



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2019/99

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. März 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, Sonnenfelsstrasse 4,
3700 Spiez

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 15. Mai 2019
(Baugesuchs-Nr. 768/2018-0160; Zwei Mehrfamilienhäuser mit unterirdischer Garage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin plant, die Mehrfamilienhäuser Nr. 13 und 15 sowie den Garagentrakt Nr. 15a abzubauen und zwei neue Mehrfamilienhäuser mit unterirdischer Einstellhalle zu erstellen. Am 28. Januar 2019 reichte sie bei der Gemeinde Spiez das entsprechende Baugesuch (datierend vom 17. Dezember 2018) ein. Das Bauvorhaben beansprucht eine Ausnahme für die Unterschreitung des Strassenabstands durch die Einstellhalle sowie eine Ausnahme von den Dachgestaltungsvorschriften (Satteldach anstelle eines Flachdachs). Die Parzelle Spiez Gbbl. Nr. H._____ liegt in der Wohnzone 3-geschossig W3. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache.

2. Mit Gesamtentscheid vom 15. Mai 2019 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung sowie die beantragten Ausnahmbewilligungen.

3. Dagegen reichen die Beschwerdeführenden am 13. Juni 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE, seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion BVD) ein.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 8. Juli 2019, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 11. Juli 2019, die Baubeschwerde sei abzuweisen und die Baubewilligung sei zu bestätigen.

5. Das Rechtsamt warf Fragen bezüglich der Ausnahme bei der Dachgestaltung auf und gab den Parteien Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Davon machten alle Parteien Gebrauch. In der Folge holte das Rechtsamt einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein.

Die OLK kritisierte in ihrem Bericht vom 4. Oktober 2019 die "üppige" Dachgestaltung mit Dachaufbauten, Liftaufbauten, Dacheinschnitten, Dachfenstern, Solaranlagen und wuchtigen Dachrändern und hielt fest, dass sich das Bauvorhaben damit nicht gut in die Umgebung einfüge. Im Weiteren beanstandete sie die Balkone und die Umgebungsgestaltung, insbesondere die Lage und Breite der Einstellhalleneinfahrt.

6. Die Beschwerdeführenden und die Gemeinde nahmen mit Eingaben vom 26. bzw. 27. November 2019 Stellung zum Bericht der OLK. Die Beschwerdegegnerin reichte am 25. November 2019 eine Projektänderung ein, bestehend aus folgenden Plänen:

- Situation 1:500, rev. 14.11.2019
 - Kanalisation, Werkleitungen 1:100, rev. 14.11.2019
 - Grundrisse 1:100, rev. 14.11.2019
 - Umgebung 1:100, rev. 14.11.2019
 - Haus A, Schnitte + Fassaden 1:100, rev. 14.11.2019
 - Haus B, Schnitte + Fassaden 1:100, rev. 14.11.2019
- alle mit Eingangsstempel der BVD vom 26. November 2019

7. Das Rechtsamt holte bei der OLK einen Bericht zur Projektänderung ein. Es gab den Parteien Gelegenheit, sich zur Projektänderung und zum Bericht der OLK zu äussern. Die Gemeinde beurteilt die mit der Projektänderung erfolgten Anpassungen als Optimierung gegenüber dem ursprünglichen Projekt und beantragt, die Projektänderung zu bewilligen. Die Beschwerdegegnerin beantragt ebenfalls die Bewilligung der Projektänderung. Die Beschwerdeführenden liessen sich nicht vernehmen.

8. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht der OLK wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG², der innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden kann (Art. 11 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 KoG und Art. 40 Abs. 1 BauG³). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als direkte Nachbarn durch das Bauvorhaben betroffen und haben sich als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt (vgl. Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

b) Gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴ müssen Parteieingaben einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten. Bei fristgebundenen Eingaben müssen Antrag und Begründung innert der Frist eingereicht sein (Art. 33 Abs. 3 VRPG). Aus dem Verbot übertriebener Formstrenge ergibt sich, dass namentlich an Eingaben von Nichtjuristen keine hohen Anforderungen gestellt werden. Die Begründung muss sich aber wenigstens in minimaler Form mit der angefochtenen Verfügung auseinandersetzen und sinngemäss daraus schliessen lassen, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung des Beschwerdeführers verletzt wurden oder inwiefern die Vorinstanz von einem unrichtigen oder unvollständigen Sachverhalt ausgegangen ist.⁵

Die Beschwerdeführenden stellen keinen expliziten Antrag. Sie bringen vor, sie seien mit dem Entscheid insbesondere hinsichtlich der Dachgestaltung nicht einverstanden. Nach Art. 414 Abs. 4 GBR⁶ seien Gebäude mit drei oder mehr Vollgeschossen grundsätzlich mit Flachdächern einzudecken. In einer modernen Dorfgestaltung fänden sich immer wieder gut eingefügte Bauten mit Flachdächern oder ähnliche Dachkonstruktionen. Dies sei auch in der Gemeinde Spiez der Fall. Die Beschwerdeführenden halten die geplanten Neubauten demnach in der jetzigen Form nicht für bewilligungsfähig. Sinngemäss beantragen sie damit die Aufhebung der Baubewilligung vom 15. Mai 2019. Auch wenn die Begründung knapp gehalten ist, genügt die Beschwerde den formellen Anforderungen von Art. 32 VRPG. Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Die Beschwerdegegnerin reichte am 25. November 2019 eine Projektänderung ein, die bei den Häusern A und B folgende Änderungen umfasst:

- Verzicht auf die drei Dachflächenfenster (Nordostseite)
- Ersatz des durchgehenden Dacheinschnitts/Lukarne (überdachte Dachbalkone) durch zwei Dacheinschnitte/Lukarnen (Südwestseite)
- Verkleinerung und symmetrische Anordnung der Lukarnen auf der Nordostseite
- Reduktion der Balkontiefe um 20 cm, Metall- statt Glasbrüstungen
- Reduktion des Liftaufbaus um 10 cm Höhe

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

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

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

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 10 f. und 15

⁶ Baureglement der Gemeinde Spiez vom 24. November 2013, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 25./29. April 2014

- Reduktion der Einstellhalleneinfahrt auf eine Breite von 4 m und Absenkung der Einstellhalle um 30 cm

b) Das Bauprojekt bleibt mit diesen Änderungen in den Grundzügen gleich. Die Projektänderung betrifft keine zusätzlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen und kann nach Anhörung der Beteiligten ohne erneute Publikation im vorliegenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden (Art. 43 BewD⁷). Das Projektänderungsgesuch hat das bewilligte Projekt ersetzt; dieses steht somit nicht mehr zur Diskussion. Dem angefochtenen Bauentscheid wurde insoweit die Grundlage entzogen. Verfahrensgegenstand bildet nur noch das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 25. November 2019.⁸

Hinzuweisen ist auf Folgendes: Mit der Projektänderung vom 25. November 2019 wurde auch ein revidierter Plan Kanalisation / Werkleitungen eingereicht. Im Begleitschreiben zum Projektänderungsgesuch werden aber diesbezüglich keine Änderungen genannt. Die leitungsmässige Erschliessung des Bauvorhabens war jedoch ohnehin nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Die allfälligen Änderungen bei den Werkleitungen und / oder der Kanalisation wurden von der BVD nicht beurteilt. Der Plan wird im Entscheid dementsprechend nicht als von der BVD bewilligter Plan aufgeführt. Für dessen Beurteilung ist die Gemeinde zuständig.

3. Beurteilung der Projektänderung

a) Die Gemeinden können gestützt auf Art. 9 Abs. 3 BauG Vorschriften zum Ortsbild- und Landschaftsschutz erlassen, die über das kantonale Beeinträchtigungsverbot von Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen. Von dieser Kompetenz hat die Gemeinde Spiez Gebrauch gemacht. Art. 411 GBR verlangt, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Bestimmung geht über das Beeinträchtigungsverbot hinaus und hat selbständige Bedeutung. In Art. 414 GBR⁹ hat die Gemeinde zudem Vorschriften zur Dachgestaltung erlassen. Abs. 4 bestimmt Folgendes:

«Gebäude mit drei oder mehr Vollgeschossen sind mit Flachdächern einzudecken. Ausnahmen sind zulässig, wenn sich das Gebäude dadurch besser ins Orts- und Strassenbild einfügt.»

Bei der Ausnahme von Art. 414 Abs. 4 GBR handelt es sich nicht um eine echte Ausnahme, die durch das kantonale Recht abschliessend geregelt wird (vgl. Art. 26 BauG). Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 9 Abs. 3 BauG auch befugt, Voraussetzungen zu definieren, unter denen von ihren gestalterischen Bestimmungen abgewichen werden kann. Es handelt sich um Gestaltungsvorschriften besonderer Art, sogenannte Ermächtigungsklauseln oder unechte Ausnahmen, die der Gemeinde einen gewissen Ermessensspielraum einräumen, um im öffentlichen Interesse von eigenen Vorgaben abzuweichen.¹⁰ Um eine solche Ermächtigungsklausel handelt es sich bei Art. 414 Abs. 4 GBR.

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

⁸ BVR 2012 S. 463 E. 2.2.

⁹ Baureglement der Gemeinde Spiez vom 24. November 2013, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 25./29. April 2014

¹⁰ VGE 2015/338 vom 12. September 2016 E. 4.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Vorbem. zu Art. 26-31 N. 1

b) Die Anwendung der Ermächtigungsklausel von Art. 414 Abs. 4 GBR wirft allerdings einige Fragen auf. Als reglementarischer Grundsatz wurde statuiert, dass bei drei oder mehr Vollgeschossen ein Flachdach erstellt werden muss. Es handelt sich um eine relativ neue Norm, die nicht nur bei neuen Überbauungen gilt, sondern vermutlich zumeist bei (Ersatz-)Neubauten in bestehenden Quartieren zur Anwendung gelangt. Als Begründung der Ausnahme dürfte der pauschale Verweis auf die Dachformen der Nachbarbauten zu kurz greifen, denn damit könnte die Anwendung der neuen Bestimmung faktisch vereitelt werden. Es ist durchaus vorstellbar, dass sich eine Flachdachbaute auch in einer älteren Umgebung gut einordnet, deren Gebäude mehrheitlich Satteldächer aufweisen. Bei der Anwendung von Ästhetikbestimmungen ist immer die Einordnung des konkreten Bauvorhabens in die Umgebung massgebend. Im vorliegenden Fall kommt als weitere Besonderheit hinzu, dass im Quartier J._____ nur ein schmaler Streifen der Wohnzone 3-geschossig W3 zugewiesen ist, während die umgebenden Bauten in der Wohnzone 2-geschossig W2 liegen, in der Art. 414 Abs. 4 nicht anwendbar ist. Es wäre daher wünschenswert, wenn die Gemeinde allgemeinverbindlich klären würde, wie die Frage der "besseren" Einordnung, die ja begriffsnotwendig einen Vergleich oder sogar ein (hypothetisches) Vergleichsobjekt voraussetzt, zu handhaben ist.

c) Die OLK beschrieb die Umgebung des Bauvorhabens wie folgt: Das Baufeld befinde sich im abgeschlossenen, ruhigen Wohnquartier J._____ am östlichen Dorfrand von Spiez. Das Quartier J._____ werde begrenzt durch den Thunersee, den kleinen Hügelzug A._____wald und die I._____strasse Richtung Faulensee, von welcher die J._____strasse abzweige. Das Gelände sei stark coupiert. In der Mitte erhebe sich ein kleiner Hügel. Ein- und Mehrfamilienhäuser mit hell verputzten Fassaden und Satteldächern lägen verstreut in der stark durchgrünten und bewegten Topographie. Die Dachflächen seien ruhig und geschlossen, in der Regel ohne Aufbauten und Einschnitte. Das Baufeld liege an der J._____strasse, der eigentlichen Hupterschliessung des Quartiers, in einer kleinen Geländemulde in der Quartiermitte. Der spezifische Ort werde geprägt durch ein Ensemble von vier gleichen, langgestreckten, einfachen Mehrfamilienhäusern. Dazwischen würden die Quartierstrasse L._____weg und eine Garagenanlage liegen. Zwei der vier Häuserzeilen und die Garagen würden nun abgebrochen und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit ähnlicher Stellung ersetzt. Zum Bauvorhaben hielt sie in genereller Weise fest, die zwei geplanten, identischen Neubauten seien deutlich voluminöser als der Bestand. Grundsätzlich sei eine Verdichtung an diesem Ort aber sinnvoll. Die beiden neuen Volumen seien in ihrer Grösse und Stellung daher vertretbar. Aufgrund ihrer Analyse des Quartiers J._____ kam die OLK zum Schluss, dass im vorliegenden Fall ein Satteldach besser sei als ein Flachdach.¹¹

d) Die Beurteilung der OLK, wonach ein Satteldach besser sei, wurde von den Beschwerdeführenden nicht in Frage gestellt. In ihrer Stellungnahme zum ersten Bericht der OLK erklärten sie, sie könnten die Argumentation für ein Satteldach verstehen. Eine solche Dachvariante, ohne Einschnitte und Ausbau, hätten sie in ihrer Einsprache auch bereits vorgeschlagen.¹² Es besteht kein Grund, von der Fachmeinung der OLK abzuweichen, wonach bei den geplanten Neubauten ein Satteldach vorzuziehen ist. Entgegen der Meinung der Beschwerdegegnerin ist damit aber noch nicht über die Zulässigkeit des Projekts entschieden; massgebend ist immer das konkrete Vorhaben. Es ist daher zu prüfen, ob sich die geplanten Mehrfamilienhäuser mit der vorgesehenen Gestaltung in die Umgebung einordnen.

e) Beim ersten (von der Gemeinde bewilligten) Projekt kritisierte die OLK die "üppige" Gestaltung des Satteldachs mit Dachaufbauten, Liftaufbauten, Dacheinschnitten, Dachfenstern, Solaranlagen und wuchtigen Dachrändern, die nicht den ortstypischen, ruhigen und

¹¹ Berichte der OLK vom 4. Oktober 2019 und 10. Januar 2020

¹² Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 26. November 2011

unversehrten Dachflächen entspreche und sich daher nicht optimal ins Orts- und Strassenbild einfügen könne. Eine gute Gesamtwirkung entstehe noch nicht. Die Dachgestaltung müsse "beruhigt" werden. Ein weiterer Kritikpunkt waren die Balkone, die das Vordach um einen Meter überragten und verglast seien. Das ohnehin schon sehr breite Gebäude wirke dadurch noch voluminöser. Ausserdem beanstandete die OLK die Umgebungsgestaltung, insbesondere die Lage und Breite der Einfahrt in die Einstellhalle.¹³

Zum geänderten Bauvorhaben hielt die OLK fest, die Projektänderung und das Eingehen auf ihre Empfehlungen würden begrüsst. Obschon die Änderungen minimal seien, habe das Projekt dadurch verbessert werden können. Die üppige Dachgestaltung aus dem ersten Projekt (Dachaufbauten, Liftaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster, Solaranlagen und wuchtige Dachränder) sei mit den vorgenommenen Korrekturen leicht beruhigt worden. Die Korrekturen beschränkten sich auf den Verzicht auf Dachfenster, die Reduktion der Liftaufbauhöhe um 10 cm und die minimale Verkleinerung und symmetrische Anordnung der Lukarnen. An den wuchtigen Dachrändern sei nichts geändert worden. Die Dacheinschnitte seien immer noch gross. Das vorliegende Bauvorhaben füge sich besser in das Orts- und Strassenbild ein, als das erste Projekt. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts seien die Grösse von Dachaufbauten und Dachrändern nochmals zu überarbeiten und zu verkleinern. Das Satteldach sei aber dem Flachdach mit Attika vorzuziehen, da alle umliegenden Bauten mit Satteldächern eingedeckt seien. Im Weiteren begrüsst die OLK die Verbesserungen bei der Umgebungsgestaltung (Tiefersetzen der Einstellhalle, Verschmälern der Einfahrt in die Einstellhalle) und den Verzicht auf die Glasgeländer bei den Balkonen. Die Reduktion der Balkontiefe sei aber zu gering, die Balkone überragten die Dachlinie immer noch. Bei der Überarbeitung des Projekts seien die Balkontiefen nochmals zu überarbeiten und zu verkleinern. Das Farb- und Materialkonzept von Dach und Fassade solle sich nach dem Bestand richten. Die Farben dürften nicht heller sein als der Bestand. Die Farben seien am Bau zu bemustern und von der Gemeinde abzunehmen.¹⁴

f) Die Gemeinde, der bei der Beurteilung der ästhetischen Einordnung ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, begrüsst die Projektänderung. Sie erklärt, alle geplanten Anpassungen seien sinnvoll und stellten eine Optimierung gegenüber dem ursprünglichen Projekt dar. Dachaufbauten seien nach Art. 414 Abs. 5 GBR zulässig. Die Projektänderung führe zu einer wesentlichen Beruhigung der Dachflächen. Die Verkleinerung der Balkontiefe um 20 cm sei sinnvoll, eine weitere Reduktion würde die Brauchbarkeit der Balkone verunmöglichen. Mit der Projektänderung entstehe eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung. Der Standort der Einfahrt zur Einstellhalle werde von der Gemeinde als richtig beurteilt und sei jedenfalls keine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation mit den oberirdischen Parkplätzen. Die Absenkung der Einstellhalle um 30 cm führe zu einer deutlichen Verbesserung der Umgebungsgestaltung. Der Projektänderung könne ohne weiteres entsprochen werden. Die Beschwerdeführenden äusserten sich nicht zur Projektänderung.

g) Die OLK erkennt in der Projektänderung eine Verbesserung der Gesamtwirkung. Sie verlangte nie den gänzlichen Verzicht auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte, sondern lediglich eine "Beruhigung" der Dachgestaltung bzw. eine weitere Reduktion dieser Elemente. Mit der Projektänderung wurden drei Dachflächenfenster weggelassen, die Dacheinschnitte und Lukarnen wurden etwas verkleinert. Die Lukarnen und der Liftaufbau auf der Nordostseite werden farblich an das Dach angepasst und erhalten – soweit ersichtlich – eine Fassadenverkleidung.¹⁵ Ausserdem wurde die Balkontiefe leicht reduziert; die Balkonbrüstungen sollen aus Metallblenden und nicht mehr aus Glas bestehen. Es handelt sich um mehrere kleine

¹³ Bericht der OLK vom 4. Oktober 2019

¹⁴ Bericht der OLK vom 10. Januar 2020

¹⁵ Projektpläne Schnitte + Fassaden, Haus A und Haus B, rev. 14.11.2019

Veränderungen, die insgesamt zu einer besseren Gesamterscheinung und Einordnung in das Ortsbild führen. Zwar ist nachvollziehbar, dass die OLK weitere Verbesserungen wünscht, doch kann dies angesichts des zwar ansprechenden, aber durchschnittlichen Quartierbildes nicht verlangt werden. Das Bauvorhaben liegt nicht in einem Ortsbilschutzgebiet oder in der Nähe von Schutzobjekten und hat auch innerhalb der Ortschaft Spiez keine prominente Lage. Mit der Projektänderung wurde zudem die Breite der Einstellhalleneinfahrt von 6 m auf 4 m reduziert. Diese Verschmälerung sowie die leichte Absenkung der Einstellhalle führen ebenfalls zur besseren Einordnung des Bauvorhabens. Mit der Projektänderung genügt das Bauvorhaben den ästhetischen Anforderungen. Die Projektänderung kann bewilligt werden. Im Übrigen ist der Gesamtbauentscheid der Gemeinde zu bestätigen.

h) Das Bauvorhaben konnte aufgrund der Akten und den von der OLK eingereichten Fotoaufnahmen beurteilt werden. Das Erheben weiterer Beweise war bei dieser Ausgangslage nicht erforderlich.¹⁶ Der Beweisantrag betreffend Durchführung eines Augenscheins wird abgewiesen (Art. 18 VRPG¹⁷).

4. 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 wird festgesetzt auf Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸). Die Kosten der OLK von insgesamt Fr. 1'750.– (Fr. 950.– gemäss Rechnung vom 9. Oktober 2019 und Fr. 800.– gemäss Rechnung vom 14. Januar 2020) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 3'750.–.

b) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt (Art. 110 VRPG).¹⁹

Die Beschwerdegegnerin unterliegt insoweit, als sie den Einwänden der Beschwerdeführenden und der OLK mit der Projektänderung Rechnung getragen hat. Das Bauvorhaben wurde damit bewilligungsfähig. Die Beschwerdeführenden wehrten sich nicht mehr gegen ein Satteldach. Sie erklärten, eine solche Dachvariante, ohne Einschnitte und Ausbau hätten sie in ihrer Einsprache auch bereits vorgeschlagen (vgl. Stellungnahme zum ersten OLK-Bericht, vorne Erwägung 3 d). Zur Projektänderung haben sich die Beschwerdeführenden nicht geäußert, ihre Beschwerde aber auch nicht zurückgezogen. Sie unterliegen daher ebenfalls teilweise. Es rechtfertigt sich, der Beschwerdegegnerin $\frac{3}{4}$ der Verfahrenskosten aufzuerlegen, ausmachend Fr. 2'812.50. Den Beschwerdeführenden werden $\frac{1}{4}$ der Verfahrenskosten auferlegt, ausmachend Fr. 937.50.

¹⁶ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

¹⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 110 N. 5

c) Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden waren nicht anwaltlich vertreten und haben daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Im Ausmass ihres Unterliegens haben sie der Beschwerdegegnerin $\frac{1}{4}$ der Parteikosten zu ersetzen.

Nach Art. 11 Abs. 1 PKV 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 KAG). Im vorliegenden Fall sind der gebotene Zeitaufwand und die Bedeutung der Sache als durchschnittlich und die Schwierigkeit des Prozesses als leicht unterdurchschnittlich zu werten, zumal sich der Prozess auf die Rechtsfrage der Ästhetik beschränkte. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 5'300.– als angemessen. Hinzu kommen die Auslagen von Fr. 165.– und 7.7 % Mehrwertsteuer, ausmachend Fr. 5'885.80.

Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenanteil von Fr. 1'471.45 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 25. November 2019 wird bewilligt. Massgebend sind folgende, vom Rechtsamt der BVD am 26. November 2019 gestempelte Projektpläne:
 - Situation 1:500, rev. 14.11.2019
 - Grundrisse 1:100, rev. 14.11.2019
 - Umgebung 1:100, rev. 14.11.2019
 - Haus A, Schnitte + Fassaden 1:100, rev. 14.11.2019
 - Haus B, Schnitte + Fassaden 1:100, rev. 14.11.2019

Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Spiez vom 15. Mai 2019 bestätigt und die Beschwerde abgewiesen.

2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten von Fr. 937.50 zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für diesen Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten von Fr. 2'812.50 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 1'471.45 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu leisten.

IV. Eröffnung

- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, eingeschrieben
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Oberland, zur Kenntnis, per Kurier

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 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.