



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/62

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 8. August 2022

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführer 1

und

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 2

Herrn **E.** _____
Beschwerdeführer 3

beide per Adresse Herrn D. _____

und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bönigen, Gemeindeverwaltung,
Interlakenstrasse 6, 3806 Bönigen b. Interlaken

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bönigen vom 16. März 2022 (eBau-Nr. 2021-7368[75128]; Abbruch Nebengebäude, Anbau von zwei Wohnungen, Umbau Wohnungen im bestehenden Gebäude)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer eines älteren Wohnhauses mit drei Wohnungen auf dem Grundstück Bönigen Grundbuchblatt Nr. H. _____. Auf der Westseite des Gebäudes wurde zu einem späteren Zeitpunkt ein grösserer Anbau erstellt, in dem sich unter anderem eine Garage befindet. Die Parzelle liegt in der Kernzone C (KC) und ist Teil der Baugruppe B

"Dorferweiterung". Bönigen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Das Bauvorhaben liegt im Gebiet 4 mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur).

2. Der Beschwerdegegner plant, den westseitigen Anbau abzubrechen und einen Anbau mit zwei Wohnungen zu erstellen. Ein erstes Bauprojekt, das die Gemeinde bewilligt hatte, wurde im Beschwerdeverfahren vor der BVD als nicht ortsbildverträglich beurteilt, namentlich wegen des damals vorgesehenen firsthohen Zwischenbaus und den im Garten vor der Hauptfassade des Altbaus geplanten fünf Parkplätzen. Mit Entscheid vom 19. November 2020 erteilte die BVD diesem Bauvorhaben den Bauabschlag.¹

3. Der Beschwerdegegner reichte am 18. Oktober 2021 bei der Gemeinde Bönigen ein neues Baugesuch ein für den Abbruch des Nebengebäudes und den Anbau von zwei Wohnungen sowie den Umbau der Wohnungen im bestehenden Gebäude. Neue Parkplätze sind nicht mehr vorgesehen. Der Beschwerdegegner reichte Ausnahmegesuche für das Unterschreiten des Strassenabstands (Art. 24 GBR², Art. 80 SG³), für das Abweichen von der Dachgestaltung (Art. 39 GBR) und das Unterschreiten der Raumhöhe im Altbau (Art. 67 ff. BauV⁴) ein. Die Beschwerdeführer erhoben je Einsprache gegen das Bauvorhaben.

4. Am 24. Januar 2022 reichte der Beschwerdegegner eine Projektänderung ein. Diese umfasst den Verzicht auf den Vorsprung der Nordfassade des Anbaus. Die KDP stimmte der Projektänderung ohne Auflagen zu. Die Beschwerdeführer hielten an ihren Einsprachen fest.

5. Mit Bauentscheid vom 16. März 2022 erteilte die Gemeinde Bönigen die Baubewilligung sowie die nachgesuchten Ausnahmegewilligungen. In Erwägung Ziffer 2.5.4 hielt sie ausserdem fest, dass die Bauherrschaft von der Erstellung von zwei Parkplätzen dispensiert werde.

6. Der Beschwerdeführer 1 reichte am 14. April 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt, die Zulässigkeit der «sehr weitreichenden Ausnahmen» sei zu überprüfen. Der Bauentscheid vom 16. März 2022 sei nötigenfalls ganz oder teilweise aufzuheben.

7. Die Beschwerdeführer 2 und 3 fochten den Bauentscheid vom 16. März 2022 der Gemeinde Bönigen mit gemeinsamer Beschwerde vom 19. April 2022 bei der BVD an. Sie beantragen in der Hauptsache, die Baubewilligung sei aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen.

8. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, vereinigte die Beschwerdeverfahren. Es holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Beschwerdegegner liess sich nicht vernehmen. Die Gemeinde nahm mit Eingabe vom 18. Mai 2022 Stellung zu den Beschwerden. Sie hält an ihrem Bauentscheid fest.

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

¹ BVD 110/2020/60

² Baureglement der Gemeinde Bönigen vom 28. Dezember 2001, mit Änderungen bis am 13. Juni 2021, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 9. Dezember 2021

³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁵ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 und Art. 35a BauG). Der Beschwerdeführer 1 ist ein Verein im Sinne von Art. 60 ZGB⁷, dessen Zweck insbesondere den Schutz des Ortsbilds umfasst.⁸ Er hat sich zulässigerweise als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt (vgl. Art. 35a BauG) und ist durch den angefochtenen Bauentscheid beschwert. Er ist zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerdeführer 2 und 3 sind als benachbarte Grundeigentümer in schutzwürdigen Interessen betroffen (vgl. Art. 35 Abs. 2 BauG) und durch den angefochtenen Bauentscheid beschwert. Sie sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Befreiung von der Parkplatzpflicht für zwei Parkplätze

a) Die Beschwerdeführer rügen insbesondere, das Bauvorhaben verursache einen zusätzlichen Parkplatzbedarf. Es seien jedoch keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen, vielmehr würde das bestehende Parkplatzangebot auf einen Parkplatz reduziert. Wo heute eine Garage bestehe, entstehe mit dem Bauprojekt neuer Wohnraum. Es wäre möglich und zumutbar, auf dem Baugrundstück die nötigen Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu schaffen, wenn die Gesamtfläche des Wohnraums reduziert würde. Die Gemeinde begründe die gewährte Befreiung von zwei Parkplätzen nicht. Das Parkieren in der Kernzone von Bönigen sei seit Jahren ein ungelöstes Problem; die Befreiung von der Parkplatzpflicht beeinträchtige öffentliche Interessen.

Die Gemeinde macht geltend, eine Ausfahrt auf die Strasse A._____ sei aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse nicht möglich. Sie verweist auf Art. 16 BauG, wonach die Parkplätze des Bauvorhabens auf dem Grundstück oder in seiner Nähe erstellt werden müssten. Mit dem Hinweis «oder in seiner Nähe» werde auf die öffentlichen Parkiermöglichkeiten entlang der J._____strasse verwiesen.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung oder den Umbau von Gebäuden ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (vgl. Art. 16 Abs. 1 BauG). Ab vier Wohnungen beträgt die gesetzliche Bandbreite 0,5 bis 2 Autoabstellplätze pro Wohnung (vgl. Art. 51 Abs. 2 BauV). Für das Bauvorhaben mit fünf Wohnungen sind daher mindestens drei Autoabstellplätze erforderlich.

c) Der heutige Anbau enthält eine Garage, zudem besteht ein Aussenparkplatz neben dem Altbau entlang der Strasse A._____. Für die drei bestehenden Wohnungen im Altbau sind somit heute zwei Autoabstellplätze vorhanden. Mit dem Bauvorhaben entfällt die Garage im

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

⁷ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

⁸ Vereinsstatuten des Heimatvereins Bönigen, abrufbar auf der Homepage der Gemeinde Bönigen, Seite besucht am 8. Juli 2022

Anbau. Die Anzahl Autoparkplätze würde auf den bestehenden Aussenparkplatz neben dem Altbau reduziert.

d) Der Verzicht auf die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtparkplätze ist nur unter den Voraussetzungen von Art. 55 BauV zulässig. Unter dem Titel «Hindernisse in der Erfüllung der Parkplatzpflicht» bestimmt Art. 55 BauV, dass die Baubewilligungsbehörde den Bauherrn im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, wenn er die Abstellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 300 m bereitzustellen vermag. Die Hinderungsgründe sind objektiver Natur. Nach der Verordnung können topographische Gründe, der Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, die Unzulässigkeit der Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten oder die Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung Hindernisse darstellen, die eine Befreiung von der Parkplatzpflicht rechtfertigen. Entscheidend ist, ob die Erfüllung der Parkplatzpflicht für die Bauherrschaft mit unzumutbaren Kosten oder Nachteilen verbunden ist oder an rechtlichen Hindernissen scheitert. Eine Befreiung ist jedoch ausgeschlossen, wenn verkehrsgefährdende Zustände drohen, denen weder mit Bedingungen oder Auflagen noch mit einer Projektänderung begegnet werden kann (Art. 55 Abs. 2 BauV).⁹

Die «Befreiung» von der Parkplatzpflicht nach Art. 55 BauV ist eine sog. unechte Ausnahme; sie bedarf also keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG. Die fehlende tatsächliche oder rechtliche Möglichkeit der Erfüllung der Parkplatzpflicht genügt als Rechtfertigungsgrund.¹⁰ Das Hindernis muss von der Bauherrschaft jedoch begründet nachgewiesen werden. Die Befreiung kann nur auf entsprechendes Gesuch der Bauherrschaft erfolgen, insbesondere da sie allenfalls mit einer Ersatzabgabe gemäss Art. 56 BauV verbunden ist. Fehlt einem Bauvorhaben die erforderliche Anzahl Abstellplätze und liegt kein Befreiungsgesuch vor, so kann es nicht bewilligt werden.¹¹

e) Im vorliegenden Fall ist kein Gesuch um Befreiung von der Parkplatzpflicht aktenkundig; auch enthalten weder die Projektbeschreibung zum Baugesuch¹² noch die Parkplatzberechnung¹³ eine Begründung für das Unterschreiten der Mindestanzahl an Parkplätzen. Die Bauherrschaft erwähnte bloss den bestehenden Parkplatz entlang der Strasse A._____. Obwohl kein Befreiungsgesuch vorlag, beschloss der Gemeinderat eine Dispensation von der Erstellung weiterer Parkplätze.¹⁴ Dies war nicht zulässig. In seiner Diskussion ging der Gemeinderat davon aus, dass das vorgelegte Bauprojekt ohne Dispensation von der Parkplatzpflicht nicht realisiert werden könne, es wäre eine Projektänderung nötig.¹⁵ Der Gemeinderat prüfte nicht näher, ob die Voraussetzungen von Art. 55 BauV für die (teilweise) Befreiung von der Parkplatzpflicht erfüllt wären. Die Befreiung wurde zudem im Bauentscheid nur in den Erwägungen genannt, aber in der Entscheidformel nicht verfügt.

f) Dem Vorgängerprojekt erteilte die BVD unter anderem deshalb den Bauabschlag, weil die fünf neuen Parkplätze im ostseitigen Garten das Ortsbild und die Baugruppe beeinträchtigt hätten. Der Vorgarten vor dem Altbau kann somit nicht als Parkplatz umgenutzt werden. Die Bauparzelle grenzt jedoch auch an die Strasse A._____ und wird von dieser erschlossen. Es ist daher nicht ausgeschlossen, die erforderlichen Parkplätze an anderer Stelle auf der Bauparzelle zu erstellen

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-18 N. 25

¹⁰ Vgl. zum Ganzen: Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16–18 N. 25 mit Hinweisen.

¹¹ BDE 110/2016/169 vom 24. Mai 2017 E. 8

¹² Vorakten pag. 273

¹³ Vorakten pag. 42

¹⁴ Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates vom 13. Dezember 2021, Vorakten pag. 285

¹⁵ Vgl. Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates vom 13. Dezember 2021 S. 3, Vorakten pag. 285

oder allenfalls Parkplätze im Umkreis von 300 m sicherzustellen. Ein Bauvorhaben muss so projektiert werden, dass auch die gesetzlich vorgeschriebenen Nebenanlagen Platz finden. Eine faktische Übernutzung des Grundstücks bildet keinen zureichenden Befreiungsgrund nach Art. 55 BauV. Sofern sich die Erstellung (oder Sicherstellung) von Parkplätzen als objektiv unmöglich erweisen sollte, hat der Beschwerdegegner ein begründetes Befreiungsgesuch einzureichen.

g) Zusammenfassend gewährte die Gemeinde die (Teil-)Befreiung von der Parkplatzpflicht, ohne dass ein entsprechendes begründetes Gesuch der Bauherrschaft vorlag und ohne dass die Voraussetzungen von Art. 55 BauV näher geprüft wurden. Die Befreiung wurde nicht verfügt. Die Baubewilligung ist aufzuheben.

3. Hindernisfreies Bauen, Zimmergrösse

a) Die Beschwerdeführer 2 und 3 rügen, die Anforderungen an hindernisfreies Bauen seien nicht erfüllt. Es sei kein rollstuhlgerechter Parkplatz vorgesehen. Die Küchen seien falsch geplant, die Badezimmer zu schmal und die Schlafzimmer wiesen die Minimalgrösse nicht auf. Die Projektänderung, welche zu einer Flächenreduktion bei diesen Räumen geführt habe, sei der Procap nicht mehr zugestellt worden. Der Fachbericht der Procap beziehe sich auf das frühere Projekt und sei somit überholt.

b) Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein (Art. 22 Abs. 1 BauG). Im Neubau sind zwei Wohnungen vorgesehen, im Altbau sollen die drei Wohnungen umfassend erneuert und umgebaut werden. Mit dem Bauvorhaben bestehen neu insgesamt fünf, d.h. mehr als vier Wohnungen. Das Bauvorhaben muss daher den Anforderungen an hindernisfreies Bauen gemäss Art. 22 BauG und Art. 85 ff. BauV genügen. Das Innere von Gebäuden ist so zu gestalten, dass es mit geringem baulichen Aufwand an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung angepasst werden kann (Art. 22 Abs. 2 BauG). Art. 85 Abs. 1 BauV erklärt dafür die Norm SIA 500:2009 als verbindlich. Das Bauvorhaben ist daher nach Massgabe der Norm SIA 500:2009 hindernisfrei zu erstellen und zu erneuern. Bei der Erneuerung kann eine hindernisfreie Bauweise jedoch nur soweit verlangt werden, als der Aufwand die in Art. 85 Abs. 2 und 3 BauV genannten Werte nicht überschreitet. Die Norm SIA 500:2009 enthält zudem Bestimmungen über die Mindestzahl und die Ausgestaltung von rollstuhlgängigen Parkplätzen.¹⁶

c) Die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern Procap beurteilte das Bauvorhaben mit Fachbericht vom 8. November 2021. Sie hielt fest, die Erfüllung der Anforderungen seien beim Altbau teilweise nicht möglich. Die Unterschreitung der Normvorgabe bei den Schlafzimmern und bei den Badezimmern im Altbau («Bestand») könne ausnahmsweise toleriert werden. Die Wohnung im Erdgeschoss Ost des Altbaus könne im Bedarfsfall über eine mobile oder feste Rampe erschlossen werden. Als Auflagen verfügte sie beim neuen Anbau, dass bei den Küchen ein Abstand von 1,20 m zwischen der Küchenzeile und der Kochinsel geplant und ausgeführt werden müsse. Für die Anpassbarkeit der Küche müssten Leerrohre oder vorbereitete Anschlüsse erstellt werden, wenn Kochherd und Spüle nicht in derselben Front angeordnet seien. Wenn Parkplätze erstellt würden, müsse ein rollstuhlgerechtes Parkfeld angeboten werden. Die Grösse der Badezimmer im Neubau und deren Raumabmessungen beurteilte die Procap als «soweit in den Plänen ersichtlich i.O.». Nach Ansicht der Fachbehörde waren somit die Raumgrössen im Altbau «tolerierbar» und der Neubau mit Auflagen bewilligungsfähig.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 22 N. 8

d) Der Beschwerdegegner reichte am 24. Januar 2022 jedoch eine Projektänderung ein. Diese beinhaltet den Verzicht auf das Auskragen der Nordfassade beim geplanten Neubau, damit die Nordfassade des Neubaus bündig mit der Nordfassade des Altbaus verläuft. Die Projektänderung wirkt sich nicht auf den Altbau aus, wohl aber auf den Neubau, dessen Fläche damit leicht reduziert wurde. Die nordseitig angeordneten Räume beider Wohnungen wurden kleiner, namentlich die Badezimmer und das jeweilige (Schlaf-)Zimmer. Die Bodenfläche der Zimmer reduzierte sich von 14,01 m² auf 12,81 m², was nicht mehr der SIA Norm 500:2009 an hindernisfreies Bauen entspricht; diese setzt für ein Schlafzimmer eine Mindestfläche von 14 m² voraus (SIA Norm 500:2009 Ziff. 10.4). Die Gemeinde holte von der Procap keinen Fachbericht zur Projektänderung ein, obwohl dies angesichts der geänderten Raumgrössen erforderlich gewesen wäre. Der Fachbericht der Procap bildet daher keine zureichende Grundlage für die Baubewilligung. Die Unterschreitung der Raumgrösse im Neubau würde eine Ausnahme von Art. 85 BauV erfordern, was jedoch besondere Verhältnisse voraussetzt.

4. Verfahrensrechtliche Rügen

a) Die Beschwerdeführer erheben in Zusammenhang mit der Projektänderung mehrere verfahrensrechtliche Rügen. Der Gemeinderat habe bereits am 13. Dezember 2021 drei Ausnahmen beschlossen, und dies ohne dazu «berechtigt» zu sein. Er habe mit diesem Beschluss den Bauentscheid massgeblich beeinflusst. Der Amtsbericht des Regierungsstatthalters vom 14. März 2022 habe damals dem Gemeinderat noch gar nicht vorgelegen. Die Projektänderung vom 24. Januar 2022 sei vom Gemeinderat nicht mehr berücksichtigt worden.

b) Gemäss Art. 33 Abs. 4 BauG entscheidet der Gemeinderat oder ein anderes, im Gemeindereglement bezeichnetes Organ über die Baugesuche. Im Einzelnen sind die Zuständigkeiten im Funktionendiagramm «18 Bauwesen» in der Fassung vom 9. Dezember 2019 festgelegt (vgl. Art. 13 Gemeindeverordnung vom 7. Juni 2013). Nach Art. 1 des Funktionendiagramms (FuDi) vom 25. November 2013 kommt dem Funktionendiagramm die rechtliche Bedeutung einer gemeinderätlichen Verordnung zu. Gemäss Funktionendiagramm «18 Bauwesen» ist der Gemeinderat zuständig zum Entscheid über Ausnahmen (Ziff. 1801.10 und 1801.12). Wenn das Bauvorhaben keine Ausnahmen erfordert, obliegt der Entscheid über Baugesuche dem Abteilungsleiter, der Gemeinderat wird nur informiert, (vgl. Ziff. 1801.09 in Verbindung mit der Legende in Art. 3 FuDi). Gleiches gilt bei einer Projektänderung. Erfordert diese eine Ausnahme, entscheidet der Gemeinderat darüber (Ziff. 1801.18), andernfalls wird er (nur) informiert (Ziff. 1801.17).

c) Der Amtsbericht des Regierungsstatthalters über die beantragte Ausnahme zur minimalen Raumhöhe gemäss Art. 67 BauV datiert vom 14. März 2022¹⁷ und lag dem Gemeinderat an dessen Sitzung vom 13. Dezember 2022 noch nicht vor. Der Gemeinderat behandelte die Ausnahme zur Unterschreitung der Raumhöhe zwar und beschloss, zuhanden des Regierungsstatthalters in positivem Sinne Stellung zu nehmen.¹⁸ Formell hätte der Entscheid des Gemeinderates über diese Ausnahme aber nach Eingang des Amtsberichts des Regierungsstatthalters ergehen sollen.

d) Dem Gemeinderat lag an dessen Sitzung vom 13. Dezember 2021 die ursprüngliche Baueingabe vor. Der Beschluss des Gemeinderats bezog sich somit auf das frühere Projekt. Soweit ersichtlich, wurde ihm die Projektänderung nicht mehr unterbreitet. Beim geänderten Neubauprojekt sind die Voraussetzungen des hindernisfreien Bauens nach Art. 22 BauG i.V.m.

¹⁷ Vorakten pag. 169

¹⁸ Protokollauszug aus der Sitzung des Gemeinderats vom 13. Dezember 2021, Vorakten pag. 285

Art. 85 BauV, wie oben ausgeführt, nicht mehr erfüllt. Das Bauvorhaben wäre ohne eine Ausnahme nicht bewilligungsfähig gewesen. Ein allfälliges Ausnahmegesuch hätte sich auf die Zuständigkeitsordnung ausgewirkt. Nach Einholung eines Amtsberichts des Regierungsstatthalters (Art. 9 Abs. 4 BewD¹⁹) hätte der Gemeinderat darüber entscheiden müssen.

5. Weiteres

a) Die Beschwerdeführer 2 und 3 rügen Planfehler und widersprüchliche Flächenangaben beim Altbau. Zudem machen sie geltend, die bereits unterschrittene Raumhöhe würde bei der Ausführung des Bauvorhabens noch weiter reduziert. Bei den Decken und Böden im Altbau sei ein Bodenaufbau von 20 cm nicht realistisch, wenn zusätzlich Leitungen und eine Bodenheizung eingebaut würden. Der Regierungsstatthalter sei bei seinem Amtsbericht zur Ausnahme betreffend Raumhöhen von falschen Voraussetzungen ausgegangen.

Die Gemeinde verweist auf den Amtsbericht des Regierungsstatthalters, der festgehalten habe, dass die bestehende Rechtswidrigkeit bei den Raumhöhen durch das Bauvorhaben nicht verstärkt werde und somit fraglich sei, ob das Bauvorhaben überhaupt auf eine Ausnahme angewiesen sei.

b) Eine Projektänderung ersetzt im Umfang der Änderungen jeweils das frühere Bauvorhaben. Das überholte Bauprojekt steht nicht mehr zur Disposition. Zu beurteilen sind somit nur die Pläne gemäss der Projektänderung vom 24. Januar 2022. Ob diese beim Altbau gegenüber früheren Projektvarianten andere Flächenangaben enthalten, ist nicht relevant. Die Angaben müssen jedoch zutreffen. Es ist Sache der Bauherrschaft, vollständige und widerspruchsfreie Angaben und Pläne einzureichen. Die Bauherrschaft muss sich auf den ihren Plänen behaften lassen. Plant die Bauherrschaft ein Bauvorhaben, das sich nach den bewilligten Plänen nicht realisieren lässt, trägt sie das Risiko, dass die erforderlichen Änderungen nachträglich nicht bewilligt werden können.

c) Gemäss dem Projektplan Schnitt C-C, revidiert am 19. Januar 2022, beträgt die Raumhöhe im Erdgeschoss des Altbaus 2,12 m, im Obergeschoss 2,15 m und im Dachgeschoss an der höchsten (schmalen) Stelle 2,73 m. Laut Angaben auf dem Formular des energietechnischen Nachweises ist eine Bodenheizung geplant.²⁰ Es ist daher noch zu klären, ob und inwiefern sich damit die Raumhöhe weiter reduziert.

6. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG²¹ entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Es müssen besondere Gründe, die prozessökonomische Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen, dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird.²²

b) Wie vorne ausgeführt, bestehen mehrere Mängel. Vorliegend beschloss der Gemeinderat über die Dispensation von zwei Parkplätzen, obwohl kein entsprechendes Gesuch der

¹⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁰ Vorakten pag. 82

²¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8

Bauherrschaft aktenkundig ist, und ohne die Voraussetzungen von Art. 55 BauV näher zu prüfen. Die Bauherrschaft wird zu prüfen haben, ob Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder gegebenenfalls im Umkreis von 300 m möglich sind und im verneinenden Fall ein begründetes Befreiungsgesuch gemäss Art. 55 BauV einreichen müssen. Bezüglich Raumhöhe im Altbau sind weitere sachverhaltliche Klärungen erforderlich. Gegebenenfalls ist das Ausnahmegesuch dem Regierungsstatthalter erneut vorzulegen. Zur Projektänderung vom 24. Januar 2022 ist ein Fachbericht der Procap einzuholen. Die Projektänderung ist schliesslich dem Gemeinderat zu unterbreiten. Die Beschwerdesache ist nicht entscheidreif.

c) Die Beschwerde ist deshalb insoweit gutzuheissen, als dass die angefochtene Verfügung der Gemeinde aufzuheben ist. Die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückzuweisen. Dabei wird das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer zu beachten sein. Das heisst, dass ihnen die eingehenden Stellungnahmen sowie Fach- und Amtsberichte vor dem Entscheid zugestellt werden müssen, damit sie Stellung dazu nehmen können.²³ Bei diesem Ausgang des Verfahrens brauchen die weiteren Rügen nicht geprüft zu werden, zumal nicht auszuschliessen ist, dass der Beschwerdegegner eine weitere Projektänderung vornimmt.

7. Kosten

a) Vorliegend waren zwei Beschwerden zu beurteilen, die vereinigt wurden. Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von insgesamt CHF 2000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁴). Sie werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (vgl. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei einem Rückweisungsentscheid wird praxisgemäss von einem vollumfänglichen Obsiegen ausgegangen.²⁵ Die Verfahrenskosten trägt demnach der Beschwerdegegner.

b) Die Beschwerdeführer waren nicht anwaltlich vertreten und haben daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Der Bauentscheid der Gemeinde Bönigen vom 16. März 2022 wird aufgehoben. Die Sache wird an die Gemeinde zurückgewiesen zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen. Insoweit werden die Beschwerden gutgeheissen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²³ BGE 138 I 484 E. 2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38–39 N 9b

²⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 6

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben
- Herrn D._____ und Herrn E._____, per Adresse Herrn D._____, eingeschrieben
- Herrn F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bönigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per Mail, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.