



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/152

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. Juni 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken vom 23. August
2023 (eBau Dossier Nr. A._____; Abbruch Gartenhaus, Neubau Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 (nachfolgend Beschwerdegegnerschaft) reichten am 6. Oktober 2022 bei der Gemeinde Interlaken ein Baugesuch ein für den Abbruch eines Gartenhauses sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Erstwohnungen und einer touristisch vermieteten 1.5-Zimmerwohnung auf Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W3. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführerin 2 (nachfolgend Beschwerdeführende) Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 23. August 2023 erteilte die Gemeinde Interlaken die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 22. September 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung der Baubewilligung vom 23. August 2023 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, die bewilligten Abweichungen von den baupolizeilichen Massen seien unrechtmässig, Ausnahmen seien nicht publiziert worden, der Verzicht auf Parkplätze für Motorfahrzeuge widerspreche kantonalem Baurecht, die Gestaltung sei qualitativ ungenügend und das rechtliche Gehör sei verletzt worden.
3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz nahm mit Beschwerdeantwort vom 23. Oktober 2023 Stellung zur Beschwerde, ohne einen expliziten Antrag zu stellen. Die Beschwerdegegnerschaft verzichtet mit Schreiben vom 25. Oktober 2023 auf eine Stellungnahme. Diese Eingaben wurden den Verfahrensbeteiligten zugestellt.
4. In ihren Schlussbemerkungen vom 4. März 2024 bestätigen die Beschwerdeführenden das Rechtsbegehren gemäss Beschwerde. Sie machten zudem weitere Ausführungen zum Ortsbildgestaltungsbereich, zur Kantonalen Denkmalpflege, zu den baupolizeilichen Vorschriften, zu den Parkplätzen und zur Ästhetik.
5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

- a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.
- b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Situation

Vom ursprünglichen Grundstück Interlaken Grundbuchblatt Nr. I._____, welches an der südlichen Parzellengrenze an die J._____strasse und an der nördlichen Parzellengrenze an die K._____strasse grenzt, wurde der nördliche Teil an der K._____strasse abparzelliert. Auf

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

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

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

der neu entstandenen Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. H. _____ plant die Beschwerdegegnerschaft den Abbruch des bestehenden, an die Liegenschaft auf der verbleibenden Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. I. _____ angebauten Gartenhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Erstwohnungen und einer touristisch vermieteten 1.5-Zimmerwohnung im 2. OG.

Vor der Einreichung des Baugesuches führte die Beschwerdegegnerschaft ein Gutachterverfahren gemäss Art. 512 GBR⁴ durch, welches vorausgesetzt wird, um in einem Ortsbildgestaltungsbereich von den baupolizeilichen Massen abweichen zu können.

Das Bauvorhaben sieht diverse Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Grenzabstände, Attikageschoss) vor. Das Bauvorhaben gemäss Baugesuch wurde von der Vorinstanz bewilligt.

3. Anwendbarkeit Art. 512 GBR

a) Die Vorinstanz führte in Ziffer II/4. Ihres Entscheids vom 23. August 2023 aus, gemäss Art. 512 GBR könne in Ortsbildgestaltungsbereichen auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens von baupolizeilichen Massen abgewichen werden. Der Rückbau des Gartenhauses sowie der beabsichtigte Neubau auf der Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. H. _____ würden das schützenswerte K-Objekt J. _____ strasse 16 sowie die ISOS-Erhaltungsziele der ISOS-Baugruppe B3.1 tangieren. Aus diesem Grund habe die Kantonale Denkmalpflege dem qualifizierten Verfahren zugestimmt. Mit Fachbericht vom 4. Mai 2023 habe die Denkmalpflege das Bauvorhaben gutgeheissen. Das Baueingabeprojekt sei somit Resultat eines qualifizierten Verfahrens.

b) Die Beschwerdeführenden bemängeln, der geplante Neubau an der K. _____ strasse liege ausserhalb des Ortsbildgestaltungsbereiches und könne deshalb nicht nach Art. 512 GBR beurteilt werden. Die Bauparzelle liege auch in keiner Baugruppe. Eine Beurteilung nach Art. 512 GBR könne jedoch nur in Ortsbildgestaltungsbereichen und auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des qualifizierten Verfahrens erfolgen.

c) Art. 511 GBR befasst sich mit Ortsbildgestaltungsbereichen und lautet wie folgt:

«¹ Die Ortsbildgestaltungsbereiche bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen.

² Die Ortsbildgestaltungsbereiche sind im Zonenplan 2 grundeigentümerverbindlich ausgeschieden.

³ Die Baukommission kann in Ortsbildgestaltungsbereichen zur Beurteilung von Baugesuchen eine Fachstelle beiziehen.

(...)»

Für Ortsbildgestaltungsbereiche nach Art. 511 GBR kann die Baubewilligungsbehörde Art. 512 GBR anwenden:

«¹ In den Ortsbildgestaltungsbereichen kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

⁴ Baureglement der Einwohnergemeinde Interlaken vom 8. Dezember 2020 (genehmigt vom Kanton am 6. März 2021)

² Die Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.»

d) Im Zonenplan 2 der Gemeinde Interlaken sind unter anderem die Baugruppen sowie die Ortsbildgestaltungsbereiche abgebildet. Die ursprüngliche Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. I. _____ reichte an der nordwestlichen Parzellengrenze an die K. _____ strasse, an der südöstlichen Parzellengrenze an die J. _____ strasse. Auf der Seite der J. _____ strasse existiert ein Gebäude, welches direkt an die J. _____ strasse gebaut ist. Der abparzellierte Teil (neue Parzelle Nr. H. _____), auf welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll, ist zur K. _____ strasse hin ausgerichtet. Entlang der J. _____ strasse bestehen mehrere schützenswerte und erhaltenswerte Bauten, welche grösstenteils direkt an die J. _____ strasse gebaut sind. Die Baugruppe B, welche im Zonenplan 2 eingezeichnet ist, umfasst hauptsächlich die Gebäude links und rechts der J. _____ strasse, nicht aber diejenigen an der K. _____ strasse. Der in diesem Gebiet vorhandene Ortsbildgestaltungsbereich umfasst ebenfalls lediglich die Häuser auf beiden Seiten der J. _____ strasse, jedoch nicht diejenigen an der K. _____ strasse.⁵ Das abparzellierte Baugrundstück Nr. H. _____ befindet sich nur zu einem sehr kleinen Teil in der Baugruppe B und im Ortsbildgestaltungsbereich. Insbesondere das projektierte Gebäude befindet sich nicht innerhalb der Baugruppe B und des Ortsbildgestaltungsbereiches.

Das Bauvorhaben liegt somit nicht innerhalb des Ortsbildgestaltungsbereichs, weshalb Art. 512 GBR vorliegend nicht zur Anwendung kommt. Eine Abweichung von baupolizeilichen Massen aufgrund eines qualifizierten Verfahrens ist somit nicht möglich.

Aus den Vorakten der Vorinstanz geht im Übrigen hervor, dass die Vorinstanz in einem vergleichbaren Fall zum gleichen Schluss kam: Für die auf der Ostseite der Bauparzelle gelegene Nachbarparzelle Nr. B. _____ wurde eine Voranfrage bei der Vorinstanz eingereicht. Aus der Korrespondenz zu dieser Voranfrage geht hervor, dass die Vorinstanz in Bezug auf das Gebäude an der K. _____ strasse 15 (Parzelle Nr. B. _____) ausführt, das Grundstück befinde sich nur sehr untergeordnet im Ortsbildgestaltungsbereich und der Baugruppe B, da auch das Wohnhaus auf dieser Parzelle nicht im Ortsbildgestaltungsbereich liege. Aus diesem Grund kam die Vorinstanz in Bezug auf ein mögliches Bauvorhaben auf Parzelle Nr. B. _____ zum Schluss, dass Art. 512 GBR nicht zur Anwendung kommen könne.⁶

4. Grenz- und Gebäudeabstände

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Bauvorhaben unterschreite die Grenz- und Gebäudeabstände zu benachbarten Parzellen um mehrere Meter. Näherbaurechte würden das Abweichen von Grenzabständen zulassen, aber nicht die Unterschreitung der Gebäudeabstände.

Die Vorinstanz begründe die Zulässigkeit dieser Abweichungen vom Baureglement mit Art. 512 GBR, nach welchem die Baubewilligungsbehörden in Ortsbildgestaltungsbereichen und auf Empfehlung der Fachberatung oder auf Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen könne. Das Bauvorhaben liege aber nicht in einem Ortsbildgestaltungsbereich, weshalb dieser Artikel vorliegend nicht angewendet werden dürfe. Noch wenn er anwendbar wäre, sei bei der Erteilung von Ausnahmen besondere Zurückhaltung angebracht.

⁵ Vorakten der Vorinstanz, pag. 171

⁶ Vorakten der Vorinstanz, pag. 171

b) In ihrer Eingabe vom 23. Oktober 2023 führt die Vorinstanz aus, in Ortsbildgestaltungsbe-
reichen könne auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines
qualifizierten Verfahrens von baupolizeilichen Massen abgewichen werden. Die Baubewilligungs-
behörde könne somit ein Bauvorhaben gestatten, ohne dass eine Ausnahmegewilligung erteilt
werden müsse, wenn dies von ausgewiesenen Fachleuten wie beispielsweise anlässlich des vor-
liegenden Gutachterverfahrens empfohlen werde und die Näherbaurechte oder dergleichen vor-
liegen würden. Diese würden hier vorliegen. Der Rückbau des Gartenhauses und der beabsich-
tigte Neubau würden das schützenswerte K-Objekt J. _____ strasse 16 sowie die ISOS-Erhal-
tungsziele der ISOS-Baugruppe B3.1 tangieren. Das Projekt sei Resultat eines qualifizierten Ver-
fahrens, so dass Art. 512 GBR auf das Bauprojekt angewendet werden könne. Diese Auslegungs-
art sei bereits bei zumindest einem anderen Bauvorhaben angewendet worden und dabei im Vor-
feld vom Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli bestätigt worden.

c) In der Wohnzone W3 ist gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR ein kleiner Grenzabstand von 5.00 m
und ein grosser Grenzabstand von 12.00 m einzuhalten. Der kleine Grenzabstand bezeichnet ge-
stützt auf Art. A142 GBR die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie des
Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Der kleine Grenzabstand wird auf den Schmalseiten und
der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. Der grosse Grenzabstand ist die zulässige
kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes
von der Grundstücksgrenze, wobei rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen wird
(Art. A143 Abs. 1 GBR). Falls keine Gebäudeseite mehr als 10 % länger ist oder bei einer Ost-
West-Orientierung der Längsseite gilt die besonnte Längsseite als nicht eindeutig bestimmbar. In
diesen Fällen bestimmt der Baugesuchsteller, auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand ge-
messen wird, ausgenommen die Nordfassade (Art. A143 Abs. 2 GBR).

Gestützt auf Art. 412 GBR haben Bauten allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeab-
stände einzuhalten. Nach Art. A144 GBR ist der Gebäudeabstand die Entfernung zwischen den
projizierten Fassadenlinien zweier Gebäuden, welcher mindestens der Summe der nach Art. 212
Abs. 1 GBR vorgeschriebenen Grenzabstände entspricht. Falls Bauten aufgrund früherer bau-
rechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert
sich der Gebäudeabstand zwischen diesen Bauten um das Mass der Unterschreitung des Grenz-
abstandes (Art. A144 Abs. 3 GBR). Werden Näherbaurechte eingeräumt, darf der ordentliche re-
glementarische Gebäudeabstand um maximal 25 % reduziert werden (Art. A144 Abs. 4 GBR).

d) Das geplante Gebäude weist eine Länge von 12.40 m und eine Breite von 10.65 m auf. Die
beiden Längsseiten sind östlich und westlich orientiert. Das Bauvorhaben weist zur westlich ge-
legenen Parzelle Nr. G. _____ einen Grenzabstand von 2.56 m, zur südlich gelegenen Parzelle
Nr. I. _____ einen Grenzabstand von 4.66 m und zur östlich gelegenen Parzelle
Nr. B. _____ einen Grenzabstand von 5.00 m auf.⁷

Aufgrund der Ost-West-Ausrichtung der Längsseiten kann die besonnte Längsseite nicht klar be-
stimmt werden. Aus den Baugesuchsunterlagen ergibt sich nicht eindeutig, ob die Beschwerde-
gegnerschaft die besonnte Längsseite auf der östlichen oder auf der westlichen Seite festgelegt
hat. Aufgrund der Tatsache, dass die Eigentümerin der Parzelle Nr. B. _____ der Beschwer-
degegnerschaft mit dem Formular «Näherbaurecht» das Recht erteilt, den projektierten Bau mit
einem reduzierten Grenzabstand von 5.00 m zu erstellen, kann davon ausgegangen werden, dass
die Beschwerdegegnerschaft die besonnte Längsseite an der östlichen, der Parzelle
Nr. B. _____ zugewandten Seite festgelegt hat. Wäre auf dieser Seite nur ein kleiner Grenz-
abstand vorgesehen, wäre nämlich ein Näherbaurecht gar nicht notwendig. Auch die Vorinstanz

⁷ Vgl. Plan Grundrisse vom 1.3.2023, Grundriss EG

geht in ihrem Entscheid davon aus, dass der grosse Grenzabstand auf der Ostseite festgelegt wurde.

Die Grenzabstände gemäss Art. 212 GBR werden zu keiner Seite hin eingehalten. Es liegen allerdings bei allen drei angrenzenden Grundstücken Näherbaurechte vor. Die Unterschreitung der Grenzabstände ist daher zulässig. Allerdings muss auch bei Vorliegen von Näherbaurechten oder sonstigen Vereinbarungen zwischen nachbarlichen Grundstücken ein Gebäudeabstand eingehalten werden; der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf bei einem Näherbaurecht um maximal 25 % reduziert werden (Art. A144 Abs. 4 GBR).

Vorliegend müsste das Bauprojekt zum Gebäude J. _____ strasse 16 auf der Parzelle Nr. I. _____ grundsätzlich die Summe der kleinen Grenzabstände von je 5.00 m, ausmachend 10.00 m, einhalten. Durch Erteilung eines Näherbaurechts kann der Gebäudeabstand um maximal 25 % auf 7.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand macht jedoch nur 4.66 m aus, der minimale Gebäudeabstand ist somit klar unterschritten. Es liegt auch kein Fall von Art. A144 Abs. 3 GBR vor, da das Gebäude auf der Parzelle Nr. I. _____ nicht aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhält, sondern aufgrund der kürzlich erfolgten Abparzellierung.

Zwischen den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. H. _____ und B. _____ müsste ein Gebäudeabstand von 17.00 m resp. 24.00 m (falls bei der Parzelle Nr. B. _____ der grosse Grenzabstand westlich liegt) eingehalten werden, welcher aufgrund des Vorliegens eines Näherbaurechts auf maximal 12.75 resp. 18.00 m reduziert werden könnte. Der vorgesehene Gebäudeabstand beträgt ca. 15.50 m, womit der Gebäudeabstand eingehalten wäre, wenn auf der Parzelle Nr. B. _____ im Westen nur ein kleiner Grenzabstand eingehalten werden müsste. Muss das Gebäude auf Parzelle Nr. B. _____ jedoch auf der westlichen Seite einen grossen Grenzabstand einhalten, könnte der massgebende Gebäudeabstand nicht eingehalten werden. Ob ein Fall von Art. A144 Abs. 3 GBR gegeben ist, ist aus den Akten nicht ersichtlich.

Gegenüber der westlich gelegenen Parzelle Nr. G. _____ müsste ein ordentlicher Gebäudeabstand von 10.00 m eingehalten werden, abzüglich die 25 % aufgrund des Näherbaurechts folglich mindestens ein Abstand von 7.50 m. Der Abstand zwischen den beiden Gebäuden beträgt aber nur 5.20 m, wobei das Gebäude auf der Parzelle Nr. G. _____ gegenüber der Bauparzelle nur einen Grenzabstand von 2.20 m hat. Auch auf dieser Seite ist der Mindest-Gebäudeabstand nicht eingehalten. Falls das Gebäude auf der Parzelle Nr. G. _____ aufgrund einer Ausnahmegewilligung oder aufgrund früherer baurechtlichen Bestimmungen den Grenzabstand zur Bauparzelle unterschreitet, ergibt sich Folgendes: Der ordentliche kleine Grenzabstand des Gebäudes auf der Parzelle Nr. G. _____ gegenüber der Bauparzelle müsste 5.00 m betragen, beträgt aber nur von 2.20 m, was eine Unterschreitung um 2.80 m ergibt. Der ordentliche Gebäudeabstand von 10.00 m würde sich daher auf 7.20 m reduzieren (vgl. Art. A144 Abs. 3 GBR). Aufgrund des Vorliegens eines Näherbaurechts müsste gemäss Art. A144 Abs. 4 GBR aber nur ein Abstand von 5.40 m eingehalten werden (75 % von 7.20 m). Gemäss den Massangaben der Bauherrschaft beträgt der Gebäudeabstand zwischen dem Bauvorhaben und dem Gebäude auf der Parzelle Nr. G. _____ allerdings nur 5.29 m. Der minimal einzuhaltende Gebäudeabstand wird somit auch dann unterschritten, wenn ein Fall von Art. A144 Abs. 3 GBR vorliegen würde.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben zumindest die Gebäudeabstände gegenüber den Parzellen Nr. G. _____ und Nr. I. _____ nicht einhält. Die Beschwerdegegnerschaft macht keine Anwendungsfälle von Art. A144 Abs. 3 GBR geltend; entsprechende Umstände sind auch nicht nachgewiesen. Aber selbst wenn die Voraussetzungen von Art. A144 Abs. 3 GBR erfüllt wären, wären die massgebenden Gebäudeabstände nicht eingehalten. Wie oben ausgeführt, kann sich das Bauvorhaben aufgrund der Lage ausserhalb des Ortsbildgestaltungsbereichs nicht auf

Art. 512 GBR berufen und muss die baupolizeilichen Masse einhalten. Aufgrund der Unterschreitung der Gebäudeabstände sind diese Masse vorliegend nicht eingehalten. Das Vorhaben ist nicht bewilligungsfähig.

5. Attikageschoss

a) Die Beschwerdeführenden führen aus, beim Bauvorhaben sei ein Attikageschoss ohne Rückversetzung auf einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss geplant. Dies bedeute, dass das Bauvorhaben vier Vollgeschosse aufweise, was gemäss Gemeindebaureglement nicht zugelassen sei.

In ihrer Eingabe vom 23. Oktober 2023 führt die Vorinstanz aus, das Projekt sei Resultat eines qualifizierten Verfahrens, so dass Art. 512 GBR auf das Bauprojekt inkl. der Rückversetzung des Attikageschosses angewendet werden könne. Die Vorinstanz führt aus, die Integration des neuen Gebäudes K._____strasse 15a in das ISOS-Gebiet und der Erhalt der Umgebung des schützenswerten Objekts an der J._____strasse 16 würden höher gewichtet als die kantonalen Bestimmungen gemäss BMBV über die Attikavorschriften. Beim ISOS-Gebiet sowie dem Bauinventar handle es sich ebenfalls um kantonale Vorschriften. Es sei zudem zu beachten, dass sich die Bestimmungen einer kantonalen Vorschrift ändern könnten, hingegen das Ortsbild bestehen bleibe, sofern die notwendigen Massnahmen getroffen würden.

b) In der Wohnzone W3 sind drei Vollgeschosse zugelassen (Art. 212 Abs. 1 GBR). Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art. 18 BMBV⁸). Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Masse gemäss Art. 212 Abs. 4 Bst. e GBR nicht übersteigt (Art. A137 Abs. 1 GBR). Gestützt auf Art. 212 Abs. 4 Bst. e GBR sind Attikageschosse mit einer Geschosshöhe von 3.50 m zugelassen, wenn sie eine minimale Rückversetzung auf einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss von 2.50 m aufweisen und die maximale Geschossfläche des Attikageschosses im Verhältnis zum darunterliegenden Vollgeschoss 70 % beträgt.

c) Das Bauvorhaben sieht ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein auf den Plänen als Attikageschoss bezeichnetes Geschoss auf. Das Attikageschoss soll mit zwei Terrassen in der nordwestlichen Ecke sowie in der südöstlichen Ecke der Liegenschaft ausgestattet werden. Die gemäss GBR geforderte Rückversetzung von 2.50 m auf einer ganzen Fassade zum darunter liegenden Vollgeschoss ist auf keiner Seite gegeben. In einem in den Vorakten vorhandenen Plan werden die Geschossflächen ausgewiesen. Das zweite Obergeschoss soll demnach eine Geschossfläche von 123.87 m² ausweisen und das Attikageschoss eine Geschossfläche von 93.04 m². Die Geschossfläche des Attikageschosses würde mehr als 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden zweiten Obergeschosses betragen. Die Kriterien für die Erstellung eines Attikageschosses sind nicht erfüllt. In der Wohnzone W3 sind drei Vollgeschosse zugelassen. Mit dem als Attika bezeichneten Geschoss würde das Bauvorhaben vier Vollgeschosse aufweisen, was gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR nicht zugelassen ist. Das Vorhaben ist auch aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

Daran ändern auch die Ausführungen der Vorinstanz nichts: Wie bereits erwähnt, kann vorliegend Art. 512 GBR nicht angewandt werden, da sich das Bauvorhaben ausserhalb der Baugruppe und ausserhalb des Ortsbildgestaltungsbereichs befindet. Der Verweis auf die BMBV als kantonale Vorschrift ist unbehelflich. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse und die massgebenden Masse

⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

(Rückversetzung und Anteil Geschossfläche), damit eine Attika nicht als Vollgeschoss gilt, ergeben sich aus dem Gemeindebaureglement. Im Übrigen muss ein Bauvorhaben nicht nur die Gemeindebauvorschriften, sondern auch das massgebende kantonale Recht einhalten.

Soweit die Vorinstanz mit den Hinweisen auf die Integration in die Umgebung bzw. das Ortsbild Ausnahmegründe geltend machen will, ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerschaft keine Ausnahmegesuche eingereicht hat. Zudem gilt nach der Rechtsprechung, dass eine ästhetisch bessere Lösung zwar ausnahmsweise eine Ausnahme rechtfertigen kann, wenn ohne die Ausnahme keine architektonisch befriedigende Lösung zu erreichen ist. Es ist aber besondere Zurückhaltung geboten, wenn die ästhetische Verbesserung gleichzeitig eine grössere Ausnützung zur Folge hat, denn Art und Mass der reglementarischen Nutzung sollen aus ästhetischen Gründen grundsätzlich weder eingeschränkt noch ausgedehnt werden. Zudem kommen Ausnahmen aus ästhetischen Gründen in der Regel nur bei An- und Umbauprojekten, bei denen die Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, in Frage, nicht aber bei Neubauprojekten.⁹ Vorliegend ist kein Ausnahmegrund ersichtlich. Zwar hat ein Workshopverfahren stattgefunden und die Denkmalpflege hat dem Vorhaben zugestimmt. Aus den entsprechenden Unterlagen ist aber nicht ersichtlich, dass zwingend das vorliegende Projekt realisiert werden müsste bzw. dass ohne Überschreitung der Geschosszahl und ohne Unterschreitung der Gebäudeabstände keine architektonisch befriedigende Lösung erreicht werden könnte.

6. Zusammenfassung und Kosten

- a) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das geplante Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig ist, da die baupolizeilichen Masse und Vorschriften nicht eingehalten sind. Der Entscheid der Einwohnergemeinde Interlaken vom 23. August 2023 ist aufzuheben. Dem Bauvorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen. Unter diesen Umständen erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerde führenden einzugehen.
- b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰).
- c) Die Beschwerdegegnerschaft als Baugesuchstellende tragen zudem die Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD¹¹). Dies gilt auch im Falle der Aufhebung des vorinstanzlichen Bauentscheides. Gemäss Bauentscheid der Einwohnergemeinde Interlaken vom 23. August 2023 belaufen sich die amtlichen Kosten auf CHF 4566.60. Diese bleiben der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Interlaken zuständig.
- d) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5; BVR 2006 S. 145 E. 5.1.2, 2005 S. 156 E. 4.4, je mit Hinweisen; VGE 2019/91 vom 17. März 2020 E. 3.2

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Interlaken vom 23. August 2023 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 6. Oktober 2022 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zur Bezahlung auferlegt. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 4566.60 werden dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Frau D._____, eingeschrieben
- Herrn E._____, eingeschrieben
- Frau F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.