



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2019/86

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 8. April 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walkringen, Unterdorfstrasse 1, 3512 Walkringen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 24. April 2019
(bbew 465/2018; Neubau Doppel Einfamilienhaus mit Garagen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 10. Dezember 2018 bei der Gemeinde Walkringen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses mit Garagen auf der Parzelle Walkringen Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 24. April 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung und für das Unterschreiten des Strassenabstands eine Ausnahmegewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 27. Mai 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD), ein. Sie beantragten die Aufhebung des Gesamtentscheids und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Eventuell beantragten sie, es sei der

Gesamtentscheid aufzuheben, und es sei dem Baugesuch der Bauabschlag zu erteilen. In formeller Hinsicht bringen sie vor, die Vorinstanz habe aufgrund der mangelhaften Begründung im angefochtenen Entscheid ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Zudem stellen sie sich auf den Standpunkt, das Vorhaben halte verschiedene baupolizeiliche Masse (Geschossigkeit, Gebäudehöhe und vorspringende Gebäudeteile) nicht ein. Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands seien nicht erfüllt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Vorakten und bei der Gemeinde die bewilligten Pläne ein. In der Eingabe vom 14. Juni 2019 verzichtete die Vorinstanz darauf, einen förmlichen Antrag zu stellen. In der Stellungnahme vom 24. Juni 2019 kam die Gemeinde Walkringen zum Schluss, das Vorhaben entspreche den baupolizeilichen Vorschriften. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich nicht zur Beschwerde. In der Folge holte das Rechtsamt beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu den baupolizeilichen Rügen einen Bericht ein. Danach reichte die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 28. August 2019 abgeänderte Pläne im Bereich der Südfassade ein, die das Rechtsamt als Projektänderung behandelte. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Danach forderte das Rechtsamt die Gemeinde und das AGR auf, sich zur Messweise der Untergeschosse gemäss dem GBR² zu äussern. Mit Schreiben vom 1. November 2019 reichte die Beschwerdegegnerin wiederum geänderte Projektpläne ein. Diese behandelte das Rechtsamt als Projektänderungsgesuch. Die Gemeinde, die Vorinstanz und die Beschwerdeführenden erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung vom 1. November 2019 zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Auf die Eingaben der Parteien und die vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid 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 Nachbarn. Sie sind Miteigentümer der Parzelle Nr. A._____, die lediglich durch die J._____strasse vom Baugrundstück getrennt ist. Sie haben sich zudem am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind mit ihren Anliegen unterlegen. Damit sind sie durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und

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 Gemeindebaureglement vom 25. November 2013 der Einwohnergemeinde Walkringen, genehmigt durch das AGR am 22. April 2014

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

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe durch die mangelhafte Begründung ihres Entscheids ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ verlangt unter anderem, 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. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde 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.⁶

c) Auf die einzelnen Rügen der Beschwerdeführenden betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs wird im entsprechenden Sachzusammenhang eingegangen.

3. Projektänderung

a) Die BVD holte zur Frage, ob das "Geschoss -2" als Untergeschoss zu qualifizieren sei, beim AGR einen Bericht ein.⁷ Darin kam das AGR zum Schluss, weil das Mittel aller Fassaden von 1.20 m rein rechnerisch um 1.80 mm überschritten werde, zähle das Geschoss -2 als Vollgeschoss. Die Beschwerdegegnerin reichte daraufhin mit Eingabe vom 28. August 2019 einen geänderten Südfassadenplan ein. Daraus geht hervor, dass der Terrainverlauf entlang der Südfassade gegenüber dem ursprünglichen Terrainverlauf geringfügig angepasst wurde. Ansonsten wurde am Vorhaben nichts verändert. Um der Messweise der BMBV⁸ Rechnung zu tragen, reichte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 1. November 2019 eine zweite Projektänderung ein. Im Unterschied zum ursprünglich bewilligten Projekt sieht die zweite Projektänderung beim Zwischengeschoss -1 das Absenken des fertigen Bodens um 20 cm vor.

b) Die Beschwerdeführenden kritisieren, das geänderte Projekt weise gegenüber dem ursprünglich eingereichten Projekt eine erheblich veränderte Identität auf. Die Westfassade wirke noch mächtiger und erdrückender. Dadurch habe sich der Charakter gegenüber dem ursprünglichen Projekt stark verändert. Auch könne das geänderte Vorhaben nicht als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD⁹ behandelt werden, weil eine Mehrzahl von Projektänderungen eingereicht worden seien. Sie sind der Meinung, es liege ein neues Projekt vor. In der Stellungnahme vom 19. Dezember 2019 zur Projektänderung stellten sie folgende Anträge:

- "1. Die Projektänderungen vom 28. August und 1. November 2019 seien zurückzuweisen und dem ursprünglichen Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen.
2. Eventualiter sei dem Bauvorhaben gemäss den Projektänderungen vom 28. August und 1. November 2019 der Bauabschlag zu erteilen."

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

⁷ Vgl. Bericht vom 15. August 2019 des AGR in den Beschwerdeakten der BVD

⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

c) Die Beschwerdegegnerin hielt in ihren Schlussbemerkungen vom 13. Januar 2020 fest, mit der Projektänderung seien weder die Grundrisse noch die Gebäudeabmessungen verändert worden. Die Westfassade, die vom Wohnhaus der Beschwerdeführenden aus nicht einsehbar sei, entspreche weiterhin dem ursprünglichen Projekt. Die Projektänderung bewirke keine wesentliche Veränderung der Identität des Bauvorhabens. Im Schreiben vom 3. Dezember 2019 führte die Vorinstanz aus, sie habe nach Durchsicht der Unterlagen keine Bemerkungen zur Projektänderung. Im Schreiben vom 8. November 2019 teilte die Gemeinde mit, solange das Rechtsamt nicht entschieden habe, ob vom gewachsenen oder fertigen Terrain aus zu messen sei, würde sie mit einer Beurteilung der Projektänderung zuwarten.

d) Nach Art. 43 Abs. 1 BewD liegt eine Projektänderung vor, wenn das Bauvorhaben in den Grundzügen gleich bleibt. Als Leitlinie haben Lehre und Rechtsprechung Kriterien entwickelt, wann ein Bauvorhaben in den Grundzügen verändert ist.¹⁰ Dies ist der Fall, wenn durch die Änderung ein Hauptmerkmal des ursprünglichen Bauvorhabens, wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem ursprünglichen Projekt eine veränderte Identität verleiht.

e) Mit der Projektanpassung wird das Zwischengeschoss (Geschoss -1) zwar um ca. 20 cm abgesenkt. Dadurch reduziert sich auch die Höhe des darunterliegenden Geschoss -2 um 20 cm, wie ein Vergleich der ursprünglich bewilligten mit den geänderten Schnitt- und Fassadenplänen der Projektänderung vom 1. November 2019 zeigt. Hingegen wurden am Gesamtvolumen und an den Grundrissen keine Veränderungen vorgenommen. Dies folgt aus der Gegenüberstellung der geänderten mit den ursprünglich bewilligten Plänen. Die Hauptmerkmale des ursprünglichen Bauvorhabens haben sich somit entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden mit der Projektänderung vom 1. November 2019 nicht verändert: Die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Form, die Fenstereinteilung, die äusseren Masse, die Geschosseinteilung und die Zweckbestimmung sind gleich geblieben. Auch kann hier nicht von einer neugestalteten Westfassade gesprochen werden. Die strittige Projektänderung vom 1. November 2019 wird im Vergleich zum ursprünglichen Bauvorhaben optisch kaum wahrnehmbar sein. Der Rahmen einer Projektänderung wird hier durch die geplante Absenkung des Geschosses -1 um 20 cm nicht gesprengt. Bei dieser Sachlage stossen die Beschwerdeführenden auch mit der Argumentation, aufgrund einer Mehrzahl von Veränderungen könne die Projektänderung nicht als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD behandelt werden, ins Leere. Es handelt sich hier fraglos um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD und nicht um ein neues Projekt. Nach Art. 43 Abs. 3 BewD sind Projektänderungen im Beschwerdeverfahren zulässig und können von der BVD selber beurteilt werden.¹¹ Folglich ist eine Rückweisung der Projektänderung vom 1. November 2019 nicht notwendig. Der diesbezügliche Antrag im Schreiben vom 19. Dezember 2019 ist abzuweisen.

f) Nach dem Gesagten steht fest, dass das ursprüngliche Bauvorhaben mit der Projektänderung vom 1. November 2019 in seinen Grundzügen gleich bleibt, so dass es sich hier um eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD handelt. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.¹² Das ursprüngliche Projekt steht ab diesem Zeitpunkt im Umfang der Projektänderung nicht mehr zur Diskussion. Ob das von der Vorinstanz beurteilte Bauvorhaben oder die erste Projektänderung vom 28. August 2019 in Bezug auf die

¹⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen

¹¹ Vgl. Heidi Walter Zbinden, Projektänderungen, in KPG-Bulletin 1/2005 S. 10

¹² BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit Hinweisen

Geschossigkeit bewilligungsfähig gewesen wären, ist somit nicht mehr zu prüfen, da die Projektänderung an die Stelle des ursprünglichen Vorhabens getreten ist. Verfahrensinhalt bildet allein das geänderte Projekt. Auf den Antrag der Beschwerdeführenden, die erste Projektänderung vom 28. August 2019 sei zurückzuweisen, kann deshalb nicht eingetreten werden; sie ist nicht mehr Verfahrensgegenstand.

4. Geschosszahl

a) In der Wohnzone W2 sind zwei Vollgeschosse zulässig (Art. 2 Abs. 2 GBR). Vollgeschosse sind nach Art. 37 Abs. 1 GBR alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschoss. Untergeschosse sind gemäss Art. 37 Abs. 3 GBR Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. Als Messpunkt der Fassadenlinie gilt gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. h erstes Lemma GBR das fertige Terrain.

b) Verfahrensinhalt bildet nach dem Gesagten nur das Projekt gemäss der Projektänderung vom 1. November 2019. Wie ausgeführt, ist die BVD befugt, das geänderte Projekt selber zu beurteilen. Die BVD hat die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz und die Gemeinde zur Projektänderung angehört. Weitere Dritte waren von der Projektänderung nicht betroffen. Die Beschwerdeführenden kritisierten besonders die Messweise des Untergeschosses. Dazu holte die BVD beim AGR eine Stellungnahme ein.¹³ Dieses gelangte zu folgendem Schluss:

"Die Messweise in Art. 2 Abs. 2 Bst. h erstes Lemma GBR steht in Widerspruch zu Art. 37 Abs. 3 GBR und den Bestimmungen gemäss BMBV. Da es sich bei Art. 2 Abs. 2 Bst. h erstes Lemma GBR um einen offensichtlichen, formalen Fehler handelt, ist die BMBV konforme Umsetzung der Messweise anzuwenden. Es ist auf das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV zu messen."

c) Die Beschwerdegegnerin reichte zusammen mit der letzten Projektänderung auch einen Nachweis bezüglich Geschosszahl ein.¹⁴ Bei der Messweise der Fassadenlinie stellte die Beschwerdegegnerin in Übereinstimmung mit der Sichtweise des AGR auf das massgebende Terrain, d.h. den natürlich gewachsenen Geländeverlauf, ab. Dies folgt aus dem Projektplan "Berechnung Geschosshöhen UG" im Mst. 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2019. Aus dem Nachweis folgt, dass das Geschoss -2 im Mittel nicht mehr als 1.20 m aus dem Boden ragt. Der Nachweis ist plausibel und wird auch von den Beschwerdeführenden in der Stellungnahme vom 19. Dezember 2019 zur zweiten Projektänderung nicht mehr infrage gestellt. Das Geschoss -2 zählt folglich als Unter- und nicht als Vollgeschoss. Das geänderte Projekt hält somit die maximal zulässige Geschosszahl ein. Es ist mit Blick auf die Anzahl Geschosse bewilligungsfähig.

d) Schliesslich werfen die Beschwerdeführenden der Vorinstanz vor, ihre Begründung im Zusammenhang mit der Regelkonformität der Geschosszahl sei offensichtlich ungenügend. Die Vorinstanz verwies in Ziffer 3.2 des angefochtenen Entscheids auf die einschlägigen Bestimmungen sowie auf den Berechnungsnachweis der Beschwerdegegnerin im Projektplan "Berechnung der Geschosshöhen". Damit setzte sich die Vorinstanz mit den wesentlichen Gesichtspunkten, ob das Vorhaben die zulässige Geschosszahl einhält, auseinander. Die Vorinstanz war nicht verpflichtet, sich mit jedem Argument der Beschwerdeführenden

¹³ Vgl. Stellungnahme vom 11. November 2019 des AGR in Beschwerdekaten der BVD

¹⁴ Vgl. Berechnung Geschosshöhe Niveau -2 über Terrain im Projektplan "Berechnung Geschosshöhen UG" im Mst. 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2019

auseinanderzusetzen (vgl. Erwägung 2b). Ob die Auffassung der Vorinstanz rechtlich korrekt ist, ist keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern eine materiell-rechtliche Frage. Zudem machen die Beschwerdeführenden nicht geltend, sie hätten den Entscheid mangels Begründung nicht nachvollziehen und nicht anfechten können. Vielmehr zeigt ihre Beschwerde, dass eine sachgerechte Anfechtung des Bauentscheids möglich war. Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht somit genügend nachgekommen. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

5. Gesamthöhe

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, bei einer Gesamthöhe von 11.59 m werde die in der Wohnzone W2 zulässige Gesamthöhe von 11 m um 59 cm überschritten. Der talseitige Mehrhöhenzuschlag von 1 m gemäss Art. 35 Abs. 3 GBR ändere daran nichts. Sie sind der Meinung, die Mehrhöhe von 1 Meter sei lediglich talseits gestattet. Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, die Vorinstanz sei hinsichtlich der Rüge, wonach das Projekt die zulässige Gesamthöhe nicht einhalte, ihrer Begründungspflicht nicht genügend nachgekommen. Dadurch habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

b) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Gesamtentscheid mit Verweis auf den Amtsbericht der Baupolizeibehörde vom 31. Januar 2019 aus, die Gesamthöhe betrage 11.59 m und sei unter Berücksichtigung des Hangzuschlags von einem Meter eingehalten. Gemessen werde die Gesamthöhe vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion zum senkrecht darunter liegenden gewachsenen Terrain. Mit diesen Ausführungen zeigte die Vorinstanz auf, weshalb sie die Gesamthöhe als eingehalten erachtete. Die Beschwerdeführenden machen nicht geltend, sie hätten den Entscheid mangels Begründung nicht nachvollziehen und nicht anfechten können. Vielmehr zeigt ihre Beschwerde, dass eine sachgerechte Anfechtung des Bauentscheids möglich war. Wie die Auffassung der Vorinstanz rechtlich zu würdigen ist, ist keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern eine materiell-rechtliche Frage. Der angefochtene Entscheid entspricht somit der gesetzlichen Begründungspflicht, zumal die Behörde nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen muss. Es genügt, wenn sie sich wie hier mit den wesentlichen Gesichtspunkten im Zusammenhang mit der Gesamthöhe auseinandergesetzt hat (vgl. Erwägung 2b). Die Vorinstanz war folglich nicht gehalten, noch detaillierter auszuführen, weshalb sie die Gesamthöhe als eingehalten erachtete. Eine Gehörsverletzung liegt hier nicht vor.

c) Selbst wenn die Vorinstanz in diesem Rügepunkt ihrer Begründungspflicht nicht genügend nachgekommen wäre, wäre dieser Mangel im Beschwerdeverfahren geheilt worden. Die BVD holte zum Thema der Gesamthöhe beim AGR einen Bericht ein.¹⁵ Darin hielt das AGR, soweit hier von Interesse, Folgendes fest:

"Das Gelände fällt von Ost nach West und von Süden nach Norden. Der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt des massgebenden Terrains liegt im nord-/westlichen Gebäudeecken des Attikageschosses. Der Höhenunterschied beträgt gemäss den bewilligten Plänen 11.59 m.

Beim geplanten Projekt kann ein Hangzuschlag gemäss Art. 35 GBR berücksichtigt werden. Die Neigung des massgebenden Terrains, innerhalb des Gebäudegrundrisses in der Falllinie gemessen, beträgt mehr als 10 %."

¹⁵ Vgl. Bericht vom 15. August 2019 des AGR in den Beschwerdeakten der BVD

d) In den Eingaben vom 24. September 2019 und 19. Dezember 2019 bemerkten die Beschwerdeführenden, sie würden an der Auffassung, wonach die Messweise von Art. 35 Abs. 2 GBR auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar sei, festhalten. Auch sei die Mehrhöhe von 1 m gemäss Art. 35 Abs. 3 GBR lediglich auf der Talseite gestattet. Sie sind der Meinung, dass für die Höhe nur die Talfassade massgebend sein könne. Die Höhe der Talfassade betrage vom untersten sichtbaren Teil der Talfassade bis zur Oberkante des Dachrands ca. 13 m. Die zulässige Gesamthöhe sei daher überschritten, wenn Art. 35 Abs. 3 GBR nach seiner "ratio" ausgelegt werde. In der Stellungnahme vom 24. Juni 2019 führte die Gemeinde aus, da die zulässige Gesamthöhe vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion bis zum lotrecht darunter liegenden Punkt auf das massgebende Terrain gemessen werde und sie talseits orientiert sei, halte das Vorhaben die Gebäudehöhe nach Art. 35 GBR ein.

e) Nach Art. 35 Abs. 1 GBR in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 GBR ist in der Wohnzone W2 eine Gesamthöhe von 11 m gestattet. Der Baubegriff "Gesamthöhe" und deren Messweise ist in Art. 14 Abs. 1 BMBV kantonalrechtlich abschliessend geregelt. Danach ist die Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gemeinde Walkringen hat im Zuge der Ortsplanungsrevision im Jahr 2014 die Definition der Gesamthöhe gemäss der BMBV unverändert in Art. 35 Abs. 2 GBR übernommen. Die Revision wurde am 25. November 2013 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und vom AGR mit Verfügung vom 22. April 2014 genehmigt. Die Definition und die Messweise der Gesamthöhe nach Art. 35 Abs. 2 GBR und Art. 14 Abs. 1 BMBV sind mit den dazugehörigen Skizzen klar und unmissverständlich. Die Gemeinde hat sich bewusst für dieses neue System der Höhenmessung entschieden. Die alte Messweise der Gebäudehöhe bei Flachdachbauten, wonach in den Fassadenmitten vom gewachsenen Boden bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung gemessen wurde, steht hier nicht mehr zur Diskussion. Es besteht somit kein Raum, den Wortlaut der Bestimmung von Art. 35 Abs. 2 GBR anders auszulegen oder die Bestimmung von Art. 35 Abs. 2 GBR nicht anzuwenden. Die Auslegung der Beschwerdeführenden, wonach die Gesamthöhe vom untersten, sichtbaren Teil der westseitigen Talfassade bis zur Oberkante des Dachrands zu messen sei, widerspricht offenkundig dem klaren Wortlaut von Art. 35 Abs. 2 GBR. Dies ist rechtlich nicht haltbar. Abzulehnen ist die von den Beschwerdeführenden erwähnte Auslegung auch deshalb, weil sie der Zielsetzung der BMBV, d.h. der Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen, diametral zuwiderlaufen würde.¹⁶ Relevant ist hier gestützt auf Art. 35 Abs. 2 GBR die Messweise der Gesamthöhe. Die Beurteilung des AGR, wonach beim strittigen Vorhaben der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt des massgebenden Terrains in der nordwestlichen Gebäudeecke des Attikageschosses liegt, ist nachvollziehbar und schlüssig. So fällt das Gelände der Bauparzelle von Osten nach Westen und von Süden nach Norden. Die Gesamthöhe beträgt, wie dem Projektplan "Nordfassade" im Mst. 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2019 zu entnehmen ist, 11.59 m. Die Argumentation der Beschwerdeführenden, für die Gesamthöhe könne nur die westseitige Talfassade massgebend sein, verfängt somit nicht.

f) Strittig ist schliesslich, ob hier ein Hangzuschlag von 1 m zulässig ist. Nach Art. 35 Abs. 3 und 4 GBR ist talseitig ein Hangzuschlag von 1 m gestattet, sofern die Hangneigung mehr als 10 Prozent beträgt.

Der Projektplan "Nordfassade" zeigt weiter, dass die Gesamthöhe, d.h. der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht

¹⁶ Vgl. Vortrag vom 19. Mai 2011 des Regierungsrates zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), S. 1 (abrufbar unter <https://www.bve.be.ch> > Organisation > Rechtsamt > Rechtliche Grundlagen > Vorträge)

darunter liegenden Punkt des massgebenden Terrains, in der nordwestlichen Gebäudeecke des Attikageschosses liegt. Diese Ecke bildet den Abschluss der Westfassade, die talseitig liegt. Der höchste Punkt ist somit zur Talseite hin orientiert. Das AGR stellte im Bericht vom 15. August 2019 ausserdem fest, dass die Neigung des massgebenden Terrains, innerhalb des Gebäudegrundrisses in der Falllinie gemessen, mehr als 10 Prozent beträgt und ein Hangzuschlag berücksichtigt werden kann. Die Sichtweise der Vorinstanz und der Gemeinde, wonach hier der Hangzuschlag von 1 m gemäss Art. 35 Abs. 3 GBR berücksichtigt werden kann, weil die Gesamthöhe talseits orientiert ist, ist im Lichte der Gemeindeautonomie rechtlich vertretbar. Denn die Gemeinden bestimmen im Rahmen des übergeordneten Rechts, welche von mehreren gesetz- und zweckmässigen Planungslösungen zu wählen ist (Art. 65 Abs. 1 BauG). Dieser Kompetenz der Gemeinden ist auch bei der Auslegung und Anwendung der Nutzungsvorschriften Rechnung zu tragen. Dies gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch dann, wenn die Gemeinde, wie hier, nicht selber Baubewilligungsbehörde ist, sondern sich als Verfahrensbeteiligte auf die entsprechende Auslegung beruft.¹⁷ Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.¹⁸

g) Nach dem Gesagten ist die Rechtsauffassung der Gemeinde und der Vorinstanz, wonach ein Hangzuschlag von 1 m gestattet ist, weil die Gesamthöhe talseits orientiert ist, sachlich vertretbar und rechtlich haltbar. Auch das Musterbaureglement (MBR) des AGR, das an die BMBV angepasste wurde, gestattet bei Bauten am Hang – mit Ausnahme der Hangseite – allseitig eine Mehrhöhe von 1 m.¹⁹ Überdies kam auch das AGR in der Stellungnahme vom 15. August 2019 zum Schluss, dass ein Hangzuschlag nach Art. 35 GBR gestattet sei. Soweit die Beschwerdeführenden rügen, das Vorhaben überschreite die maximal zulässige Gesamthöhe, wenn Art. 35 Abs. 3 GBR nach seiner "ratio" ausgelegt werde, können sie mit Blick auf den klaren Wortlaut von Art. 35 Abs. 2 GBR und die verfassungsmässig verankerte Gemeindeautonomie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz und die Gemeinde den Hangzuschlag gewährten und die Gesamthöhe nach Art. 35 Abs. 2 GBR in Übereinstimmung mit der BMBV ermittelten. Die zulässige Gesamthöhe beträgt somit inklusive des Hangzuschlages 12 m. Das geplante Projekt, dessen Gesamthöhe in der nordwestlichen Gebäudeecke des Attikageschosses 11.59 m beträgt, hält folglich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden die zulässige Gesamthöhe von 12 m ein. In diesem Punkt ist die Beschwerde unbegründet.

6. Vorspringende Gebäudeteile

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die maximal zulässige Grösse hervorspringender Gebäudeteile werde überschritten. Zudem bringen sie vor, die Begründung des Regierungsstatthalters, wonach der projektierte Balkon des Geschosses -1 mit einer Auskragung von 1.80 m und einer Länge von 8.40 m den Bestimmungen über vorspringende Gebäudeteile entspreche, sei an ihrer Einspracherüge vorbeigegangen. Damit habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

¹⁷ Vgl. BGer 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.1.2; VGE 2018/332 vom 26. März 2019 E. 4.1; BVR 2019 S. 51 E. 6.2

¹⁸ Vgl. BVR 2019 S. 15 E. 3.2, 2016 S. 79 E. 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5, je mit Hinweisen

¹⁹ Vgl. 212 Ziffer Abs. 5 im Musterbaureglement (MBR) des AGR (abrufbar unter: <https://www.jgk.be.ch> > Raumplanung > Arbeitshilfen (AHOP) > Musterbaureglement)

b) Die Vorinstanz legte in Ziffer 3.2 des angefochtenen Gesamtentscheids dar, weshalb sie die Bestimmung betreffend die vorspringenden Gebäudeteile als eingehalten erachtete. Damit beschränkte sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auf die wesentlichen Gesichtspunkte der Rüge. Die Begründungspflicht verlangt nicht, dass sich die Behörde mit jedem Argument auseinandersetzen muss (vgl. Erwägung 2b). Auch war es den Beschwerdeführenden möglich, den Bauentscheid sachgerecht anzufechten, wie die Beschwerde zeigt. Die Vorinstanz war folglich nicht gehalten, noch detaillierter auszuführen, weshalb die Vorschrift betreffend die vorspringenden Gebäudeteile eingehalten ist. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden liegt hier keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

c) Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten. Art. 2 Abs. 2 Bst. e GBR sieht für vorspringende Gebäudeteile eine maximale Tiefe von 1.80 m vor. Zudem darf ihr Anteil an der Fassadenlänge maximal 40 Prozent betragen. Sind diese Masse eingehalten, gilt für vorspringende Gebäudeteile ein privilegierter Grenzabstand von 3 m. Ragen vorspringende Gebäudeteile über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes oder als Anbaute.²⁰

d) Zur Frage, ob das Vorhaben die Vorschriften über die vorspringenden Gebäudeteile einhält, holte die BVD eine Stellungnahme beim AGR ein. Im Bericht vom 15. August 2019 führte das AGR aus, beim geplanten Projekt definiere das Geschoss 0 die relevante Fassadenlinie. Weiter führte das AGR aus, das Geschoss -1 umfasse vorspringende Gebäudeteile. Diese würden aber nicht mehr als 1.80 m vorspringen und den maximalen Anteil der Fassadenlänge von 40 Prozent nicht überschreiten. Für die BVD bestehen keine Anhaltspunkte, an der schlüssigen Beurteilung des AGR zu zweifeln. Beim vorspringenden Gebäudeteil des Geschosses -1 handelt es sich um einen Balkon. Er ragt nicht über die von der Gemeinde in Art. 2 Abs. 2 Bst. e GBR bestimmten Masse hinaus. Er hat folglich gegenüber der Nachbarparzelle Nr. 1593 einen Grenzabstand von 3 m zu wahren. Dieser ist, wie aus dem Situationsplan hervorgeht, fraglos eingehalten.

e) In ihren Eingaben vom 24. September 2019 und 19. Dezember 2019 machen die Beschwerdeführenden geltend, hinsichtlich der vorspringenden Gebäudeteile halte das Vorhaben die Bauvorschriften nach wie vor nicht ein. Neu stellen sie sich auf den Standpunkt, der Querschnitt G-G zeige, dass der Balkon des Geschosses -1 mehr als 1.80 m in das Gebäudeinnere zurückspringe. Zudem entspreche auch der Boden des Sockelgeschosses -2 mit Swimmingpool sowohl hinsichtlich des Anteils an der Fassadenlänge als auch hinsichtlich der Tiefe nicht den Bauvorschriften. Der Boden des Sockels erstreckte sich über die gesamte Fassadenlänge und springe im Verhältnis zur Fassadenlinie des Geschosses 0 um ca. 2.20 m hervor.

f) Diese Rügen, die die Beschwerdeführenden erstmals in den Eingaben vom 24. September 2019 und 19. Dezember 2019 vorbrachten, stehen nicht im Zusammenhang mit der Projektänderung vom 1. November 2019. Es ist daher fraglich, ob sie rechtzeitig vorgebracht wurden, und ob darauf eingetreten werden kann. Diese Fragen können aber offenbleiben, da die neuen Vorbringen der Beschwerdeführenden von vornherein nicht stichhaltig sind. Rückspringende Gebäudeteile nach Art. 2 Abs. 2 Bst. f GBR haben gleich wie bei

²⁰ Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3), Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen, S. 5 zu Artikel 10

vorspringenden Gebäudeteilen Auswirkungen auf den Grenzabstand. Der Rücksprung des Balkons gegenüber der massgeblichen Fassadenlinie des Geschosses 0 ist hier jedoch ohne Belang. Denn das Geschoss -1 hält auf den Schmalseiten unabhängig vom Rücksprung den kleinen Grenzabstand von 4 m überall ein.

g) Ins Leere stossen die Beschwerdeführenden schliesslich mit dem Argument, der Boden des Sockelgeschosses -2 mit Swimmingpool halte sowohl hinsichtlich des Anteils an der Fassadenlänge als auch hinsichtlich der Tiefe, die Masse von vorspringenden Gebäudeteilen nicht ein. Beim Boden des Sockelgeschosses mit Schwimmbad handelt es sich nicht um vorspringende Gebäudeteile, sondern um zulässige Unterniveaubauten gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. c GBR. Der dafür geltende Grenzabstand von 1 m ist bei Weitem eingehalten. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

7. Unterschreitung des Strassenabstands

a) Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, es lägen keine besonderen Verhältnisse vor, die eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands rechtfertigen würden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung seien nicht erfüllt.

b) Das Bauvorhaben muss einen Strassenabstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand einhalten (Art. 40 GBR i.V.m. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG²¹). Der Strassenabstand ist ab dem Fahrbahnrand der Strasse zu messen. Zu einem Trottoir muss kein gesonderter Abstand eingehalten werden, solange es sich dabei nicht um einen selbständigen Fussweg handelt.²²

c) Die Bauparzelle Nr. I. _____ wird über die J. _____ strasse, eine Gemeindestrasse, erschlossen. Bei diesem Strassenabschnitt der J. _____ strasse handelt es sich um eine Stichstrasse mit Gehweg. Die Bauparzelle befindet sich im hintersten Bereich der Stichstrasse. Die Stichstrasse verfügt auf derjenigen Seite, die an die Parzelle des Bauvorhabens grenzt, über einen Gehweg. Dieser dient der J. _____ strasse als Trottoir und ist nicht als selbständiger Fussweg zu qualifizieren, wie der Grundbuchplankopie zu entnehmen ist.²³ Daher ist der Strassenabstand nicht nur bis zur Parzellengrenze, sondern bis zum Fahrbahnrand der Strasse zu messen.

d) Das projektierte Doppel Einfamilienhaus ist längsseitig parallel zur J. _____ strasse ausgerichtet. Die Distanz der Ostfassade zum Fahrbahnrand beträgt 4.72 m. Die geplante Hauptbaute hält den erforderlichen Strassenabstand von 3.60 m ein. In der Nordostecke des Gebäudes ist beim Treppenabgang zum Schwimmbad und in der Südostecke auf der Flucht der Südfassade je eine Stützmauer geplant. Zudem ist entlang der Nordfassade ein Treppenabgang vorgesehen, der zum Schwimmbad führt.²⁴ Die seitlichen Stützmauern und der Treppenabgang zum Schwimmbad ragen um 1.97 m in den Strassenabstand. Für diese Bauten und Elemente im Strassenabstand erteilte die Vorinstanz gestützt auf Art. 81 Abs. 1 SG die Ausnahmegewilligung.

e) Die Beschwerdegegnerin hielt im Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands fest, infolge der topografischen Verhältnissen lägen die seitlichen Stützmauern des Vorplatzes sowie der Treppenabgang zum Schwimmbad innerhalb des

²¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

²² Vgl. BVD 110/2017/12 vom 27.11.2017, E. 12c.

²³ Vgl. Grundbuchplankopie im Massstab 1:500 vom 8. August 2018 (mit Datum vom 24. April 2019 als bewilligt gestempelt)

²⁴ Vgl. Grundrissplan im Mst. 1:00 mit rev. Datum vom 30.10.2019 Geschoss 0 / Umgebung

ordentlichen Strassenabstands.²⁵ Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz, die besonderen Verhältnisse seien nachgewiesen. Auch könne berücksichtigt werden, dass nach altem Recht Bauten und Anlagen im Vorland oder Strassenabstand nach einem weniger strengen Massstab beurteilt worden seien. Auch habe die Baupolizeibehörde Walkringen der Ausnahme zugestimmt. Die Ausnahme beeinträchtige weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen.

f) Nach Art. 81 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Bei der Auslegung von Art. 81 Abs. 1 SG ist zu berücksichtigen, dass dieser nicht nur den früheren Ausnahmetatbestand nach Art. 66 Abs. 1 und 2 SBG²⁶, sondern auch die Bestimmungen über Bauten im Vorland (Art. 65 SBG) ersetzt hat. Art. 65 SBG erlaubte das Erstellen von Bauten und Anlagen im Vorland relativ grosszügig. Ziel des Gesetzgebers bei der Revision des SBG war nicht eine Verschärfung des Rechts, sondern eine Vereinfachung und Zusammenfassung der Bestimmungen zu den Strassenabständen in wenigen Artikeln.²⁷ Nach der Praxis der BVD werden deshalb Bauten im Vorland, die in Art. 65 SBG genannt waren, bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach einem weniger strengen Massstab beurteilt als jenem für die allgemeine Ausnahme in Art. 26 BauG.²⁸

g) Hinsichtlich der Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands bestehen für die BVD keine Anhaltspunkte, die schlüssige Beurteilung der Vorinstanz in Zweifel zu ziehen. Gegenstand der Ausnahmegewilligung sind zwei seitliche Stützmauern und ein Treppenabgang im Vorland. Bei den seitlichen Stützmauern handelt es sich um Bauten, die ausdrücklich zu den Bauten und Anlagen im Vorland gerechnet wurden (Art. 65 Abs. 2 Ziff. 3 SBG). Es ist somit gerechtfertigt, für diese Bauten die Ausnahmegewährung nach einem weniger strengen Massstab zu beurteilen. Beim Treppenabgang zum Schwimmbad handelt es sich um eine kleine Nebenanlage. Diese stellt entlang der Nordfassade die Zugänglichkeit zwischen dem Schwimmbad und der Wohnung im Geschoss 1 sicher. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ragt die rund 13 m lange Treppe um 1.97 m in den Strassenabstand. Wie das Gefälle in diesem Bereich unter Einhaltung des ordentlichen Strassenabstands überwunden werden könnte, ist nicht ersichtlich. Die pauschale Argumentation der Beschwerdeführenden, es sei ohne Weiteres möglich, das Grundstück ohne Ausnahmegewilligung zu überbauen, ist nicht stichhaltig. Unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte von Art. 81 Abs. 1 SG und aufgrund der topografischen Situation ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG bejahte. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht, inwieweit mit der Unterschreitung des Strassenabstands durch die Stützmauern und die Treppe die Verkehrssicherheit gefährdet wird. Die Bauparzelle befindet sich im hintersten Bereich der Stichstrasse. Es ist notorisch, dass bei solchen Gegebenheiten die Verkehrsbelastung niedrig ist. In Ziffer 3.1 des angefochtenen Entscheids hielt die Vorinstanz ausserdem plausibel fest, das Lichtraumprofil sowie die Knotensichtweiten seien auf der ganzen Parzellenlänge ausgewiesen. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass durch die Ausnahme wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Die Beschwerdeführenden, deren Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegt, sind von der Ausnahme aufgrund der übersichtlichen Strassensituation nicht

²⁵ Vgl. pag. 7 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland

²⁶ Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG)

²⁷ Vortrag zum Strassengesetz vom 4. Juni 2008, S. 24 (abrufbar unter: www.bve.be.ch / Rubriken / Rechtsamt / Rechtliche Grundlagen / Vorträge)

²⁸ Vgl. Beschwerdeentscheid BVD 110/2012/153 vom 12.11.2013

tangiert. Die Vorinstanz erteilte die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands demzufolge zu Recht. Die Rügen der Beschwerdeführenden sind somit unbegründet.

8. Fazit

a) Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht genügend nachgekommen. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor. Die Absenkung eines Geschosses um 20 cm sprengt den Rahmen einer Projektänderung nicht. Das Gebäudevolumen verändert sich nicht. Das Vorhaben bleibt in den Grundzügen gleich. Das geänderte Projekt hält die zulässige Geschosshöhe ein. Das Vorhaben überschreitet die Gesamthöhe von 12 m nicht. Es ist sachlich vertretbar und rechtlich haltbar, dass die Gemeinde und die Vorinstanz einen Hangzuschlag von 1 m gewährten. Der Balkon hält die Masse, die nach GBR für vorspringende Gebäudeteile gelten, ein. Der Rücksprung des Balkons ist ohne Belang. Beim Boden des Sockelgeschosses handelt es sich nicht um einen vorspringenden Gebäudeteil, sondern um eine Unterniveaubauweise. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands erteilte. Soweit die Beschwerdeführenden implizit die Ästhetik des Gebäudes kritisieren, kann auf die schlüssigen Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid und die Beurteilung der Gemeinde und des Berner Heimatschutzes verwiesen werden. Diese beurteilten das Vorhaben in der heterogenen Umgebung als positiv. Weitere Bemerkungen dazu erübrigen sich.

b) Aus den Erwägungen folgt, dass das geänderte Bauvorhaben in Einklang mit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften steht und somit bewilligt werden kann. Die Beschwerde bzw. die Haupt- und Eventualanträge in den Rechtsschriften vom 24. September 2019 und 19. Dezember 2019 der Beschwerdeführenden sind abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

9. 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). Das Beschwerdeverfahren gestaltete sich als aufwändig. So wurden beim AGR zwei Stellungnahmen eingeholt. Im Verlauf des Beschwerdeverfahrens wurden zudem zwei Projektänderungen eingereicht, was zu zusätzlichen Schriftenwechseln führte. Es rechtfertigt sich deshalb, die Pauschalgebühr auf Fr. 2'400.00 festzusetzen (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁹).

b) Die Grundsätze der Kostenverlegung sind in Art. 108 VRPG geregelt. Demnach werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Die Beschwerdeführenden hielten in Bezug auf das geänderte Projekt, das bewilligt werden kann, an der Rückweisung und eventuell an der Erteilung des Bauabschlags fest. Auch sind sie mit ihren Anträgen in der Eingabe vom 19. Dezember 2019 vollständig unterlegen. Im Beschwerdeverfahren trug die Beschwerdegegnerin mit ihrer Projektänderung allerdings dem Einwand der Beschwerdeführenden betreffend die Geschosshöhe Rechnung. Damit sorgte die Beschwerdegegnerin für die (teilweise) Gegenstandslosigkeit der Beschwerde und gilt damit in

²⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

diesem Punkt als unterliegend. Es erscheint daher als gerechtfertigt, den Beschwerdeführenden fünf Sechstel der Verfahrenskosten von Fr. 2'400.00, ausmachend Fr. 2'000.00, zur Bezahlung aufzuerlegen. Der restliche Teil der Verfahrenskosten von Fr. 400.00 wird der Beschwerdegegnerin auferlegt.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdegegnerin war nicht anwaltlich vertreten. Sie hat daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden liessen sich durch einen Rechtsanwalt vertreten. Die Kostennote des Rechtsanwalts der Beschwerdeführenden von Fr. 4'980.70 (Honorar Fr. 4'500.00, Auslagen Fr. 124.60, Mehrwertsteuer Fr. 356.10) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden einen Sechstel der Parteikosten von Fr. 4'980.70, ausmachend Fr. 830.10, zu ersetzen.

d) Die Gemeinde wies für die vier Stellungnahmen, die sie im Beschwerdeverfahren einreichte, Gebühren in der Höhe von Fr. 550.00 aus. Sie verlangte, die Gebühren seien gestützt auf Art. 51 und 52 BewD der Bauherrschaft aufzuerlegen. Es besteht vorliegend keine rechtliche Grundlage, gestützt auf welche Gemeinden ihre Kosten für Stellungnahmen im Beschwerdeverfahren der Bauherrschaft auferlegen können. Für die Kostenverlegung im Beschwerdeverfahren gelten Art. 104 VRPG und Art. 108 VRPG. Die Gemeinde hat die Kosten für die Stellungnahmen daher selber zu tragen. Auch haben Organe des Kantons und der Gemeinden in Verfahren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege keinen Anspruch auf Ersatz der Parteikosten. Dies gilt auch in Fällen, in denen eine in hoheitlichen Interessen betroffene und obsiegende Behörde nicht selber verfügt hat.³⁰ Umgekehrt haben Verwaltungsbehörden in Beschwerdeverfahren in der Regel aber auch keine Verfahrenskosten zu bezahlen (Art. 108 Abs. 2 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 1. November 2019 wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Situationsplan/Grundbuchplankopie im Massstab 1:500 vom 8. August 2018 (mit Datum vom 24. April 2019 als bewilligt gestempelt)
 - Grundrisse im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2019 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 4. November 2019)
 - Schnitte / Fassaden im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2019 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 4. November 2019)
 - Berechnung Geschosshöhen UG im Massstab 1:100 vom 30. Oktober 2019 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 4. November 2019)
2. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 24. April 2019 bestätigt. Insoweit wird die Beschwerde vom 27. Mai 2019 abgewiesen, soweit auf sie eingetreten werden kann und soweit sie nicht durch das Projektänderungsgesuch vom 1. November 2019 gegenstandslos geworden ist.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'400.00 werden zu fünf Sechsteln, ausmachend Fr. 2'000.00, den Beschwerdeführenden und zu einem Sechstel, ausmachend Fr. 400.00,

³⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., 1997, Art. 104 N. 14

der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für ihren Kostenanteil. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden einen Parteikostenbeitrag in der Höhe von Fr. 830.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Frau F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walkringen, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, per Mail

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.