



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/36

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. September 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 2

E. _____
Beschwerdeführerin 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

und

A. _____, bestehend aus:

G. _____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **H.** _____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt und Notar I. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 27. Januar
2021 (Baugesuchs-Nr. 768/2019-0083; Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 7. Juni 2019 bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Einstellhalle auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. K._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2 Strukturhaltung W2S. Im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens reichte die Beschwerdegegnerschaft im Februar und August 2020 zwei Projektänderungen ein. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 27. Januar 2021 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 1. März 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, der Gesamtentscheid vom 27. Januar 2021 sei aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei der Gesamtentscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter sei die Baubewilligung mit Auflagen betreffend Rissprotokoll, Sicherung der Baugrube und Verkehrssicherheit zu ergänzen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Spiez beantragt in ihrer Stellungnahme vom 31. März 2021 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 6. April 2021, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Verfügung vom 12. Mai 2021 erhielten die Verfahrensbeteiligten unter anderem die Gelegenheit, sich zur Zulässigkeit der Steigung der Zufahrt zu äussern. Zudem reichte die Gemeinde mit Eingabe vom 29. Juni 2021 auf entsprechende Aufforderung des Rechtsamts hin zwei Beurteilungen der kommunalen Fachberatung Gestaltung vom 30. März 2020 und 21. Juni 2021 ein. Schliesslich erhielten die Verfahrensbeteiligten die Gelegenheit, Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen.

4. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden 1 und 2, deren Einsprache abgewiesen wurde,

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

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

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

sind als unmittelbare Nachbarn durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Ihre Legitimation ist unbestritten. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten, soweit sie von den Beschwerdeführenden 1 und 2 erhoben wurde.

c) Die Beschwerdeführerin 3, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist als Eigentümerin der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. L. _____ grundsätzlich ebenfalls zur Beschwerde befugt. Die Beschwerdegegnerschaft bestreitet jedoch deren Legitimation. Die Beschwerdeführerin 3 habe sich in einer Vereinbarung aus dem Jahr 2016 verpflichtet, keine Einsprache zu erheben. Da sie somit nicht zur Einsprache befugt gewesen sei, sei sie auch nicht beschwerdebefugt.

Beim geltend gemachten Verzicht auf eine Einsprache handelt es sich um eine privatrechtliche Abrede, der Verzicht wurde nicht gegenüber der Gemeinde Spiez als der zuständigen Verwaltungsbehörde geäußert. Zudem wäre ein Einspracheverzicht, der zum Voraus erklärt wird, öffentlich-rechtlich grundsätzlich ohnehin unverbindlich.⁴ Die öffentlich-rechtliche Einsprachelegitimation wird durch die privatrechtliche Vereinbarung folglich nicht berührt. Somit ist auf die Beschwerde auch insoweit einzutreten, als sie von der Beschwerdeführerin 3 erhoben wurde.

2. Zufahrt

a) Die Beschwerdeführenden rügen unter anderem die Zufahrt beziehungsweise die neu geplante Strasse auf der Bauparzelle. Bisher habe diese Strasse eine Steigung von 14.5 Prozent, neu werde sie eine Steigung von 18 Prozent haben.

b) Die Gemeinde Spiez macht in ihrer Stellungnahme vom 29. Juni 2021 dazu geltend, bei der Zufahrt handle es sich um eine Hauszufahrt. Auf diese sei Art. 9 BauV⁵ nicht anwendbar. Dies ergebe sich aus Art. 106 BauG, wonach nur die Basis- und Detailerschliessung Erschliessungsstrassen sein.

c) Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, die Steigung der Zufahrt zur Einstellhalle betrage 17 bzw. maximal 18 Prozent. Art. 9 BauV gelte nicht für Zufahrtsrampen zu Einstellhallen. Daher spreche nichts gegen eine Bewilligung der geplanten Zufahrtsstrasse.

d) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück genügend erschlossen ist. Die Erschliessung ist unter anderem genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt (Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a BauG; siehe auch Art. 22 Abs. 2 Bst. b und Art. 19 Abs. 1 RPG⁶). Für die Strassenerschliessung werden die Basis- und die Detailerschliessung unterschieden. Die Hauszufahrt verbindet ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz (Art. 106 Abs. 2 und 3 BauG). Die Erschliessungsanlagen müssen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks ergeben können (Art. 7 Abs. 3 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (Art. 8 Abs. 1 BauG). Die Steigung von Erschliessungsstrassen darf in der Strassenachse höchstens 12 Prozent betragen. Wenn besondere Verhältnisse es erfordern, ist eine Steigung bis zu 15 Prozent zuzulassen. In diesen Fällen kann die zuständige Gemeindebehörde vom Bauherrn die Anlage eines Winterabstellplatzes verlangen (Art. 9 BauV).

⁴ Reto Feller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 16 N. 33

⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

e) Bereits heute führt auf der Bauparzelle Nr. K._____ eine Zufahrtsstrasse zum Gebäude auf der Parzelle Nr. L._____. Diese Zufahrtsstrasse führt parallel zum N._____weg entlang der nordöstlichen Grenze der Bauparzelle Nr. K._____ und mündet bei der nördlichen Ecke der Bauparzelle Nr. K._____ in den N._____weg. Die bestehende Zufahrtsstrasse weist gemäss Darstellung der Beschwerdeführenden eine Steigung von 14.5 Prozent auf. Das Bauvorhaben sieht vor, die bestehende Zufahrtsstrasse durch eine neue zu ersetzen. Die Wegführung wird dabei unverändert beibehalten, das heisst die neue Zufahrtsstrasse zweigt in der nördlichen Ecke der Bauparzelle Nr. K._____ vom N._____weg ab und führt parallel zum N._____weg entlang der nordöstlichen Grenze der Bauparzelle Nr. K._____. Kurz bevor die Zufahrtsstrasse in die Parzelle Nr. L._____ mündet, zweigt neu in einem rechten Winkel in südwestlicher Richtung die Zufahrt in die Einstellhalle des projektierten Bauvorhabens ab. Gemäss dem vorinstanzlich bewilligten Plan Nr. 149_3_004 «Grundrisse» weist die Zufahrt ab der Abzweigung vom N._____weg zwischen den Höhenkoten 0.00 und +0.24 auf einer Länge von rund 3.5 m eine Steigung von 7 Prozent, anschliessend zwischen den Höhenkoten +0.24 und +3.98 auf einer Länge von rund 21 m eine Steigung von 18 Prozent, danach zwischen den Höhenkoten +3.98 und +4.30 auf einer Länge von gut 1 m eine Steigung von 27 Prozent und schliesslich zwischen den Höhenkoten +4.30 und +4.52 auf einer Länge von gut 3 m eine Steigung von 7 Prozent auf.

Gemäss Eingabe der Beschwerdegegnerschaft vom 14. Juli 2021 basiert die Steigung von 27 Prozent allerdings auf einer fehlerhaften Planeinzeichnung. Demnach weist die Zufahrt gemäss Plan in der Beilage zur Eingabe vom 14. Juli 2021 zwischen den Höhenkoten +3.98 und +4.30 auf einer Länge von gut 2 m eine Steigung von 14 Prozent und zwischen den Höhenkoten +4.30 und +4.52 auf einer Länge von 2 m eine Steigung von 11 Prozent auf. An der Steigung zwischen den Höhenkoten +0.00 und +3.98 ändert sich gemäss Plan in der Beilage zur Eingabe vom 14. Juli 2021 nichts.

f) Somit weist die Zufahrtsstrasse zwischen den Höhenkoten +0.24 und +3.98 auf einer Länge von rund 21 m und damit auch zwischen den Höhenkoten +0.24 und +3.10 auf einer Länge von knapp 16 m eine Steigung von 18 Prozent auf. Beim Strassenabschnitt zwischen den Höhenkoten +0.24 und +3.10 handelt es sich nicht bloss um eine Zufahrtsrampe zur Einstellhalle. Dies ergibt sich schon alleine daraus, dass über dieses Wegstück nicht bloss das projektierte Gebäude mit Einstellhalle auf der Bauparzelle Nr. K._____, sondern auch das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. L._____ erschlossen wird. Zudem handelt es sich auch aufgrund der Lage und Gestaltung nicht um eine Einstellhallenzufahrtsrampe. Die Beschwerdegegnerschaft spricht in ihrer Eingabe vom 14. Juli 2021 denn auch selber von der «geplanten Zufahrtsstrasse». Um eine Zufahrtsrampe zur Einstellhalle handelt es sich allenfalls beim Wegstück ab der rechtwinkligen Abzweigung zwischen der Höhenkote +3.10 und +3.98, was mangels Relevanz aber nicht abschliessend geprüft werden muss.

Dass Art. 9 BauV gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung für Zufahrtsrampen zu Einstellhallen keine Anwendung findet,⁷ ist hinsichtlich des Wegstücks zwischen den Höhenkoten +0.24 und +3.10 somit unerheblich. Ob es sich bei diesem Wegstück um eine Detailerschliessung oder Hauszufahrt handelt, kann offen bleiben. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung findet Art. 9 BauV auch auf private Hauszufahrten Anwendung (für Detailerschliessungen gilt dies ohnehin). Dies ergibt sich insbesondere aus der systematischen Einordnung unter der Marginalie «Zufahrt» und Art. 6 Abs. 1 BauV, wonach unter «Zufahrt» die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz mit Einschluss der Hauszufahrt verstanden

⁷ VGE 2011/206 vom 4. Mai 2012 E. 7.3

wird.⁸ Die Steigung der geplanten Zufahrtsstrasse zwischen den Höhenkoten +0.24 und +3.10 liegt damit ausserhalb des Zulässigen, selbst bei besonderen Verhältnissen darf die Steigung maximal 15 Prozent betragen. Ein Ausnahmegesuch für eine Steigung über 15 Prozent wurde weder gestellt noch wäre ein solches bewilligungsfähig. Zwar befindet sich die Bauparzelle in einer starken Hanglage. Dass eine vorschriftsgemässe Zufahrt mit zulässiger Steigung deshalb nicht möglich wäre, wird von der Beschwerdegegnerschaft aber zu Recht nicht geltend gemacht.

g) Somit ist die geplante Zufahrtstrasse nicht bewilligungsfähig. Mit dem Wegfall dieser Strasse fehlt es der Einstellhalle des geplanten Neubaus an der Zufahrt und sind die Parkplätze in der Einstellhalle nicht mehr nutzbar. Folglich kann das Bauvorhaben die Parkplatzpflicht gemäss Art. 16 f. BauG und Art. 49 ff. BauV nicht mehr erfüllen. Abgesehen davon, dass die Beschwerdegegnerschaft an einer Teilbaubewilligung für das Mehrfamilienhaus ohne die Zufahrtsstrasse kein Interesse haben dürfte, fällt eine solche Teilbaubewilligung damit ohnehin ausser Betracht. Aufgrund der unzulässigen Zufahrtsstrasse erweist sich daher das gesamte Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerde ist folglich gutzuheissen und dem Baugesuch muss der Bauabschlag erteilt werden.

Die weiteren Rügen müssen unter diesen Umständen nicht geprüft werden. Mit Blick auf die Stellungnahmen der kommunalen Fachberatung Gestaltung vom 30. März 2020 und 21. Juni 2021⁹ wäre insbesondere die Rüge, die Gestaltungsvorschriften seien verletzt, näher zu prüfen.

3. Kosten

a) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren haben in jedem Fall die Gesuchstellenden zu tragen, Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 52 Abs. 1 BewD¹⁰). Die amtlichen Kosten werden daher der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Gemäss dem Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 27. Januar 2021 belaufen sich die amtlichen Kosten auf CHF 8686.85. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Spiez zuständig.

b) Die Verfahrenskosten dieses Beschwerdeverfahrens 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 VRPG¹¹). Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdegegnerschaft als unterliegende Partei. Sie hat demzufolge die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren zu tragen.

Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹²). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 2000.– festgelegt.

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

⁸ VGE Nr. 22598 vom 12. Oktober 2007 E. 4.5 und implizit auch VGE 2011/206 vom 4. Mai 2012 E. 7.3

⁹ Siehe Beilagen zur Eingabe der Gemeinde Spiez vom 29. Juni 2021

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

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

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

unterliegende Beschwerdegegnerschaft den obsiegenden Beschwerdeführenden deren Parteikosten zu ersetzen.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Parteianwalts der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 8663.70 (Honorar CHF 7810.–, Auslagen [Kleinspesenpauschale 3 %] CHF 234.30, Mehrwertsteuer CHF 619.40). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹³ 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 KAG¹⁴). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten, da zusätzlich zur Beschwerde zwei weitere Eingaben von normalem Umfang einzureichen waren. Bei Baukosten gemäss Baugesuch von CHF 2 450 000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 6000.– als angemessen. Da die Auslagen pauschal mit 3 % des Honorars berechnet wurden, reduzieren sich damit auch die Auslagen auf CHF 180.–. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden somit Parteikosten in der Höhe von CHF 6655.85 (Honorar CHF 6000.–, Auslagen CHF 180.–, Mehrwertsteuer CHF 475.85) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 27. Januar 2021 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 7. Juni 2019 mit Projektänderungen vom Februar und August 2020 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 8686.85 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Spiez zuständig.
3. Die Verfahrenskosten dieses Beschwerdeverfahrens von CHF 2000.– werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 6655.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

¹³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

¹⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt I._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 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.