

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/21

Bern, 10. September 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 3

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 5



und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Därligen, Gemeindeverwaltung, Chrützweg 2,
3707 Därligen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom
18. Januar 2019 (bbew 268/2015; Neubau Appartementhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer der Parzelle Därligen Gbbl. Nr. E. _____ welche in der Überbauungsordnung "Du Lac" liegt.¹ Die Parzelle grenzt an die Hotel- und Ferienwohnungsanlage "F. _____" am Thunersee (Därligen Gbbl. Nr. G. _____). Der östliche Teil der Parzelle Nr. E. _____ ist der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeteilt und enthält drei Baufelder. Der westliche Teil der Parzelle ist als Grünfläche ausgeschieden. Der Beschwerdegegner plant seit mehreren Jahren, die Baufelder zu überbauen. Am 12. Dezember 2011 reichte er ein generelles Baugesuch ein für den Neubau eines Appartementhauses mit Garagenunterbau. Die Zufahrt zum Bauvorhaben sollte über die Parzelle Nr. G. _____ erfolgen. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli bewilligte das Vorhaben (bbew 282/2011). Auf Beschwerde hin hob die BVE die generelle Baubewilligung auf und erteilte dem Vorhaben den Bauabschlag (BDE vom 26. August 2013, RA 110/2013/50). Die BVE erwog insbesondere, dass der Fahrweg auf Parzelle Nr. G. _____ aus Gründen der Verkehrssicherheit keine genügende Erschliessung des Bauvorhabens darstelle. Dieser Entscheid wurde – soweit angefochten – vom Verwaltungsgericht bestätigt (VGE 2013/320 vom 27. November 2014). In der Folge prüfte die Gemeinde für die Parzelle Nr. E. _____ neue Erschliessungsvarianten.²

2. Am 1. Oktober 2015 reichte der Beschwerdegegner das vorliegende Baugesuch (datierend vom 30. September 2015) ein für den Neubau eines Appartementhauses mit 12 Wohnungen, integrierten Garagen und ungedeckten Autoabstellplätzen. Gegenstand des Bauvorhabens war auch eine neue Zufahrtsstrasse zum Appartementhaus. Gegen das Bauvorhaben gingen Einsprachen ein, unter anderem diejenigen der Beschwerdeführenden. Im September 2016 sistierte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli das Baubewilligungsverfahren, bis die Änderung der ÜO "Du Lac" in Bezug auf die neue Erschliessung der Parzelle Nr. E. _____ rechtskräftig war.³ Nach der geänderten ÜO "Du Lac" werden die Baufelder der Parzelle Nr. E. _____ von Westen her erschlossen. Von der Kantonsstrasse her erfolgt die Zufahrt zunächst über die bestehende landwirtschaftliche Strasse, die westlich des H. _____-Komplexes von der _____

¹ Überbauungsordnung "Du Lac", bestehend aus dem Überbauungsplan Nr. 2 mit Sonderbauvorschriften, von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt am 17. Februar 1982

² Vgl. Erläuterungsbericht der Gemeinde Därligen zur Änderung der ÜO Nr. 2, "Du Lac" vom 5. Mai 2017 S. 6

³ Änderung des Überbauungsplans Nr. 2, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. August 2017

Kantonsstrasse abzweigt. Die neue Zufahrtsstrasse schliesst an diese landwirtschaftliche Strasse an. Sie führt weiter hangabwärts und verläuft nach einer Rechtskurve parallel zu den Bahngleisen.

Nach der Wiederaufnahme des Baubewilligungsverfahrens reichte der Beschwerdegegner überarbeitete Projektpläne für die Zufahrtsstrasse und am 31. Oktober 2018 eine Projektänderung (vom 29. Oktober 2018) für die Erstellung einer Einstellhalle ein. Im Appartementhaus waren demnach eine Einstellhalle mit 4 Autoabstellplätzen und 8 Einzelgaragen vorgesehen. Dazu kamen 12 ungedeckte Aussenparkplätze, wovon zwei Besucherparkplätze bei der nordöstlichen Hausecke. Der äussere Besucherparkplatz war für Personen mit Rollstuhl vorgesehen. Die Besucherparkplätze reichten praktisch bis zur Parzellengrenze. Dahinter befanden sich die ostseitigen Garagen 1 bis 3. Die Beschwerdeführenden hielten an ihren Einsprachen fest. Hauptstreitpunkt blieb, dass die Garagen und Parkplätze teilweise nur über die östlich angrenzende Parzelle Nr. G._____ erreichbar wären und die Wasserfassung der Grundwasserwärmepumpe der Parzelle Nr. G._____ dadurch tangiert würde.

3. Mit Gesamtbauentscheid vom 18. Januar 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli dem Vorhaben die Baubewilligung sowie Ausnahmegewilligungen für die Orientierung von Familienwohnungen nach Norden (Anm. Seeseite) und für Bauten und Anlagen im Gewässerraum (Anm. betreffend Zufahrtsstrasse).

In Ziffer 3.3.1 ordnete die Vorinstanz an:

- «Die Bauherrschaft muss sicherstellen, dass auch die Garagen 1 bis 3 mit der neuen Zufahrtsstrasse erschlossen sind. Der äussere der beiden ungedeckten Autoabstellplätze an der nordöstlichen Ecke des Bauvorhabens wird nicht bewilligt und kann nicht realisiert werden.
- Die Korrektur auf dem Grundrissplan ist verbindlich. Als rollstuhlgerechter Parkplatz muss ein anderer Parkplatz entsprechend markiert werden.»

4. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 am 29. Januar 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Mit Beschwerden vom 7. Februar 2019 respektive 16. Februar 2019 gelangten die Beschwerdeführenden 3 und 4 und der Beschwerdeführer 5 an die BVE. Sie beantragen

die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 18. Januar 2019. Dem Projekt sei der Bauabschlag zu erteilen oder es sei so anzupassen, dass die Einrichtungen der Überbauung F._____ (Därligen Gbbl. Nr. G._____) nicht beeinträchtigt würden. Sie machen insbesondere geltend, dass die Zufahrt zu den ostseitigen Garagen 1 bis 3 nur unter Beanspruchung der Parzelle Nr. G._____ möglich sei, wofür keine Berechtigung bestehe. Die Schleppkurven zeigten, dass die Parzelle Nr. G._____ auch beansprucht würde, wenn die Zufahrt zu den Garagen 1 bis 3 über die neue Erschliessungsstrasse (von Westen her) erfolge. Dabei werde genau der Bereich betroffen, in dem die Wasserfassung der Grundwasserwärmepumpe liege, die der ganzen Überbauung F._____ diene. Diese Anlage dürfe nicht beeinträchtigt werden.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁴, vereinigte die Beschwerden unter der Verfahrensnummer RA 110/2019/16. Es holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli beantragt mit Eingabe vom 26. Februar 2019 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde teilte mit Eingabe vom 4. März 2019 mit, dass sie auf eine Stellungnahme verzichte. Der Beschwerdegegner liess sich nicht vernehmen.

6. Mit Verfügung vom 15. April 2019 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, gemäss seiner summarischen Beurteilung sei die Beanspruchung der Parzelle Nr. G._____ als Zufahrt zu den ostseitigen Garagen 1 bis 3 oder als Manövrierfläche beim Ein- und Ausfahren der Garagen nicht durch die bestehende Wegrechtsdienstbarkeit gedeckt. Nach der geänderten ÜO "Du Lac" sei die Strassenerschliessung der Parzelle Nr. E._____ nun verbindlich von Westen her geregelt. Der Zweck der Wegrechtsdienstbarkeit vom 10. März 1986, welche nach dem Umbau und der Erweiterung des Hotels F._____ den Zugang zur Parzelle Nr. E._____ (wieder) sicherstellte, sei damit entfallen. Ausserdem gehe das Rechtsamt davon aus, dass auch der von der Vorinstanz bewilligte Besucherparkplatz die Sichtweiten und das Einlenken zu den Garagen 1 bis 3 einschränke. Weder dieser Besucherparkplatz noch die ostseitigen Garagen 1 bis 3 seien voraussichtlich bewilligungsfähig.

⁴ 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)

Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Das Rechtsamt gab dem Beschwerdegegner gleichzeitig Gelegenheit, eine allfällige Projektänderung einzureichen.

7. Die Beschwerdeführenden, die Gemeinde und die Vorinstanz liessen sich nicht vernehmen. Mit Schreiben vom 27. Mai 2019 teilte der Beschwerdegegner mit, dass er die Beurteilung des Rechtsamtes anzweifelte, aber dennoch eine Projektänderung vornehmen werde. Die Garage 1 werde neu von der Einstellhalle her erschlossen. In der Einstellhalle entstünden zwei weitere Autoabstellplätze. Die Garagen 2 und 3 würden dafür zu Kellern mit Zugang von der Einstellhalle. Anstelle der Garagentore an der Ostseite werde eine Mauer erstellt. Der ursprünglich vorgesehene Behindertenparkplatz könne demzufolge an der projektierten Stelle erstellt werden.

Am 22. Juni 2019 reichte der Beschwerdegegner folgende Pläne zur Projektänderung ein, die vom Rechtsamt der BVE am 27. Juni 2019 gestempelt wurden:

- "Fassaden, Querschnitte 1:100 mit neuer Zufahrt" vom 29.10.2018, rev. 20.06.2019
- "Grundrisse 1:100 mit neuer Zufahrt" vom 20.06.2019

Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Davon machte keine Partei Gebrauch.

8. Am 20. August 2019 zogen die Beschwerdeführenden 1 und 2, die ihren Stockwerkeigentumsanteil am Grundstück Därligen Gbbl. Nr. G._____ inzwischen verkauft hatten, die Beschwerde zurück. Mit Abschreibungsverfügung vom 22. August 2019 schrieb das Rechtsamt das Verfahren, soweit die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2 betreffend (RA 110/2019/16), als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab. Das Beschwerdeverfahren betreffend die beiden anderen Beschwerden wurde unter der Geschäftsnummer RA 110/2019/21 weitergeführt.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁵. Dieser kann mit dem Rechtsmittel angefochten werden, welches für das Leitverfahren – vorliegend das Baubewilligungsverfahren – massgeblich ist (Art. 11 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerden zuständig.

b) Zur 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 sind Stockwerkeigentümer des an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks Därligen Gbbl. Nr. G._____. Sie haben sich als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert. Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Beim Bauprojekt, das die Vorinstanz beurteilte, waren auf der Ostseite des Appartementhauses die Garagen 1 bis 3 angeordnet. Nordöstlich bei der Hausecke befanden sich zwei Besucherparkplätze, wovon einer ein rollstuhlgerechter Parkplatz war. Die beiden Besucherparkplätze reichten bis fast an die Parzellengrenze und hätten auf der Parzelle Nr. E._____ die Zufahrt zu den Garagen 1 bis 3 verunmöglicht. Die Vorinstanz bewilligte den äusseren, rollstuhlgerechten Parkplatz deshalb nicht. Auch der verbleibende nordöstliche Besucherparkplatz hätte jedoch das Einbiegen zu den Garagen beeinträchtigt. Der Plan Schleppkurven in den Vorakten zeigt, dass der Platz auf der Parzelle Nr. E._____ so oder anders nicht genügt hätte für das Einbiegen und dass dafür die Parzelle Nr. G._____ in einer Breite bis zu 4,12 m beansprucht worden wäre. Im fraglichen Bereich befindet sich nach unwidersprochenen Angaben der _____

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Beschwerdeführenden der Schacht mit der Wasserfassung der Grundwasserwärmepumpe der Parzelle Nr. G._____. Auch für das Ein- und Ausfahren aus den Garagen 1 bis 3 hätten die Vorplätze auf der Parzelle E._____ nicht genügt; die Parzelle Nr. G._____ wäre für das Manövrieren beansprucht worden.

b) In der vorliegenden Projektänderung wurden die Autoabstellplätze der Garagen 1 bis 3 in die Einstellhalle verlegt. In der Einstellhalle befinden sich neu sieben, statt vier Autoabstellplätze. Auf der Ostseite sind zwei Keller geplant (vorher Garagen 2 und 3), die nur von der Einstellhalle her zugänglich sind. Im Gegenzug wurden die beiden Keller aufgehoben, die vorher in der Einstellhalle und in der Garage 1 vorgesehen waren. Die Ostfassade weist im Bereich der früheren Garagen 1 bis 3 keine Türen, sondern nur noch hohe Fenster von ca. 1,6 x 0,6 m auf. Bei der nordöstlichen Hausecke sind die zwei Besucherparkplätze (wiederum) vorgesehen, davon einer für Personen im Rollstuhl.

c) Nach Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁷ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Zuvor müssen die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten angehört werden. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden.

d) Mit den vorliegenden Grundrissänderungen im Untergeschoss bleibt das Bauvorhaben in den Grundzügen gleich. Die Anzahl gedeckter Autoabstellplätze ist unverändert. Die erfolgte Anpassung kann deshalb als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD behandelt werden. Die Projektänderung berührt keine zusätzlichen öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen. Auf eine Publikation oder eine Anhörung Dritter konnte daher verzichtet werden. Die Beschwerdeführenden und die Gemeinde erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern, wovon sie allerdings nicht Gebrauch machten. Das Projektänderungsgesuch ersetzt bezüglich den vorgenommenen Änderungen das frühere, vom Regierungsstatthalteramt beurteilte Baugesuch. Im Umfang der erfolgten Projektänderung steht das frühere Bauprojekt somit nicht mehr zur Diskussion, Verfahrensgegenstand bildet nur noch das geänderte Projekt. Das frühere

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Bauvorhaben würde auch dann nicht wiederaufleben, wenn die Bauherrschaft auf die vorliegende Projektänderung verzichten würde.⁸

e) Beim vorliegenden Bauvorhaben sind nun sämtliche gedeckten und ungedeckten Autoabstellplätze über die noch zu erstellende Zufahrtsstrasse gemäss der ÜO "Du Lac" erschlossen. Die vorliegende Projektänderung steht damit im Einklang mit der ÜO "Du Lac". Die Parzelle Nr. G._____ wird vom Bauvorhaben verkehrsmässig nicht mehr beansprucht; auch die Wasserfassung der Grundwasserwärmepumpe wird nicht tangiert. Da sich auf der Ostseite des Gebäudes keine Garagenzufahrten mehr befinden, steht den Besucherparkplätzen bei der nordöstlichen Hausecke nichts entgegen. Das Bauvorhaben verfügt damit über einen rollstuhlgerechten Besucherparkplatz. Weder die Gemeinde noch die Beschwerdeführenden haben Einwände gegen die Projektänderung vorgebracht. Der Beschwerdegegner hat mit der Projektänderung den berechtigten Anliegen der Beschwerdeführenden 3 bis 5 vollständig Rechnung getragen. Die Beschwerden wurden damit gegenstandslos. Die Anordnung in Ziffer 3.3.1 des vorinstanzlichen Gesamtbauentscheides (siehe vorne im Sachverhalt) wurde mit der Projektänderung hinfällig und ist aufzuheben. Eine Rückweisung an die Vorinstanz war vorliegend nicht geboten. Die Projektänderung gemäss den Projektplänen vom 20. Juni 2019, vom Rechtsamt der BVE gestempelt am 27. Juni 2019 kann bewilligt werden. Die gestempelten Pläne (ein Satz) werden dem Beschwerdegegner nach Rechtskraft dieses Entscheids zugestellt.

3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 2 VRPG⁹). Die beiden Beschwerden waren fast identisch. Die Verfahrenskosten werden daher festgesetzt auf insgesamt Fr. 1'200.–. Wer dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei und hat die Verfahrenskosten zu tragen (vgl. Art. 110 Abs. 1 i.V.m. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine

⁸ VGE 2011/371 vom 16. Januar 2012 E. 2.1; BGer 1C_180/2012 vom 13. Juni 2012 E. 3.4, beides in BVR 2012 S. 463

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Projektänderung Rechnung trägt.¹⁰ Der Beschwerdegegner trug den Einwänden der Beschwerdeführenden und des Rechtsamts Rechnung und machte sein Bauvorhaben mit der Projektänderung bewilligungsfähig. Er gilt daher als unterliegend und hat die Verfahrenskosten zu tragen.

b) Die Beschwerdeführenden sind nicht anwaltlich vertreten. Es sind keine ersatzfähigen Parteikosten entstanden (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 22. Juni 2019 wird bewilligt. Massgebend sind folgende, von der BVE am 27. Juni 2019 gestempelte Pläne:
 - "Fassaden, Querschnitte 1:100 mit neuer Zufahrt" vom 29.10.2018, rev. 20.06.2019
 - "Grundrisse 1:100 mit neuer Zufahrt" vom 20.06.2019
2. Ziffer 3.3.1 des Gesamtbauentscheids des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 18. Januar 2019 wird aufgehoben. Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid bestätigt.
3. Das Beschwerdeverfahren wird als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5

IV. Eröffnung

- Frau B._____, und Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Därligen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

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 vier 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.