



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/133

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 15. Dezember 2022

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2023/18 vom 05.09.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

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

Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17,
3110 Münsingen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 30. Juni 2022 (eBau Nummer A._____; Abbruch Doppelgarage und Schopf; Neubau von zwei Reiheneinfamilienhäusern mit je vier Wohnungen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 19. Juni 2020 bei der Gemeinde Matten bei Interlaken ein Baugesuch ein für den Abbruch einer Doppelgarage mit Schopf-Anbau und den Neubau von zwei Reiheneinfamilienhäusern mit je vier Wohnungen auf Parzelle Matten bei Interlaken Grund-

buchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und im Baumschutzgebiet nach Art. 524a GBR¹. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführer Einsprache.

Am 10. Dezember 2020 (Pläne vom 27. November 2020) reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit welcher nebst baulichen Anpassungen (ein zentraler Technikraum statt zwei Technikräume) die Umgebungsgestaltung überarbeitet wurde. Die Beschwerdegegnerin erläuterte dazu, dass die Gemeinde Matten bei Interlaken der Nachbarschaft (Parzelle Nr. B. _____) die Fällung der beiden Linden bewilligt habe, die im Grenzbereich zur Bauparzelle stünden. Daher seien die Ersatzpflanzungen beim Bauvorhaben neu definiert worden.² Am 9. April 2021 ersuchte die Beschwerdegegnerin um Bewilligung der Fällung einer auf dem Baugrundstück befindlichen Stechpalme, und reichte einen überarbeiteten Umgebungsplan ein, wonach u.a. die beiden Linden und die Stechpalme gefällt werden sollten.³ Das als Baubewilligungsbehörde zuständige Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli warf mit Verfügung vom 20. April 2021 die Frage auf, ob die Gemeinde für die den Nachbarn erteilte Fällbewilligung für die Linden zuständig gewesen und ob die Fällbewilligung gültig sei.⁴ Die Gemeinde Matten bei Interlaken widerrief am 8. Juni 2021 die Fällbewilligung für die beiden Linden.⁵ Die Beschwerdegegnerin passte am 16. Juni 2021 den Umgebungsplan so an, dass die beiden Linden erhalten werden sollten.⁶ Am 5. August 2021 sistierte das Regierungsstatthalteramt das Baubewilligungsverfahren. Zur Begründung führte es an, gemäss dem Fachbericht des Tiefbauamtes (TBA), Oberingenieurskreis I (OIK I) erfordere eine genügende Erschliessung der Bauparzelle insbesondere die Aufhebung eines Parkplatzes in der I. _____ strasse, auf dem Gemeindegebiet von Interlaken. Die Baubewilligung könne erst erteilt werden, wenn dies rechtlich sichergestellt sei. Zudem habe die Nachbarschaft auf Parzelle Nr. B. _____ gegen den Widerruf der Fällbewilligung für die beiden Linden Beschwerde eingelegt.⁷ Die Gemeinde Interlaken beschloss am 7. Oktober 2020 die Projektierung von Massnahmen auf der I. _____ strasse, um die Verkehrssicherheit im Hinblick auf die Erschliessung der Parzelle Nr. H. _____ zu verbessern (sogenannte «Variante MINI A.3.1»). Diese umfassen eine Markierung im Ausfahrtsbereich, das Setzen eines Pfostens und die Aufhebung eines Parkplatzes, alles auf der Strassenparzelle Nr. G. _____ der Gemeinde Interlaken.⁸ Die Aufhebung des Parkplatzes wurde publiziert⁹ und von den Beschwerdeführern des vorliegenden Verfahrens angefochten. Das Regierungsstatthalteramt wies diese Beschwerde am 31. Januar 2022 ab.¹⁰ Am 11. Februar 2022 hiess das Regierungsstatthalteramt die Beschwerde gegen den Widerruf der Fällbewilligung für die beiden Linden im Grenzbereich zwischen der Bauparzelle und der Parzelle Nr. B. _____ gut, hob die Widerrufsverfügung auf und stellte fest, dass die Fällbewilligung gültig sei.¹¹ Nach Rechtskraft der beiden Beschwerdeentscheide nahm das Regierungsstatthalteramt das Baubewilligungsverfahren wieder auf. Es veranlasste im April 2022 eine erneute Publikation des Bauvorhabens, in welcher auch auf erforderliche Ausnahmen für technische Eingriffe in Lebensräume geschützter Pflanzen hingewiesen wurde.¹²

¹ Baureglement der Gemeinde Matten bei Interlaken vom Januar 2010, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. Januar 2010

² Vorakten pag. 232

³ Vorakten pag. 267, 268

⁴ Vorakten pag. 269

⁵ Vorakten pag. 288, vgl. auch pag. 271

⁶ Vorakten pag. 297 f.

⁷ Vorakten pag. 331 ff.

⁸ Vorakten pag. 349 f.

⁹ Vorakten pag. 351

¹⁰ Vorakten pag. 357

¹¹ Vorakten pag. 361

¹² Vorakten pag. 373

Die Beschwerdegegnerin erklärte am 19. April 2022 die Rücknahme der Planänderung vom 16. Juni 2021.¹³

Mit Gesamtbauentscheid vom 30. Juni 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung und die Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in geschützte Pflanzen bzw. deren Lebensraum. Die Einsprachen wies es ab.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführer am 28. Juli 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 30. Juni 2022 und sinngemäss die Abweisung des Baugesuchs. Sie beanstanden in formeller Hinsicht eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs. Im materieller Hinsicht bestreiten sie die genügende Erschliessung, die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften und das Vorliegen der Voraussetzungen für die Fällung der Stechpalme.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹⁴, beteiligte das Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) am Verfahren. Es holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli beantragt mit Stellungnahme vom 24. August 2022 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde Matten bei Interlaken beantragt mit Stellungnahme vom 22. August 2022 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin hat mit Eingabe vom 9. August 2022 auf eine Beschwerdeantwort verzichtet. Die ANF hat sich nicht vernehmen lassen.

4. Mit Verfügung vom 18. Oktober 2022 hielt das Rechtsamt fest, die Beschwerdeführer beanstandeten Widersprüche und Unklarheiten in den Auflageakten zur Baupublikation im April 2022 und machten geltend, dass sie sich aufgrunddessen vor erster Instanz kein abschliessendes Bild über die aktuelle Version des Projekts hätten machen können. Das Rechtsamt gewährte daher den Beschwerdeführern Einsicht in die vom Regierungsstatthalteramt als bewilligt gestempelten Pläne und gab ihnen Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Die Beschwerdeführer nahmen am 28. Oktober 2022 Stellung; sie bekräftigten ihre Beschwerdeanträge. Für den Fall, dass die angefochtene Baubewilligung bestätigt wird, beantragen sie zudem die Verpflichtung der Beschwerdegegnerin zur Erstellung eines Rissprotokolls. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Die Gemeinde Matten bei Interlaken erklärte mit Eingabe vom 11. November 2022, dass sie an ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde festhalte und auf Schlussbemerkungen verzichte. Die Beschwerdeführer halten mit Schlussbemerkungen vom 14. November 2022 an ihren Beschwerdeanträgen fest. Die ANF teilte mit E-Mail vom 21. November 2022 mit, dass sie auf die Einreichung von Schlussbemerkungen verzichte. Das Regierungsstatthalteramt und die Beschwerdegegnerin haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

¹³ Vorakten pag. 376

¹⁴ 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)

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG¹⁵. 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 BauG¹⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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 Beschwerdeführer, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell und als Nachbarn auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Formelle Mängel

a) In ihrer Beschwerde rügten die Beschwerdeführer, die anlässlich der zweiten Baupublikation im April 2022 bei der Gemeinde aufgelegten Gesuchsunterlagen hätten Widersprüche und Unklarheiten aufgewiesen. Sie seien nicht im massstäblichen Original, sondern als verkleinerte A3-Kopien aufgelegt worden, hätten widersprüchliche Massangaben enthalten und stimmten nicht durchwegs mit den Plänen überein, die mit dem Gesamtbauentscheid vom 30. Juni 2022 bewilligt worden seien. Die Beschwerdeführer hätten sich deshalb kein abschliessendes Bild über die massgebende Projektversion machen können.

b) Im Zusammenhang mit einer Baupublikation sind das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen u.a. in physischer Form aufzulegen (Art. 28 BewD¹⁷). Die Auflage erfolgt demnach grundsätzlich im Original, jedenfalls aber in einer Form, die es den Einsichtnehmenden erlaubt, im Falle einer Verfahrensbeteiligung als Einsprachepartei ihren Anspruch auf rechtliches Gehör umfassend wahrzunehmen.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹⁸ 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.

Es versteht sich von selbst, dass diesem Erfordernis nur Genüge getan wird, wenn die zur Einsicht stehenden Akten korrekt sind. Die Auflageakten zu einer Baupublikation müssen den Stand des bekanntgegebenen Projekts zutreffend wiedergeben.

c) Die Beschwerdegegnerin hat zum Ursprungsprojekt vom 19. Juni 2020 am 10. Dezember 2020 eine Projektänderung eingereicht; die Projektänderungspläne datieren vom 27. November 2020. Seither hat lediglich der Umgebungsplan noch Änderungen erfahren: Gemäss Projektänderung vom 9. April 2021 sollten die beiden Linden und eine Stechpalme gefällt werden. Eine spätere Anpassung des Umgebungsplans, wonach die beiden Linden erhalten werden sollten, nahm die Beschwerdegegnerin am 19. April 2022 wieder zurück. Massgebend für den erstinstanzlichen Bauentscheid waren also der Umgebungsplan vom 9. April 2021, die sonstigen Projektpläne vom 27. November 2020 sowie der per 27. November 2020 von der Bauherrschaft unterzeichnete Situationsplan im Mst. 1:500. Diese Pläne sind vom Regierungsstatthalteramt am 30. Juni 2022 als

¹⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

¹⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

¹⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

bewilligt gestempelt worden. Im Entscheiddispositiv wird als Datum auch des Umgebungsplans der 27. November 2020 angegeben, was dem Datum zur Unterschrift auf dem gestempelten Umgebungsplan entspricht; auf dem Plan ist jedoch vermerkt, dass er am 9. April 2021 überarbeitet worden ist («rev: 09.04.2021»). Das Regierungsstatthalteramt hat also den im Entscheidungszeitpunkt massgebenden, am 9. April 2021 angepassten Umgebungsplan bewilligt. Eine Unregelmässigkeit in den bewilligten Plänen ist insoweit ersichtlich, als der gestempelte Umgebungsplan nicht massstabsgetreu ist. Gemäss Vermerk auf dem Plan wurde dieser im Format A2 im Massstab 1:200 verfasst. Das in den Vorakten befindliche Exemplar des gestempelten Umgebungsplans ist auf das Format A3 verkleinert; die darauf eingetragenen Massangaben entsprechen nicht dem auf dem Plan angegebenen Massstab von 1:200.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass anlässlich der zweiten Baupublikation im April 2022 ein Teil der zur Einsichtnahme aufgelegten Pläne, nämlich die Grundriss- und Fassadenpläne und der Schnitt A–A, mit 2. Juni 2020 datiert gewesen seien. Zudem hätten die Pläne nicht im massstäblichen Original, sondern als auf Format A3 verkleinerte Kopien aufgelegt. Die Beschwerdeführer haben entsprechende Plankopien und eine Quittung der Bauverwaltung Matten für die Erstellung farbiger Kopien im Format A3 zu den Akten gereicht. Bei den vom 2. Juni 2020 datierenden Pläne handelt es sich mutmasslich um solche des Ursprungsprojekts, die mit den Projektänderungen vom 10. Dezember 2020 und vom 9. April 2021 (Umgebungsplan) überholt wurden und somit im Zeitpunkt der zweiten Baupublikation vom April 2022 nicht mehr den aktuellen Projektstand wiedergaben. Die Verfahrensakten geben keinen direkten Aufschluss darüber, welche Pläne anlässlich der zweiten Baupublikation aufgelegt wurden. Es fällt aber auf, dass die Beschwerdeführer in ihren erstinstanzlichen Schlussbemerkungen vom 20. Mai 2022¹⁹ Widersprüchlichkeiten in den Plänen beanstandet haben, die sich in den vom Regierungsstatthalteramt bewilligten Plänen nicht nachvollziehen lassen.²⁰ Dies stützt die Behauptung der Beschwerdeführer, dass sie damals, gestützt auf die Auflageakten, von nicht durchwegs aktuellen Planunterlagen ausgegangen waren. Wie es scheint, waren die anlässlich der zweiten Baupublikation aufgelegten Akten nicht durchwegs aktuell und wohl auch nicht vollständig, so dass die Beschwerdeführer nicht in der Lage waren, ihren Gehörsanspruch nach Art. 21 VRPG umfassend wahrzunehmen.

d) Eine Gehörsverletzung im erstinstanzlichen Verfahren führt grundsätzlich ungeachtet der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung an die erste Instanz zum Zweck der Gewährung des rechtlichen Gehörs. Die Gehörsverletzung kann aber im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz über dieselbe Kognition verfügt wie die Vorinstanz; vorausgesetzt ist, dass der betroffenen Partei aus der Heilung kein Nachteil erwächst, d.h. dass sie vor der Rechtsmittelinstanz ihre Rechte vollumfänglich wahrnehmen kann. Eine Heilung kommt insbesondere in Frage, wenn und soweit eine Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.²¹

Das Rechtsamt hat den Rechtsvertretern der Beschwerdeführer mit Verfügung vom 18. Oktober 2022 die vom Regierungsstatthalteramt als bewilligt gestempelten Pläne zugestellt und den Beschwerdeführern Gelegenheit zur Stellungnahme gewährt. Die Beschwerdeführer haben sich mit Eingabe vom 28. Oktober 2022 geäussert; sie halten an ihren Rechtsbegehren fest.

Damit haben die Beschwerdeführer ihre als verletzt gerügten Parteirechte im Beschwerdeverfahren wahren können. Die BVD verfügt wie die Vorinstanz über volle Kognition (Art. 40 Abs. 3

¹⁹ Vorakten pag. 377 ff.

²⁰ Vgl. auch angefochtener Entscheid, Erwägung 9.2.2

²¹ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

BauG). Auf eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zum Nachholen des rechtlichen Gehörs ist zu verzichten, da ein solches Vorgehen zu einem formalistischen Leerlauf führen und den Interessen der Beschwerdeführer nicht dienen würde. Wie im Folgenden zu zeigen sein wird, muss die von der Vorinstanz erteilte Baubewilligung aus materiellen Gründen aufgehoben werden.

3. Grenzabstand

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, die kommunale Vorschrift über den grossen Grenzabstand werde verletzt. Die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Bauherrschaft beim Haus A bestimmen dürfe, dass der grosse Grenzabstand an der Nordostfassade gemessen wird. Richtigerweise müsse der grosse Grenzabstand beim Haus A an der Südwestfassade gemessen werden, die wesentlich mehr besonnt werde als die Nordostfassade.

b) Nach Art. 212 Abs. 1 GBR ist in der Wohnzone W2 ein grosser Grenzabstand von 10 m einzuhalten. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen (Art. A143 Abs. 1 GBR). Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller, auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gemessen wird; ausgenommen ist die Nordfassade (Art. A143 Abs. 2 GBR). Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt (Art. A143 Abs. 3 GBR). Diese dürfen aber maximal 2,00 m in den grossen Grenzabstand ragen (Art. 212 Abs. 5 GBR).

Für Gebäude, die über 15 m lang sind, erhöhen sich die Grenzabstände auf beiden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge. Ist das Gebäude über 12 m breit, erhöht sich der Grenzabstand auf der betreffenden Schmalseite um 1/2 der Mehrbreite (Art. 212 Abs. 3 GBR). Die Zuschläge betragen maximal 2 m und werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

c) Die Vorinstanz führt in Erwägung 9.2.1 des angefochtenen Entscheids aus, das Haus A weise keine eindeutige Ost-West-Orientierung der Längsseite auf, sondern eher eine Nordost- oder Südwest-Ausrichtung, wobei die Ausrichtung eher in Richtung Ost/West als in Richtung Nord/Süd zeige. Jedenfalls sei die Längsseite von Haus A nicht eindeutig nach Süden ausgerichtet, so dass es gestützt auf den Wortlaut und den Sinn und Zweck von Art. A143 GBR vertretbar erscheine, die Baugesuchstellerin bestimmen zu lassen, auf welcher Seite (Nordost oder Südwest) der grosse Grenzabstand gemessen werde.

d) Der Ansicht der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden. Nach dem Wortlaut von Art. A143 Anhang GBR ist nicht entscheidend, ob eine Längsseite des Gebäudes eindeutig nach Süden ausgerichtet ist. Vielmehr ist massgebend, ob die besonnte Längsseite eindeutig bestimmt werden kann. Die Ausrichtung von Gebäuden wird von der Parzellenform, der Topografie, dem Verlauf von Erschliessungsstrassen etc. beeinflusst. Eine exakte oder annähernde Nord-Süd-Ausrichtung von Gebäuden bildet keineswegs die Regel. Bei der besonnten Längsseite handelt es sich oftmals um eine Südwest- oder Südostfassade. Diese sind aufgrund der geografischen Lage (nördlich des nördlichen Sonnenwendekreises, wo die Sonne immer südlich steht) jeweils stärker besonnt als die gegenüberliegende Nordost- bzw. Nordwestfassade. Die Bestimmung der besonnten Längsseite bildet in solchen Fällen keine Probleme. Anderes gilt, wenn die Längsseiten exakt oder annähernd nach Osten und Westen ausgerichtet sind. Für diesen Fall bestimmt Art. A143 Anhang GBR, dass die Bauherrschaft bestimmen kann, ob der grosse Grenzabstand nach Osten oder Westen oder an der südlichen Schmalseite gemessen wird.

Vorliegend ist die Ausrichtung von Haus A zwar näher bei Ost/West als bei Nord/Süd. Die Abweichung von einer exakten Ost/West-Orientierung beträgt aber immerhin rund 25 Grad. Damit liegt

hier kein Fall vor, in dem die Längsseiten (exakt oder annähernd) nach Osten und Westen orientiert wären. Auch wenn die Besonnung auf der Südwestfassade von Haus A weniger ausgeprägt ist als bei einer klaren Südausrichtung, so ist doch die Besonnung der Südwestfassade jedenfalls eindeutig besser als an der Nordostfassade. Die Südwestfassade von Haus A ist als besonnte Längsseite eindeutig bestimmbar und somit massgebend für die Messung des grossen Grenzabstands.

Aus gesundheitlichen Gründen müssen Wohnräume unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten (Art. 64 Abs. 1 BauV²²). Der grosse Grenzabstand auf der besonnten Längsseite trägt zur wohnhygienisch erwünschten Belichtung und Besonnung der Wohnräume bei.²³ Dieser Effekt wird auch erzielt, wenn die Längsseite nicht direkt nach Süden ausgerichtet ist, sondern wie hier nach Südwesten. Die südwestliche Fassade wird stärker besonnt als die nordöstliche; entsprechend ist die Einhaltung des grossen Grenzabstands auf der Südwestseite aus dem Gesichtswinkel der Wohnhygiene lohnender. Auch Sinn und Zweck des grossen Grenzabstands sprechen demnach hier für eine Messung ab der Südwestfassade von Haus A. Die Ansicht der Vorinstanz, wonach der grosse Grenzabstand nach Belieben der Bauherrschaft an der Nordostseite von Haus A zu messen ist, ist unhaltbar.

e) Die Südwestfassade von Haus A ist 24 m lang. Dies entspricht einer Mehrlänge von 9 m zur Gebäudelänge von 15 m, welche gemäss Art. 212 Abs. 3 GBR Ausgangspunkt für die Berechnung der Mehrlänge bildet. 1/10 der Mehrlänge, also 0,90 m, ist nach dieser Bestimmung zum grossen Grenzabstand von 10 m hinzuzuschlagen. Der gesamthaft einzuhaltende grosse Grenzabstand beträgt also 10,90 m. Er ist bei Haus A rechtwinklig zur Südwestfassade zu messen. Gemäss den von der Vorinstanz bewilligten Plänen (Situationsplan und Umgebungsplan) beträgt jedoch der Abstand der Südwestfassade von Haus A zur Parzellengrenze nur 6,80 m. Damit wird der vorgeschriebene grosse Grenzabstand bei Haus A deutlich unterschritten. Das Projekt verstösst demnach gegen die Vorschrift über den grossen Grenzabstand.

f) Daran ändert nichts, dass die Beschwerdegegnerin für ihr Projekt die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG in Anspruch genommen hat. Gemäss dieser Bestimmung können bei der gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen frei bestimmt werden, solange bestimmte Rahmenbedingungen, die in Art. 75 Abs. 2 BauG festgelegt sind, eingehalten sind. Die Gestaltungsfreiheit gilt nur innerhalb des vom Bauprojekt umfassten Areals. Gegenüber Grundstücken, die an das Überbauungsareal angrenzen, sind die reglementarischen Grenzabstände einschliesslich Mehrlängenzuschlägen einzuhalten.²⁴

g) Eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des grossen Grenzabstands bei Haus A wird nicht beantragt und könnte auch nicht gewährt werden. Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften setzen laut Art. 26 BauG voraus, dass besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Vorliegend sind keine besonderen Verhältnisse ersichtlich, die eine Unterschreitung des grossen Grenzabstands bei Haus A rechtfertigen würden. Eine sinnvolle Bebauung der Parzelle Nr. H. _____ wäre auch mit Einhaltung des grossen Grenzabstands möglich. Ausserdem sprechen öffentliche Interessen gegen die Gewährung einer Ausnahme, denn bei Einhaltung des grossen Grenzab-

²² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 8 Bst. a; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Auflage, Bern 2017, Art. 70 N. 15

²⁴ Zaugg/Ludwig, Band II, a.a.O., Art. 75 N. 4

stands zur südwestlichen Parzellengrenze könnte die beim streitigen Projekt zur Fällung vorgesehene geschützte Stechpalme wohl erhalten bleiben.

h) Das Bauvorhaben kann demnach wegen Nichteinhaltung des grossen Grenzabstands bei Haus A nicht wie projektiert bewilligt werden. Eine Projektanpassung zur Behebung des Mangels würde die äusseren Masse und/oder den Standort von Haus A verändern und sich wohl zudem auch auf weitere Aspekte des Bebauungsprojekts (bspw. Kinderspielplatz, evtl. auch Standort und/oder Dimensionen von Haus B) auswirken. Dadurch würde das Projekt in seinen Grundzügen verändert. Der Mangel kann demnach nicht mit einer Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD behoben werden. Entsprechend wurde darauf verzichtet, der Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung zu geben.

i) Die Beschwerdegegnerin hat keinen (Eventual-)Antrag auf Erteilung einer Teilbaubewilligung (Art. 32c BauG) gestellt. Zumal die Beschwerdegegnerin für das streitige Projekt die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG in Anspruch genommen hat, ist ihr Bauvorhaben als Gesamtprojekt anzusehen, das nicht ohne weiteres aufgeteilt werden könnte. Die Nichtrealisierung des Hauses A oder allfällige Anpassungen an dessen Standort und/oder Dimensionen würden sich wohl auf die übrigen Projektteile auswirken. In einem solchen Fall ist eine Teilbaubewilligung nicht von Amtes wegen zu prüfen.²⁵

4. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist bei Haus A der grosse Grenzabstand zur südwestlichen Parzellengrenze nicht eingehalten. Eine diesbezügliche Ausnahmbewilligung wurde nicht beantragt und könnte auch nicht erteilt werden. Das Projekt ist demnach nicht bewilligungsfähig. Eine Teilbaubewilligung ist aus den erwähnten Gründen nicht zu prüfen. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen, der angefochtene Gesamtentscheid ist aufzuheben und dem Vorhaben der Beschwerdegegnerin ist der Bauabschlag zu erteilen. Die weiteren von den Beschwerdeführern gegen das Bauprojekt vorgebrachten Gründe (ungenügende Erschliessung, unzulässiger Eingriff in den Lebensraum geschützter Pflanzen) müssen unter diesen Umständen nicht geprüft werden. Auch die diesbezüglich beantragten Beweiserhebungen (insb. Augenschein) erübrigen sich.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁶).

Die Beschwerdegegnerin hat ferner als Baugesuchstellerin die amtlichen Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD). Diese betragen gemäss Dispositivziffer 3 des angefochtenen Entscheids gesamthaft CHF 13'621.35.

c) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer macht Parteikosten im Umfang von CHF 9789.90 geltend. Diese setzen sich zusammen aus einem Honorar von CHF 8750.– (35 x CHF 250.–), Auslagen von CHF 340.– sowie der Mehrwertsteuer von CHF 699.90.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen

²⁵ Vgl. BVR 2016 S. 79 E. 4.7

²⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

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 KAG²⁸). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als eher unterdurchschnittlich zu werten, da kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Bedeutung der Streitsache ist als durchschnittlich zu werten, die Schwierigkeit des Prozesses als eher unterdurchschnittlich. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4200.– als angemessen. Mit den Auslagen von CHF 340.– und der Mehrwertsteuer von CHF 349.60 (7,7 % auf Honorar und Auslagen) resultieren zu ersetzende Parteikosten von insgesamt CHF 4889.60.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 30. Juni 2022 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 19. Juni 2020 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 13'621.35 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern Parteikosten im Betrag von CHF 4889.60 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

²⁸ Kantonaes Anwaltsqesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

IV. Eröffnung

- E. _____, eingeschrieben
- F. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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