsperimeters und liegt damit nicht mehr im Fokus des oder der Betrachtenden. Zusätzlich schafft der Abstand von mehr als 30 Meter sowie die kleine Baute hinter dem Baudenkmal Distanz zwischen den Hauptgebäuden und verhindert damit eine Beeinträchtigung des Baudenkmals. Der Schutz des Baudenkmals wird durch das Mehrfamilienhaus A nicht beeinträchtigt. Das Gebäude B steht in deutlich weiterer Entfernung zum Baudenkmal und hat dementsprechend darauf kaum Auswirkungen. Auch aus der Ferne betrachtet ist auf Grund der zurückhaltenden Ausgestaltung des Bauvorhabens nicht mit einer Beeinträchtigung des Baudenkmals zu rechnen. Die Erscheinung der Baugruppe selber ist stark auf den Strassenraum der M._____strasse ausgerichtet.¹⁹ Demgegenüber wirken sich die Neubauten kaum auf den Strassenraum aus, da sie nicht direkt daran anschliessen, sondern sich in der "zweiten Reihe" befinden. Die Baugruppe wird daher durch die Neubauten kaum verändert. Die Neubauten prägen weder das Bild der Gruppe noch stören sie die Zugehörigkeit der einzelnen Bauten zueinander. Die Fachberatung Baugestaltung hat sich mehrmals für Veränderungen beim Mehrfamilienhaus A in Bezug auf dessen Setzung in der Hanglage ausgesprochen und damit dessen Einordnung in die bestehende Bebauung grosses Gewicht beigemessen. Das Bauvorhaben ist auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zu beanstanden. Die bestehenden Baudenkmäler werden dadurch nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Das Bauvorhaben betrifft zudem keine direkte Änderung eines K-Objekts. Weder die Gemeinde noch die BVD waren daher verpflichtet, die KDP für die Beurteilung beizuziehen. Die BVD konnte sich auf Grund der Akten sowie der zur Verfügung stehenden Informationen der kantonalen Denkmalpflege ein genügendes Bild der Situation machen, um das Bauvorhaben und seine Auswirkungen auf die Umgebung selber beurteilen zu können. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

9. Parkplätze

a) Die Beschwerdeführenden 3 - 5 machen geltend, für das Bauvorhaben selber schienen mit 22 Parkplätzen genügend Abstellplätze für Fahrzeuge vorhanden zu sein. Dabei sei allerdings nicht berücksichtigt, dass die grosse, heute bestehende Parkplatzfläche aufgehoben werde. Insbesondere für die Gäste des durstigen Bruders und die anderen Bauten auf dem Grundstück Nr. L._____ würden Parkplätze aufgehoben. Wo die bisherigen Nutzerinnen und Nutzer der Parkplätze ihre Fahrzeuge parkieren sollten, sei nicht definiert. Schliesslich seien den Beschwerdeführenden 3 und 4 gemäss Kaufvertrag zwei Abstellplätze für Fahrzeuge zugesichert worden. Auch diese würden bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs fehlen. Sie beantragen, es sei von der Beschwerdegegnerin eine detaillierte Berechnung des Parkplatzbedarfs zu verlangen.

b) Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Fahrzeuge berechnet sich gemäss Art. 51 ff. BauV. Ab vier Wohnungen beträgt die Bandbreite 0.5 - 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 21 abs. 4 BauV). Für die übrigen Nutzungen hängt die Bandbreite von der Geschossfläche sowie der konkreten Nutzung ab (Art. 52 BauV). Parkplätze sind grundsätzlich immer einer konkreten Baute oder Anlage als Nebenanlage zugeordnet und erfordern den Nachweis, dass ein entsprechender Bedarf besteht. Ohne bestimmte Zuordnung dürfen keine Parkplätze erstellt

¹⁹ Vgl. Kantonales Bauinventar, Gemeinde Vechigen, P._____Objektblatt.

werden. Etwas anderes würde die vom Gesetzgeber geforderte Beschränkung unterlaufen.²⁰ Gleichzeitig ist die untere Grenze der Bandbreite einzuhalten. Ein Abweichen von der Bandbreite ist nur zulässig, falls besondere Umstände dies rechtfertigen (Art. 54 Abs. 1 BauV).

c) Auf dem zu überbauenden Grundstück Vechigen Grundbuchblatt Nr. L. _____ befinden sich heute ein Restaurant und ein Mehrfamilienhaus sowie eine Garagebaute und eine grössere Abstellfläche für Fahrzeuge. Die Garagen sollen abgebrochen und die Parkplatzfläche grösstenteils aufgehoben werden. Bestehenbleiben sollen lediglich 6 Abstellplätze für Fahrzeuge für das Restaurant A. _____ an der südöstlichen Parzellengrenze resp. östlich des bestehenden Gebäudes, sowie 9 Abstellplätze für Fahrzeuge für das bestehende Mehrfamilienhaus.²¹ Unterirdisch sind im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten insgesamt 20 neue Abstellplätze für Fahrzeuge geplant. 9 Parkplätze sollen in der Einstellhalle des Mehrfamilienhauses A (8 Wohnungen) und 11 Abstellplätze in der Einstellhalle des Mehrfamilienhauses B (6 Wohnungen realisiert werden). Zwei Abstellplätze für Fahrzeuge sind vor dem Mehrfamilienhaus B geplant. Insgesamt sollen somit nach Abschluss des Bauprojektes 37 Abstellplätze für Fahrzeuge auf der Bauparzelle vorhanden sein.

Aus den vorhandenen Unterlagen ist nicht eindeutig ersichtlich, ob im bereits bestehenden Gebäude 18 oder 19 Wohnungen vorhanden sind. Da das Einhalten der unteren Bandbreite in Frage gestellt ist, ist von 19 bestehenden Wohnungen auszugehen. Hinzu kommen zusätzlich 14 geplante Wohnungen. Bei insgesamt 33 Wohnungen ergibt dies einen Bedarf von mindestens 17 Abstellplätzen für Fahrzeuge. Für das Restaurant hat die Bauherrschaft die erforderliche Mindestanzahl anhand der Bruttogeschossfläche des Restaurants von 233.3 m² berechnet. Die für die Berechnung der Bandbreite relevante Geschossfläche²² unterscheidet sich jedoch von der Bruttogeschossfläche. Sie umfasst insbesondere auch Verkehrsflächen.²³ Dementsprechend ist neben der von der Bauherrschaft ausgewiesenen Bruttogeschossfläche auch die Fläche der Erschliessung/WC-Anlage von 51.3 m² zu berücksichtigen. Insgesamt ist daher von einer massgebenden Geschossfläche von 284.6 m² auszugehen. Der untere Rand der Bandbreite der Abstellplätze für Fahrzeuge für das bestehende Restaurant liegt somit bei 8 Parkplätzen.²⁴ Insgesamt besteht somit auf der Bauparzelle ein Mindestbedarf von 25 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge. Die minimale Bandbreite ist mit insgesamt 37 Abstellplätzen ohne Weiteres eingehalten.

Grundbuchrechtlich sind keine weiteren Abstellplätze für Fahrzeuge von anderen Parzellen vermerkt. Somit scheinen keine Bauten auf einen Abstellplatz auf der Bauparzelle angewiesen zu sein, um den unteren Rand der Bandbreite einzuhalten. Auch die zivilrechtliche Vereinbarung der Beschwerdeführenden 3 und 4 ist für die Berechnung der zulässigen Bandbreite für Abstellplätze von Motorfahrzeugen unbeachtlich, denn diese sind ebenfalls nicht grundbuchrechtlich sichergestellt. Es besteht damit keine rechtliche Grundlage, um weitere Abstellplätze für Fahrzeuge zu verlangen. Auf der anderen Seite dürfen jedoch, entgegen der Berechnung der Gemeinde, auch allfällige Abstellplätze für Fahrzeuge beim Gebäude Nr. 136a bei der Bandbreite der erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge der Bauparzelle nicht berücksichtigt werden. Dies wirkt sich auf die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens jedoch nicht aus, da die minimale Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge gemäss den Berechnungen der BVD eingehalten ist. Weil der untere Rand der Bandbreite deutlich eingehalten und nicht ersichtlich ist, inwiefern die Angaben der Beschwerdegegnerin nicht stimmen sollten, erübrigt es sich, von der Bauherrschaft eine detaillierte Berechnung des Parkplatzbedarfs zu verlangen. Der

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16 – 18 N. 11a / 16.

²¹ Vgl. Situationsplan vom 11. Mai 2015.

²² Vgl. Art. 49 Abs. 2 und 52 BauV i.V.m. Art. 28 BMBV.

²³ Vortrag der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion an den Regierungsrat zur BMBV.

²⁴ Vgl. Art. 52 Abs. 1 Bst. b und c BauV.

entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen. Auch nach der Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind auf der Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. L._____ genügend Abstellplätze für Fahrzeuge vorgesehen. Auch diese Rüge ist unbegründet. Das Rechtsbegehren 1 der Beschwerdeführenden 3 - 5 ist, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen.

10. Terrinaufschüttung beim Haus A

a) Die Beschwerdeführer 1 und 2 bemängeln, die vorgesehene Terrinaufschüttung auf der Westseite des Gebäude A verschaffe dem geplanten Neubau einen südorientierten Sitzplatz direkt gegenüber dem Schlafzimmer ihrer Wohnung, der den Grenzabstand nicht einhalte. Dies sei mit einer Beeinträchtigung der Wohnqualität verbunden. Das fertige Terrain sei in diesem Bereich dem ursprünglich natürlich gewachsenen Terrain anzugleichen.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, es sei an dieser Stelle kein Gartensitzplatz vorgesehen und die Grenz- sowie Gebäudeabstände seien eingehalten.

b) Gegenstand des Baubewilligungs- und auch des Beschwerdeverfahrens ist das von der Bauherrschaft zur Bewilligung beantragte Bauvorhaben.

Gemäss den von der Beschwerdegegnerin eingereichten Plänen ist im Westen des Mehrfamilienhauses A kein Sitzplatz geplant. Das Gebäude selber hält die massgebenden Grenzabstände ein und ist, wie dargelegt, nicht zu beanstanden. Sollten die Bewohnerinnen und Bewohner des Mehrfamilienhauses A westlich des Gebäudes einen Sitzplatz einrichten wollen, wäre zu prüfen, ob dieser baubewilligungspflichtig ist und mit den massgebenden Bestimmungen vereinbar wäre.

Dank der vorgenommenen Projektänderung im Rahmen des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens liegt das fertige Terrain entlang der Westfassade zwar zum Teil noch über dem natürlich gewachsenen Terrain, aber nicht mehr über dem bestehenden Terrain. Die Senkung des gesamten Gebäudes hat die geplante Aufschüttung massiv verkleinert. Der Fachausschuss Gestaltung der Gemeinde ist zum Schluss gekommen, dass durch diese Absetzung das Bauvorhaben den gestalterischen Anforderungen genügt. Die Beschwerdeführer legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern das beantragte Bauvorhaben resp. die Terrinaufschüttung im Westen des Gebäudes gegen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften verstossen könnte. Wohnlärm und andere durch das gewöhnliche Wohnen verursachte Immissionen sind unter dem Gesichtspunkt des baurechtlichen Immissionsschutzes unbeachtlich.²⁵ Diese Rüge erweist sich daher als öffentlich-rechtlich unbegründet und die Beschwerde der Beschwerdeführer 1 und 2 ist abzuweisen.

11. Rechtsverwahrung

a) Die Beschwerdeführenden 3 - 5 halten an ihren in den Einsprachen erhobenen Rechtsverwahrungen fest. Zudem seien Rissprotokolle zu erstellen und bei einer allfälligen Baubewilligung sei der Bauherrschaft mittels Auflage das Arbeiten auf der Baustelle ausserhalb der normalen Arbeitszeiten zu verbieten.

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31.

b) Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD). Rechtsverwahrungen sind gemäss Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD ins Dispositiv des Bauentscheids aufzunehmen. Dadurch wird die Bauherrschaft in die Lage versetzt, ihnen allenfalls durch Projektänderung Rechnung zu tragen. Die Rechtsverwahrung kann auch noch im Beschwerdeverfahren vorgemerkt werden, sofern die Vorinstanz die Anmerkung unterlassen hat.

c) Die Vorinstanz hat in Ziffer 3.4 des Dispositivs des angefochtenen Gesamtentscheids die Rechtsverwahrungen vorgemerkt. Die Bauherrschaft erhielt damit Kenntnis von der Rechtsverwahrung und hätte, soweit sie zivilrechtliche Ansprüche befürchtete, den Einwänden der Beschwerdeführenden 3 - 5 Rechnung tragen können. Damit wurde der Zweck der Rechtsverwahrung erfüllt. Somit gilt die Kenntnisnahme der Rechtsverwahrungen als erfolgt. Eine Erneuerung bzw. Bestätigung der Rechtsverwahrung im oberinstanzlichen Verfahren ist nicht notwendig. Den Beschwerdeführenden 3 - 5 fehlt es an einem Rechtsschutzinteresse für diesen Antrag. Darauf kann nicht eingetreten werden.

d) Das Erstellen von Rissprotokollen dient der Beweislage für allfällige zivilrechtliche Ansprüche. Hingegen stehen diese nicht im Zusammenhang mit der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Auch das Einhalten der Ruhezeiten der Arbeitnehmenden resp. das Befolgen der Nacht- und Sonntagsruhe liegen ausserhalb des Streitgegenstandes eines Baubewilligungsverfahrens. Diese Anträge sind abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.

12. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr für die Behandlung der Beschwerde der Beschwerdeführer 1 und 2 wird auf Grund des geringen Aufwands auf Fr. 800.00 festgesetzt. Für die Beschwerde der Beschwerdeführenden 3 - 5 wird eine Pauschalgebühr von Fr. 2'400.00 erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁶). Obwohl in diesem Entscheid beide Beschwerden zusammen beurteilt werden, rechtfertigt es sich mit Blick auf die unterschiedlichen Rügen sowie den angefallenen Aufwand nicht, die Pauschalgebühren zu reduzieren (Art. 21 Abs. 3 GebV). Die Kosten der B. _____ AG (Fr. 4'521.40 gemäss Rechnung vom 1. April 2020) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Diese sind im Zusammenhang mit den von den Beschwerdeführenden 3 - 5 erhobenen Rügen entstanden. Die Verfahrenskosten für die Behandlung der Beschwerde der Beschwerdeführenden 3 - 5 betragen somit insgesamt Fr. 6'921.40.

Die Verfahrenskosten werden entsprechend dem Unterliegerprinzip verteilt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführer 1 und 2 dringen mit ihren Rügen nicht durch. Sie gelten damit als unterliegend und haben entsprechend die auf sie entfallenden Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu tragen.

Die Beschwerdeführenden 3 - 5 gelten in der Hauptsache ebenfalls als unterliegend. Dem Bauvorhaben wird entgegen ihrem Antrag nicht der Bauabschlag erteilt. Den Rügen der

²⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Beschwerdeführenden 3 - 5 hat die Beschwerdegegnerin jedoch zum Teil mit zwei Projektänderungen Rechnung getragen. Im Rahmen dieser Projektänderungen gilt somit die Beschwerdegegnerin als unterliegend. Den Beschwerdeführenden 3 - 5 werden daher 2/3, ausmachend Fr. 4'614.25, und der Beschwerdegegnerin 1/3, ausmachend Fr. 2'307.15, der im Zusammenhang mit der Behandlung der Beschwerde der Beschwerdeführenden 3 - 5 angefallenen Verfahrenskosten auferlegt.

b) 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).

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁸).

Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden 3 - 5 im Umfang von Fr. 6'700.00 zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer, ausmachend insgesamt Fr. 7'634.75 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin macht Parteikosten im Umfang von Fr. 12'978.25 geltend. Sie geht insbesondere von einem überdurchschnittlichen Zeitaufwand sowie von einem überdurchschnittlich komplexen Sachverhalt aus.

Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als überdurchschnittlich zu werten, da ein Beweisverfahren und mehrere Schriftenwechsel durchgeführt wurden. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 6'500'000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache als leicht überdurchschnittlich und die Schwierigkeit des Prozesses als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 8'000.– zuzüglich Auslagen von Fr. 231.40 als angemessen. Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig.²⁹ Sie kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich.³⁰ Die zu entschädigenden Parteikosten der Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren werden daher auf Fr. 8'231.40 festgesetzt.

Für die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin zur der Beschwerde der Beschwerdeführer 1 und 2 werden Parteikosten von pauschal Fr. 800.– ausgeschieden. Die Beschwerdeführer 1 und 2 haben der Beschwerdegegnerin daher Parteikosten im Umfang von Fr. 800.– zu bezahlen. Damit verbleiben Parteikosten der Beschwerdegegnerin im Umfang von Fr. 7'431.40.

Die Parteikosten zwischen den Beschwerdeführenden 3 - 5 sowie der Beschwerdegegnerin werden entsprechend den Verfahrenskosten aufgeteilt. Die Beschwerdegegnerin hat daher den Beschwerdeführenden 3 - 5 1/3 der Parteikosten, ausmachen Fr. 2'544.90, zu ersetzen. Die

²⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

²⁹ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <https://www.uid.admin.ch>.

³⁰ BVR 2014 S. 484 E. 6.

Beschwerdeführenden 3 - 5 haben der Beschwerdegegnerin 2/3 der für die Bearbeitung ihrer Beschwerde angefallenen Parteikosten, ausmachend Fr. 4'954.25, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen soweit auf sie einzutreten ist.

Die Projektänderungen beim Mehrfamilienhaus B vom 13. Januar 2020 (gemäss Plan vom 13. Januar 2020, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 22. Januar 2020) sowie vom 6. April 2020 (gemäss Plan vom 6. April 2020, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 8. Mai 2020) werden bewilligt. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Vechigen vom 23. August 2019 bestätigt.

Für das Mehrfamilienhaus B sind folgende Pläne massgebend:

- Grundrisse Untergeschoss mit Liegenschaftsentwässerung und Werkleitungen, Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung, Ober- und Dachgeschoss rev. am 20.03.2019, als bewilligt gestempelt von der Gemeinde Vechigen am 23. August 2019
- Schnitt A-A und Schnitt B-B rev. Am 20.03.2019, als bewilligt gestempelt von der Gemeinde Vechigen am 23. August 2019 (mit Ausnahme des eingezeichneten massgebenden gewachsenen Terrain)
- Grundbuchplankopie, als bewilligt gestempelt von der Gemeinde Vechigen am 23. August 2019
- Situationsplan, Grundstückzufahrt Typ A vom 13.01.2020, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 8. Mai 2020
- Nord-Ost-Süd-Westfassade rev. 06.04.2020, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 22. Januar 2020

- 2a. Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführer 1 und 2 von Fr. 800.– werden den Beschwerdeführer 1 und 2 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- 2b. Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführenden 3 - 5 von Fr. 6'921.40 werden den Beschwerdeführenden 3 - 5 zu 2/3, ausmachend Fr. 4'614.25, auferlegt. Die Beschwerdeführenden 3 - 5 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Die Beschwerdegegnerin hat Verfahrenskosten im Umfang von 1/3, ausmachend Fr. 2'307.15, zu bezahlen.

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

- 3a. Die Beschwerdeführer 1 und 2 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von Fr. 800.– zu ersetzen. Die Beschwerdeführer 1 und 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- 3b. Die Beschwerdeführenden 3 - 5 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von Fr. 4'954.25 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 3 - 5 haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- 3c. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 3 - 5 Parteikosten im Betrag von Fr. 2'544.90 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn D. _____ und Herrn C. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt J. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.