



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/45

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. September 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B.____ und Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung,
General-Guisan-Strasse 43, Postfach, 3800 Interlaken

Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken vom 9. Februar 2022 (eBau Dossier-Nr. 7395; Rückbau Gebäude / Neubau Wohn- und Geschäftshaus)

I. Sachverhalt

1. Am 17. September 2020 (Eingangsdatum bei der Gemeinde) reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Interlaken ein Baugesuch ein für den Rückbau des Gebäudes I.____gasse 4 (Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. N.____) und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Bauvorhaben soll teilweise über das seitlich angrenzende Gässli (Passage) ragen und an das denkmalgeschützte Nachbargebäude (I.____gasse 2, Parzelle Nr. A.____) angebaut werden. Dafür sollen die Erker des Nachbargebäudes über der Passage abgerissen werden.

Das Bauvorhaben liegt in der Mischzone Kern MK 5 (5-geschossig). Es ist Teil der Baugruppe O._____ und befindet sich im Ortsbildgestaltungsbereich. Interlaken ist im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen. Die Bauparzelle liegt im Gewässerschutzbereich A_u.

Die Beschwerdegegnerin reichte für das Bauen vor der Baulinie und für Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels Ausnahmegesuche ein. Die Beschwerdeführerinnen erhoben Einsprache mit Rechtsverwahrung. Das Bauvorhaben erfuhr zwei Projektänderungen («Planänderung» vom 19.11.2020; Projektänderung vom 21. Juni 2021). Die Beschwerdeführerinnen hielten an ihren Einsprachen fest.

2. Mit Gesamtentscheid vom 9. Februar 2022 erteilte die Gemeinde Interlaken dem Vorhaben die Gesamtbaubewilligung mit Ausnahmegewilligungen für das Bauen vor der Baulinie (Vordach) und für Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV¹. Sie verfügte die Erstellung der Brandmauer mit Feuerwiderstand REI180. Als Auflage ordnete die Gemeinde zudem unter der Rubrik «Gebäude/Gestaltung» u.a. an, dass der Baukommission Interlaken bzw. der KDP und dem Berner Heimatschutz vor Inangriffnahme der Arbeiten die Materialisierung und Farbtongebung der Gebäudehülle zur Genehmigung einzureichen sei. Die Gemeinde wies die Einsprache der Beschwerdeführerinnen ab und merkte die Rechtsverwahrungen an.

3. Gegen den Gesamtbaubauentscheid reichten die Beschwerdeführerinnen am 10. März 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten die Aufhebung des Gesamtbaubauentscheids vom 9. Februar 2022 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei die Sache mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurückzuweisen, wobei diese insbesondere anzuweisen sei, zur Beurteilung des Baugesuchs ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für die Denkmalpflege (EKD) einzuholen. Im Subeventualstandpunkt beantragen die Beschwerdeführerinnen, die Gesamtbaubewilligung sei mit Auflagen betreffend Rissprotokoll und Sicherheitsmassnahmen zu ergänzen und es sei anzuordnen, dass über die Materialisierung und den Farbton der Aussenhülle unter Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Beschwerdeführerinnen zu entscheiden sei. Ferner stellen die Beschwerdeführerinnen den Antrag, dass der Beschwerde die aufschiebende Wirkung nicht zu entziehen sei.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Zudem wies es auf die aufschiebende Wirkung der Beschwerde hin.

Die Gemeinde nahm mit Beschwerdeantwort vom 6. April 2022 Stellung, ohne einen expliziten Antrag zu stellen. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. April 2022, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit drauf eingetreten werden könne.

5. Mit Verfügung vom 10. Mai 2022 bat das Rechtsamt das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA), zur Beschwerde Stellung zu nehmen und dabei die beantragte Ausnahme für Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel unter Berücksichtigung der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGer 1C_460/2020 vom 30. März 2021) zu beurteilen und die verlangte Interessenabwägung vorzunehmen. Das Rechtsamt bat zudem die

¹ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

² 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)

Beschwerdegegnerin, die Farbgebung und Materialisierung der Fassaden des Bauvorhabens bekannt zu geben.

6. Am 30. Mai 2022 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung (mit Projektplänen « Fassaden + Schnitte » sowie « Grundrisse », beide vom 4. Mai 2022) ein, welche das Attikageschoss betraf. Hinsichtlich der Fassadenfarbe und –materialisierung verwies sie auf die Praxis, wonach diese erst zu einem späteren Zeitpunkt in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde und der Denkmalpflege bzw. dem Heimatschutz festgelegt würden.

7. Mit Stellungnahme vom 2. Juni 2022 teilte das AWA mit, bei der erneuten Beurteilung des gewässerschutzrechtlichen Ausnahme gesuchs zeige sich, dass die Auswirkungen der Bauhilfsmassnahmen für den Baugrubenabschluss bei der Berechnung der Verminderung der Durchflussskapazität des Grundwassers nicht berücksichtigt worden seien. Für die Überprüfung des Ausnahme gesuchs und die Interessenabwägung seien zusätzlich Baugrubenpläne und Erläuterungen der Beschwerdegegnerin erforderlich.

8. Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 7. Juni 2022 Gelegenheit, sich zur Projektänderung vom 30. Mai 2022 zu äussern. Es forderte die Beschwerdegegnerin auf, die vom AWA genannten Unterlagen sowie die Angaben zur Fassadenfarbe und –materialisierung einzureichen. In letzterer Hinsicht hielt es zur Begründung fest, die ästhetische Beurteilung setze Kenntnis der Fassadengestaltung voraus, wozu die Farbe und Materialisierung gehörten. Nach Art. 11 Abs. 1 Bst. d BewD³ seien die wichtigsten Baumaterialien und die Art und Farbe der Fassaden im Baugesuch zu nennen. Die Farbe müsse im Grundsatz im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden. Eine spätere Bemusterung habe sich innerhalb der angegebenen Farbe zu bewegen.

9. Mit Stellungnahme vom 14. Juni 2022 äusserte sich die Gemeinde Interlaken zur Projektänderung. Sie erklärte, das Attikageschoss halte die zulässige Geschossfläche ein.

10. Am 30. August 2022 leitete die Gemeinde Interlaken das bei ihr am 22. August 2022 eingegangene Konzept zur Materialisierung und Farbgebung des Bauvorhabens an das Rechtsamt weiter. Dazu hielt sie fest, sie sei mit der beabsichtigten Materialisierung und Farbgebung des Gebäudes einverstanden.

11. Mit Eingabe vom 30. August 2022 nahmen die Beschwerdeführerinnen Stellung zur Projektänderung. Sie beantragen, der Bauentscheid sei aufzuheben und das Baugesuch mit der Projektänderung sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Subsidiär beantragen sie eine Rückweisung an die Gemeinde mit verbindlichen Anordnungen und zur Neupublikation. Im Eventualstandpunkt beantragen sie die Ergänzung des Bauentscheids mit Auflagen zur Erstellung von Rissprotokollen und Sicherheitsmassnahmen während der Bauphase. Erneut verlangen sie, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung nicht zu entziehen.

12. Das Rechtsamt stellte den Verfahrensbeteiligten die Eingaben zu. Gestützt auf Gesuche der Beschwerdegegnerin erstreckte es die Frist für das Einreichen der gewässerschutzrechtlichen Unterlagen zweimalig bis am 4. Januar 2023. Das Rechtsamt holte von der kantonalen Denkmalpflege einen Fachbericht zum Bauvorhaben – unter Berücksichtigung der Projektänderung und des Farb- und Materialkonzepts – ein. Zudem bat es die KDP um Stellungnahme zur Frage, ob nach Art. 7 und 8 i.V.m. Art. 25 Abs. 2 NHG⁴ eine Begutachtung durch die ENHK und/oder die EKD erforderlich sei.

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁴ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

13. Die KDP reichte am 26. Oktober 2022 ihren Fachbericht ein. Sie erachtet eine Begutachtung durch eine Bundeskommission (ENHK) nicht als erforderlich, weil die KDP das Bauvorhaben als ortsbildverträglich beurteile und keine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS-Objekts drohe.

14. Am 22. Dezember 2022 reichte die Beschwerdegegnerin einen hydrogeologischen Bericht sowie Pläne der Baugrubensicherung vom 19. Dezember 2022 ein. Das Rechtsamt bat das AWA mit Verfügung vom 2. März 2023 um Ergänzung seiner Stellungnahme. Das AWA erstattete diese am 21. März 2023. Es stellte fest, dass nunmehr im Unterschied zum ursprünglichen Baugesuch anstelle einer Rühl- und Spundwand eine IC-Pilewall als Baugrubenabschluss verwendet werden solle. Das AWA kam zum Schluss, dass die Ausnahmegewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 GSchV erteilt werden könne unter der Voraussetzung, dass der vorgesehene Baugrubenabschluss IC-Pilewall vollständig rück- bzw. ausgebaut werden könne. Zudem seien die Angaben zur voraussichtlichen Menge des abzuleitenden Grundwassers unter Beachtung des angepassten Baugrubenabschlusses (IC-Pilewall) erneut kritisch zu überprüfen. Soweit die Anpassung des Baugrubenabschlusses als Projektänderung gelte, sei das Formular BiG (Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen) mit den korrigierten Angaben durch die Beschwerdegegnerin neu einzureichen.

15. Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten mit der Verfügung vom 2. März 2023 zudem mit, gemäss einer vorläufigen, summarischen Einschätzung könnten die Fenster in der Südfassade im 4. Obergeschoss und im Attikageschoss und die Fenster im Bereich der Innenecke vom Treppenhaus zum Reduit wohl nur gestattet werden, wenn die nachbarlichen Verhältnisse auch mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. P._____ durch Grundbucheintrag geregelt wären. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit zu erklären, ob sie diesbezüglich eine Projektänderung einreichen wolle.

Die Beschwerdegegnerin wies mit Schreiben vom 6. April 2023 auf den Dienstbarkeitsvertrag mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. A._____ hin, welcher auch das «Fensterrecht» gemäss kommunalem Recht umfasse. Sie stellte sich auf den Standpunkt, dass eine entsprechende dienstbarkeitsrechtliche Sicherung mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. P._____ nicht nötig sei, da entlang der gemeinsamen Grenze in der Südfassade keine Fenster vorgesehen seien. Die Fenster im Attikageschoss befänden sich nicht in der Brandmauer, sondern an der «normalen» Attikafassade, weshalb kein «Fensterrecht» nötig sei.

16. Das Rechtsamt bat die Beschwerdegegnerin, die Unterlagen gemäss der Stellungnahme des AWA zu ergänzen. Dafür sei konkret und nachvollziehbar aufzuzeigen, wie der Rück-/Ausbau der IC-Pilewall erfolgen solle. Ferner sei darzulegen, wie sich die anstelle der Rühl- und Spundwand vorgesehene IC-Pilewall auf die voraussichtliche Menge des abzuleitenden Grundwassers auswirke; bei wesentlichen Veränderungen gegenüber den bisherigen Angaben sei ein entsprechend angepasstes neues Formular BiG einzureichen.

Die Beschwerdegegnerin reichte am 15. Mai 2023 ein neues Formular BiG ein. Dort hat sie im Feld «Bemerkungen» eingetragen:

«Gegenüber einer Spund-/Rühlwand wird der voraussichtliche Wasseranfall mit der geplanten IC-Pilewall nicht verändert. Da die geplanten Einbauten nur wenig unter dem Neubau bzw. nicht bis in den Stauer reichen, wurde kein Minderungsfaktor berücksichtigt.».

Zudem reichte die Beschwerdegegnerin einen Bericht des Ingenieurunternehmens J._____ AG ein, in dem diese festhält:

«IC-Pilewall besteht aus einzelnen Rohre[n.] welche mit einem Schloss untereinander verbunden werden können. Die Schlossverbindung dient wie ein Spundwandschloss zum Erstellen eines [w]asserdichten Verbaus. Die Vorteile im Vergleich zur Spundwand [sind],

- die einzelnen Teile werden in den Baugrund gebohrt. Dies ermöglicht[] es[,] in besonders schwierigen geologischen Formationen eine [w]asserdichte Wand zu erstellen.
- beim Einbau entstehen keine Vibrationen[,] welche schädlichen Einfluss auf Nachbarbauwerke und Anwohner auslösen könnte[n.]
- [dass k]leine Einbaugeräte benötigt werden, was ein[en] positiven Einfluss auf die CO2-Bilanz darstellt.
- [dass d]er IC-Pilewall [r]ück-/[a]usbaubar ist.

Rück-/Ausbau

Die kurzen Stahlrohre werden nach dem [E]rstellen der Decke über UG ausgebaut. Eingesetzt wird dazu das Kleinbohrgerät «Commacchio MC 600 P»[,] welches mit einer Haltevorrichtung ausgerüstet ist. Die Rohre werden einzeln am Kopf gefasst und zurückgezogen. Im vorliegenden Projekt sind die einzelnen Element[e] < 5.0m. Der Rückbau erfolgt in umgekehrter Richtung zum Einbau.»

17. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Beweisverfahren zu äussern.

Das AWA hielt mit Stellungnahme vom 6. Juni 2023 an seinem Vorbehalt fest, da der Rück-/Ausbau der IC-Pilewall nicht mit Sicherheit gewährleistet sei und die Beschwerdegegnerin nicht darlege, mit welchen anderen Massnahmen gegebenenfalls die Erfüllung der Ausnahmevoraussetzungen (10 %-Regel gemäss Anhang 4 Ziff. 211 GSchV) sichergestellt werde.

Die Beschwerdegegnerin stellte sich mit Stellungnahme vom 8. Juni 2023 auf den Standpunkt, das Beweisverfahren habe ergeben, dass das Bauvorhaben bewilligungsfähig sei.

Die Beschwerdeführerinnen hielten mit Eingabe vom 14. Juni 2023 – unter Anpassungen der Rechtsbegehren v.a. betreffend Instruktionen im Fall der Rückweisung – an ihrer Beschwerde fest. Sie stellten neue Verfahrensanträge betreffend Ergänzung der Angaben zur Materialisierung und Farbgebung mit einer Fotomontage, die Einholung von Gutachten bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EDK) durch die BVD sowie die Einholung einer Stellungnahme des AWA zur neuen Angabe über die voraussichtlich abzuleitende Grundwassermenge. Sie wiesen darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin die Angaben zur Materialisierung und Farbgebung nicht innert der zunächst dafür angesetzten Frist eingereicht habe, sondern erst auf eine erneute Aufforderung des Rechtsamtes hin. In sinngemässer Anwendung von Art. 18 BewD müsse daher das Baugesuch als zurückgezogen gelten, weshalb der angefochtene Entscheid aufzuheben und auf das Baugesuch nicht einzutreten sei.

Die Beschwerdegegnerin replizierte auf die Eingabe der Beschwerdeführerinnen am 23. Juni 2023. Sie bekräftigte ihre bisherige Rechtsposition. Die Beschwerdeführerinnen reichten am 5. Juli 2023 eine spontane Stellungnahme mit weiteren Ausführungen ein. Die Beschwerdegegnerin bekräftigte ihrerseits das Festhalten an ihrer Rechtsposition mit ausführlich begründeter Stellungnahme vom 28. Juli 2023. Sie reichte weitere Erläuterungen der J. _____ AG zur IC-Pilewall sowie einen Bericht des Bau- und Hydrogeologieunternehmens H. _____ GmbH zu den Akten. Hierzu äusserten sich die Beschwerdeführerinnen mit Eingabe vom 22. August 2023, wobei sie weiterhin an ihrer Beschwerde festhielten.

Auch das AWA hat sich mit Stellungnahme vom 22. August 2023 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 28. Juli 2023 und den diesbezüglichen Beilagen vernehmen lassen. Es hält u.a. fest, hinsichtlich der gewässerschutzrechtlichen Aspekte schienen die Positionen der beiden Parteien festgefahren zu sein. Spezialtiefbauarbeiten im wassergesättigten Baugrund seien komplex und erfahrungsgemäss mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Es könnten allerdings in der Projektierungs- und Ausführungsphase Massnahmen ergriffen werden, um mit dieser Komplexität und den damit verbundenen Unsicherheiten umzugehen. Dazu gehörten

beispielsweise die Anwendung der Beobachtungsmethode gemäss SIA-Norm 267/2013 (Geotechnik) und die Ausarbeitung bzw. das Vorhalten alternativer Massnahmen für den Fall, dass die ursprünglich geplanten Massnahmen nicht zum gewünschten Erfolg führten. Ferner könnten im Vorfeld der eigentlichen Ausführung Probeversuche vor Ort gemacht werden, indem unter enger Beobachtung einige IC-Pilewall-Stahlrohre erstellt und zurückgezogen und die Auswirkungen auf Baugrund, Grundwasser und Nachbarschaft dokumentiert würden.

Die Beschwerdeführerinnen reichten am 1. September 2023 eine spontane Stellungnahme zur Eingabe des AWA vom 22. August 2023 ein. Sie halten an ihrer Auffassung fest, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Gesamtbaubewilligung nicht erfüllt seien.

18. Auf die Rechtsschriften und die Eingaben der Fachstellen wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen; aufschiebende Wirkung

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁵. Dieser kann – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist (Art. 11 Abs. 1 KoG). Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁶ 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) Die Beschwerdeführerinnen sind Grundeigentümerinnen des an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks Nr. P._____. Sie haben sich mit Einsprache am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid, mit dem ihre Einsprache abgewiesen wird, beschwert. Sie sind zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Baubeschwerden haben von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung (Art. 68 VRPG⁷). Anlass für einen Antrag auf Nicht-Entzug der aufschiebenden Wirkung hätte demnach nur bestanden, falls eine andere Partei einen entsprechenden Antrag gestellt oder die instruierende Behörde mitgeteilt hätte, dass sie einen Entzug der aufschiebenden Wirkung von Amtes wegen in Betracht zieht. Dies war aber nicht der Fall. Der von den Beschwerdeführerinnen wiederholt geäusserte Verfahrensantrag auf Nicht-Entzug der aufschiebenden Wirkung stand damit unter der Prämisse, dass es dazu im Verfahren noch kommen würde. Rechtsbegehren, die unter Bedingungen gestellt werden, sind unzulässig.⁸ Auf den Verfahrensantrag betreffend Nicht-Entzug der aufschiebenden Wirkung ist daher nicht einzutreten.

2. Profile, Angaben zum Bauvorhaben

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 19; VGE 2020/224 vom 7. September 2022 E. 1.3

a) Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, sie hätten bereits im vorinstanzlichen Verfahren eine unkorrekte Profilierung beanstandet. Die Gemeinde habe zu Unrecht darauf verzichtet, die Profilierung berichtigen zu lassen und das Bauvorhaben erneut zu publizieren. Deshalb sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen. Eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anordnung, dass die Aussteckung zu berichtigen und das Bauvorhaben anschliessend erneut zu publizieren sei.

Die Bauherrschaft muss zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abstecken und durch Profile kenntlich machen (Art. 16 Abs. 1 BewD). Bei erfolgter, aber nicht korrekter Profilierung ist eine erneute Publikation dann nötig, wenn die Profile wesentlich von den Projektplänen abweichen (Art. 16 Abs. 4 BewD). Die Profilierungspflicht dient dazu, Einspracheberechtigte auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen und die geplante Baute im Gelände zu veranschaulichen. Die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen müssen aus der Profilierung hervorgehen. Jedoch wird nicht verlangt, dass sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute daraus hervorgehen. Diesbezüglich besteht die Möglichkeit der Einsicht in die Auflageakten.⁹

Aus einer mangelhaften Profilierung bzw. einer diesbezüglich unterbliebenen erneuten Baupublikation kann Rechte ableiten, wer aufgrund des Mangels seine Verfahrensrechte nicht richtig ausüben konnte.¹⁰ Die Beschwerdeführerinnen haben sich jedoch rechtzeitig mit einer Einsprache am Verfahren beteiligt und ihre Verfahrensrechte wahren können. Sie könnten daher aus den gerügten Profilierungsmängeln nichts zu ihren Gunsten ableiten, selbst wenn diese zutreffen sollten. Nähere Abklärungen dazu erübrigen sich damit.

b) Die Beschwerdeführerinnen sind der Ansicht, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben und auf das Baugesuch nicht einzutreten sei, nachdem die Beschwerdegegnerin die Angaben zur Materialisierung und Farbgebung nicht auf erste Aufforderung des Rechtsamtes hin fristgerecht eingereicht hätten.

Die Beschwerdeführerinnen berufen sich auf Art. 18 BewD. Dieser regelt die vorläufige Prüfung von Baugesuchen durch die Baubewilligungsbehörde. Eine gesuchstellende Partei ist auch im Rechtsmittelverfahren verpflichtet, an der Beschaffung der Entscheidungsgrundlagen mitzuwirken (Art. 20 Abs. 1 VRPG).¹¹ Verweigert sie die Mitwirkung, so wird auf das Begehren nicht eingetreten, sofern nicht ein öffentliches Interesse an dessen Behandlung besteht (Art. 20 Abs. 2 VRPG). Die auf Gesuchsverfahren zugeschnittene Nichteintretensfolge kommt jedoch in Rechtsmittelverfahren erst in Betracht, wenn eine Partei die Mitwirkung selbst nach Androhung des Nichteintretens qualifiziert unterlässt.¹² Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben. Die Beschwerdegegnerin hat zwar die Farbgebung und Materialisierung des Bauvorhabens nicht innert der mit Verfügung vom 10. Mai 2022 dafür angesetzten Frist bekannt gegeben. Sie hat jedoch innert dieser Frist eine Eingabe eingereicht, worin sie erläuterte, weshalb sie dies nicht für erforderlich erachtete. Nachdem das Rechtsamt die Aufforderung zur Einreichung der Angaben zur Materialisierung und Farbgebung mit Verfügung vom 7. Juni 2022 wiederholt und mit einer kurzen Begründung erläutert hatte, hat die Beschwerdegegnerin die fraglichen Angaben innert der erneut angesetzten und erstreckten Frist eingereicht. Damit ist sie ihrer Mitwirkungspflicht genügend nachgekommen.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 20

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20; VGE 2019/337/348 vom 23.11.2020 E. 3.3

¹¹ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20 N. 1

¹² Urteil des Bundesgerichts 8C_588/2014 vom 11. Mai 2015 E. 6.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20 N. 9.

3. Gewässerschutz; Sicherheit

a) Die Bauparzelle liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Die Vorinstanz hat für das Bauvorhaben die Ausnahmegewilligung für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV) erteilt. Die Beschwerdeführerinnen vertreten die Ansicht, dass die Voraussetzungen dafür nicht erfüllt seien. Sie befürchten zudem eine Schädigung ihrer Liegenschaft, d.h. der Nachbarparzelle Nr. P._____, infolge der Bauarbeiten im Untergrund. Sie machen geltend, dass die Vorinstanz es versäumt habe, die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen anzuordnen.

b) Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen dürfen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden (Art. 43 Abs. 4 GSchG¹³). Die Bauparzelle liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Als Gewässerschutzbereich A_u werden besonders gefährdete Bereiche bezeichnet, in denen nutzbare unterirdische Gewässer geschützt werden sollen (vgl. Art. 19 Abs. 1 GSchG i.V.m. Art. 29 Abs. 1 Bst. a GSchV). Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Art. 29 Abs. 1 Bst. a i.V.m. Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 GSchV). Dort dürfen gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Die Beschwerdegegnerin hat eine entsprechende Ausnahmegewilligung beantragt¹⁴ und dazu ein hydrogeologisches Gutachten des Bau- und Hydrogeologieunternehmens H._____ GmbH eingereicht. Dieses kam zum Schluss, dass der durchströmte Querschnitt infolge des geplanten Neubaus um 9 % reduziert werde.¹⁵ Das AWA hielt mit Amtsbericht vom 10. November 2020 fest, dass die Ausnahmegewilligung unter Auflagen erteilt werden könne.¹⁶ Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid die Ausnahmegewilligung erteilt (Dispositivziffer 1.3) und die Auflagen gemäss Amtsbericht des AWA als verbindlich erklärt (Dispositivziffer 2.8).

c) Die Beschwerdeführerinnen beanstanden zunächst, dass die Industriellen Betriebe Interlaken (IBI) ihren Amtsbericht verfasst hätten, bevor das Hydrogeologische Gutachten der H._____ GmbH vorlag. Nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen hätten das IBI das hydrogeologische Gutachten prüfen und das AWA sich anschliessend mit dem Amtsbericht der IBI auseinandersetzen müssen.

Das hydrogeologische Gutachten wurde im Hinblick auf das Ausnahmegesuch betreffend Bauten im Grundwasser abgefasst und zu den Baugesuchsakten gereicht. Der Vollzug der Vorschriften über die Erhaltung der Grundwasservorkommen (Art. 43 Abs. 1 bis 5 GSchG) fällt in den Zuständigkeitsbereich des AWA (Art. 2 Abs. 5 KGV¹⁷). Entsprechend haben sich die IBI in ihrem Amtsbericht dazu nicht geäußert, sondern lediglich den Hinweis gemacht, dass weitere Auflagen des AWA vorbehalten werden. Dem AWA lag das Gutachten beim Abfassen des Amtsberichts vom 10. November 2020 vor. Der erstinstanzliche Verfahrensablauf ist insoweit nicht zu beanstanden.

d) Die Beschwerdeführerinnen führen an, dass die H._____ GmbH in ihrem hydrogeologischen Bericht empfohlen habe, als vorbeugende Massnahme zur Verhinderung eines allfälligen Aufstaus auf der zuströmenden Seite des Neubaus (Ostseite) Drainageröhren

¹³ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

¹⁴ Vorakten pag. 214

¹⁵ Vorakten pag. 121 ff.

¹⁶ Vorakten pag. 115 ff.

¹⁷ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

unterhalb der Bodenplatte einzubauen, so dass die momentane Durchflusskapazität ungefähr erhalten bleibe. Die H._____ GmbH habe ausgeführt, damit könne einer Vernässung vom Gebäudeteilen auf den Nachbargrundstücken vorgebeugt werden. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, dass sich das AWA mit dieser Empfehlung nicht auseinandergesetzt habe. Es sei auch nicht einsichtig, weshalb das AWA gemäss dessen Amtsbericht die Dimensionierung und Detailprojektierung der temporären Grundwasserabsenkung nicht überprüft habe. Damit seien die Ausnahmevoraussetzungen ungenügend geprüft worden.

e) Das Bundesgericht hat mit Urteil 1C_460/2020 vom 20. März 2021 E. 4.2.2-4.2.3 festgehalten, weder das GSchG noch die GSchV präzisierten die Kriterien ausdrücklich, nach denen sich die zuständige Behörde bei der Erteilung von Ausnahmebewilligungen im Sinne von Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV zu richten habe. Da es sich um eine "Kann-Bestimmung" handle, bestehe im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Bewilligung zur baulichen Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels, die eine Verminderung der Durchflusskapazität mit sich bringe. Ob die Bewilligung erteilt werde, stehe vielmehr im pflichtgemäss auszuübenden Ermessen der zuständigen Behörde. Neben dem übergeordneten Recht habe die Behörde insbesondere den systematischen Zusammenhang sowie Sinn und Zweck der anzuwendenden Bestimmung zu beachten. Mit Blick auf Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV sei dabei vorab von Bedeutung, dass die Erteilung von Bewilligungen zur Verminderung der Durchflusskapazität unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels vom Verordnungsgeber ausdrücklich als Ausnahme bezeichnet werde. Nach Massgabe ihres Zwecks, besonders gefährdete Gewässer zu schützen, lege dies eine zurückhaltende Anwendung der Norm nahe. Wichtige Gründe würden zwar – anders als bei gefährlichen Anlagen nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV – nicht verlangt. Für die Erteilung einer Bewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV sei aber jedenfalls eine Interessenabwägung erforderlich. Dabei müssten die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität die entgegenstehenden (Gewässerschutz-) Interessen überwiegen. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht falle dabei namentlich ins Gewicht, wie gross die Verminderung der Durchflusskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10 % tatsächlich ausfalle und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen sei (vgl. Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1 GSchV). Aufseiten der Gesuchstellenden verdiene Berücksichtigung, inwieweit die Verweigerung einer Bewilligung eine sinnvolle, den übrigen (insbesondere raumplanerischen und umweltrechtlichen) Vorgaben entsprechende Nutzung ihres Grundeigentums erschweren würde.

Das Rechtsamt bat das AWA mit Verfügung vom 10. Mai 2022, das Ausnahmegesuch im Lichte des erwähnten Bundesgerichtsentscheids einer neuen Fachbeurteilung zu unterziehen und dabei die Interessenabwägung vorzunehmen. Das AWA führte mit Stellungnahme vom 2. Juni 2022 aus, es komme bei erneuter Beurteilung zum Schluss, dass die Auswirkungen der Bauhilfsmassnahmen für den Baugrubenabschluss (gemäss dem Formular BiG¹⁸ waren Spund- und Rühlwand vorgesehen) bei der Berechnung, ob die Durchflusskapazität des Grundwassers um mehr als 10 % vermindert werde, nicht berücksichtigt worden seien. Bei Rühlwänden blieben in der Regel die Rühlwandträger (Stahlträger mit ca. 2 m Abstand zueinander) im Untergrund und trügen zur Reduktion des Grundwasserdurchflusses bei. Wie die Ausfachung der Rühlwand geplant sei, sei hier unbekannt. In der Regel würden oberhalb des Grundwasserspiegels permanente und unterhalb des Grundwasserspiegels rückziehbare/rückbaubare Ausfachungen verwendet. Unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels seien dichte, permanente Baugrubenabschlüsse nicht zulässig. Aus heutiger Sicht bleibe unklar, in welchen Bereichen zur Baugrubensicherung eine Rühlwand erforderlich sei und ob auch unter Berücksichtigung der Rühlwand (d.h. der Rühlwandträger mit Ausfachung) die 10 %-Regel eingehalten werde. Die

¹⁸ Vorakten pag. 214

Bauherrin müsse die Baugrubenpläne im Detail ausarbeiten (Situation und Schnitte) und überprüfen, ob das Vorhaben mit allen permanenten Einbauten die Durchflusskapazität des Grundwassers um mehr als 10 % vermindere. Aufgrund der hydrogeologischen Unsicherheiten sei eine Sicherheitsmarge einzurechnen. Unter Umständen seien zur Einhaltung der 10 %-Regel Ersatzmassnahmen zu treffen, um die Umströmung der permanenten Bauten im Grundwasser zu gewährleisten. Das AWA könne die Einhaltung der 10 %-Regel überprüfen, wenn die Baugrubenpläne vorlägen. Es müsse auch sichergestellt werden, dass die Bauhilfsmassnahmen zu keiner hydraulischen Verbindung zwischen dem oberen und dem gespannten unteren Grundwasserleiter führten.

Das AWA führte weiter aus, es könne die im Falle der Einhaltung der 10 %-Regel erforderliche Interessenabwägung nur vornehmen, wenn die Gesuchstellerin die für und gegen die Ausnahmegewilligung sprechenden Interessen aufzeige und erläutere, inwiefern das Bauvorhaben hinsichtlich des Grundwasserschutzes optimiert worden sei. Abschliessend wies das AWA darauf hin, dass es die allfälligen Auswirkungen auf benachbarte Infrastrukturen nicht beurteile.

f) Das Rechtsamt bat die Beschwerdegegnerin, die vom AWA verlangten zusätzlichen Unterlagen und Ausführungen einzureichen. Am 22. Dezember 2022 reichte die Beschwerdegegnerin Baugrubenpläne (Grundriss, Ansichten und Schnitte) sowie einen revidierten hydrogeologischen Bericht der H. _____ GmbH vom 16. Dezember 2022 ein. Das AWA äusserte sich dazu mit Stellungnahme vom 21. März 2023. Es führte aus, gemäss dem revidierten hydrogeologischen Bericht sei eine ergänzende Sondierbohrung durchgeführt worden. Diese zeige gemäss dem Bericht auf, dass bis in eine Tiefe von mindestens 11,5 m unter Terrain nur ein Grundwasserleiter vorhanden sei. Neu sei als Baugrubenabschluss nicht mehr eine Rühl- und Spundwand, sondern eine IC-Pilewall vorgesehen, die nach Fertigstellung des Kellergeschosses wieder ausgebaut werden solle. Die Unterkante der IC-Pilewall würde über einer allfälligen stauenden Schicht zwischen den zwei Grundwasserleitern liegen. Die Bau- und Bauhilfsmassnahmen beträfen also nur den oberen Grundwasserleiter, womit der Hinweis bezüglich der zu verhindernden Verbindung von zwei Grundwasserleitern bereinigt sei.

Das AWA fuhr fort, gestützt auf die Erkenntnisse aus der zusätzlichen Sondierbohrung sei die Durchflussverminderung des oberen Grundwasserleiters neu berechnet worden. Sie betrage gemäss dem Bericht der H. _____ GmbH 7,6 %. Zur Verhinderung eines allfälligen Aufstaus auf der zuströmenden Seite des Neubaus (Ostseite) empfehle die H. _____ GmbH den Einbau von Drainageröhren unterhalb der Bodenplatte. Mit dieser Ersatzmassnahme solle gemäss dem Bericht der H. _____ GmbH die verminderte Durchflusskapazität vollständig kompensiert werden. Bei der Berechnung der Verminderung der Durchflusskapazität sei der Baugrubenabschluss nicht berücksichtigt worden, da er rück- bzw. ausgebaut werden solle. Das AWA hielt fest, die 10 %-Regel werde mit oder ohne die Ersatzmassnahme respektiert. Dies gelte allerdings nur, wenn das gewählte Baugrubensystem IC-Pilewall tatsächlich rück-/ausbaubar sei. Nach Wissen des AWA sei das Baugrubensystem IC-Pilewall bisher im Kanton Bern noch nicht angewendet worden, weshalb es an Erfahrungswerten fehle. Hinsichtlich der Einhaltung der 10 %-Regel müsse daher ein entsprechender Vorbehalt gemacht werden.

Hinsichtlich der Interessenabwägung hielt das AWA fest, die Beschwerdegegnerin habe ihre privaten Interessen an der Ausnahmegewilligung bzw. den Nachteil, der ihr ohne die Ausnahmegewilligung entstehe, zwar nicht ausgeführt. Mit dem Ansatz des rück-/ausbaubaren Baugrubenabschluss würden aber Optimierungen an der Bauweise aufgezeigt. Das AWA anerkenne praxisgemäss in Gemeinden mit geringem Flurabstand das Interesse an einem Untergeschoss mit regulärer Raumhöhe. Es sprächen keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen die Ausnahmegewilligung.

Ergänzend hielt das AWA fest, dass die im Formular BiG deklarierte Menge des anfallenden und abzuleitenden Grundwassers (ca. 1200-1800 l/min) unter Beachtung der revidierten Planung des Baugrubenabschlusses (IC-Pilewall) kritisch zu überprüfen sei. Abschliessend wies das AWA erneut darauf hin, dass es keine nachbarschaftsrechtlichen bzw. privatrechtlichen Aspekte prüfe.

g) Das Rechtsamt bat die Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 21. April 2023, konkret und nachvollziehbar aufzuzeigen, wie der Rück-/Ausbau der IC-Pilewall erfolgen solle. Ferner sei darzulegen, wie sich die anstelle der Rühl- und Spundwand vorgesehene IC-Pilewall auf die voraussichtliche Menge des abzuleitenden Grundwassers auswirke, und bei wesentlichen Veränderungen gegenüber den bisherigen Angaben ein entsprechend angepasstes neues BiG-Formular einzureichen. Am 15. Mai 2023 reichte die Beschwerdegegnerin einen Bericht des Ingenieurunternehmens J. _____ AG ein. Die J. _____ AG führt darin aus, die IC-Pilewall bestehe aus einzelnen Rohren, die mit einem Schloss verbunden werden könnten. Das Schloss diene wie bei einer Spundwand zum Erstellen eines wasserdichten Verbaus. Die einzelnen Teile würden in den Baugrund gebohrt. Nach dem Erstellen der Decke über dem Untergeschoss würden die kurzen Stahlrohre wieder ausgebaut. Dafür werde das Kleinbohrgerät «Commacchio MC 600 P» eingesetzt, welches mit einer Haltevorrichtung ausgerüstet sei. Die Rohre würden einzeln am Kopf gefasst und zurückgezogen. Die Beschwerdegegnerin reichte zudem ein neues Formular BiG mit Ausnahmegesuch nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ein. Dort gibt sie unter der Rubrik «Art der Baugrubenumschliessung» neu «IC-Pilewand» an. Die Menge des abzuleitenden Grundwassers gibt sie mit 1500 l/min an und hält dazu unter der Rubrik «Bemerkungen» fest: «Gegenüber einer Spund-/Rühlwand wird der voraussichtliche Wasseranfall mit der geplanten IC-Pilewand nicht verändert. Da die geplanten Einbauten nur wenig unter dem Neubau bzw. nicht bis in den Stauer reichen, wurde kein Minderungsfaktor berücksichtigt.».

h) Die Beschwerdeführerinnen äusserten mit Stellungnahme vom 14. Juni 2023 Zweifel an der Rückbaufähigkeit der IC-Pilewall. Diese sei nicht nachgewiesen, sondern werde von der J. _____ AG lediglich behauptet. Das angegebene Gerät «Commacchio MC 600 P» sei – zumal in Kombination mit den beim Herausziehen der Rohre wirkenden Kräften – zu schwer, um von der Decke des Untergeschosses aus eingesetzt zu werden. Demnach könnten letztlich nur die auf Seite der I. _____ gasse (Westseite) angebrachten Rohre entfernt werden. Die Rohre auf der Nord-, Ost- und Südseite hingegen würden im Boden verbleiben und Grundwasser aufstauen. Wo die Rohre entfernt würden, blieben Hohlräume im Untergrund zurück, welche diesen destabilisieren würden. Der destabilisierende Effekt würde verstärkt durch den Umstand, dass der Boden der Baugrube nicht gesichert sei und der aus Kies, Sand und feinkörnigen Ablagerungen bestehende Baugrund im Bereich des Aushubs anfällig für Auflockerungen werde. Die Beschwerdeführerinnen befürchteten ausserdem, dass das Einbohren der Rohre Vibrationen verursache, die sich schädlich auf die (teils denkmalgeschützten) Nachbargrundstücke auswirken könnten. Sie beantragten das Einholen eines unabhängigen Gutachtens zur Frage der Gefährdung der Nachbargrundstücke. Soweit die Beschwerdegegnerin vorhabe, das Grundstück der Beschwerdeführerinnen für solche Bohrungen in Anspruch zu nehmen, werde die Zustimmung dazu verweigert. Die mit der IC-Pilewall anfallende und abzuleitende Grundwassermenge gemäss dem revidierten Formular BiG müsse vom AWA noch überprüft werden. Ausserdem vertraten die Beschwerdeführerinnen die Ansicht, dass die von der H. _____ GmbH empfohlenen Drainagerohre die Durchflusskapazität nicht vollständig kompensieren könnten, weil damit zu rechnen sei, dass sie durch das umgebende Material – gemäss dem hydrogeologischen Bericht bestehe der Baugrund aus Kies, Sand und feinkörnigen Ablagerungen – mit der Zeit verstopft würden. Ein Filtergewebe vermöge dies nicht dauerhaft zu verhindern. Eine Entstopfung sei aufgrund der Lage unter den Bodenplatten des Untergeschosses und mangels vorgesehenen Revisionsschächten nicht möglich. Auch habe die Beschwerdegegnerin nicht nachgewiesen, dass

die Interessenabwägung zu ihren Gunsten ausfalle. Im Kellergeschoss sei eine reduzierte Raumhöhe zumutbar.

Die Beschwerdegegnerin widersprach diesen Ausführungen mit Replik vom 23. Juni 2023. Sie legte einen Kurzbericht der H._____ GmbH vom 19. Juni 2023 mit Anhängen bei. Die H._____ GmbH legt darin dar, wie sie die Menge des abzupumpenden Grundwassers (rund 1500 l/min) berechnet hat. Zudem macht sie Angaben über die Langlebigkeit des Filtergewebes, mit dem die Drainagerohre umwickelt werden sollen. Sie führt aus, da die Ringdrainage auf Seite I._____gasse bis ausserhalb des Gebäudes reiche, könnten hier als Zusatzmassnahme zwei Putzstützen vorgesehen werden. Die Beschwerdegegnerin erklärte zudem, dass sie bzw. die von ihr beauftragte J._____ AG die Rückbaufähigkeit der IC-Pilewall garantiere. Mehr könne nicht verlangt werden, denn ein eigentlicher Beweis des Rückbaus könne erst erbracht werden, wenn der Rückbau erfolgt sei. Die Zweifel der Beschwerdeführerinnen daran, ob die Nutzlast der Untergeschoss-Decke für die Rückbauarbeiten ausreiche, seien nicht zu hören, da die Beschwerdegegnerin diese Nutzlast in den Baugesuchsunterlagen gar nicht definiert habe und dazu auch nicht verpflichtet sei. Die Statik der Untergeschossdecke könne gesteuert werden und die Decke könne nötigenfalls mit Stützen versehen werden. Die für die Versetzung und den Rückbau eingesetzten Spezialgeräte würden umgebaut und seien leichter, als die Beschwerdeführerinnen annähmen. Soweit eine Inanspruchnahme der Parzelle der Beschwerdeführerinnen für die IC-Pilewall nicht erlaubt sei, könne der Keller verkleinert und der Baugrubenabschluss entsprechend auf die Bauparzelle zurückversetzt werden. Das Einbohren der Rohre verursache keine Erschütterungen.

i) Die Beschwerdeführerinnen reichten am 5. Juli 2023 eine spontane Stellungnahme ein. Sie betonten, dass die Beweislast für die Erfüllung der gewässerschutzrechtlichen Anforderungen die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin treffe. Die Beschwerdegegnerin habe diesen Beweis nicht erbracht. Mutmasslich gebe es keine vergleichbaren Bauprojekte, bei denen sich erwiesen habe, dass das System rückbaufähig sei. Die Beschwerdegegnerin habe auch die Zweifel an der genügenden Nutzlast der Untergeschossdecke für die Durchführung der Rückbauarbeiten mit dem «Commacchio MC 600 P» nicht entkräften können. Zum Umbau des Geräts und der Reduktion von dessen Gewicht mache die Beschwerdegegnerin keine näheren Angaben, es sei aber zweifelhaft, ob dies in Kombination mit statischen Verbesserungen und Stützen an der Untergeschossdecke die Durchführbarkeit des Rückbaus der IC-Pilewall ermögliche. Die Ausführungen zur Dauer der Funktionstüchtigkeit der Drainageleitung würden bestritten, zumal offenbar auch die H._____ GmbH eine Verfrachtung von Feianteilen in die Sickerleitung nicht ausschliesse. Die von der H._____ GmbH erwähnten Putzstützen auf Seite der I._____gasse bildeten nicht Gegenstand des (geänderten) Baugesuchs und deren Dimensionierung und Funktionsweise werde nicht erläutert. Falls das Baugesuch nicht aus anderen Gründen abzuweisen sei, müsse der Bericht der H._____ GmbH noch dem AWA zur Beurteilung unterbreitet werden.

j) Die Beschwerdegegnerin antwortete mit Eingabe vom 28. Juli 2023 auf die spontane Stellungnahme der Beschwerdeführerinnen. Sie reichte eine Stellungnahme des Ingenieurunternehmens J._____ AG vom 25. Juli 2023 ein, worin diese auf ihre Kenntnisse im Bereich des Spezialtiefbaus hinweist. Ihr Spezialwissen beruhe auf weit über 3000 erfolgreich absolvierten Projekten im Spezialtiefbau mit diversen Verbausystemen. Der geplante Ausbau der IC-Pilewall gehöre nicht zu den schwierigsten Verfahren, welche die J._____ AG in den letzten Jahren ausgeführt habe. Die J._____ AG verfüge über eine Abteilung «Mechanik», welche Spezialgeräte und Sonderanfertigungen entwickle. Trotz der vertieften Baugrundabklärungen könnten die geotechnischen Prognosen unvollständig sein. Da situativ reagiert werden müsse, könnten die einzusetzenden Geräte nicht vorweg genau bestimmt werden. Aufgrund der Komplexität könnten das für den Ausbau der IC-Pilewall zu verwendende Gerät und dessen

Konfiguration erst nach dem Einbau bestimmt werden. Dann könne die Inhomogenität des Baugrunds genau beurteilt werden. Die J._____ AG werde die IC-Pilewall jedenfalls ausbauen. Dafür werde ein Innengestänge in den Hohlraum eingebracht. Am Fuss des Rohres würden Rohr und Innengestänge verkeilt und mit kleinen oszillierenden Bewegungen zurückgezogen. Der entstehende Hohlraum werde zeitgleich mit dem Rückbau der IC-Pilewall verfüllt. Selbstverständlich werde die Betondecke, auf welcher das Bohrgerät stehe, die entsprechende Nutzlast aufweisen. Die J._____ AG stütze sich auf ihr Fachwissen und wende die SIA-Normen an.

Die Beschwerdegegnerin reichte zudem technische Daten zu dem bei der Drainageleitung zu verwendenden Filtergewebe ein, zudem ergänzende Ausführungen der H._____ GmbH vom 20. Juli 2023. Die H._____ GmbH weist u.a. insbesondere darauf hin, dass nicht eine Drainage im herkömmlichen Sinn geplant sei, welche in vernässten Gebieten oder Gebäudehinterfüllungen zum Einsatz käme. Vielmehr handle es sich um Durchlassrohre, welche bezweckten, dass das durch den Bau reduzierte Porenvolumen kompensiert werde. Die Ringleitung wäre dauernd mit Grundwasser verfüllt, und in diesem Gebiet sei mit nur geringen Grundwasserspiegelschwankungen zu rechnen. Im Gegensatz zu konventionellen Drainagen sei daher nicht mit bedeutenden Verfrachtungen von Feinanteilen zu rechnen. Die Fliessgeschwindigkeit des Grundwassers sei hier bedeutend geringer als bei einer klassischen Drainage. Als Zusatzmassnahme könnten zwei Putzstutzen oder ein Kleinschacht angebracht werden. Die H._____ GmbH empfiehlt, die Rohre ein Jahr nach Fertigstellung des Baus mit einer Kamera zu inspizieren, um einen allenfalls notwendigen Reinigungsintervall festzulegen.

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Eingabe vom 28. Juli 2023 aus, angesichts der von der J._____ AG bestätigten und garantierten Rückbaufähigkeit der IC-Pilewall erübrige sich die Planung von Massnahmen, welche zur Erfüllung der 10 %-Regel im Falle eines nicht erfolgreichen Rück-/Ausbaus der IC-Pilewall oder einzelner Teile davon ergriffen würden. Die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Angaben und Unterlagen reichten für die Erteilung der nachgesuchten gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung aus.

k) Die Beschwerdeführerinnen haben mit Eingabe vom 22. August 2023 erneut Stellung genommen. Sie weisen darauf hin, dass der von der J._____ AG angeführte Erfahrungsschatz von weit über 3000 erfolgreich absolvierten Projekten offenbar keine Projekte mit Ein- und Ausbau einer IC-Pilewall umfasse. Die Ausführungen zum geplanten Vorgehen seien zu wenig konkret. Die offenbar noch bestehenden geotechnischen Unsicherheiten und die Komplexität der geplanten Vorgänge stellten ein Risiko dar. Bei einem Scheitern des Rückbaus würden die Behörden wie auch die Beschwerdeführerinnen vor vollendete Tatsachen gestellt, was unhaltbar sei. Die genügende Stabilität der offenbar hohlen Rohre der IC-Pilewall erscheine zweifelhaft. Würden die Rohre zum Zweck der Stabilität mit Beton ausgefüllt, müssten sie vor dem Rückbau ausgebohrt werden, damit das Gestänge des Bohrgeräts wie von der J._____ AG beschrieben in die Rohre herabgelassen werden könne. Es sei mit entsprechenden Erschütterungen zu rechnen. Beim Herausziehen der Rohre müsse Reibung überwunden werden. Es seien nähere Erläuterungen zu den dabei ausgeführten oszillierenden Bewegungen nötig. Bezüglich der möglichen Verstopfung der Drainageröhren müsse berücksichtigt werden, dass gemäss dem Bericht der H._____ GmbH vom 16. Dezember 2022 in der Bodenschicht ca. 3 bis 3,5 m unter der Oberkante des natürlichen Terrains, wo die Drainageleitung zu liegen kommen solle, reichlich Sand vorhanden sei. Dieser werde sich vor dem Filtergewebe ansammeln und eine Verstopfung bewirken.

l) Am 22. August 2023 hat sich das AWA erneut vernehmen lassen. Es weist darauf hin, dass die J._____ AG gemäss eigenen Angaben über Erfahrung mit 3000 erfolgreich abgeschlossenen Projekten im Spezialtiefbau verfüge, dass es sich dabei aber nicht um 3000

Projekte mit einer IC-Pilewall handle. Das AWA weist ferner darauf hin, dass die von der H._____ GmbH erwähnten Putzstützen nicht zulässig wären. Kontrollschächte seien unter gegebenen Voraussetzungen zulässig.

Das AWA hält weiter fest, wie die J._____ AG zutreffend ausführe, seien Spezialtiefbauarbeiten im wassergesättigten Baugrund komplex. Sie seien erfahrungsgemäss mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Es könnten allerdings in der Projektierungs- und in der Ausführungsphase Massnahmen ergriffen werden, um mit dieser Komplexität und den damit verbundenen Unsicherheiten umzugehen. Dazu gehöre beispielsweise:

- « 1. Die Anwendung der Beobachtungsmethode gemäss der SIA-Norm 267/2013 (Geotechnik).
- 2. Die Ausarbeitung bzw. das Vorhalten alternativer Massnahmen, falls die ursprünglich geplanten Massnahmen nicht zum gewünschten Erfolg führen.
- 3. Probeversuche vor Ort im Vorfeld der eigentlichen Ausführung, d.h. im vorliegenden Fall die Erstellung einiger IC-Pilewallstahlrohre[] inkl. Rückzug unter enger Beobachtung und Dokumentation der Auswirkungen auf Baugrund, Grundwasser und Nachbarschaft (siehe auch Pkt. 1)»

Die Prüfung und Umsetzung dieser Massnahmen ist nach Ansicht des AWA zielführend für die Bereinigung der Situation.

Die Beschwerdeführerinnen bestreiten dies mit spontaner Stellungnahme vom 1. September 2023.

m) Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG, Art. 57 Abs. 1 BauV¹⁹). Als Regeln der Baukunde gelten die Massnahmen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und nach den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, deren es nach seiner Zweckbestimmung bedarf.²⁰ Ergänzend zu den gesetzlichen Vorschriften sind die Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (Art. 57 Abs. 2 BauV), d.h. insbesondere auch die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA.

Die Pflicht zur Einhaltung der Regeln der Baukunde gilt von Gesetzes wegen, d.h. auch ohne ausdrückliche Anordnung. Zumal wenn Fachpersonen beigezogen werden, ist in der Regel von der Befolgung der Vorschriften und Normen bei der Bauplanung und -ausführung auszugehen. Beim Bauen stellt sich oftmals eine Vielfalt an sicherheitstechnischen Fragen, die nicht in allen Einzelheiten bereits im Voraus im Baubewilligungsverfahren geklärt werden müssen. Nähere Abklärungen drängen sich im Baubewilligungsverfahren dann auf, wenn Hinweise auf mögliche Abweichungen von den Regeln der Baukunde bestehen, oder allenfalls auch dann, wenn ein bautechnisch besonders herausforderndes Projekt in Frage steht,²¹ wie dies hier der Fall ist. Das streitige Bauvorhaben erfordert Spezialtiefbauarbeiten im wassergesättigten Baugrund, die mit Unsicherheiten verbunden sind, auf die situativ reagiert werden muss. Dies wird von keiner Seite in Frage gestellt. Die diesbezüglich von den Beschwerdeführerinnen beantragten Beweismassnahmen (Befragung der Beschwerdeführerinnen, Augenschein, unabhängige Expertise) würden keine wesentlichen zusätzlichen Erkenntnisse vermitteln und sind daher verzichtbar.

¹⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 7

²¹ Vgl. BVR 2001 S. 301

n) Die Umschreibung des Bauvorhabens ist Sache der Bauherrschaft (vgl. Art. 10 ff. BewD). Insoweit kommt der Untersuchungsgrundsatz (Art. 18 VRPG²²) nicht zum Tragen. Die Behörde kann von der Bauherrschaft zusätzlich zu den allgemeinen Baugesuchsunterlagen u.a. Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen verlangen (Art. 15 BewD).

Von der Beschwerdegegnerin kann daher verlangt werden, dass sie alle Angaben zum Bauvorhaben (inkl. Bauhilfsmassnahmen) macht und diesbezügliche Unterlagen einreicht, die zur Beurteilung ihres Bau- und Ausnahmegesuches erforderlich sind. Soweit es im Hinblick auf die Einhaltung der Bauvorschriften erforderlich und zumutbar ist, muss sie entsprechende Abklärungen zu tätigen.

Die Massnahmen zur Baugrubensicherung hängen von den Eigenschaften des Baugrunds ab. Da der Untergrund natürlich gewachsen ist, verbleiben auch bei einer sorgfältigen Baugrunduntersuchung gewisse Unsicherheiten. Im Voraus kann meistens nicht mit Sicherheit ein vollständiges und genaues Bild von seinem Aufbau und vom seinem erwarteten Verhalten gezeichnet werden. Art und Umfang der im Hinblick auf die Baubewilligung vorzunehmenden Untersuchungsmassnahmen richten sich nach Art, Bedeutung und Lage des Bauwerks und nach den vorhandenen Kenntnissen des konkreten Baugrundes.²³

Die Beschwerdegegnerin hat das beabsichtigte Vorgehen bei der Baugrubensicherung mit mehreren Eingaben näher erläutert und mit Berichten eines Hydrogeologie- und eines Spezialtiefbauunternehmens abgestützt. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Beizug dieser Unternehmen eine sichere Bauausführung und die Einhaltung der Regeln der Baukunde gewährleistet sind, auch wenn sich im Verlauf der Arbeiten am Baugrund neue Gegebenheiten offenbaren, auf die situativ reagiert werden muss.

o) Allerdings stellt die Erforderlichkeit situativen Reagierens die Umsetzbarkeit der gewässerschutzrechtlichen Optimierungen (Rückbau der Baugrubensicherung, Drainageleitung) in Frage. Diese beeinflussen das Ausmass, indem sich das Bauvorhaben auf die Durchflusskapazität des Grundwassers auswirkt, und das Ergebnis der Interessenabwägung. Sie sind damit für die beantragte gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung von entscheidender Bedeutung.

Das beauftragte, zweifellos erfahrene und fachkundige Ingenieurunternehmen ist offenbar sehr zuversichtlich, dass der geplante Ein- und Rückbau der IC-Pilewall letztlich mit dem gewünschten Ergebnis erfolgen kann. Es mangelt aber an konkreten Erfahrungen mit dem Ein- und Rückbau von IC-Pilewalls. Solche Erfahrungen müssten zudem sämtliche Eventualitäten bezüglich des Baugrundes abdecken, damit ein erfolgreicher Ein- und Rückbau der IC-Pilewall als gewährleistet gelten könnte. Es verbleiben damit Unwägbarkeiten hinsichtlich der Wirkungen des Bauvorhabens auf die Durchflusskapazität des Grundwassers. Diesen muss im Hinblick auf die beantragte gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung konzeptuell begegnet werden.

Das AWA legt überzeugend dar, dass Rahmenbedingungen festgelegt werden können und müssen, um im Hinblick auf den Gewässerschutz ein adäquates situatives Reagieren zu gewährleisten. Dazu gehört nach Ansicht des AWA, dass bereits im Voraus alternative Massnahmen ausgearbeitet werden für den Fall, dass die ursprünglich geplanten Massnahmen nicht zum gewünschten Erfolg führen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Wirkungen des Bauvorhabens auf die Durchflusskapazität des Grundwassers letztlich nicht über das Mass hinausgehen, das der Beurteilung des Ausnahmegesuchs zugrunde gelegt wird.

²² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²³ Vgl. BDE 110/2022/107 E. 4c

Zum Nachweis der Ausnahmevoraussetzungen nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV müsste die Beschwerdegegnerin ihr Konzept der Baugrubensicherung um solche Alternativmassnahmen ergänzen. Diese müssten konkret und genügend detailliert ausgearbeitet sein, dass das AWA auch diesbezüglich die gewässerschutzrechtliche Beurteilung vornehmen kann. So könnte es entgegen der von den Beschwerdeführerinnen geäusserten Befürchtung nicht dazu kommen, dass die Alternativmassnahmen erst geprüft werden, wenn schon wesentliche Abbruch- und Grabungsarbeiten stattgefunden haben. Auch könnten die Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der Alternativmassnahmen ihren Gehörsanspruch wahrnehmen. Idealerweise würde die Beschwerdegegnerin ihr Vorgehenskonzept auch um die vom AWA erwähnten Aspekte der Beobachtung gemäss der SIA-Norm 267/2013 und der Probeversuche vor Ort ergänzen; diese beiden Punkte könnten nötigenfalls auch als Nebenbestimmungen angeordnet werden.

p) Gemäss dem Projektplan «Grundrisse» vom 4. Mai 2022 soll die Wand des Kellergeschosses unmittelbar an der Grenze zu den Nachbarparzellen Nrn. A. _____ und P. _____ gebaut werden. Entsprechend sieht der Plan «Baugrubensicherung» vom 19. Dezember 2022 vor, dass die IC-Pilewall, mit welcher die Baugrube gesichert werden soll, ausserhalb der Bauparzelle bzw. auf den Parzellen Nrn. A. _____ und P. _____ angebracht werden soll. Die Beschwerdeführerinnen erklären, dass sie als Eigentümerinnen der Parzelle Nr. P. _____ hierzu die Zustimmung verweigern und daher die Umsetzung des Vorhaben aus zivilrechtlichen Gründen scheitern würde.²⁴

Wenn ein Bauvorhaben Boden im Eigentum einer Drittperson in Anspruch nimmt und deshalb die Verwirklichung des Bauvorhabens von der Zustimmung dieser Drittperson abhängt, wird nach Art. 10 Abs. 2 BewD grundsätzlich verlangt, dass die Drittperson ihr Einverständnis durch Unterzeichnung des Baugesuches zum Ausdruck bringt. Andernfalls ist ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs in der Regel zu verneinen; die Behörde soll sich nicht mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können.²⁵ Vorliegend würde die Verwirklichung des Vorhabens mit der geplanten Baugrubensicherung mittels IC-Pilewall wohl das Einverständnis u.a. der Beschwerdeführerinnen voraussetzen. Die Erstellung von Abschnitten der IC-Pilewall auf der Parzelle der Beschwerdeführerinnen dürfte kaum durch das Betretungs- und Benützungsrecht nach Art. 695 ZGB²⁶ und Art. 790 EG ZGB²⁷ abgedeckt sein.²⁸ Der Hinweis der Beschwerdegegnerin, dass nötigenfalls der Keller verkleinert und so die IC-Pilewall innerhalb der Bauparzelle angebracht werden könne, schafft diesbezüglich keine Abhilfe. Die Baubewilligungsbehörde prüft nicht mehrere Projektvarianten gleichzeitig.²⁹ Für die Beurteilung ist die von der Bauherrin in den Baugesuchsunterlagen dargestellte Projektvariante massgebend. Die Beschwerdegegnerin müsste sich also entscheiden, ob sie das Kellergeschoss verkleinern und die geplante Baugrubensicherung entsprechend anpassen will. Wäre dies der Fall, so müsste sie Projektänderungspläne einreichen, auf denen die Anpassungen dargestellt werden.

q) Im Hinblick auf die Beurteilung des gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegegesuchs müsste demnach die Beschwerdegegnerin zunächst Gelegenheit zur Projektänderung (Verkleinerung des Kellergeschosses mit Versetzen der IC-Pilewall ins Innere der Bauparzelle) erhalten. Ferner

²⁴ Stellungnahme der Beschwerdeführerinnen vom 14. Juni 2023 S. 25 f.

²⁵ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 10

²⁶ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

²⁷ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

²⁸ Vgl. Urteil des Verwaltungsgericht Zürich VB.2020.00401 vom 18. März 2021 E. 4 (abrufbar unter https://entscheidsuche.ch/docs/ZH_Verwaltungsgericht/ZH_VG_001_-VB-2020-00401_2021-03-18.html)

²⁹ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 14; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13d

müsste sie ihr Konzept der Baugrubensicherung gemäss den obigen Ausführungen ergänzen. Anschliessend hätte sich das AWA noch einmal im Hinblick auf die beantragte Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV zum Vorhaben zu äussern. Die Parteivorbringen zur geplanten Drainageleitung könnten dabei einbezogen werden, soweit diese weiterhin Gegenstand des Vorhabens bildet.³⁰ Den Beschwerdeführerinnen wäre das rechtliche Gehör zur Projektanpassung und -ergänzung zu gewähren.

r) Auf entsprechende Instruktionshandlungen und auch auf die von den Beschwerdeführerinnen beantragten Beweismassnahmen kann aber verzichtet werden. Wie in Erwägung 4 zu zeigen sein wird, ist das Bauvorhaben aus anderen Gründen nicht bewilligungsfähig. Die Baugrubensicherheit und das gewässerschutzrechtliche Ausnahmegesuch müssen hier daher nicht abschliessend beurteilt werden.

4. Brandschutz; Fenster

a) Der geplante Neubau soll auf der gesamten Parzellentiefe (knapp 13 m) an die nördliche Parzellengrenze reichen und an das dortige Nachbargebäude (I. _____gasse 6, Parzelle Nr. K. _____) angebaut werden. Auf der Ostseite reicht der Neubau an oder bis in unmittelbare Nähe der Parzellengrenze, im Unter- und Erdgeschoss sogar teilweise bis auf die östliche Nachbarparzelle (M. _____weg 11, Parzelle Nr. L. _____). Dort befindet sich ein im Grenzbereich zur Bauparzelle zweigeschossiges Gebäude, an das der Neubau ganz oder fast heranreichen soll. Auf der Südseite grenzt die Bauparzelle an das Grundstück der Beschwerdeführerinnen (M. _____weg 9, Parzelle Nr. P. _____) und an das Grundstück I. _____gasse 2 (Parzelle Nr. A. _____). Auf den letzteren beiden Nachbarparzellen verläuft an der Grenze zur Bauparzelle eine schmale Fussgängerpassage, welche die Gebäude auf den Parzellen Nrn. A. _____ und P. _____ von der Bauparzelle trennt. Die Fassade des geplanten Neubaus reicht bis an die Grenze zur Parzelle Nr. P. _____ heran; sie ist also vom Gebäude der Beschwerdeführerinnen nur durch die gut 2 m breite Passage getrennt. Gegenüber der Parzelle Nr. A. _____ präsentiert sich die Situation im Erdgeschoss ähnlich. In den Obergeschossen 1-3 soll der Neubau über der Passage auf die Parzelle Nr. A. _____ auskragen und mit dem dortigen Gebäude verbunden werden. Westseitig soll dieser Überbau vom geplanten Neubau aus zugänglich sein. Ostseitig soll er von der Liegenschaft I. _____gasse 2 (Parzelle Nr. A. _____) aus zugänglich sein und dort in den drei Obergeschossen jeweils als Reduit dienen. Der Überbau erfolgt fast auf der gesamten Tiefe der Parzelle Nr. A. _____; er reicht jedoch in der aktuellen Projektversion nicht mehr gänzlich bis an die Parzelle Nr. P. _____ heran. Der Abstand zwischen dem Reduit und der Parzelle Nr. P. _____ beträgt zwischen 0,50 m (an der Südfassade des Neubaus) und 0,25 m (an der Nordfassade des Gebäudes I. _____gasse 2).

b) Die Vorinstanz hat bei den IBI einen Fachbericht zum Brandschutz eingeholt. Darin halten die IBI in Ziff. 5.1 u.a. fest:

«Die minimal erforderlichen Schutzabstände werden gegenüber den Gebäuden I. _____gasse 2 und 6, sowie M. _____weg 9 und 11, unterschritten. Folgende Ersatzmassnahmen sind zu treffen:

- Aussenwandkonstruktion gegenüber Geb. I. _____gasse 6, ist mit Feuerwiderstand REI60 zu erstellen. Weiterführende Massnahmen in Bezug auf das Erfordernis einer Brandmauer mit Feuerwiderstand REI180 fordert die Bauverwaltung Interlaken.

(...)».

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, gemäss dem Fachbericht Brandschutz habe sie über das Erfordernis der Brandmauer zu befinden. Entsprechend werde dies im Bauentscheid angeordnet. In Dispositivziffer 1.6 des angefochtenen Entscheids ordnete die Vorinstanz an:

³⁰ Vgl. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 22. Dezember 2022

«Erstellung Brandmauer

Gemäss Art. 413 Abs. 1 Gemeindebaureglement sind in der geschlossenen Bauweise die Gebäude mit einer Brandmauer an die Grenze zu stellen. Die Baubewilligungsbehörde verfügt gestützt darauf die Erstellung der Brandmauer mit Feuerwiderstand REI180 gemäss Fachbericht vom 6. November 2020 der Industriellen Betriebe Interlaken AG.».

Die Beschwerdeführerinnen erachten den angefochtenen Entscheid insoweit als ungenau und widersprüchlich. Aufgrund des Verweises auf den Fachbericht Brandschutz sei davon auszugehen, dass die Vorinstanz nur gegenüber dem Gebäude I. _____ gasse 6 (Nordseite des Bauvorhabens) eine Brandmauer angeordnet habe. Die Brandschutzabstände würden jedoch auch auf der Süd- und der Ostseite unterschritten. Nach Art. 413 Abs. 1 GBR und Art. 79e EG ZGB müssten in Zonen mit geschlossener Bauweise die Gebäude mit einer Brandmauer an die Grenze gestellt werden. Dies müsse auch für die Süd- und Ostseite des geplanten Neubaus gelten. Auch der Überbau mit dem Reduit müsse auf der Seite, die der Parzelle Nr. P. _____ zugewandt sei, eine Brandmauer aufweisen. Im angefochtenen Entscheid seien somit nicht sämtliche erforderlichen Brandmauern angeordnet worden.

Hinzu komme, dass gemäss Art. 413 Abs. 3 GBR neue Fenster in Brandmauern nur dann gestattet werden könnten, wenn die nachbarrechtlichen Verhältnisse durch Grundbucheintrag geregelt seien. Das an der Südfassade des Neubaus, gegenüber den Schlafzimmerfenstern der Beschwerdeführerinnen, geplante Fenster sei somit mangels Zustimmung der Beschwerdeführerinnen nicht zulässig. Dasselbe gelte für das Fenster im Reduit. Die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass die Zustimmung der Beschwerdeführerinnen zum Fenster in der Südfassade nicht erforderlich sei, weil es nicht auf dem Abschnitt liege, der an die Parzelle Nr. P. _____ angrenzt, sondern auf dem schmalen Abschnitt an der Grenze zur Parzelle Nr. A. _____ direkt neben dem Reduit. Der Fensterrand befinde sich genau am Beginn dieses Abschnitts, d.h. an der Parzellengrenze zum Grundstück Nr. P. _____ der Beschwerdeführerinnen. Auch sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht entscheidend, dass das Reduit von der Grenze zur Parzelle Nr. P. _____ leicht zurückversetzt sei. Ein Regelungsbedarf nach Art. 413 Abs. 3 GBR bestehe auch bei Brandmauern, die nicht auf, sondern an der Grundstücksgrenze stünden. Der Einbau der Fenster werfe auch brandschutzrechtliche Bedenken auf.

Die Beschwerdegegnerin macht in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. April 2022 geltend, die Beschwerdeführerinnen gingen wohl aufgrund eines Missverständnisses davon aus, dass bei den restlichen Fassaden keine Brandmauern erstellt werden müssten. Die Beschwerdegegnerin werde selbstverständlich alle Fassaden als Brandmauern erstellen, bei denen das Gemeindebaureglement dies vorschreibe. Die Beschwerdegegnerin führt allerdings im Anschluss aus, dass im von der Vorinstanz bewilligten Projekt «in der Brandmauer keine Fenster mehr eingebaut» würden. Daraus muss wohl geschlossen werden, dass die Beschwerdegegnerin alle Fassaden mit Fenstern nicht als Brandmauern ausgestalten will. Insgesamt ist unklar, wo die Beschwerdegegnerin eine Brandmauer erstellen will und wo nicht, zumal dies, wie die Beschwerdegegnerin festhält, aus den Projektplänen nicht ablesbar ist.

c) Die Bauparzelle befindet sich in der Mischzone K (MK). Für die MK bestimmt Art. 212 Abs. 1 GBR: «Es gelten die geschlossene Bauweise und die Bestimmungen nach Abs. 3». Art. 212 Abs. 3 GBR regelt für die MK u.a. den rückwärtigen Grenzabstand sowie den seitlichen Grenzabstand bei offener Bauweise. Hinsichtlich des rückwärtigen Grenzabstandes wird die Regelung gegebenenfalls übersteuert durch Art. 413 Abs. 4 GBR, welcher lautet: «Soweit es die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise bei den im Winkel zusammentreffenden Gebäudereihen erfordert, sind keine rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände zu beachten».

Diese Regelung wird verdeutlicht in Art. A145 Anhang GBR. Demnach darf die zulässige Gebäudetiefe im Winkel von beiden Seiten her ausgeschöpft werden.

Grenzabstände bezwecken einerseits, die Nachbarschaft vor mannigfaltigen Beeinträchtigungen zu schützen, andererseits dienen sie aber auch öffentlichen Interessen wie der guten Gestaltung des Ortsbildes, der Ästhetik oder der Gesundheits- und Feuerpolizei.³¹ Mit der Festlegung der Grenzabstände oder dem Verzicht auf diese (geschlossene Bauweise) regelt das kommunale Recht insofern auch diese Aspekte.

Die Grenzabstandsvorschriften sorgen zudem dafür, dass der für diese Zwecke erforderliche Gebäudeabstand unter den Nachbarn gleichmässig aufgeteilt wird. Zum Schutzgedanken kommt insofern noch ein Fairnessgedanke hinzu. Da insoweit private Interessen betroffen sind, steht es den Nachbarn in der Regel frei, den Gebäudeabstand durch Vereinbarung eines Näherbaurechts ungleichmässig untereinander aufzuteilen.³²

Vorliegend ist die Regelung in Art. 413 Abs. 1 einschlägig, welche bestimmt: «Wo die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, sind die Gebäude auf eine Gebäudetiefe von maximal 13.00 m von der Baulinie (...) aus gemessen mit einer Brandmauer an die Grenze zu stellen. Der Anbau ist gestattet bis auf eine Tiefe von 18.00 m, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Grenze gebaut hat».

Nach Art. 212 Abs. 1 und Abs. 3 GBR gilt in der MK die geschlossene Bauweise, wobei eine offene Bauweise unter Einhaltung der entsprechenden Grenzabstände zulässig ist. Demnach muss sich die Bauherrschaft entscheiden, ob sie entweder die Grenzabstände einhält oder aber eine Brandmauer an die Grenze stellt. Wie gesagt, müssen bei im Winkel aufeinandertreffenden Gebäudereihen die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nicht eingehalten werden. Für den seitlichen Grenzabstand gilt keine entsprechende Ausnahme. Im Winkel bildet unter Umständen die rückwärtige Parzellengrenze eines Grundstücks gleichzeitig die seitliche Parzellengrenze des dortigen Nachbargrundstücks. In einem solchen Fall muss eine Brandmauer erstellt werden, wenn im Rahmen der zulässigen Gebäudetiefe bis an diese Parzellengrenze gebaut werden kann und dies auch geplant ist.

d) Die I. _____ gasse und der M. _____ weg treffen im Winkel aufeinander. Die Parzelle Nr. A. _____ bildet das Eckhaus im Winkel I. _____ gasse/M. _____ weg, die Parzellen Nr. N. _____ (Bauparzelle) und Nr. P. _____ bilden die Nachbarparzellen an der I. _____ gasse resp. am M. _____ weg. Dabei trifft auch die rückwärtige Grenze der Parzelle Nr. P. _____ auf die seitliche Grenze der Bauparzelle Nr. N. _____. Gemäss den Bauplänen soll der Neubau zu den Parzellen Nrn. A. _____ und P. _____ hin (d.h. auf der Südseite) keinen seitlichen Grenzabstand einhalten, sondern bis direkt an die Parzellengrenze und sogar teilweise bis ins Innere der Parzelle Nr. A. _____ reichen. Da der Neubau die zulässige Gebäudetiefe von 13 m ab der Baulinie entlang der I. _____ gasse einhält, ist die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes nach Art. 413 Abs. 1 GBR verzichtbar und das Gebäude kann an die Grenze gestellt werden, wobei allerdings eine Brandmauer vorgeschrieben ist. Die Aussenfassade auf der Südseite des Neubaus muss also gemäss kommunalem Recht als Brandmauer ausgestaltet werden. Dies gilt auch für den kurzen Abschnitt der südseitigen Aussenfassade, der auf der Parzelle Nr. A. _____ liegt.

e) Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Stellungnahme vom 6. April 2023 aus, die Fenster im Attikageschoss befänden sich nicht in der Brandmauer, sondern an der «normalen» Attikafassade.

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 8

³² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Auflage, Bern 2017, Art. 70 N 13

Die Attika soll gemäss den Projektänderungsplänen vom 4. Mai 2022 von der Südfassade des Neubaus teilweise zurückspringen; dort soll ein Fenster angebracht werden. Der Rücksprung von der Südfassade bzw. von der Parzellengrenze beträgt gemäss dem Projektplan «Grundrisse» vom 4. Mai 2022 zwischen 0,80 m und 1,20 m. Insoweit wird also die geschlossene Bauweise – wonach mit einer Brandmauer an die Grenze zu bauen wäre – nicht umgesetzt. Gleichzeitig wird aber auch der seitliche Grenzabstand gemäss Art. 212 Abs. 3 GBR nicht eingehalten. Die Gemeinde hat diese Gestaltungsweise der Attika in ihrer Stellungnahme vom 14. Juni 2022 nicht beanstandet und scheint somit davon auszugehen, dass solche Rücksprünge bei grundsätzlich geschlossener Bauweise nicht generell unzulässig sind. Dies darf aber nicht dazu führen, dass die durch Sicherheits-, Ästhetik- und Nachbarschutzinteressen motivierten Vorschriften zum Grenzabstand bzw. zur geschlossenen Bauweise umgangen werden können, indem weder der Grenzabstand eingehalten noch die geschlossene Bauweise verwirklicht wird. Die Vorschriften über die Brandmauer greifen daher nicht nur, wenn die Mauer direkt an der Parzellengrenze steht, sondern auch dort, wo sie um weniger als den seitlichen Grenzabstand davon zurückspringt.

f) Ein Teil des Vorhabens, nämlich die Verbindung zum Gebäude I. _____ gasse 2 im 1. bis 3. Obergeschoss, soll auf der Parzelle Nr. A. _____ realisiert werden. Die Ostseite dieser Verbindung mit dem Reduit soll bis nahe an die gemeinsame Parzellengrenze der Grundstücke Nr. A. _____ und Nr. P. _____ reichen. Die bereits bestehenden Gebäude sind bis ganz an die gemeinsame Parzellengrenze gebaut.

Bei der Eckparzelle Nr. A. _____ bildet die an die Bauparzelle Nr. N. _____ anstossende Parzellengrenze die rückwärtige Parzellengrenze, wenn die Gebäudetiefe von der Baulinie am M. _____ weg aus gemessen wird. Die Grenze zur Parzelle Nr. P. _____ liegt bei dieser Betrachtungsweise seitlich. Da die neue Verbindung mit dem Reduit mehr als 13 m von der Baulinie am M. _____ weg entfernt ist und die Beschwerdeführerinnen dem Projekt nicht zustimmen, kann sich die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der Unterschreitung des Grenzabstands zur Parzelle Nr. P. _____ nicht auf Art. 413 Abs. 1 stützen.

Wird die Gebäudetiefe von der Baulinie an der I. _____ gasse aus gemessen, beträgt die Bautiefe beim Verbindungsbau weniger als 13 m; die Grenze zur Parzelle Nr. P. _____ bildet bei dieser Betrachtungsweise die rückwärtige Parzellengrenze. Nach Art. 413 Abs. 4 GBR und Art. A145 Anhang GBR ist die Einhaltung des rückwärtigen Grenzabstands verzichtbar, «soweit es die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise bei den im Winkel zusammentreffenden Gebäudereihen erfordert». Die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise bedeutet nach Art. 413 Abs. 1 GBR, dass die Gebäude mit einer Brandmauer an die Grenze gestellt werden. Das Nichteinhalten des rückwärtigen Grenzabstands im Winkel ist also dann zulässig, wenn das Gebäude mit einer Brandmauer an die rückwärtige Grenze gestellt wird und so die geschlossene Bauweise, insbesondere den Anbau des rückwärtigen Nachbargebäudes an die Brandmauer, ermöglicht.

Der hier streitige Verbindungsbau mit dem Reduit ist von der rückwärtigen Parzellengrenze, d.h. von der Grenze zur Parzelle Nr. P. _____, leicht zurückversetzt. Damit ist zumindest zweifelhaft, ob die Nichteinhaltung des rückwärtigen Grenzabstands beim Reduit der geschlossenen Bauweise dient bzw. dafür im Sinne von Art. 413 Abs. 4 GBR erforderlich ist. Selbst wenn man dies bejahen wollte, müsste verlangt werden, dass das Reduit zur Parzelle Nr. P. _____ mit einer Brandmauer abgeschlossen wird.

g) Demnach sind die Südfassade des Neubaus und die rückspringende südliche Attikafassade sowie die Ostfassade des Reduits als Brandmauer auszugestalten. Die Vorinstanz hat dies jedenfalls nicht explizit angeordnet. Zwar hält sie in Erwägung 4, 1. Lemma des angefochtenen Entscheids fest: «Die Bauherrschaft hat auf die Fenster in der Brandmauer zwischen Grundstück

Parz.-Nr. P._____ und der Parz.-Nr. N._____ verzichtet. Gemäss Fachbericht Brandschutz wird die Brandmauer mit Feuerwiderstand REI180 durch die Bauverwaltung Interlaken verfügt. Dies wird im Bauentscheid entsprechend angeordnet. (...) Der Eigentümer der angrenzenden Parzelle-Nr. A._____ (I._____gasse 2) hat dem Vorhaben zugestimmt und somit auch den Einbau der Fenster in der Brandschutzmauer gestattet.». Dies erweckt den Eindruck, dass die Vorinstanz anordnen wollte, dass jedenfalls die Südfassade des Neubaus als Brandmauer auszugestalten sei. In Dispositivziffer 1.6 des angefochtenen Entscheids verpflichtet sie die Beschwerdegegnerin zur «Erstellung der Brandmauer mit Feuerwiderstand REI180 gemäss Fachbericht vom 6. November 2020 der Industriellen Betriebe Interlaken AG». Mit der Anordnung «der Brandmauer» im Singular und dem Verweis auf den Fachbericht der IBI entsteht der Eindruck, dass nur die Aussenwand zur nördlichen Nachbarparzelle Nr. K._____ (I._____gasse 6) von der Anordnung gemäss Dispositivziffer 1.6 betroffen ist. Zur Vermeidung von Missverständnissen müsste die Auflage ergänzt werden, so dass sie die Südfassade des Neubaus umfasst; auch für die Ostfassade des Reduits müsste wohl die Erstellung einer Brandmauer angeordnet werden. Wie im Folgenden zu zeigen ist, könnte jedoch mit einer entsprechenden Ergänzung der Auflage kein rechtskonformer Zustand erreicht werden.

h) Gemäss Art. 413 Abs. 3 GBR können neue Fenster in Brandmauern nur gestattet werden, wenn die nachbarrechtlichen Verhältnisse durch Grundbucheintrag geregelt sind.

Eine Brandmauer muss in Gebieten mit geschlossener Bauweise erstellt werden (Art. 413 Abs. 1 GBR). Dort fehlt der seitliche Grenzabstand, der andernorts vor Beeinträchtigungen durch allzu grosse Nähe schützt. Der Fokus liegt auf dem Feuerschutz, wie aus der Bezeichnung «Brandmauer» hervorgeht. Aufbau und Materialisierung der Brandmauer müssen den entsprechenden Feuerwiderstand gewährleisten.³³ Damit bieten Brandmauern den Nachbarn auch einen gewissen Schutz vor Immissionen. Fenster in Brandmauern sind mit dem Nachbarschutz und den weiteren vom fehlenden Grenzabstand betroffenen Interessen (insb. Ästhetik) schlecht kompatibel. So sieht Art. 79f EG ZGB³⁴ vor, dass Nachbarn das Recht auf Mitbenützung der Brandmauer erwerben können. Dies dürfte im Hinblick auf mögliche Immissionen und fehlende Privatsphäre keine realistische Option darstellen, wenn und solange in der Brandmauer ein Fenster eingebaut ist. Es wäre offensichtlich unsinnig, wenn bauwillige Nachbarn, statt die Brandmauer mitzubenützen, eine eigene Brandmauer an die Parzellengrenze und damit direkt vor das Fenster stellen. Die einseitige Einhaltung eines Grenzabstands könnte von ihnen jedoch nicht ohne entsprechende Vereinbarung verlangt werden, da dies dem Fairnessgebot zuwiderlaufen würde. Art. 413 Abs. 3 GBR löst diese Probleme, indem die Befensterung der Brandmauer an die Voraussetzung geknüpft wird, dass die nachbarrechtlichen Verhältnisse vorgängig geregelt und durch Grundbucheintrag gesichert werden.

Art. 413 Abs. 3 GBR knüpft das Erfordernis, dass die nachbarrechtlichen Verhältnisse durch Grundbucheintrag geregelt sein müssen, an die Lage eines geplanten Fensters in einer Brandmauer. Demnach müsste hier für die Fenster in der Südfassade, auf der Südseite der Attika und auf der Ostseite des Reduit eine solche Regelung vorliegen. Auch Sinn und Zweck von Art. 413 Abs. 3 GBR sprechen dafür, dass die vorgängige Regelung der nachbarrechtlichen Verhältnisse auch bei Fenstern in Gebäudeteilen verlangt wird, die um weniger als den bei offener Bauweise geltenden Grenzabstand zurückversetzt sind. Die erwähnten nachbarschaftlichen Probleme stellen sich auch in solchen Fällen und werden allenfalls sogar noch akzentuiert, da die Mitbenützung einer von der Parzellengrenze rückversetzten Brandmauer mit zusätzlichen

³³ Vgl. Brandschutzerläuterung 100-15 «Brandmauern» der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) vom 1. Januar 2017, abrufbar unter <https://services.vkg.ch/rest/public/georg/bs/publikation/documents/BSPUB-1394520214-141.pdf/content>

³⁴ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

Schwierigkeiten verbunden wäre. Im Übrigen drängt sich eine Anwendung von Art. 413 Abs. 3 GBR in solchen Fällen auch deshalb auf, weil die Vorschrift ansonsten leicht umgangen werden könnte; dies muss unter dem Aspekt des Nachbarschutzes, aber auch im Interesse einer reglementskonformen Bautätigkeit vermieden werden. Art. 413 Abs. 3 GBR muss daher so verstanden werden, dass das Regelungserfordernis nicht nur für die direkt an das fragliche Fenster grenzenden Parzellen, sondern vielmehr für alle Nachbarn gilt, die mangels Grenzabstand durch das Fenster in ihren nachbarschaftlichen Interessen betroffen sind.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz genügt demnach die Zustimmung der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. A. _____ nicht. Die Fenster beim und am Reduit weisen einen Abstand von 0,00 m bis 0,50 m zur Parzelle der Beschwerdeführerinnen auf, bei der Attika ca. 0,90 bis 1,10 m. Zumal damit der bei offener Bauweise in der MK geltende seitliche Grenzabstand deutlich unterschritten wird, sind die Beschwerdeführerinnen durch diese Fenster in ihren nachbarschaftlichen Interessen (Privatsphäre, Immissionsschutz) betroffen. Die Regelung, wonach die nachbarrechtlichen Verhältnisse vorgängig geregelt werden müssen, muss daher auch im Verhältnis zu ihnen gelten. Hinzu kommt, dass auch die Beschwerdeführerinnen wohl die Möglichkeit hätten, die geschlossene Bauweise im Winkel nach Art. 413 Abs. 4 GBR und Art. A145 Anhang GBR auszunutzen. Ihre Brandmauern könnten dann in unmittelbarer Nähe zu den fraglichen Fenstern des streitigen Bauvorhabens zu liegen kommen. Solch unsinnigen Ergebnisse soll Art. 413 Abs. 3 GBR gerade vermeiden.

i) In Anbetracht dieser Umstände erscheint es nicht vertretbar, dass die Vorinstanz eine Regelung der nachbarrechtlichen Verhältnisse mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. A. _____ genügen lässt. Die Bewilligung des Bauvorhabens hätte vielmehr vorausgesetzt, dass auch mit den Beschwerdeführerinnen eine Regelung getroffen oder aber auf die fraglichen Fenster verzichtet wird.

Die Beschwerdeführerinnen erklären, dass sie mit den fraglichen Fenstern nicht einverstanden sind und sich also einer Regelung der nachbarrechtlichen Verhältnisse verweigern. Das Projekt kann demnach so, wie es in den von der Vorinstanz bewilligten Plänen mit Anpassungen gemäss der Projektänderung vom 30. Mai 2022 (Pläne vom 4. Mai 2022) dargestellt ist, nicht bewilligt werden.

Einen Verzicht auf die fraglichen Fenster durch Projektänderung hat die Beschwerdegegnerin in Antwort auf die summarische Einschätzung des Rechtsamtes mit Eingabe vom 6. April 2023 abgelehnt. Da es sich nicht um einen untergeordneten Mangel handelt, kann der Mangel nicht mittels einer Nebenbestimmung zur Baubewilligung behoben werden.³⁵

Die angefochtene Gesamtbaubewilligung vom 9. Februar 2022 muss daher aufgehoben werden und dem Bauvorhaben gemäss Baugesuch vom 17. September 2020 mit Projektänderung vom 30. Mai 2022 ist der Bauabschlag zu erteilen.

5. Weitere Aspekte

a) Die Beschwerdeführerinnen führen weitere Kritikpunkte an. Diese betreffen namentlich die Einhaltung der baurechtlichen Masse (Gebäudelänge bzw. -tiefe), die Ausnahmbewilligung für das Vordach, die Attikageschossfläche (welche die Beschwerdegegnerin mit der Projektänderung

³⁵ Vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_476/2016 vom 9. März 2017 E. 2.4 sowie 1C_398/2017 vom 2. Februar 2017 E. 2.7

vom 30. Mai 2022 angepasst hat), den Ortsbild- und den Denkmalschutz, wobei in letzterer Hinsicht auch eine ungenügende Begründung des angefochtenen Entscheids gerügt wird.

b) Die Beschwerdegegnerin wird, wenn sie an ihren Bauabsichten auf der Parzelle Nr. N._____ festhält, ein neues Projekt ausarbeiten müssen. Die Einhaltung der baupolizeilichen Masse, der Ästhetik- und der Denkmalschutzvorschriften wird für das allfällige neue Projekt gestützt auf die Angaben und Darstellungen im neuen Baugesuch beurteilt werden müssen. Weitere Ausführungen zum aktuellen Projekt sind unter dem Gesichtspunkt der Prozessökonomie nicht angezeigt. Damit erübrigen sich auch die diesbezüglich beantragten Beweiserhebungen (Einfordern einer Fotomontage betreffend Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, Augenschein, Begutachtung durch die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder).

Bei der allfälligen Eingabe eines neuen Baugesuchs wird zu berücksichtigen sein, dass nach Art. 11 Abs. 2 Bst. d BewD u.a. auch die wichtigsten Baumaterialien sowie Art und Farbe der Fassaden im Baugesuch anzugeben sind. Diese Angaben gehören zu den Grundlagen der ästhetischen und denkmalschützerischen Beurteilung. Es gilt ferner zu beachten, dass sich der Gehörsanspruch allfälliger Einspracheparteien auch auf die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden erstreckt.³⁶

Hinsichtlich des hier streitigen Bauvorhabens hat die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. April 2022 (S. 7) erklärt, dass das Vordach entgegen der Formulierung des Ausnahmegesuchs nicht 1,50 m, sondern (wie in den Plänen dargestellt) 1,80 m über die Baulinie ragen solle. Damit hätte es einen Abstand von 0,20 m zur Strassenparzelle (I._____gasse) aufgewiesen. Soweit ein allfälliges neues Baugesuch wiederum ein westseitig über die Baulinie ragendes Vordach umfasst, ist es Sache der Bauherrschaft, das entsprechende Ausnahmegesuch so zu formulieren, dass es mit den Projektplänen im Einklang steht. Die Baubewilligungsbehörde hätte dann zu prüfen, ob das Lichtraumprofil gemäss Art. 83 SG³⁷ eingehalten ist. Art. 83 Abs. 3 SG schreibt vor, dass seitlich zum Fahrbahnrand eine lichte Breite von 0,50 m freizuhalten ist. Über der Fahrbahn von öffentlichen Strassen muss das Lichtraumprofil inkl. lichte Breite bis auf eine Höhe von mindestens 4,50 m freigehalten werden, über Fuss-, Geh- und Radwegen in der Regel bis auf eine Höhe von 2,50 m. Die Baubewilligungsbehörde wird gegebenenfalls zu beurteilen haben, bis zu welcher Höhe die lichte Breite bei der I._____gasse, die offenbar als Fussgängerzone signalisiert ist,³⁸ freigehalten werden muss, und ob das Bauvorhaben dieser Anforderung entspricht.

c) Interlaken ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Die Bauparzelle liegt im ISOS-Gebiet Nr. 2, welches als «Geschäftszentrum Interlaken, städtisch geschlossene Bebauung von 3- bis 5-geschossigen, repräsentativ gestalteten Geschäftshäusern und Hotels, E. 19./A. 20. Jh., dazwischen einige Neubauten» mit Erhaltungsziel A umschrieben ist. Wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein im ISOS aufgeführtes Objekt (Gebiet, Einzelelement etc.) erheblich beeinträchtigt werden kann oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen, so verfasst die zuständige Kommission des Bundes zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG³⁹). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist von der Erfüllung einer Bundesaufgabe auszugehen, wenn die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt, bundesrechtlich geregelt ist und einen Bezug zum Natur-,

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 11 sowie Art. 38-39 N. 16 und 17

³⁷ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

³⁸ Vgl. Vorakten pag. 178, 179, 185 und 186

³⁹ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451)

Landschafts- und Heimatschutz aufweist. Die Erteilung von durch das Bundesrecht geregelten Spezialbewilligungen, insbesondere von gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligungen, stellt eine Bundesaufgabe dar, denn der Gewässerschutz bezweckt zumindest auch den Schutz von Natur und Landschaft. Ist ein solches Ausnahmegesuch in einem Baubewilligungsverfahren zu beurteilen, handelt die Baubewilligungsbehörde zugleich in Erfüllung einer Bundesaufgabe.⁴⁰ In einem solchen Fall hat die KDP gemäss Art. 7 Abs. 1 NHG zu beurteilen, ob das ISOS-Objekt durch das Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt werden kann und daher eine Beurteilung durch die Bundeskommission erforderlich ist.

Das Rechtsamt der BVD hat daher mit Verfügung vom 8. September 2022 die KDP um Beurteilung gebeten, ob eine Begutachtung durch die ENHK und/oder EKD erforderlich sei. Die KDP verneinte dies mit Stellungnahme vom 26. Oktober 2022 für das hier streitige Projekt. Im Falle, dass ein Baugesuch für ein neues Projekt eingereicht wird und dessen Beurteilung wiederum mit der Erfüllung einer Bundesaufgabe verbunden ist, müsste die Frage, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS-Gebiets droht, hinsichtlich des neuen Projekts wiederum geklärt werden.

6. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist der angefochtene Gesamtentscheid vom 9. Februar 2022 aufzuheben und dem Vorhaben gemäss Baugesuch vom 17. September 2020 (Baugesuch-Nr. 581/20.050) und Projektänderung vom 30. Mai 2023 ist der Bauabschlag zu erteilen.

Damit dringen die Beschwerdeführerinnen mit ihrem Hauptbegehren durch. Auf ihre subsidiären Rechtsbegehren muss nicht eingegangen werden.

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 3200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴¹).

Die Beschwerdegegnerin trägt ausserdem die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD).

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

Die Beschwerdeführerinnen machen Parteikosten im Umfang von CHF 36'390.– geltend. Diese setzen sich zusammen aus einem Honorar von CHF 33'540.–, Auslagen von CHF 248.30 und der Mehrwertsteuer von CHF 2601.70.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴² beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs

⁴⁰ Urteil des Bundesgerichts 1C_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.4 und 3.5

⁴¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁴² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

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 KAG⁴³).

Vorliegend steht ein Abbruch- und Neubauprojekt für ein Einfamilienhaus im Streit. Die Sache ist mit den im Baugesuch angegebenen Baukosten von CHF 3,6 Mio von leicht überdurchschnittlicher Bedeutung. Die involvierten vermögensrechtlichen Interessen gehen dabei nicht über das Mass hinaus, das mit dem Rahmentarif gemäss Art. 11 Abs. 1 PKV abgedeckt wird. Das Rechtsamt hat im Beschwerdeverfahren verschiedene Beweismassnahmen veranlasst; ein Augenschein war nicht nötig. Damit ist der für das Verfahren gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten. Die Schwierigkeit des Prozesses ist nicht an die Schwierigkeit der geplanten Bauvorgänge geknüpft, sondern beurteilt sich anhand der sich stellenden Rechtsfragen. Auch diesbezüglich ist für das vorliegende Verfahren von einem Durchschnittswert auszugehen. Insgesamt erscheint ein Honorar von CHF 8500.– angemessen. Hinzu kommen die von den Beschwerdeführerinnen geltend gemachten Auslagen von CHF 248.30 und die Mehrwertsteuer von CHF 673.60 (7,7 % auf Honorar und Auslagen). Insgesamt hat die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführerinnen Parteikosten im Betrag von CHF 9421.90 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Interlaken vom 9. Februar 2022 wird aufgehoben. Dem Vorhaben gemäss Baugesuch vom 17. September 2020 (Baugesuch-Nr. 581/20.050) und Projektänderung vom 30. Mai 2023 wird der Bauabschlag erteilt.
2. a) Die Verfahrenskosten von CHF 3200.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 6615.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführerinnen die Parteikosten im Betrag von CHF 9421.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B. _____ und Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, im Haus
- Denkmalpflege des Kantons Bern, zur Kenntnis

⁴³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

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.

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 25. Juni 2021