



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/225

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. Februar 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 4

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher und Notar A._____
und Notarin B._____

und

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 1

Herrn **I.**_____
Beschwerdegegner 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bauverwaltung,
Baumgartenstrasse 14, 3800 Matten

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten vom 30. November 2021 (eBau-Nr. 2021-253/66259; Einbau von Nasszellen, Einbau eines Lifts, Versetzen eines WC und eines Bads, Aufbau eines Dachgiebels)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner erwarben im Jahr 2015 die Parzelle Matten bei Interlaken (nachfolgend: Matten) Grundbuchblatt Nr. K._____ am L._____weg. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Die Liegenschaft ist im Bauinventar als erhaltenswertes Objekt verzeichnet. Ab Dezember 2015 nutzten die Beschwerdegegner die Liegenschaft als Gästeunterkunft mit dem Namen «G._____». Im Winter 2016/2017 bauten sie u.a. verschiedene sanitären Anlagen ein und veränderten innere Raumstrukturen. Nachdem das Regierungsstatthalteramt anlässlich einer Besprechung auf die Baubewilligungspflicht der Umnutzung zur Gästeunterkunft aufmerksam gemacht hatte, reichten die Beschwerdegegner am 3. April 2017 ein Baugesuch ein für die Umnutzung des Einfamilienhauses in ein Gästehaus mit 8 Doppelzimmern resp. 19 Betten, für 16 Sitzplätze im Inneren und 16 Sitzplätze auf der Terrasse, für den Anschluss an das Fernwärmenetz sowie für eine Betriebsbewilligung nach Gastgewerbegesetz¹. Das Regierungsstatthalteramt bewilligte das Vorhaben mit Gesamtbauentscheid vom 11. Dezember 2017.

Auf Beschwerde hin hob die damalige Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern BVD) mit Entscheid vom 5. September 2018 (BVD 110/2018/6) den Gesamtbauentscheid abgesehen vom Anschluss an das Fernwärmenetz auf und erteilte den Bauabschlag. Sie verbot den Beschwerdegegnern eine Nutzung der Liegenschaft für den Beherbergungsbetrieb. In den Entscheiderwägungen hielt die BVE fest, aufgrund des Koordinationsgrundsatzes hätten die Umnutzung und die dafür vorgenommenen baulichen Massnahmen eigentlich zusammen in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren beurteilt werden müssen. Da der Einbezug der baulichen Massnahmen fälschlicherweise unterlassen worden sei, bildeten sie nun nicht Verfahrensgegenstand. Die Baupolizeibehörde müsse jedoch bezüglich der baulichen Massnahmen unverzüglich ein baupolizeiliches Verfahren einleiten. Zum Umnutzungsgesuch erwog die BVE, dieses betreffe keinen klassischen Hotelbetrieb, da die Gäste in der Unterkunft weder zu Mittag noch zu Abend essen könnten, die Rezeption nicht ständig besetzt sei und das Haus über die Weihnachtszeit nur als Ganzes gemietet werden könne. Anders als bei einem Bed-and-Breakfast-Betrieb werde die Liegenschaft auch nicht von den Eigentümern oder Betreibern bewohnt. Das streitige Gästehaus stelle insgesamt einen hotelähnlichen Beherbergungsbetrieb dar. Aufgrund der Grösse (Anzahl Betten), des mangelnden Bezugs zu Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohnern und der Immissionen, die angesichts der langen Öffnungszeiten zu erwarten seien, handle es sich nicht um ein zonenkonformes stilles Gewerbe. Die Umnutzung zum Beherbergungsbetrieb sei daher in der Wohnzone W2 nicht zonenkonform.

2. Auf Aufforderung der Gemeinde hin reichten die Beschwerdegegner am 27. Februar 2019 ein nachträgliches Baugesuch für den Einbau von neun Nasszellen ein. Sie verbanden dieses mit einem neuen Baugesuch für den Einbau eines Personenlifts sowie einer Dachlukarne und für das Versetzen einer Toilette im Erdgeschoss sowie eines Bads im Obergeschoss. Hinsichtlich der Nutzung erklärten die Beschwerdegegner, dass die Liegenschaft an maximal 10 Gäste pro Nacht vermietet und durch Personen mit Erstwohnsitz bewohnt werde. Die Beschwerdeführenden reichten gegen das Bauvorhaben Einsprachen ein. Die Gemeinde Matten erteilte am 30. Dezember 2019 die Baubewilligung. Die BVD hiess eine dagegen eingereichte Beschwerde mit Entscheid vom 22. Juni 2020 (BVD 110/2020/12) gut, hob die Baubewilligung auf und wies das Verfahren zur Fortführung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurück. Zur Begründung hielt die BVD fest, der Koordinationsgrundsatz verlange, dass bauliche Massnahmen nicht isoliert, sondern zusammen mit dem damit verbundenen Zweck zu beurteilen seien. Mit dem

¹ Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11)

Einreichen eines Baugesuchs für bauliche Massnahmen, die auf eine neue Nutzung des bisherigen Einfamilienhauses ausgerichtet seien, habe die Bauherrschaft auch diese neue Nutzung zum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens gemacht. Es handle sich um eine baubewilligungspflichtige Umnutzung. Diese hätte insbesondere auf ihre Zonenkonformität hin überprüft werden müssen. Dies sei erstinstanzlich noch nicht erfolgt. Ausserdem seien die Baugesuchsunterlagen unvollständig und die Einhaltung der erforderliche Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze sei ebenfalls noch nicht überprüft worden. Die Sache erweise sich damit als noch nicht entscheidreif und sei daher an die Gemeinde zurückzuweisen.

Die Gemeinde nahm daraufhin das Verfahren wieder auf. Sie forderte die Beschwerdegegner zur Vervollständigung der Baugesuchsunterlagen auf. Die Beschwerdegegner reichten am 29. September 2020 einen Situationsplan, Projektpläne (Grundrisse, Umgebung, Schnitt, Fassaden), einen «Umnutzungsbeschrieb» (welcher die vorgesehenen baulichen Massnahmen erläutert) und eine Parkplatzberechnung ein, am 19. Oktober 2020 zudem ein neues Baugesuchsformular 1.0.² Das Vorhaben wurde erneut publiziert; die Beschwerdeführenden erhoben erneut Einsprache bzw. hielten diese aufrecht.

Mit Schreiben vom 23. August 2021 machte die Gemeinde die Beschwerdegegner darauf aufmerksam, dass mit den vorgesehenen 4 Parkplätzen die gesetzliche Bandbreite nicht eingehalten werde.³ Am 30. August 2021 (Eingangsdatum gemäss Stempel der Gemeinde) reichten die Beschwerdegegner einen Situations- und einen Umgebungsplan ein, auf denen neu 7 Parkplätze eingezeichnet waren.⁴ Die Gemeinde publizierte die Projektänderung. Die Beschwerdeführenden hielten ihre Einsprachen aufrecht.

Mit Entscheid vom 30. November 2021 erteilte die Gemeinde Matten die Baubewilligung.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 23. Dezember 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheids der Gemeinde Matten vom 30. November 2021. Auf das Baugesuch der Beschwerdegegner vom 27. Februar 2019 / 19. Oktober 2020 mit Projektänderung vom 30. August 2021 sei nicht einzutreten, eventuell sei dieses abzuweisen. Die zuständige Behörde sei unverzüglich anzuweisen, den Beschwerdegegnern den Betrieb des Gästehauses zu untersagen, und es sei ein sofortiges Betriebsverbot mit Strafandrohung nach Art. 292 StGB anzuordnen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Matten beantragt mit Stellungnahme vom 1. Februar 2022 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner reichten keine Beschwerdeantwort ein. Auf Ersuchen des Rechtsamtes erläuterten sie die geplante Nutzung der in den Grundrissplänen als privat gekennzeichneten Zimmer und die Art und Zahl der regelmässigen Versorgungsfahrten für den Beherbergungsbetrieb.

Das Rechtsamt holte beim Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurskreis I (OIK I) einen Fachbericht ein zur strassenmässigen Erschliessung des Bauvorhabens. Das TBA stellte darin u.a. fest, dass die geplanten Parkfelder in ihren Abmessungen nicht der einschlägigen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) entsprächen. Das Rechtsamt gab den

² Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), pag. 68 ff., pag. 84 sowie Mappe «Aktenauflage» im hinteren Umschlag

³ Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), pag. 45

⁴ Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), pag. 44

⁵ 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)

Beschwerdegegnern Gelegenheit für eine diesbezügliche Überarbeitung ihres Projekts. Nachdem die Beschwerdegegner zunächst keine überarbeiteten Pläne eingereicht hatten, teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, dass gestützt auf eine summarische Einschätzung für den Fall einer Bestätigung des angefochtenen Entscheids dessen Ergänzung mit einer Auflage betreffend Zahl und Geometrie der Parkfelder in Betracht gezogen werde. Am 1. Juni 2022 reichten die Beschwerdegegner eine Projektänderung ein, wonach die 7 Parkplätze neu angeordnet wurden. Das Rechtsamt zweifelte mit Verfügung vom 16. Juni 2022 gestützt auf eine summarische Einschätzung an, dass beim Parkplatz 5 eine genügende Manövriertfläche zum Ausparkieren bestehe. Die Beschwerdegegner reichten am 6. Juli 2022 eine erneute Projektänderung ein, wonach der Parkplatz 5 als Parkplatz für Kleinfahrzeuge ausgestaltet werden soll.

Die Beschwerdeführenden äusserten sich mit Stellungnahme vom 3. Juni 2022 zum Fachbericht des TBA. Sie bekräftigten die Rechtsbegehren ihrer Beschwerde. Ferner beantragten sie zusätzliche Abklärungen zum Betriebskonzept der Beschwerdegegner und die Durchführung eines Augenscheins im Hinblick auf die Beurteilung der Erschliessung. Sie machten geltend, dass auf der Nachbarparzelle ein Bauprojekt für Reiheneinfamilienhäuser mit gesamthaft 6 Parkplätzen hängig sei, das bei der Beurteilung der Erschliessung des vorliegenden Projekts berücksichtigt werden müsse. Am 2. August 2022 nahmen die Beschwerdeführenden Stellung zur Projektänderung vom 6. Juli 2022. Sie hielten an ihrer Beschwerde fest.

Die Gemeinde Matten äusserte sich mit Stellungnahme vom 18. Juli 2022 grundsätzlich zustimmend zur Projektänderung vom 6. Juli 2022. Sie beantragte die Aufnahme einer Auflage, wonach beim Parkplatz für Kleinfahrzeuge ein entsprechendes Symbol auf einer Signal-Zusatztafel anzubringen und dieser Parkplatz auf der Westseite mit einem festen Abschluss (z.B. mit einem Stellriemen oder einzelnen Blocksteinen) abzugrenzen sei. So solle verhindert werden, dass dieser Parkplatz wie ein Norm-Autoabstellplatz genutzt werde.

Das Rechtsamt bat das TBA, ergänzend zum Fachbericht vom 1. April 2022 zu erläutern, wie die Verkehrssicherheit auf der Erschliessungsstrasse bei Einbezug des auf Parzelle Nr. J. _____ geplanten Vorhabens mit 6 Parkplätzen zu beurteilen sei. Ferner gab es dem TBA Gelegenheit, Bemerkungen zu den Parkplätzen gemäss der Projektänderung vom 6. Juli 2022 (Projektänderungspläne vom 5. Juli 2022) anzubringen. Das TBA erläuterte mit Stellungnahme vom 14. September 2022, auf der zum Baugrundstück führenden Stichstrasse sei die Verkehrssicherheit auch dann gewährleistet, wenn beide Vorhaben berücksichtigt würden. Bei der Einmündung der Stichstrasse in die Q. _____ strasse (auf dem Gemeindegebiet von Interlaken) erkannte es aber erhebliche Verkehrssicherheitsdefizite, die mit der gesteigerten Benutzung durch die Vorhaben wesentlich verschärft würden. Im Zusammenhang mit dem Projekt für die Bebauung der Nachbarparzelle Nr. J. _____ seien Massnahmen zur Verbesserung der Sichtverhältnisse bei dieser Einmündung geplant, mit denen die minimalen Anforderungen der einschlägigen VSS-Norm gerade noch erfüllt würden.

Das Rechtsamt erkundigte sich bei der Gemeinde Interlaken, welche Massnahmen zur Verbesserung der Sichtverhältnisse bei der Einmündung der Stichstrasse in die Q. _____ strasse vorgesehen seien, ob über die Umsetzung dieser Massnahmen definitiv entschieden worden sei und wann die Massnahmen umgesetzt würden. Die Gemeinde Interlaken umschrieb mit Eingabe vom 23. September 2022 die vorgesehenen Massnahmen (sog. Variante MINI A3.1) und reichte dazu eine Plandarstellung ein. Der Gemeinderat habe der Weiterbearbeitung der Variante MINI A3.1 am 7. Oktober 2020 zugestimmt, die damit verbundene Aufhebung eines Parkplatzes an der Q. _____ strasse sei am 4. November 2021 publiziert worden. Die Massnahmen würden umgesetzt, wenn die Aufhebung des Parkplatzes sowie der Gesamtbauentscheid in Rechtskraft erwachsen seien.

Die Gemeinde Matten verzichtete auf Stellungnahmen zur Ergänzung des Fachberichts des TBA und zur Eingabe der Gemeinde Interlaken. Die Beschwerdeführenden äusserten sich mit Stellungnahme vom 28. Oktober 2022, wobei sie u.a. darauf hinwiesen, dass der Betrieb der Beschwerdegegner gemäss den auf dem Internet verfügbaren Angaben geschlossen sei. In ihren Schlussbemerkungen vom 1. Dezember 2022 bekräftigten sie ihre Ausführungen und hielten an ihrer Beschwerde vollumfänglich fest. Weitere Schlussbemerkungen gingen nicht ein. Die Beschwerdegegner erklärten auf Nachfrage des Rechtsamtes, der Betrieb des Gästehauses sei seit 17. Oktober 2022 eingestellt. Die Bauparzelle solle per Frühling 2023 entweder vermietet oder verkauft werden. Als zukünftige Nutzung komme betreutes Wohnen, eine Wohngemeinschaft oder ein Bed-and-Breakfast-Betrieb in Frage; die Liegenschaft könnte auch als Privatesidenz für eine grössere Familie gebraucht werden.

5. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht des TBA und die weiteren Eingaben wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Baumentscheide können nach Art. 40 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid formell und als Nachbarn auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

b) Mit Verfügung vom 30. Dezember 2021 zeigte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten den Eingang der Beschwerde an, wobei es gestützt auf die Sendungsnachverfolgung der Post den 27. Dezember 2021 als Postaufgabedatum nannte. Die Beschwerdeführenden teilten mit Eingabe vom 5. Januar 2022 mit, die Postaufgabe habe am 23. Dezember 2021 stattgefunden. Sie belegen dies mit einer Postquittung. Die 30-tägige Beschwerdefrist ist in jedem Fall eingehalten. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Gegenstand des Verfahrens

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, gemäss der Baupublikation umfasse das Vorhaben der Beschwerdegegner nur bauliche Massnahmen (Einbau von Nasszellen, Einbau eines Personenlifts, Versetzung WC im Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss, neuer Dachgiebel auf der Südwestseite, Erhöhung der Parkplatzzahl von 4 auf 7). In den Bau- und Projektänderungsgesuchen sei nicht um die Bewilligung der Umnutzung des Gebäudes in ein Gästehaus mit bis zu 10 Betten ersucht worden. Dennoch habe die Gemeinde im angefochtenen Entscheid eine solche Umnutzung bewilligt. Dies widerspreche dem Grundsatz «ne eat iudex ultra petita partium», welcher besage, dass die Bewilligungsbehörde nicht mehr oder etwas anderes zusprechen dürfe, als die gesuchstellende Partei begehrt habe. Soweit sich das Baugesuch auf

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

bereits ausgeführte Arbeiten beziehe, könne darauf ohnehin nicht eingetreten werden, da diese bereits im Entscheid BVD 110/2018/6 behandelt worden seien (sog. res iudicata).

b) Im Entscheid BVD 110/2018/6 vom 5. September 2018 hatte die damalige BVE eine Umnutzung der Liegenschaft in ein Gästehaus mit 8 Doppelzimmern resp. 19 Betten und einem gastgewerblichen Betrieb zu beurteilen. Sie begründete ihren abschlägigen Entscheid mit der Nichteinhaltung der Zonenvorschriften. Die zum Zweck der Umnutzung bereits erfolgten baulichen Massnahmen (Einbau zusätzlicher Badezimmer etc.) wurden im Entscheid BVD 110/2018/6 nicht beurteilt. Da sie im erstinstanzlichen Verfahren nicht einbezogen worden waren, konnten sie damals auch nicht Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens bilden. Mit dem Entscheid BVD 110/2018/6 wurde zwar klargestellt, dass die fraglichen baulichen Massnahmen nicht für eine Nutzung der Liegenschaft als Gästehaus mit 8 Doppelzimmern resp. 19 Betten und einem gastgewerblichen Betrieb bewilligt werden könnten. Die Zulässigkeit der Umbauten zwecks Nutzung für einen anderen (bzw. in relevanten Aspekten angepassten) Zweck war noch nicht beurteilt worden. Die Gemeinde ist zu Recht auf das diesbezügliche Baugesuch eingetreten.⁷

c) Das hier streitige Baubewilligungsverfahren wurde mit dem Baugesuch der Beschwerdegegner vom 27. Februar 2019 eingeleitet. Die für die damit beantragten baulichen Massnahmen erteilte Baubewilligung wurde von der BVD mit Entscheid vom 22. Juni 2020 (BVD 110/2020/12) aufgehoben. Die Beschwerdegegner hatten bereits in ihrem Begleitschreiben zum Baugesuch vom 27. Februar 2019⁸ ausgeführt, dass das Gebäude für die Beherbergung von bis zu 10 Gästen genutzt und durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Matten ständig bewohnt werden solle. Sie hatten in den Projektplänen eingezeichnet, welche Bereiche der Liegenschaft für Gäste und welche für private Zwecke genutzt werden sollten.⁹ Wie die BVD im Entscheid vom 22. Juni 2020 (BVD 110/2020/12) in Erwägung 3c ausführte, waren im Baubewilligungsverfahren die baulichen Massnahmen und die entsprechende Nutzung zusammen zu beurteilen. Der Koordinationsgrundsatz verlangt, dass bauliche Massnahmen nicht isoliert, sondern zusammen mit dem damit verbundenen Zweck zu beurteilen sind (vgl. Art. 11 Abs. 1 Bst. c BewD¹⁰). Mit dem Einreichen des Baugesuchs für die baulichen Massnahmen, mit denen eine Nutzung des ehemaligen Einfamilienhauses als Unterkunft für bis zu 10 Gäste beabsichtigt ist, hatte die Bauherrschaft auch diese neue Nutzung zum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens gemacht. Aufgrund ihrer bau- und umweltrechtlich relevanten Auswirkungen ist die Umnutzung als Unterkunft für bis zu 10 Gäste baubewilligungspflichtig (vgl. BVD 110/2020/12 E. 4) und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusammen mit den baulichen Massnahmen zu beurteilen. Die BVD wies daher im Entscheid BVD 110/2020/12 das Verfahren zur Fortführung an die Gemeinde zurück.

Die Gemeinde hatte demnach im fortgesetzten Baubewilligungsverfahren die beantragten baulichen Massnahmen zusammen mit der damit beabsichtigten Nutzung (Privatwohnsitz und Beherbergung von bis zu 10 Gästen) zu beurteilen. Der Vorwurf der Beschwerdeführenden, dass die Gemeinde im angefochtenen Entscheid nicht beantragte Gegenstände beurteilt habe, geht fehl.

Die Beschwerdeführenden hatten gegen das Baugesuch vom 27. Februar 2019 Einsprache eingelegt und waren am Beschwerdeverfahren BVD 110/2020/12 als Parteien beteiligt. Sie hatten folglich Kenntnis davon, dass die Gemeinde nebst den beantragten baulichen Massnahmen auch die von den Beschwerdegegnern umschriebene beabsichtigte Nutzung (Privatwohnsitz und Beherbergung von bis zu 10 Gästen) zu beurteilen hatte, und können aus einer diesbezüglich allenfalls unvollständigen Baupublikation nichts zu ihren Gunsten ableiten.

⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34 N. 8

⁸ Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Eingang 27.2.2019, pag. 66

⁹ Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Eingang 27.2.2019, hintere Lasche, Mappe «bewilligte Pläne»

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

d) Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass in den eingereichten Plänen nicht alle vorgenommenen Veränderungen eingezeichnet seien. Dies gehe aus einem Vergleich mit der Verkaufsdokumentation hervor, welche die Beschwerdeführenden als Beschwerdebeilage 9 eingereicht haben. Die Gemeinde hatte diesbezüglich im angefochtenen Entscheid erwogen, geltend gemacht würden nicht in den Plänen gekennzeichnete Veränderungen am Eingang und an der Fassade. Es seien jedoch keine Veränderungen am Eingang und an der Fassade vorgenommen worden. Die Veränderungen im Eingangsbereich im Inneren des Gebäudes seien in den eingereichten Plänen verzeichnet.

Die Beschwerdeführenden substantiieren nicht, inwiefern die Auffassung der Gemeinde falsch ist und welche nicht in den Baugesuchsplänen verzeichneten Veränderungen an Eingang und Fassade erfolgt sein sollen. Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Grundrisse sind mit dem Vermerk «Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten» versehen. Es handelt sich nicht um baubewilligte Pläne, weshalb ihnen nicht die entsprechende Verbindlichkeit beigemessen werden kann. Mit dem blossen Hinweis auf die Verkaufsunterlagen ist daher die Rüge, es seien nicht in den Baugesuchsplänen dargestellte Veränderungen an Eingang und Fassade vorgenommen worden, nicht genügend substantiiert. Darauf ist nicht einzutreten.

e) Die Beschwerdegegner haben im Beschwerdeverfahren zwei Projektänderungen eingereicht, mit denen sie die Lage und Abmessungen der geplanten 7 Parkplätze angepasst haben. Nach Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD können Projektänderungen im Beschwerdeverfahren eingereicht werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, da nur Details der Parkierung betroffen sind. Zu beurteilen ist demnach das Projekt mit den Änderungen gemäss Plänen (Situationsplan im Mst. 1:500 sowie Projektplan Umgebungsgestaltung im Mst. 1:100) vom 5. Juli 2022.

Öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen sind durch die Projektänderungen nicht zusätzlich betroffen, so dass eine erneute Publikation unterbleiben konnte (Art. 43 Abs. 2 BewD). Die Gemeinde und die Beschwerdeführenden wurden zu den Projektänderungen angehört; Dritte sind von den Projektänderungen nicht betroffen (Art. 43 Abs. 3 BewD). Wie zu zeigen sein wird, ist der Sachverhalt genügend liquid. Die Projektänderung kann daher im Beschwerdeverfahren beurteilt werden.

f) Gemäss übereinstimmenden Angaben der Parteien ist der streitige Beherbergungsbetrieb zurzeit geschlossen. Die Beschwerdegegner haben aufgezeigt, dass sie sich für die künftige Nutzung verschiedene Varianten vorstellen können. Sie haben ihr Baugesuch, das u.a. bereits umgesetzte bauliche Massnahmen umfasst, weder zurückgezogen noch abgeändert. Die bereits umgesetzten und neu geplanten baulichen Massnahmen sind demnach zu beurteilen, und zwar gemäss dem Koordinationsgrundsatz zusammen mit der beabsichtigten Nutzung. Massgebend sind die von den Beschwerdegegnern eingereichten Baugesuchsunterlagen, welche eine Nutzung als Privatresidenz und Beherbergungsbetrieb für bis zu 10 Gäste vorsehen. Das Bauvorhaben ist demnach ungeachtet der derzeitigen Betriebsschliessung im Hinblick auf diesen Zweck zu beurteilen. Sollte künftig eine andere baurechtlich relevante Zweckänderung (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD) erfolgen, müsste dafür vorgängig ein neues Baugesuch gestellt werden.

3. Zonenkonformität

a) Die Gemeinde Matten hat im angefochtenen Entscheid, Dispositivziffer 1 die damals massgebenden Pläne bewilligt und verfügt: «Die Baubewilligung beinhaltet die nachträgliche Bewilligung für die Umnutzung des Gebäudes L. _____ weg in ein Gästehaus mit bis zu 10 Betten. Im Gästehaus dürfen gleichzeitig maximal 10 Gäste beherbergt werden».

Die Beschwerdeführenden machten in ihrer Beschwerdeschrift geltend, im «G. _____» würden immer wieder mehr als 10 Gäste beherbergt. Die Gemeinde Matten habe die diesbezüglich angeführten Argumente und Beweise nicht einmal erwähnt und damit den Gehörsanspruch der Beschwerdeführenden verletzt. Bei richtiger Betrachtung sei von einem auf mehr als 10 Gäste ausgerichteten Betrieb auszugehen, dessen Zonenkonformität in der Wohnzone zu verneinen sei.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹¹ 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. Die Behörden sind verpflichtet, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹²

Dem Gehörsanspruch entfliesst ferner ein Recht darauf, 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.¹³

c) Das im vorliegenden Verfahren zu beurteilende Baugesuch bezieht sich auf einen Beherbergungsbetrieb mit bis zu 10 Gästen und zusätzlicher Bewohnung durch Personen mit ständigem Wohnsitz. Angesichts der Projektpläne und der Vorgeschichte darf als erstellt gelten, dass die Liegenschaft mit den ausgeführten baulichen Umgestaltungen (insb. zusätzliche Badezimmer) auch für einen grösseren Beherbergungsbetrieb, d.h. mit mehr als 10 Gästen gleichzeitig, taugen würde und dass die Beschwerdegegner ursprünglich beabsichtigten, mehr als 10 Gäste gleichzeitig aufzunehmen. Unbestrittenermassen wurde zudem der Beherbergungsbetrieb ohne vorgängige Bau- und Umnutzungsbewilligung aufgenommen. Unter diesen Umständen waren zusätzliche Sachverhaltsabklärungen oder Beweiserhebungen zur Frage, ob die Beschwerdegegner auch in jüngerer Zeit manchmal mehr als 10 Gäste beherbergten, verzichtbar. Angesichts der Vorgeschichte stellte sich auf jeden Fall die Frage, wie bei einer Bewilligung der Umnutzung zu einem Betrieb mit bis zu 10 Gästen sichergestellt werden könnte, dass die Grenzen der Baubewilligung respektiert werden.

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹² BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen

¹³ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

Die Gemeinde Matten führt dazu in Erwägung 11 des angefochtenen Entscheids aus, grundsätzlich sei davon auszugehen, dass sich die Bauherrschaft an die erteilte Baubewilligung halte. Stichprobenweise Kontrollen der Baupolizeibehörde hätten seit 14. August 2020 keine Überschreitung der maximalen Gästezahl von 10 Personen gezeigt. Für den Fall künftiger Überschreitungen der auf 10 Personen beschränkten Gästezahl würden baupolizeiliche Massnahmen vorbehalten. Damit hat sich die Gemeinde zur von den Beschwerdeführenden aufgeworfenen Befürchtung geäussert, dass das Gästehaus über die beantragte Nutzung mit maximal 10 Gästen hinaus betrieben werden könnte. Sie hat begründet, warum sie sich in ihrem Entscheid auf die Umschreibung der zulässigen Nutzung beschränkt und keine weiteren Anordnungen trifft. Eine Gehörsverletzung ist der Gemeinde Matten nicht vorzuwerfen; den Beschwerdeführenden wurde eine sachgerechte Anfechtung ermöglicht. Wie nachfolgend (Erwägungen 3g-j) darzulegen sein wird, kann den diesbezüglichen Erwägungen der Gemeinde Matten allerdings inhaltlich nicht gefolgt werden.

d) Das geltende Baureglement der Gemeinde Matten (GBR¹⁴) sieht in Art. 211 für die Wohnzonen als zulässige Nutzungen das Wohnen sowie das stille Gewerbe vor. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Gemäss dem Randkommentar zu Art. 211 GBR gelten als stilles Gewerbe z.B. Quartierläden, Coiffeure, Schneider- und Künstlerateliers oder Arztpraxen, die weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

Im Entscheid BVD 110/2018/6 vom 5. September 2018 befasste sich die BVE mit der Frage der Zonenkonformität des damaligen Projekts, welches die Beherbergung von bis zu 19 Gästen und einen nichtöffentlichen Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank und Öffnungszeiten von 05.00 bis 00.30 Uhr vorsah. Damals war nicht vorgesehen, dass die Liegenschaft von Personen mit Erstwohnsitz bewohnt würde. Die BVE betrachtete das Gästehaus gemäss der damaligen Ausgestaltung als hotelähnlichen Beherbergungsbetrieb, der in der Wohnzone nicht zonenkonform sei. Aufgrund der Betriebsgrösse mit 19 Gästebetten, des fehlenden Quartierbezugs und der langen Öffnungszeiten handle es sich nicht um ein in der Wohnzone zonenkonformes stilles Gewerbe.

Nunmehr zu beurteilen ist das Projekt gemäss dem Baugesuch vom 27. Februar 2019 und 29. September 2020/19. Oktober 2020 mit Projektänderungen betreffend Umgebung/Parkieren vom 30. August 2021, 1. Juni 2022 und 6. Juli 2022. Dieses unterscheidet sich vom bereits beurteilten Vorhaben insbesondere durch eine Beschränkung des Beherbergungsbetriebs auf maximal 10 Gäste und die Bewohnung der Liegenschaft durch Personen mit Dauerwohnsitz.

e) Bei nachträglichen Baugesuchen ist das Recht anwendbar, das im Zeitpunkt der Ausführung des Bauvorhabens bzw. im Zeitpunkt der Nutzungsänderung anwendbar war, unter Berücksichtigung allfälliger in diesem Zeitpunkt bereits öffentlich aufgelegter neuer Vorschriften (Art. 36 Abs. 2 BauG). Späteres Recht ist anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist.¹⁵

Eine im Juni 2017 aufgelegte Vorlage für eine Überbauungsordnung «Unterdorf», wonach die Liegenschaft L. _____weg als Beherbergungsbetrieb oder mit maximal 4 Familienwohnungen hätte genutzt werden können, wurde von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Matten abgelehnt. Durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. Dezember 2020 wurde die Umschreibung der Nutzungsart der Wohnzonen in Art. 211 GBR wie folgt ergänzt: «Die gewerbliche Beherbergung ist nicht gestattet. Als gewerblich gilt eine Beherbergung, wenn sie

¹⁴ Baureglement der Gemeinde Matten vom Januar 2010, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. Januar 2010

¹⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 14a

entweder mehr als 50 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes beansprucht oder mehr als 10 Betten pro Gebäude angeboten» (sic).¹⁶ Diese neuen Vorschriften wurden noch nicht in Kraft gesetzt; offenbar steht die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) noch aus. Sie wären wohl für die Bauherrschaft ohnehin nicht günstiger. Die neuen Vorschriften müssen auch nicht gestützt auf Art. 36 Abs. 2 BauG berücksichtigt werden, denn sie lagen erst vom 8. Oktober bis 9. November 2020 öffentlich auf, als das – teils nachträgliche – Baugesuch der Beschwerdegegner vom 27. Februar 2019 schon hängig war.¹⁷

Die Zonenkonformität des Bauvorhabens ist demnach gemäss dem bisherigen, noch gültigen Art. 211 GBR zu beurteilen.

f) Die Gemeinde zieht in Erwägung 6 des angefochtenen Entscheids die BSIG¹⁸-Weisung Nr. 7/721.0/13.1 «Touristisch genutzte Wohnbauten (Umnutzung privater Wohnungen zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung, neue Beherbergungsformen)» heran. Nach dieser sei für die Umnutzung einer Liegenschaft als Unterkunft für bis zu 10 Gäste in der Regel keine Baubewilligung erforderlich. Die BVD habe zwar im Entscheid BVD 110/2020/12 vom 22. Juni 2020 entschieden, dass vorliegend eine Baubewilligungspflicht bestehe, weil die Zonenkonformität des «G. _____» vom Betriebskonzept abhänge und daher eine vertiefte Prüfung erfolgen müsse. Die Gemeinde erkenne hier aber keinen Grund, von der in der BSIG Nr. 7/721.0/13.1 ausgedrückten Vermutung abzuweichen, wonach bei der Beherbergung von maximal 10 Gästen in der Regel von Immissionen im Rahmen des in der Wohnzone Erlaubten, d.h. von einem stillen Gewerbe auszugehen sei. Insbesondere generiere eine Gästeunterkunft für maximal 10 Personen kaum mehr quartierfremden Verkehr als eine Arztpraxis oder ein Coiffeurgeschäft.

g) Die in der BSIG Nr. 7/721.0/13.1 auf 10 Betten resp. 10 Gäste festgesetzte Zahl für bewilligungsfreie Umnutzungen lehnt sich an Art. 10a GGV¹⁹ an, wonach Bed-and-Breakfast-Betriebe den nicht unter das Gastgewerbegesetz fallenden Privatzimmern und Ferienwohnungen gleichgestellt sind, sofern sie nicht mehr als 10 Betten aufweisen.

Letztlich entscheidet sich die Frage der Baubewilligungspflicht nicht nach der Notwendigkeit einer gastgewerblichen Bewilligung, sondern nach der Wirkung des Vorhabens auf Raum und Umwelt (Art. 1a BauG; vgl. Entscheid BVD 110/2020/12 E. 4c). Im vorliegenden Verfahren sind nebst der Zweckänderung auch bereits ausgeführte und noch geplante bauliche Massnahmen zu beurteilen. Mit diesen baulichen Massnahmen wäre die Liegenschaft nach wie vor auch als Unterkunft für mehr als 10 Gäste geeignet. Einen solchen Betrieb hat die damalige BVE mit Entscheid BVD 110/2018/6 vom 5. September 2018 verboten.

Unter diesen Umständen greift die Argumentation der Gemeinde zu kurz, wonach beim auf maximal 10 Gäste reduzierten Vorhaben der Beschwerdegegner entsprechend BSIG Nr. 7/721.0/13.1 nur die begrenzten Auswirkungen eines stillen Gewerbes zu erwarten seien. Das Vorhaben der Beschwerdegegner kann nur dann mit anderen kleineren Gästeunterkünften mit 6-9 Betten, die offenbar in der Wohnzone von Matten betrieben werden, gleichgesetzt und als zonenkonform betrachtet werden, wenn die Beschränkung auf maximal 10 Gäste gewährleistet ist. Da die Beschwerdegegner den Betrieb des «G. _____» mit ursprünglich mehr als 10 Betten ohne vorgängige Einholung einer Bau- und Umnutzungsbewilligung aufgenommen haben, kann es entgegen der Ansicht der Gemeinde nicht damit sein Bewenden haben, dass auf die Einhaltung

¹⁶ <https://www.matten.ch/verwaltung/bauverwaltung/aufgabeakten> > Baureglement Paket 2 (Gewerbliche Beherbergung)

¹⁷ Angefochtener Entscheid E. 4

¹⁸ Bernische Systematische Information Gemeinden

¹⁹ Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV; BSG 935.111)

der Baubewilligung vertraut wird. Dies zumal eine Überschreitung der Anzahl von maximal 10 Gästen jederzeit ohne Aufwand möglich wäre, da im Gebäude genügend Platz für mehr Gäste vorhanden ist.

h) Bei Bauvorhaben, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können, kommt die Verknüpfung der Baubewilligung mit Nebenbestimmungen (Bedingungen oder Auflagen) in Betracht (Art. 38 Abs. 3 i.V.m. Art. 29 BauG). Bedingungen und Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.²⁰

Bedingungen sind entweder Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit die Baubewilligung genutzt werden darf (Suspensivbedingung), oder Vorbehalte, deren Eintritt den Wegfall der Bewilligung zur Folge hat (Resolutivbedingung). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.²¹

Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.

i) In den Grundrissplänen vom 28. September 2020 (mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Matten vom 30. November 2021) sind gewisse Zimmer als «privat» markiert. Dies betrifft 2 «private Schlafzimmer» und 1 «privates Wohnzimmer» im Obergeschoss sowie 1 «privates Schlafzimmer» im Dachgeschoss. Auf diesbezügliche Erkundigung des Rechtsamtes hin erklärten die Beschwerdegegner mit Stellungnahme vom 1. März 2022, die 2 «privaten Schlafzimmer» und das «private Wohnzimmer» im Obergeschoss würden von der Gastgeberin und dem stellvertretenden Gastgeber des Beherbergungsbetriebs bewohnt. Das «private Schlafzimmer» im Dachgeschoss wollten die Beschwerdegegner für eigene Zwecke nutzen. Die Beschwerdegegner haben (teils geschwärzte) Kopien nicht unterzeichneter Arbeitsverträge mit zwei Personen für die Funktion als «Manager G._____» bzw. als «Stv. Gastgeber» eingereicht. Auf beiden Verträgen war als Adresse der bzw. des Mitarbeitenden die Adresse des «G._____» am L._____weg im Matten angegeben. Ob diese Verträge gültig abgeschlossen und ob sie im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Betriebsschliessung wieder aufgelöst wurden, kann offen bleiben. Sollte es zu einer Wiedereröffnung mit der vorliegend beantragten Nutzung, d.h. gemäss dem von den Beschwerdegegnern umschriebenen Betriebskonzept kommen, würden wiederum Räumlichkeiten in der Liegenschaft von zwei als Gastgeberin oder Gastgeber angestellten Personen mit ständigem Wohnsitz an der Adresse L._____weg in Matten genutzt. Mit dem Nachweis der ständigen Bewohnung (als Erstwohnsitz) durch zwei Personen ist zum einen die an das Bed-and-Breakfast-Konzept anlehrende Betriebsart mit privaten Gastgebern und zum andern der Ausschluss der von diesen bewohnten Räumlichkeiten von der Nutzung als Gästeunterkunft gewährleistet.

Daher erscheint zur Sicherstellung, dass der Rahmen der nachgesuchten Baubewilligung eingehalten wird, eine Auflage erforderlich und geeignet, wonach die Grundeigentümerschaft der Gemeinde bei einer (Wieder-) Aufnahme des Betriebs einer Gästeunterkunft zu melden haben, welche Personen in der Liegenschaft L._____weg ständigen (Erst-) Wohnsitz haben. Eine entsprechende Mitteilung ist der Gemeinde auch zu machen, wenn es personelle Wechsel in der Belegung der dauerbewohnten Räumlichkeiten gibt. Die Gemeinde kann diese Angaben anhand ihres Einwohnerregisters mit zumutbarem Aufwand kontrollieren und bei Bedarf mit stichprobenweisen Kontrollen der Gästezahl oder Erkundigungen über die abgerechneten

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 29 N. 1

Kurtaxen ergänzen. Den Beschwerdegegnern ist eine solche Auflage, die nur geringfügigen Aufwand verursacht, ohne weiteres zuzumuten. Die von den Beschwerdeführenden beantragte Überprüfung der Anstellung von Gastgebern bei der Ausgleichskasse²² ist nicht zusätzlich nötig, weshalb darauf verzichtet wird.

j) Mit dieser Auflage kann das Vorhaben der Beschwerdegegner als zonenkonform betrachtet werden. Mit der Reduktion der Gästeanzahl auf maximal 10 und deren Betreuung durch ständig in der Liegenschaft wohnhafte Gastgebernde hat sich der Charakter des Vorhabens vom ursprünglich hotelähnlichen Betrieb entfernt und einem klassischen Bed-and-Breakfast-Konzept angenähert. Beim Letzteren werden in einem von der Gastfamilie bewohnten Haus oder deren Wohnung gegen Entgelt einige wenige Gäste zur Übernachtung mit Frühstück aufgenommen. Eine solche Nutzung steht der Wohnnutzung nahe.

Zwar führt Art. 211 GBR Bed-and-Breakfast-Betriebe nicht unter den dem Wohnen gleichgestellten Nutzungen auf; dazu zählen gemäss Fussnote 1 Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen. Bed-and-Breakfast-Betriebe werden auch nicht unter den Beispielen für ein stilles Gewerbe angeführt; der diesbezügliche Randkommentar zu Art. 211 GBR nennt Quartierläden, Coiffeure, Schneider- und Künstlerateliers und Arztpraxen. Wie die Gemeinde in Erwägung 6 des angefochtenen Entscheids ausführt, gibt es aber in der Wohnzone von Matten offenbar mehrere solche Unterkünfte mit sechs bis neun Betten, die gestützt auf die BSIG Nr. 7/721.0/13.1 als bewilligungsfrei gelten. Die Ansicht der Gemeinde, dass solche Gästeunterkünfte mit bis zu 10 Betten in der Wohnzone zonenkonform sind, da keine grösseren Immissionen zu erwarten sind als beim (sonstigen) stillen Gewerbe, ist vertretbar. Gemäss den Angaben der Beschwerdegegner in ihrer Stellungnahme vom 1. März 2022 ist in der Hauptsaison mit einer Wäschelieferung pro Woche zu rechnen. Weiterer Ver- und Entsorgungsverkehr entsteht für die Bereitstellung des Frühstücks und für Hauswirtschaftsarbeiten. Eine exakte Bezifferung erscheint nicht nötig, denn es ist davon auszugehen, dass sich der Gästeverkehr sowie die Ver- und Entsorgungsfahrten im Rahmen dessen halten, was für einen Bed-and-Breakfast-Betrieb üblich ist. Die diesbezüglich von den Beschwerdeführenden beantragten weiteren Abklärungen²³ sind daher verzichtbar. Mit der Betreuung durch ständig wohnhafte Gastgebernde sollten störende Immissionen – bspw. durch ungebührliches Gästeverhalten – vermieden werden können. Sollte es im Einzelfall dennoch zu Störungen kommen, wäre diesen polizeilich zu begegnen.

4. Erschliessung

a) Die Gemeinde erwog im angefochtenen Entscheid, die Zufahrt zur Parzelle Nr. K._____ erfolge über eine 68 m lange, 3,4 m breite Stichstrasse. Kreuzungsmanöver seien ungefähr in der Mitte der Zufahrt möglich. Diese Erschliessung genüge für das Vorhaben der Beschwerdegegner, da dieses keine wesentliche Mehrbelastung mit sich bringe. Zumal nicht zu erwarten sei, dass die Gäste je einzeln mit Privatautos anreisen, sondern diese teils gemeinsam mit Privatfahrzeugen und teils auch mit dem öffentlichen Verkehr anreisen würden, sei mit einer einstelligen Anzahl Fahrten pro Tag zu rechnen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführenden ist die bestehende Erschliessung jedoch ungenügend. Im Zusammenhang mit einer von der Gemeinde Interlaken geplanten, aber letztlich nicht weiterverfolgten Überbauungsordnung für die Zufahrt Q._____strasse/L._____weg hätten die Gemeinderäte von Interlaken und Matten in einem gemeinsamen Schreiben an den

²² Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 3. Juni 2022

²³ Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 3. Juni 2022

Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden, der damals offenbar den jetzigen Beschwerdeführer 2 vertrat, das rechtliche Ungenügen der Erschliessung für Bauvorhaben u.a. auf der Parzelle Nr. K._____ anerkannt. Bei Einreichen eines entsprechenden Baugesuchs müssten gemäss diesem Schreiben die Gemeinden als Erschliessungspflichtige vorgängig für eine rechtsgenüßliche Erschliessung sorgen. Die Beschwerdeführenden halten weiter fest, für das Kreuzen von Fahrzeugen auf der Zufahrtsstrasse müsste das Grundstück eines der Beschwerdeführenden beansprucht werden, was dieser nicht dulde und worauf auch kein Anspruch bestehe. Der fragliche Vorplatz auf Parzelle Nr. M._____ sei mit einem Zaun abgetrennt und nicht befahrbar. Ferner müsse berücksichtigt werden, dass die Zufahrtsstrasse auch weiteren Wegberechtigten diene. Auf der Nachbarparzelle Nr. J._____ bestehe ein hängiges Bauprojekt für Reiheneinfamilienhäuser mit 6 Parkplätzen. Dieses müsse bei der Beurteilung der Erschliessung des hier streitigen Projekts berücksichtigt werden. Die Beschwerdeführenden weisen schliesslich darauf hin, dass sich die Einmündung der Stichstrasse in die Q._____strasse in der Nähe einer Kindertagesstätte und einer Schulanlage mit Kindergarten, Unter- und Oberstufe sowie Tagesschule befinde.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die strassenmässige Erschliessung ist genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsanlagen müssen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Der Regierungsrat hat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung in der Bauverordnung (BauV²⁴) näher umschrieben und auch die Fälle geregelt, in denen eine bestehende Strasse als genügend gelten kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (vgl. Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a BauG).

Nach Art. 5 Bst. b BauV genügen bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen die bestehenden Erschliessungsanlagen, wenn das Vorhaben keine wesentliche Mehrbelastung bringt. Das streitige Bauvorhaben umfasst bauliche Massnahmen am bestehenden Gebäude und dessen Umnutzung in ein Gästehaus sowie die Erstellung von 3 zusätzlichen Parkplätzen. Die bestehende Stichstrasse genügt zur strassenmässigen Erschliessung, wenn davon auszugehen ist, dass dieses Vorhaben keine wesentliche Mehrbelastung bringt. Ist letztere Voraussetzung erfüllt, so gilt die Verkehrssicherheit vermutungsweise als gewährleistet, sofern nicht die Normen für neue Erschliessungsanlagen massiv unter- bzw. überschritten werden.²⁵

Ob eine wesentliche Mehrbelastung im Sinne von Art. 5 Bst. b BauV vorliegt, beurteilt sich im Verhältnis zum vor der Umsetzung des Bauvorhabens bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei ist nicht auf die tatsächliche bisherige, sondern auf die bisher rechtlich zulässige Belastung abzustellen²⁶.

Bestehende Erschliessungsanlagen gelten nach Art. 5 Bst. a BauV auch dann als genügend, wenn bei Umsetzung eines Bauvorhabens in einem weitgehend überbauten Gebiet die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung noch verhältnismässig gering ist; dies allerdings unter der Voraussetzung, dass die Verkehrssicherheit und die Brandbekämpfung gewährleistet sind. Bei

²⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10b; VGE 21028 vom 11. Juni 2001 E. 4

²⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10b

Anwendung von Art. 5 Bst. a BauV wird die Verkehrssicherheit also nicht vermutet, sondern muss überprüft werden.

c) Das Rechtsamt hat beim TBA (OIK I) einen Fachbericht zur strassenmässigen Erschliessung des Bauvorhabens eingeholt. In seinem Fachbericht vom 1. April 2022 führt das TBA aus, die Zufahrt erschliesse nebst der Bauparzelle eine weitere Liegenschaft, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sei. Mit dem Vorhaben würden 3 zusätzliche Parkplätze erstellt, so dass auf der Bauparzelle insgesamt 7 Parkplätze zur Verfügung stünden. Dadurch erhöhe sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Wegen des Tourismusbetriebs sei von einem saisonal sehr unterschiedlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Das TBA schätze, dass die Zufahrt in der Hochsaison ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 15 bis 25 Fahrten aufweise. Bei der Zufahrt handle es sich um eine einspurig befahrbare Stichstrasse. Sie sei übersichtlich und es dürfte nur selten zu Begegnungsfällen unter Personenwagen kommen. Kreuzungsmanöver seien ungefähr in der Mitte der Zufahrt unter Inanspruchnahme des Vorplatzes auf Parzelle Nr. M. _____ möglich, so dass Rückwärtsfahrten nur selten notwendig sein dürften. Ein Kreuzen von Personenwagen und Fussgängern sei bei der Breite von 3,40 m bei tiefem Tempo komfortabel möglich. Die Verkehrssicherheit sei gewährleistet und die Erschliessung genügend. Wenn der Vorplatz der Parzelle Nr. M. _____ nicht als Ausweichstelle zur Verfügung stehe, könnten Rückwärtsfahrten etwas häufiger vorkommen. Das TBA gehe davon aus, dass die Anzahl Rückwärtsfahrten in diesem Fall aber nicht signifikant steigen würde. Auch ohne die Ausweichstelle sei die Verkehrssicherheit gewährleistet. Mit den 3 zusätzlichen Parkplätzen kämen durchschnittlich ca. 10 bis 20 Fahrten dazu, das Verkehrsaufkommen werde auf ca. 25 bis 45 Fahrten erhöht. Damit werde das Verkehrsaufkommen zwar fast verdoppelt. Insgesamt bleibe aber die Belastung mit einer durchschnittlichen Anzahl von unter 50 Fahrten pro Tag sehr gering. Umgerechnet auf die Spitzenstunde ergebe sich mit dem Vorhaben eine Fahrtenzahl von höchstens 5 pro Stunde bzw. ungefähr 1 Fahrt pro 12 Minuten. Damit entstehe deutlicher Mehrverkehr, der aber unter Berücksichtigung der sehr geringen Gesamtbelastung zu keiner relevanten Veränderung des Sicherheitsrisikos führe.

Das Rechtsamt bat das TBA um ergänzende Ausführungen zur Verkehrssicherheit bei Einbezug des auf der Nachbarparzelle Nr. J. _____ geplanten Vorhabens mit 6 Parkplätzen. Das TBA erklärte mit Eingabe vom 14. September 2022, dieses Vorhaben umfasse zwei Reiheneinfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten und 6 Parkplätzen. Damit kämen maximal ca. 24 Fahrten zum durchschnittlichen Tagesverkehr hinzu. Unter Berücksichtigung beider Vorhaben resultiere also ein durchschnittlicher Tagesverkehr von maximal ca. 70 Fahrten. Langjährige Erfahrungswerte zeigten, dass der Verkehr pro Spitzenstunde bei ca. 10 % des täglichen Verkehrs liege. Somit sei auf der Stichstrasse in der Spitzenstunde mit ca. 7 Fahrten zu rechnen bzw. mit ca. einer Fahrt alle 8,5 Minuten. Gehe man für den Verkehr pro Spitzenstunde von 20 % des täglichen Verkehrs aus, wäre mit ca. 14 Fahrten pro Stunde zu rechnen bzw. mit einer Fahrt alle 4 Minuten. Das TBA gehe davon aus, dass es auf der Stichstrasse nur selten zu Begegnungsfällen unter Personenwagen käme und dass, selbst wenn der Vorplatz der Parzelle Nr. M. _____ nicht als Ausweichstelle zur Verfügung stehe, kaum Rückwärtsfahrten nötig wären. Die Verkehrssicherheit auf der Stichstrasse sei auch unter Berücksichtigung beider Vorhaben gewährleistet.

Das TBA führte weiter aus, etwas Anderes gelte jedoch hinsichtlich der Einmündung der Stichstrasse in die Q. _____ strasse. Diese Einmündung sei unübersichtlich und weise bereits heute erhebliche Sicherheitsdefizite auf, die mit der durch die Vorhaben gesteigerten Benutzung wesentlich verschärft würden. Insbesondere in Richtung Westen hätten ausfahrende Fahrzeuglenkende wegen der dort befindlichen hohen Hecke keine Sicht auf den vortrittsberechtigten Verkehr. Auf der Q. _____ strasse verkehrten auch Linienbusse in beide

Richtungen. Im Einmündungsbereich der Stichstrasse könnten Motorfahrzeuge einander nicht kreuzen. Im Zusammenhang mit dem Projekt für die Nachbarparzelle Nr. J. _____ seien Massnahmen zur Verbesserung der Sichtverhältnisse vorgesehen, die sich auf die Q. _____ strasse beschränkten. Mit diesen Massnahmen könnten nur in Richtung Osten Sichtverhältnisse gemäss den Anforderungen der VSS-Norm 40 273a «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» erreicht werden. In Richtung Westen sei die Sicht durch eine bestehende, 2,0 m hohe Hecke stark eingeschränkt und die erforderliche Sichtweite erst bei einer Beobachtungsdistanz von 1,50 m vorhanden. Damit seien die absoluten Minimalanforderungen der Norm für einen bestehenden Strassenanschluss eingehalten. Mit einem Rückschnitt oder durch Zurückversetzen der Hecke könnte die Situation noch verbessert werden.

d) Der Einmündungsbereich der Stichstrasse und die Q. _____ strasse befinden sich auf Gemeindegebiet von Interlaken. Das Rechtsamt erkundigte sich bei der Gemeinde Interlaken, welche Massnahmen zur Verbesserung der Sichtverhältnisse bei der Einmündung der Stichstrasse in die Q. _____ strasse vorgesehen seien, ob über diese definitiv entschieden worden sei und wann sie umgesetzt würden. Die Gemeinde Interlaken erklärte mit Stellungnahme vom 23. September 2022, die gewählte Variante MINI A3.1 beinhalte das Kenntlichmachen der Einfahrt durch eine Markierung (weisse Linie, im Ausfahrtsbereich unterbrochen). Mit dem Setzen eines Pfostens würden Fussgänger und Fahrzeuge geschützt, welche aus dem Zufahrtsweg und aus dem östlich der Einmündung gelegenen Grundstück Nr. T. _____ kämen. Zusätzlich werde der Parkplatz vis-à-vis der Parzelle Nr. T. _____ aufgehoben, und die Hecke auf der Parzelle Nr. N. _____ (westlich der Einmündung) müsse geringfügig zurückgeschnitten werden. Der Gemeinderat von Interlaken habe am 7. Oktober 2020 der Weiterbearbeitung der Variante MINI A3.1 im Rahmen der Erschliessung der Parzelle Nr. J. _____ zugestimmt. Die Aufhebung des Parkplatzes an der Q. _____ strasse sei im Anzeiger vom 4. November 2021 publiziert worden. Die Massnahmen würden umgesetzt, wenn der Gesamtbauentscheid und die Aufhebung des Parkplatzes in Rechtskraft erwachsen seien.

Die Beschwerdeführenden weisen mit Eingabe vom 28. Oktober 2022 darauf hin, dass die Verkehrsmassnahmen gemäss der Variante MINI A3.1 noch nicht in Angriff genommen worden seien und auch kein Rückschnitt der Hecke auf Parzelle Nr. N. _____ verfügt worden sei. Sie sind der Ansicht, dass das TBA die Sicherheit insbesondere von Kindern auf dem Schulweg ungenügend berücksichtigt habe. Bei Rückwärtsfahrten würden die prekären Sichtverhältnisse noch verschärft.

e) Gestützt auf den Fachbericht des TBA ist davon auszugehen, dass ein deutlicher Mehrverkehr auf der Zufahrtsstrasse entsteht, wenn auf der Parzelle Nr. K. _____ ein Beherbergungsbetrieb mit 7 statt der bisherigen 4 Parkplätzen betrieben wird. Auch beim Vergleich mit der vorangehenden rechtmässigen Nutzung der Liegenschaft als Einfamilienhaus, offenbar zeitweise mit Arztpraxis,²⁷ ist dementsprechend davon auszugehen, dass mit der Umnutzung gemäss Baugesuch – mit neu 7 statt 4 Parkplätzen – ein deutlicher Mehrverkehr entsteht.

Dies bedeutet entsprechend dem in Erwägung 4b Gesagten, dass die bestehende Erschliessungsstrasse nur dann als genügend gelten kann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind. Massgebend ist auch hier das Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die

²⁷ Vgl. Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), pag. 70

örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (Personenwagen, Lastwagen, Schulkinder usw.).²⁸

Das TBA geht davon aus, dass sich das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen mit den geplanten 3 zusätzlichen Parkplätzen um ca. 10 bis 20 Fahrten auf ca. 25 bis 45 Fahrten erhöhe. Die Gesamtbelastung sei damit immer noch sehr gering. Der vom Bauvorhaben der Beschwerdegegner verursachte Mehrverkehr führe auf der Stichstrasse zu keiner relevanten Veränderung des Sicherheitsrisikos.

Die Art der Nutzung einer Liegenschaft wirkt sich auf die Anzahl erforderlicher Parkplätze aus (vgl. Art. 49 ff. BauV). Umgekehrt wird mit einer beschränkten Anzahl Parkplätze auch die Möglichkeit, zum Zweck der vorgesehenen Nutzung mit einem Motorfahrzeug an- und abzureisen, durch die verfügbare Parkplatzzahl beschränkt. Es ist daher sachgerecht, dass sich das TBA bei der Einschätzung des durch das Bauvorhaben verursachten Mehrverkehrs an der Erhöhung der Parkplatzzahl orientiert. Mit der Nutzung verbundene Ver- und Entsorgungsfahrten müssen nicht gesondert berücksichtigt werden, da diese in der gesetzlichen Bandbreite der Parkplätze berücksichtigt sind (Art. 50 Abs. 2 BauV). Weitere Untersuchungen dazu erübrigen sich daher.

Die Beurteilung des TBA, wonach die Gesamtbelastung auch mit dem Bauvorhaben mit durchschnittlich weniger als 50 Fahrten pro Tag sehr gering bleibe und zu keiner relevanten Veränderung des Sicherheitsrisikos führe, leuchtet ein, wenn allein das Bauvorhaben der Beschwerdegegner in die Beurteilung einbezogen wird.

Es besteht hier allerdings die Besonderheit, dass gleichzeitig mit dem hier zu beurteilenden Bauvorhaben ein Projekt auf der Nachbarparzelle zur Beurteilung hängig ist, das über dieselbe Stichstrasse erschlossen werden soll. Der diesbezügliche Baubeschwerdeentscheid der BVD vom 15. Dezember 2022 wurde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern angefochten und ist dort hängig; das Projekt wurde also noch nicht rechtskräftig beurteilt. Die mit dem Projekt auf der Parzelle Nr. J._____ verursachte Verkehrsbelastung auf der Zufahrtsstrasse zählt weder zum bestehenden Verkehrsaufkommen noch zur Mehrbelastung, die durch das hier streitige Bauvorhaben verursacht wird. Sie muss aber bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit mitberücksichtigt werden. Anders als bei zeitlich aufeinanderfolgenden Baubewilligungsverfahren hätte nämlich bei gleichzeitig hängigen Projekten eine separate Beurteilung der Verkehrssicherheit zur Folge, dass die bei Bewilligung beider Vorhaben resultierende Gesamtbelastung gar nie unter dem Sicherheitsaspekt gewürdigt worden wäre.

f) Das TBA erachtet in seinen ergänzenden Ausführungen vom 14. September 2022 die Verkehrssicherheit auf der Stichstrasse (ohne Einmündung in die Q._____strasse) auch dann als gewährleistet, wenn die auf der Nachbarparzelle Nr. J._____ geplante Überbauung mit 6 Parkplätzen einbezogen wird. Auch bei einer vorsichtigen Betrachtungsweise, wonach in Spitzenstunden bis zu 20 % des täglichen Verkehrs veranschlagt werden, wäre dann mit einer Fahrt nur ca. alle 4 Minuten zu rechnen. Das TBA rechnet daher nur mit seltenen Begegnungsfällen unter Personenwagen. Es seien kaum Rückwärtsfahrten notwendig, selbst wenn der Vorplatz der Parzelle Nr. M._____ nicht als Ausweichstelle zur Verfügung stehe. Diese Überlegungen des TBA sind nachvollziehbar und überzeugend. Wenn es in seltenen Fällen doch zu Begegnungen unter Personenwagen (oder bspw. zwischen einem Personen- und einem Lieferwagen o.ä.) kommen sollte, könnten Rückwärtsfahrten in Richtung der Parzelle Nr. K._____ erfolgen, ohne dass es zu gefährlichen Situationen auf der Q._____strasse käme. Auf der Parzelle Nr. K._____ besteht genügend Manövrierraum für ein zu- und ein wegfahrendes Motorfahrzeug. Aus der fehlenden Kreuzungsmöglichkeit auf der Stichstrasse ist

²⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10a

daher entgegen der Annahme der Beschwerdeführenden nicht auf eine Verkehrsgefährdung zu schliessen.

g) Die Beschwerdeführenden zweifeln die genügende Erschliessung auch mit dem Argument an, dass die Zufahrt über Privatparzellen führe und dass jedenfalls hinsichtlich der Parzelle Nr. M._____ des Beschwerdeführers 2 als zweifelhaft erscheine, ob die darauf lastenden Wegrechte die Mehrbelastungen durch das Bauvorhaben der Beschwerdegegner und das Projekt auf der Parzelle Nr. J._____ abdecken. Letzteres Projekt bildet hier nicht Streitgegenstand. Zugunsten der Parzelle Nr. K._____ bestehen auf den Grundstücken, über welche die Zufahrtsstrasse zur Q._____strasse führt, Fuss- und Fahrwegrechte (Parzellen Nrn. O._____, M._____ und P._____) bzw. ein Wegrecht (Parzelle Nr. J._____).²⁹ Gestützt auf diese wurde bereits bisher zur Liegenschaft der Beschwerdegegner gefahren. Die Beschwerdegegner planen keine baulichen Veränderungen auf den fremden Privatgrundstücken, über welche die Stichstrasse führt. Für eine umfangmässige Begrenzung des Wegrechts zugunsten der Parzelle Nr. K._____ legt der Beschwerdeführer 2 keine Hinweise ins Recht. Damit ist kein Hindernis ersichtlich, das im Baubewilligungsverfahren beachtet werden müsste. Für eine abschliessende Klärung der zivilrechtlichen Situation wird der Beschwerdeführer 2 auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

h) Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass die von der Gemeinde Interlaken geplanten Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit bei der Einmündung in die Q._____strasse noch nicht umgesetzt worden sind.

Die genügende Erschliessung muss im Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt sein. Im Baubewilligungsverfahren muss dies nachgewiesen werden. Die VSS-Norm 40 273a «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» dient zur Beurteilung der Sichtverhältnisse in Verkehrsknotenpunkten. Sie bildet eine sinnvolle Grundlage, um die Verkehrssicherheit bei der Einmündung der Stichstrasse in die Q._____strasse zu beurteilen. Das gemäss der Norm erforderliche Sichtfeld bestimmt sich anhand definierter Sichtweiten, die von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Fahrzeuge abhängen, ab einer bestimmten Beobachtungsdistanz zum Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens (Ziff. 5). Innerorts empfiehlt die Norm für Motorfahrzeuge eine Beobachtungsdistanz von 3 m, jedenfalls soll eine Beobachtungsdistanz von 2,5 m nicht unterschritten werden (Ziff. 11). Falls die Sichtweiten bei einer Beobachtungsdistanz von 2,5 m nicht gewährleistet sind, wohl aber bei einer Beobachtungsdistanz von über 1,5 m, ist das Problem mit einer geeigneten Signalisation zu lösen, falls keine baulichen Massnahmen angewendet werden können (Ziff. 13).

Nach Ansicht des TBA kann mit der Variante MINI A3.1 eine genügende Erschliessung der Bauvorhaben auf den Parzellen Nrn. K._____ und J._____ (gerade noch) erreicht werden. Die Beschwerdeführenden bestreiten dies. Wie es sich damit verhält, muss nicht abschliessend beurteilt werden. Aus der Plandarstellung zur Variante MINI A3.1, welche die Gemeinde Interlaken als Beilage zu ihrer Stellungnahme vom 23. September 2022 eingereicht hat, lässt sich ablesen, dass die Anforderungen an die Sichtweiten gemäss der VSS-Norm 40 273a bei der bestehenden Situation (also ohne Umsetzung der Variante MINI A3.1) nicht erfüllt sind. Die Beschwerdegegner können nicht selber dafür sorgen, dass die mit der Variante MINI A3.1 vorgesehenen Massnahmen an der Q._____strasse umgesetzt werden und der Erschliessungsmangel damit gegebenenfalls beseitigt wird. Die Gemeinde Interlaken bietet zwar gemäss ihrer Stellungnahme vom 23. September 2022 Hand zur Umsetzung der Variante MINI A3.1 und hat diese mit der Publikation der Aufhebung des Parkplatzes in die Wege geleitet; zudem will sie einen teilweisen Rückschnitt der Hecke auf Parzelle Nr. N._____ erwirken. Die Aufhebung des Parkplatzes

²⁹ Gemäss Grundstücksdaten-Informationssystem Grudis

wurde offenbar angefochten;³⁰ über das Verfahrensergebnis bzw. den heutigen Verfahrensstand wurde die BVD nicht in Kenntnis gesetzt. Über das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. J._____, von welchem die Gemeinde Interlaken gemäss ihrer Stellungnahme vom 23. September 2022 die Umsetzung der Variante MINI A3.1 abhängig macht, ist jedenfalls noch nicht rechtskräftig entschieden. Die Umsetzung der verkehrssichernden Massnahmen bei der Einmündung der Stichstrasse in die Q._____strasse ist damit noch ungewiss.

Damit ist der Nachweis nicht erbracht, dass die Verkehrssicherheit der bestehenden Erschliessung auch bei der mit den Bauvorhaben zu erwartenden Mehrbelastung gewährleistet bleibt (Art. 5 Bst. a BauV).

³⁰ Vgl. Beilagen zur Stellungnahme der Gemeinde Interlaken vom 23. September 2022

5. Parkplätze; Teilbaubewilligung

a) Die Gemeinde hat im vorinstanzlichen Verfahren eine Parkplatzberechnung angestellt, wonach für das geplante private Bewohnen sowie die gewerbliche Nutzung der Liegenschaft als Gästeunterkunft ein Bedarf von gesamthaft 5-21 Motorfahrzeug-Abstellplätzen besteht.³¹ Da das Projekt ursprünglich mit den bestehenden 4 Parkplätzen geplant war,³² gab sie den Beschwerdegegnern Gelegenheit zur Projektänderung.³³ Die Projektverfasserin reichte daraufhin revidierte Pläne (Situationsplan und Umgebungsplan) ein,³⁴ auf welchen neu 7 Parkplätze eingezeichnet waren. Die Gemeinde bewilligte diese Pläne.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, auf der Parzelle Nr. K. _____ sei nicht genügend Platz für die Parkierung von 7 Personenwagen. Die Fläche werde ja auch für Lieferfahrzeuge verwendet, zudem reisten Gäste oft mit SUV-Fahrzeugen, also grossen Personenwagen, an. Die Beschwerdeführenden fragten sich ausserdem, wofür bei einem zonenkonform bewohnten Einfamilienhaus 7 Parkplätze benötigt würden. Es sei widersprüchlich, den Parkplatzbedarf ausgehend von einer gemischten Nutzung (Wohnen und Gewerbe) zu berechnen, wenn im Zusammenhang mit der Zonenkonformität davon ausgegangen werde, dass sich das Vorhaben nicht von einer Wohnnutzung unterscheide.

b) Der Parkplatzbedarf für verschiedene Nutzungsarten ist nach Art. 51 Abs. 3 BauV getrennt zu berechnen. Dies gilt auch bei verschiedenen Nutzungsarten in einer Liegenschaft in der Wohnzone, in der nicht nur das Wohnen, sondern auch stilles Gewerbe zulässig ist. In Erwägung 3 hiervor wurde ausgeführt, dass die Zonenkonformität des Vorhabens hier zu bejahen ist.

Gemäss der Parkplatzberechnung der Gemeinde³⁵ ist für das Wohnen ein Bedarf von 1-4 Parkplätzen einzusetzen und für die Beherbergung von Gästen ein Bedarf von 4-17 Parkplätzen; zusammen ergebe sich ein Bedarf von 5-21 Parkplätzen.³⁶

Bei Ausklammerung der auf den Grundrissplänen als «privat» gekennzeichneten Zimmer ergibt sich gemäss den nachvollziehbaren Berechnungen der Gemeinde eine für die gewerbliche Nutzung anrechenbare Geschossfläche (GF) von 272,81 m². Das Bauvorhaben liegt nicht in einer Stadt oder einem Agglomerationsgebiet nach Art. 52 Abs. 2 BauV. Ausgehend von der Nutzungsart «Hotel» gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 3 BauV berechnet sich demnach der Parkplatzbedarf für die Beherbergung von Gästen nach der Formel $(0,6 \times GF/30) - 3$ (minimale Parkplatzzahl) bzw. $(0,8 \times GF/30) + 5$ (maximale Parkplatzzahl; Art. 52 Abs. 1 Bst. b BauV). Dies führt vorliegend zu einem Bedarf von 2-12 Parkplätzen für die Beherbergung von Gästen. Dieser ist mit dem Bedarf für das Wohnen zusammenzurechnen (Art. 51 Abs. 3 BauV). Der Parkplatzbedarf für das Wohnen beträgt bei einer Wohnung 1-4 Parkplätze (Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV). Da in den Plänen gesamthaft 4 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer) und 3 Badezimmer als «privat» gekennzeichnet sind und gemäss den Angaben der Beschwerdegegner die ständige Bewohnung der Liegenschaft durch 2 Gastgebende geplant ist, müsste allenfalls – obwohl nur eine einzige Küche vorhanden ist – von 2 Wohnungen ausgegangen werden, also von einem Bedarf von 1-5 Parkplätzen für das Wohnen (Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV). Dies würde zu einem Gesamtbedarf (Wohnen sowie gewerbliche Nutzung als

³¹ Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), grüne Sichtmappe im hinteren Umschlag

³² Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), pag. 71

³³ Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), pag. 45

³⁴ Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), pag. 44

³⁵ Akten des Baubewilligungsverfahrens 12/19 der Gemeinde Matten, Dossier 2 (ohne Eingangsdatum), grüne Sichtmappe im hinteren Umschlag

³⁶ Vgl. auch Erwägung 10 des angefochtenen Entscheids

Gästehaus) von 3-17 Parkplätzen führen. Bei Annahme einer einzigen Wohnung betrüge der Gesamtbedarf 3-16 Parkplätze.

Die von den Beschwerdegegnern geplanten 7 Parkplätze liegen innerhalb der gesetzlichen Bandbreite. Dies gilt auch, wenn der Kleinwagenparkplatz unberücksichtigt bleibt, weil er nicht für alle Zwecke taugt, die mit der Parkplatzpflicht abgedeckt werden sollen (bspw. Besucher mit grossen Fahrzeugen, Lieferungen o.ä.; vgl. Art. 50 Abs. 2 BauV). Auch bei 6 anrechenbaren Parkplätzen ist die gesetzliche Bandbreite von 3-16 bzw. 3-17 Parkplätzen eingehalten.

Wie in Erwägung 4 gezeigt wurde, ist jedoch angesichts der durch zusätzliche Parkplätze entstehenden Mehrbelastung die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet.

c) Nach dem Gesagten liegt die minimale Parkplatzzahl für die geplante Umnutzung bei 3 Parkplätzen. 4 Parkplätze sind bereits vorhanden. Die gesetzliche Bandbreite wäre demnach auch dann eingehalten, wenn die geplante Umnutzung ohne Erhöhung der Parkplatzzahl erfolgen würde. Das heisst, die geplante Umnutzung zu einem Privatwohnsitz mit Gästeunterkunft für maximal 10 Gäste könnte mit den bestehenden 4 Parkplätzen bewilligt werden, wenn die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind.

d) Der Betrieb eines Gästehauses verursacht Ver- und Entsorgungsfahrten sowie An- und Abreiseverkehr von Gästen. Wenn mit der Umnutzung keine Erhöhung der Parkplatzzahl verbunden ist, ist aber dadurch keine wesentliche Mehrbelastung zu erwarten. Bei jeder Nutzungsart gilt, dass die verschiedenen Benutzerkategorien (Beschäftigte, Besucher, Behinderte) von der gesetzlichen Bandbreite abgedeckt werden (Art. 50 Abs. 2 BauV). Bleibt die Parkplatzzahl unverändert, ist daher auch von einem ungefähr gleichbleibenden Nutzungsmass für Parkierungszwecke auszugehen. Die Beschränkung der Parkplatzzahl setzt der möglichen Parkierungsnutzung, und damit auch den zu erwartenden Fahrbewegungen, eine Grenze.

Bei Zweckänderungen, die keine wesentliche Mehrbelastung bringen, genügen bestehende Erschliessungsanlagen (Art. 5 Bst. b BauV). Bei solchen Vorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Sicherheitslage zu erwarten, weshalb die Verkehrssicherheit vermutungsweise als gewährleistet gilt. Diesfalls erübrigt sich auch eine Gesamtbetrachtung mit der Mehrbelastung durch das Projekt auf der Parzelle Nr. J._____. Entstehen nur bei jenem Projekt wesentliche Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit, genügt es, wenn sie dort separat beurteilt werden.

Die Vermutung der Verkehrssicherheit kommt nicht zum Tragen, wenn die Normen für neue Anlagen massiv unter- bzw. überschritten werden. Solches ist hier nicht der Fall. Zwar bestehen bei der Einmündung der Stichstrasse in die Q._____strasse auch unter den bestehenden Verhältnissen Verkehrssicherheitsdefizite, da die normkonformen Sichtweiten nicht gewährleistet sind. Von einer «massiven» Abweichung von den Sicherheitsanforderungen ist aber angesichts der weiterhin geringen Anzahl Fahrten, die bei 4 Parkplätzen zu erwarten sind, nicht auszugehen. Das TBA erachtet gemäss seinem Fachbericht vom 1. April 2022 bei der bestehenden Situation die Verkehrssicherheit für sämtliche Verkehrsteilnehmer als gewährleistet und die Erschliessung als genügend. Es hat die Problematik der Sichtweiten bei der Ausfahrt in die Q._____strasse erst in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 14. September 2022 aufgeworfen, in der es sich zur Verkehrssicherheitslage unter Zugrundelegung von gesamthaft 13 Parkplätzen (neu 7 Parkplätze auf der Parzelle Nr. K._____ und 6 Parkplätze beim hängigen Projekt auf der Nachbarparzelle Nr. J._____) äusserte. Bei einer unveränderten Anzahl von 4 Parkplätzen auf Parzelle Nr. K._____ kommt demnach die Vermutung zum Tragen, dass mangels wesentlicher Mehrbelastung von einer genügenden Verkehrssicherheit auszugehen ist.

Dies bedeutet, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegner bewilligt werden kann, wenn die beantragten 3 zusätzlichen Parkplätze von der Baubewilligung ausgeklammert werden.

e) Eine teilweise Bewilligung eines Bauvorhabens kommt in Frage, wenn dies unter dem Gesichtspunkt der Koordination unbedenklich ist (Art. 32c BauG). Diese Voraussetzung ist hier erfüllt; die 3 zusätzlichen Parkplätze können von der Beurteilung ausgeklammert werden, ohne dass der Koordinationsgrundsatz verletzt wird.

In der Regel setzt eine Teilbaubewilligung einen entsprechenden Antrag der Bauherrschaft voraus. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der Verhältnisse des konkreten Falls eine Teilbaubewilligung von Amtes wegen angeordnet wird.³⁷ Hier ist davon auszugehen, dass eine Teilbaubewilligung im Interesse der Beschwerdegegner liegt. Sie haben die nachgesuchte Nutzung als Gästeunterkunft bereits mit den bestehenden 4 Parkplätzen ausgeübt und in ihrem (teilweise nachträglichen) Baugesuch zunächst nicht um Bewilligung zusätzlicher Parkplätze ersucht. Erst auf Betreiben der als Baubewilligungsbehörde zuständigen Gemeinde dehnten sie ihr Baugesuch auf eine Erhöhung der Parkplatzzahl aus. Damit rechtfertigt es sich vorliegend, den Bauabschlag nur für die 3 zusätzlichen Parkplätze zu erteilen. Ohne die 3 zusätzlichen Parkplätze gilt die bestehende Erschliessung als genügend. Mit der Auflage gemäss Erwägung 3 sind auch die weiteren Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt. Daher kann die angefochtene Baubewilligung (mit der Auflage gemäss Erwägung 3) abgesehen von den 3 zusätzlichen Parkplätzen bestätigt werden.

f) Bei diesem Ergebnis erübrigt sich die von den Beschwerdeführenden beantragte Durchführung eines Augenscheins bezüglich der Frage, ob auf der Parzelle Nr. K. _____ genügend Platz zum Manövrieren von 7 Fahrzeugen vorhanden sei.

6. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass dem Vorhaben der Bauabschlag zu erteilen ist, soweit die Beschwerdegegner die Bewilligung von 3 zusätzlichen Parkplätzen beantragen. Entsprechend kann die Projektänderung vom 6. Juli 2022, welche die Geometrie und Anordnung der 7 Parkplätze betrifft, nicht bewilligt werden. Die mit dem angefochtenen Entscheid erteilte Baubewilligung ist mit der Auflage zu ergänzen, dass der Gemeinde Matten bei einer (Wieder-) Aufnahme des Betriebs zu melden ist, welche Personen in der Liegenschaft L. _____ weg ständigen Wohnsitz haben. Eine entsprechende Mitteilung ist auch zu machen, wenn dauerhaft am L. _____ weg wohnhafte Personen aus- und neue einziehen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen. Die von den Beschwerdeführenden beantragten baupolizeilichen Massnahmen erübrigen sich, da das Gästehaus zurzeit geschlossen ist.

Den Beschwerdegegnern steht es frei, für die Erhöhung der Parkplatzzahl erneut ein Baugesuch einzureichen, wenn und falls die Gemeinde Interlaken die gemäss der Variante MINI A3.1 vorgesehenen Massnahmen umsetzt. Bei veränderten Verhältnissen ist auf ein erneut eingereichtes Baugesuch einzutreten.³⁸

³⁷ Vgl. VGE 2020/34 vom 17. Februar 2022 E. 8.1

³⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 8

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf CHF 2700.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁹).

³⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

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). Die Beschwerdeführenden dringen mit ihren Anträgen nur zum kleineren Teil durch; im Übrigen unterliegen sie. Es rechtfertigt sich daher, den Beschwerdeführenden zwei Drittel (CHF 1800.–) und den Beschwerdegegnern ein Drittel der Verfahrenskosten (CHF 900.–) aufzuerlegen.

c) Gemäss (Art. 108 Abs. 3 VRPG) hat die unterliegende Partei der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder eine Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint.

Ersatzfähige Parteikosten (Art. 104 Abs. 1 VRPG) sind nur bei den Beschwerdeführenden angefallen. Entsprechend dem Verfahrensergebnis haben die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden ein Drittel ihrer Parteikosten zu ersetzen.

Die Rechtsvertretung der Beschwerdeführenden macht Parteikosten im Umfang von CHF 7598.25 geltend. Diese setzen sich zusammen aus einem Honorar von CHF 7000.–, Auslagen von CHF 55.– und der Mehrwertsteuer von CHF 543.25.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴⁰ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 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 KAG⁴¹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten; nebst der Beschwerdeschrift waren Stellungnahmen zum Fachbericht des TBA und dessen Ergänzung sowie zu den Projektänderungen abzugeben. Auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 6000.– als angemessen. Mit den Auslagen von CHF 55.– und der Mehrwertsteuer von CHF 466.25 (7,7 % auf Honorar und Auslagen) ergeben sich ersatzfähige Parteikosten von CHF 6521.25. Davon haben die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden ein Drittel, also CHF 2173.75, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. a) In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Bauentscheid der Gemeinde Matten bei Interlaken vom 30. November 2021 aufgehoben, soweit damit den Beschwerdegegnern die Erstellung von 3 zusätzlichen Parkplätzen bewilligt wird. Für die Erstellung von 7 anstelle der bestehenden 4 Parkplätze und die Projektänderung vom 6. Juli 2022 (Situationsplan im Mst. 1:500 sowie Umgebungsgestaltungsplan im Mst. 1:100, beide vom 5. Juli 2022) wird der Bauabschlag erteilt.

⁴⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁴¹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

- b) Der Bauentscheid der Gemeinde Matten bei Interlaken vom 30. November 2021 wird mit folgender Auflage ergänzt:

«Die Grundeigentümerschaft hat der Gemeinde bei der Aufnahme des Betriebs einer Gästeunterkunft zu melden, welche Personen in der Liegenschaft L. _____weg ständigen Wohnsitz haben. Auch über Wechsel bei den am L. _____weg dauerhaft wohnhaften Personen ist der Gemeinde Mitteilung zu machen.»

- c) Im Übrigen wird der Bauentscheid der Gemeinde Matten bei Interlaken vom 30. November 2021 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 2700.– werden im Umfang von CHF 1800.– den Beschwerdeführenden und im Umfang von CHF 900.– den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegner haften jeweils solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 2173.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher und Notar A. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin und Notarin B. _____, eingeschrieben
- Herrn I. _____ und Herrn H. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bauverwaltung, eingeschrieben
- TBA OIK I, zur Kenntnis
- Gemeinde Interlaken, zur Kenntnis

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 4 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.