



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/20

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 31. Juli 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

und

D._____
Beschwerdegegnerin

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 12. Januar
2023 (Baugesuchs-Nr. 768/2021-0023; Parkplätze)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin als Betreiberin der B._____ in Faulensee reichte am 11. Februar 2021 bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für die Aufhebung und Auffüllung der bestehenden westseitigen Anlieferungsrampe, den Ersatz der Stützmauer entlang der Rampe sowie den Einbau eines Koffers und eines neuen Belags mit Neuordnung von Parkplätzen auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone Kern Faulensee MKF. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 12. Januar 2023 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 10. Februar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 12. Januar 2023. Sie macht insbesondere geltend, die vorgesehenen Parkplätze 3 und 4 seien aufgrund des Nichteinhaltens der Grenzabstände nicht bewilligungsfähig.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein.

4. Mit Verfügung vom 23. März 2023 bat das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin, einen Situationsplan im üblichen Massstab einzureichen, welcher die Abstände des Bauvorhabens zu den Parzellengrenzen und zur Strasse, die Parzellengrenzen der Bauparzelle und der umliegenden Grundstücke sowie die geplante Zufahrt und Wegfahrt zu und von den Parkplätzen abbildet. Mit Schreiben vom 5. April 2023 reichte die Beschwerdegegnerin einen Situationsplan mit diversen Angaben, eine Fotodokumentation sowie eine Kopie des bewilligten Plans mit zusätzlichen Informationen ein.

5. Das Rechtsamt teilte der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 18. April 2023 mit, nach einer ersten summarischen Einschätzung erfülle das Parkfeld Nr. 4 die Anforderungen an die Mindestbreite nicht und gab ihr Gelegenheit zur Stellungnahme resp. zur Einreichung angepasster Pläne. Weiter bat das Rechtsamt um Einreichung eines angepassten Plans betreffend Parkfeld Nr. 1, welches gemäss Amtsbericht Tiefbau der Gemeinde Spiez vom 31. März 2021 einen Abstand von 0.50 m vom Gehweg aufweisen muss. Mit Schreiben vom 2. Mai 2023 reichte die Beschwerdegegnerin einen überarbeiteten Plan «Neuanordnung Parkplatz B. _____ Faulensee» ein.

6. Mit Verfügung vom 24. Mai 2023 wurde den Verfahrensbeteiligten der überarbeitete Plan zugestellt und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zur Projektänderung gegeben. Mit Schreiben vom 6. Juni 2023 stimmte die Vorinstanz der Projektänderung zu. Die Beschwerdeführerin gab in ihrem Schreiben vom 9. Juni 2023 an, sie halte an ihrer Einsprache und Beschwerde fest und sie verlange die Streichung der zwei an der Zufahrt liegenden Parkplätze. Die Beschwerdeführerin wurde mit Verfügung vom 12. Juni 2023 gebeten, den zuvor zugestellten Projektänderungsplan zu retournieren. Mit dem Projektänderungsplan reichte die Beschwerdeführerin am 19. Juni 2023 eine Kopie eines Ausschnitts des Projektänderungsplan mit Notizen ein.

7. 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.

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)

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 Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Das Rechtsamt hat der Beschwerdegegnerin mitgeteilt, dass die eingetragene Breite des Parkplatzes Nr. 4 aufgrund einer ersten summarischen Einschätzung nicht ausreichend ist. Es hat die Beschwerdegegnerin aufgefordert, dazu Stellung zu nehmen resp. einen neuen Plan einzureichen und im Zuge dieser Anpassung auch das Parkfeld Nr. 1 entsprechend des von der Vorinstanz geforderten Abstand vom Gehweg von 0.50 m auf dem Plan zu aktualisieren.

b) Mit Eingabe vom 3. Mai 2023 reichte die Beschwerdegegnerin einen aktualisierten Projektplan «Neuanordnung Parkplatz B. _____ Faulensee» (Plan vom 18. Dezember 2020, revidiert am 27. April 2023) ein. Auf dem neuen Plan wurde der Parkplatz Nr. 5 für Roller von 1.93 m auf 1.68 m verschmälert, der Parkplatz Nr. 4 wurde von 2.25 m auf 2.50 m verbreitert und der Parkplatz Nr. 1 wurde von 2.50 m auf 2.00 m verschmälert und in 0.50 m Entfernung vom Gehweg eingezeichnet.

c) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁴ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Gemeinde, die Gegenpartei und allfällig von der Projektänderung berührte Dritte sind anzuhören. Wird in einem laufenden Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens respektive der früheren Projektänderung.⁵

d) Verfahrensgegenstand ist das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 27. April 2023 (mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 3. Mai 2023). Die vorliegende Projektänderung betrifft lediglich die Breiten der Parkfelder, nicht aber deren Positionierung. Das Bauvorhaben bleibt damit in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Dritte wurden durch die Projektänderung nicht neu betroffen.

3. Parkplatzpflicht

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, ihr sei bewusst, dass die Gemeinde der Beschwerdegegnerin einen Barendienst erweise, da sie mit der Schulwegsicherung (Trottoir) vorhandene Parkplätze benötige. Es seien aber in zumutbarer Nähe Parkplätze der Gemeinde vorhanden, welche diese als Ersatz zur Verfügung stellen könnte. Die Beschwerdeführerin fordert, dass die entlang ihrer Hauszufahrt vorgesehenen Parkplätze Nr. 3 und 4 nicht bewilligt werden. An diesem Antrag hält sie auch nach der Projektänderung fest.

b) Die Art. 16 ff. BauG regeln die Grundsätze für Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder. Sie halten unter anderem fest, dass eine ausreichende Zahl an Parkplätzen

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

zu schaffen ist, überdimensionierte Flächen aber zu verhindern sind. Die Bemessung der Parkflächen hat der Regierungsrat in den Art. 49 ff. BauV⁶ umschrieben: Gemäss Art. 50 Abs. 1 BauV wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legen die Gesuchstellenden die Anzahl fest. Die Parkplatzpflicht ist gleichzeitig ein Recht, innerhalb der Normen der BauV Parkplätze zu erstellen.⁷

c) Gemäss der in den Vorakten enthaltenen Berechnung der erforderlichen Abstellplätze⁸ beträgt die Bandbreite im vorliegenden Fall mindestens drei und maximal 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Die Beschwerdegegnerin ist somit verpflichtet, mindestens drei Parkplätze zu erstellen und berechtigt, die geplanten sechs Parkplätze für Autos und Motorräder zu erstellen. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, die Gemeinde Spiez sei aufgrund der Schulwegsicherung verantwortlich für die Aufhebung und Neuordnung von Parkplätzen auf der Bauparzelle und müsse daher der Beschwerdegegnerin Parkplätze des nahegelegenen öffentlichen Parkplatzes zur Verfügung stellen, so kann ihr nicht gefolgt werden. Zwar mag die Neuordnung der Parkfelder durch die Beschwerdegegnerin mit der von der Gemeinde Spiez vorgesehenen Schulwegsicherung zusammenhängen. Dies gibt der Beschwerdeführerin jedoch keinen Anspruch, die Verlegung von Parkplätzen vom Grundstück der Beschwerdegegnerin auf öffentliche Parkplätze der Gemeinde Spiez verlangen zu können. Die Beschwerdegegnerin ist berechtigt, auf ihrem Grundstück eine Anzahl Parkfelder innerhalb der Bandbreite vorzusehen, solange die vorgeschriebenen Grenzabstände und die Verkehrssicherheit gewährleistet sind.

4. Grenzabstände und Anordnung der Parkplätze

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, trotz ihrer Einsprache und dem Nichterteilen des Grenzbaurechts habe die Vorinstanz die Parkplätze bewilligt. Die Parkplätze seien so angeordnet, dass eine Bewirtschaftung ohne Behinderung ihrer Zufahrt gar nicht möglich sei. Sie fordert die Einhaltung des Grenzabstandes.

b) Die Gemeinde Spiez kennt in ihrem Baureglement Abstandsvorschriften und sieht in Art. 212 Abs. 5 Bst. i GBR⁹ vor, dass unterirdische Bauten oder Tiefbauten – zu denen beispielsweise private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze etc. gehören – einen Grenzabstand von mindestens 0.50 m einzuhalten haben. Sie sind ausserdem so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einwirkungen (z.B. durch Tauwasser, Abgase, Lärm, Gefahren) auf das Nachbargrundstück entstehen.

Für die Gestaltung und Dimensionierung der Abstellplätze können die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)¹⁰ herangezogen werden. Für die Abmessung von Parkfeldern können die Empfehlungen der VSS-Norm 40 291 «Parkieren, Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder» als Entscheidungshilfe beigezogen werden.¹¹ Gemäss Ziffer 5.2 dieser Norm wird für die Abmessung von Parkfeldern eine Breite des Fahrzeugs von 1.85 m berücksichtigt, zusätzlich wird ein minimaler seitlicher Platzbedarf für das Ein- und Aussteigen von 0.60 m gefordert, was in einer Gesamtbreite von 2.45 m resultiert. Für Senkrechtparkfelder ist gemäss Ziffer 12 der Norm eine

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

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-18 N. 10

⁸ Vorakten, pag. 000006

⁹ Baureglement der Gemeinde Spiez vom 3. August 2020, genehmigt durch den Kanton am 29. April 2021

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-18 N. 21

¹¹ Vgl. VGE 2017/181 und 183 vom 18. April 2018 E. 3.4.1

Mindestbreite der Parkfelder von 2.50 m und eine Länge des Parkfeldes von 5.00 m (bei einem Parkfeldwinkel von 90°) gefordert. Nach Ziffer 15 der Norm hat die Breite eines Parkfeldes für Motorfahräder 1.20 m zu betragen, die Länge variiert je nach Parkfeldwinkel zwischen 1.70 m und 2.50 m. Gibt es bei Parkfeldern für Motorräder Hindernisse wie beispielsweise Wände, ist ein Zuschlag von 0.05 m bis 0.20 m (je nach Parkfeldwinkel) zu berücksichtigen. Parkfelder haben neben den empfohlenen Abmessungen gemäss VSS-Norm 40 291 zusätzlich die lichte Breite von 0.50 m zu berücksichtigen (Art. 83 Abs. 3 SG¹²). Für Längsparkfelder resultiert bei einem Hindernis auf der Beifahrerseite eine Breite von 2.70 m bzw. bei einem Hindernis auf der Fahrerseite von 3.00 m.

c) Auf den von der Beschwerdegegnerin eingereichten Plänen ist ersichtlich, dass auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____ nördlich (Parkfeld 1, Parkfeld für Motorräder) und westlich (Parkfelder 2-4 für Personenwagen, Parkfeld 5 für Roller) des bestehenden Gebäudes sechs Parkplätze markiert werden sollen. Dazu soll westlich des Gebäudes eine bestehende und nicht mehr genutzte Rampe aufgeschüttet werden, eine bestehende Mauer rückgebaut und eine neue Mauer erstellt werden. Die nördlichen Parkfelder sind nicht umstritten. Die Parkfelder 3 und 4 halten gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführerin einen Grenzabstand von 0.50 m ein. Ein Näherbaurecht der Beschwerdeführerin ist daher nicht erforderlich. Die Parkfelder 4 und 5 sind an der südwestlichen Parzellengrenze angeordnet, das entsprechende Näherbaurecht der Eigentümerin der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. I._____ liegt vor. Mit der Projektänderung wurden die Breiten der Parkfelder 4 und 5 angepasst, deren Positionierung im Abstand von 0.50 m zur Parzellengrenze wurde jedoch nicht verändert. Die von der Beschwerdeführerin behauptete Verschmälerung der Zufahrt hat nicht stattgefunden.

Die Parkfelder 2 und 3 sind jeweils 2.50 m breit und 5.00 m lang. Das Parkfeld 4 ist ebenfalls 2.50 m breit und 4.50 m lang, der Rollerparkplatz Nr. 5 ist 1.68 m breit und 4.50 m lang. Diese Parkfelder werden als Senkrechtparkfelder von der K._____strasse her angefahren und halten die Vorschriften der VSS-Norm 40 291 bezüglich der Masse der Parkfelder ein.

Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin an der K._____strasse 7 wird über eine Privatstrasse erschlossen, die ab der Gemeindestrasse unter anderem über ihr Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. N._____ verläuft und nicht ausgemacht ist. Mit Handänderungsvertrag vom 10. August 2022 trat die Beschwerdeführerin der Gemeinde Spiez die vordersten 6 m² ihrer Zufahrt zugunsten der Strassenparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. O._____ (K._____strasse) ab, dies zum Zwecke des Ausbaus der K._____strasse zur Sicherung des Schulwegs. Die Parkfelder 2, 3, 4 und 5 (westlich des bestehenden Gebäudes) können über die K._____strasse direkt auf das Baugrundstück resp. über die ca. 3.00 m der Zufahrt zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin, welche an die Gemeinde Spiez abgetreten wurden, erreicht werden. Es erfolgt keine Inanspruchnahme der Parzelle der Beschwerdeführerin. Gemäss am 11. April 2023 eingereichter Fotodokumentation der Beschwerdegegnerin wird der Bereich, auf welchem das Parkfeld Nr. 4 markiert werden soll, bereits heute als Parkplatz für B._____ - Kunden genutzt. Der heute zur Verfügung stehende Raum ist eng und es droht eine Inanspruchnahme der Zufahrtsparzelle. Mit der Entfernung der Rampe und des dazugehörigen Zauns bleibt genügend Raum, um parallel zur Zufahrtsparzelle Parkfelder mit einer Breite von 2.50 m zu markieren, welche den Strassenabstand von 0.50 m einhalten. Die Bewirtschaftung der Parkfelder ist künftig möglich, ohne die Zufahrtsparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. P._____ zu beanspruchen. Zudem steht es der Beschwerdeführerin offen, ihre Parzelle mit entsprechenden Massnahmen präventiv abzusichern.

¹² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG: BSG 641.111)

Die Parkplätze 4 und 5 sind gemäss Plan-Legende Personalparkplätze, die restlichen Parkplätze sollen Kunden zur Verfügung stehen. Die Parkfelder 2 und 3 sind vor den Parkfeldern 4 und 5 angeordnet. Somit sind die Parkfelder 4 und 5 von der K._____strasse her nur zugänglich, wenn auf den Parkfeldern 2 und 3 keine Autos abgestellt sind. Die Personalparkplätze Nr. 4 und 5 müssen nicht jederzeit uneingeschränkt zugänglich sein. Das Personal wird im Normalfall vor den Ladenöffnungszeiten und somit vor der Kundschaft ankommen und nach den Ladenöffnungszeiten wieder wegfahren. Dem Personal ist es auch zumutbar, sollte der Personalparkplatz während den Öffnungszeiten verlassen werden und auf den davorliegenden Parkfeldern Nrn. 2 und 3 Kundenautos stehen, zu warten, bis die Personalparkplätze über die freigegebenen Parkplätze Nrn. 2 und 3 verlassen werden können.

5. Verkehrssicherheit

a) Die Beschwerdeführerin wirft die Frage auf, ob rückwärts von der Parzelle auf die K._____strasse fahrende Autos zur Förderung eines sicheren Schulweges beitragen würden.

b) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG). Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten (Art. 57 Abs. 1 BauV). Hierzu gehören insbesondere die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).¹³ Gemäss der VSS-Norm 40 050 «Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung» sind Grundstückzufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.¹⁴ Sie sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a «Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» nicht gewährleistet werden können.¹⁵

c) Die kommunale Fachstelle hat das Vorhaben geprüft und für gut befunden. Im Amtsbericht Tiefbau vom 31. März 2021 führte die Abteilung Bau die Auflage an, in den Sichtbermen dürften keine Gegenstände mit einer Höhe grösser als 60 cm ab Strassenniveau platziert werden. Bei diesem Teil der K._____strasse handelt es sich um eine Quartiererschliessungsstrasse. Zufahrten auf solche Quartiererschliessungsstrassen von Grundstücken mit bis zu 15 Parkplätzen sind dem Typ A zuzuordnen (Ziffer 5 VSS-Norm 40 050). Bei Grundstückzufahrten des Typs A wird nicht vorgeschrieben, dass Ein- und Ausfahrten nur vorwärts erfolgen dürfen. Die Lage präsentiert sich übersichtlich und solange die Sichtbermen wie gemäss Auflage gefordert freigehalten werden, ist keine Gefährdung der Verkehrssicherheit ersichtlich.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin mit der im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderung bewilligt werden kann. Die Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich insgesamt als unbegründet. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 7

¹⁴ VSS-Norm 40 050 Ziff. 6

¹⁵ VSS-Norm 40 050 Ziff. 5

werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG¹⁶). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 1000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁷). Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörde oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.¹⁸ Im vorliegenden Verfahren hat die Beschwerdegegnerin auf Nachfrage des Rechtsamts eine Projektänderung eingereicht, welche die Parkplatzbreite sowie der Strassenabstand betraf. Im Rahmen dieser Projektänderung unterliegt die Beschwerdegegnerin. Es rechtfertigt sich eine Kostenauflegung an die Beschwerdegegnerin in der Höhe von CHF 200.00. Auch nach der Projektänderung erhielt die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde aufrecht, es rechtfertigt sich, ihr die restlichen Verfahrenskosten von CHF 800.00 aufzuerlegen.

c) Weder die Beschwerdeführerin noch die Beschwerdegegnerin sind anwaltlich vertreten, weshalb keine Parteikosten gesprochen werden.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Projektänderung vom 3. Mai 2023 (gemäss Plan vom 18. Dezember 2020, revidiert am 27. April 2023, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. Mai 2023) wird bewilligt. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 12. Januar 2023 bestätigt.
3. Je ein genehmigtes Exemplar des Projektänderungsplans geht an die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Spiez.
4. a) Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 800.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 200.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- D._____, mit Beilage gemäss Ziff. III/3, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, mit Beilage gemäss Ziff. III/3, 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 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.