



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/124

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg, Unterdorfstrasse 67, 3365 Grasswil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg vom 13. August 2024 (Baugesuchsnummer 2023.22; Ausbau Kantine/Garderobengebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 24. Juli 2023 bei der Gemeinde Seeberg ein Baugesuch ein für den «Ausbau Kantine/Garderobengebäude, Einbau Küche/WC, Ausbau Atelier OG» auf Parzelle Seeberg 1 (Seeberg) Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Dorfzone. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 13. August 2024 erteilte die Gemeinde Seeberg die Baubewilligung.
2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 12. September 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt, die Baubewilligung vom 13. August 2024 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Auf Antrag der Parteien sistierte das Rechtsamt das Verfahren mit Verfügung vom 14. Oktober 2024 zwecks Führung von Vergleichsverhandlungen. Nachdem die Vergleichsverhandlungen zu keinem zählbaren Ergebnis geführt hatten, wurde das Verfahren mit Verfügung vom 14. Januar 2025 per 16. Januar 2025 wieder aufgenommen. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 17. Januar 2025, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Eventuell sei die Beschwerde abzuweisen und es sei die Baubewilligung vom 13. August 2024 zu bestätigen. Die Gemeinde Seeberg verzichtete mit Eingabe vom 17. Januar 2025 (Eingangsdatum 31. Januar 2025) auf eine Stellungnahme, sie halte an den rechtlichen Abhandlungen im Bauentscheid vom 13. August 2024 fest. Nach dem Schriftenwechsel reichte die Beschwerdeführerin eine weitere Stellungnahme vom 12. Mai 2025 und die Beschwerdegegnerin eine weitere Stellungnahme vom 30. Mai 2025 ein.

4. Auf die Rechtsschriften, Stellungnahmen und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

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 Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist als unmittelbare Nachbarin (Stockwerkeigentümerin Seeberg 1 [Seeberg] Grundbuchblatt Nr. I._____) durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdegegnerin ist jedoch der Ansicht, auf die Beschwerde könne nicht eingetreten werden. Die angefochtene Baubewilligung betreffe eine Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. H._____. Diese stehe im je hälftigen Miteigentum der Beschwerdegegnerin und der Eheleute Herrn J._____ und Frau K._____. Damit bildeten diese Miteigentümer in Bezug auf Rechtsmittel, welche gegen die Eigentümer der Parzelle Nr. H._____ geltend gemacht würden, eine notwendige Streitgenossenschaft. Im Baugesuch sei das Ehepaar deshalb nicht aufgeführt gewesen, weil der Erwerb des hälftigen Miteigentums an der Bauparzelle erst am 14. September 2023 und somit nach Einreichung des Baugesuchs am 24. Juli 2023 erfolgt sei; der Erwerb des hälftigen Miteigentums sei aber fast ein Jahr vor Erlass der Baubewilligung und vor Erhebung der Beschwerde erfolgt. Ab Erwerb des hälftigen Miteigentumsanteils habe das Ehepaar die neu im Baubewilligungsverfahren eingebrachten Dokumente jeweils mitunterzeichnet, so beispielsweise die Baueingabepläne zu den Abstellplätzen vom 2. und 4. Oktober 2023. Ab dann sei also

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)

das gemeinschaftliche Eigentum an der Parzelle Nr. H. _____ für alle Verfahrensbeteiligten offenkundig gewesen. Trotzdem richte sich die Beschwerde einzig gegen die Beschwerdegegnerin. Da sich die Beschwerde zwingend gegen sämtliche Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzelle Nr. H. _____ als Empfängerinnen und Empfänger der angefochtenen Baubewilligung hätte richten müssen, sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Zunächst trifft es nicht zu, dass sich die Beschwerde auch gegen Herrn J. _____ und Frau K. _____ hätte richten müssen, Empfängerin der Baubewilligung war lediglich die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin (siehe auch Buchstabe e). Ein Baugesuch muss nicht von der Grundeigentümerschaft gestellt werden (vgl. Art. 10 Abs. 2 BewD⁴). Ausser dem Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin sind am Baubewilligungsverfahren die Gemeindebehörden, weitere zuständige Behörden sowie allfällige Einsprechende und Rechtsverwahrende beteiligt.⁵ Ist die Grundeigentümerschaft nicht Baugesuchstellende, dann ist sie folglich nicht am Baubewilligungsverfahren beteiligt. Auch das Unterschriftserfordernis von Art. 10 Abs. 2 BewD bedeutet nicht die Beteiligung der Grundeigentümerschaft am Baubewilligungsverfahren.⁶ Ist die Grundeigentümerschaft nicht als Partei am Baubewilligungsverfahren beteiligt, kann sie sich auch im anschliessenden Baubeschwerdeverfahren regelmässig nicht als solche beteiligen (vgl. Art. 12 Abs. 2 VRPG⁷). Als Gegenpartei im Beschwerdeverfahren kann sich nur konstituieren, wer selber beschwerdebefugt gewesen wäre, wenn die Vorinstanz gegenteilig entschieden hätte.⁸

Aber selbst wenn im Beschwerdeverfahren auch Herr J. _____ und Frau K. _____ als Beschwerdegegner und Beschwerdegegnerin beteiligt sein müssten, würde deren Nichtnennung in der Beschwerde nicht zu einem Nichteintreten führen. Es obliegt der BVD als Rechtsmittelbehörde, unabhängig von den Parteibegehren die richtige Parteirolle zu bestimmen und die notwendigen (Haupt-)Parteien am Verfahren zu beteiligen.⁹ Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

d) Die Beschwerdeantwort vom 17. Januar 2025 wurde im Namen der E. _____ sowie von Herrn J. _____ und Frau K. _____ als Beschwerdegegnerschaft eingereicht. Im vorinstanzlichen Verfahren ist lediglich die E. _____ als Baugesuchstellerin aufgetreten. Herr J. _____ und Frau K. _____ waren am vorinstanzlichen Verfahren daher nicht als Partei beteiligt, auch wenn sie ab einem gewissen Zeitpunkt Eingaben der Bauherrschaft mitunterzeichnet haben; entgegen der Darstellung in der Stellungnahme vom 30. Mai 2025 haben sie damit nicht «in formeller Art und Weise ihren Eintritt ins Baubewilligungsverfahren» erklärt. Die Baubewilligung vom 13. August 2024 wurde denn auch nur der E. _____ als Bauherrschaft erteilt und eröffnet, ohne dass dies mit Beschwerde angefochten worden wäre. Im Beschwerdeverfahren ist Partei, wer bereits vor der Vorinstanz Parteirechte ausübte und dies weiterhin tun will, sowie jede Drittperson, die neu beschwert wird und Parteirechte ausüben will (Art. 12 Abs. 2 VRPG). Herr J. _____ und Frau K. _____ haben weder bereits vor der Vorinstanz Parteirechte ausgeübt noch sind sie neu beschwert. Sie können sich folglich nicht als Beschwerdegegner und Beschwerdegegnerin am Beschwerdeverfahren beteiligen, dementsprechend wurden sie aus dem Rubrum entfernt.

e) Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Stellungnahme vom 12. Mai 2025 geltend, die angefochtene Baubewilligung vom 13. August 2024 sei ungültig, weil sie lediglich der Beschwerdegegnerin erteilt worden sei, obschon die Bauparzelle seit dem 14. September 2023 im Miteigentum der Beschwerdegegnerin und der Eheleute Herrn J. _____ und Frau K. _____ stehe.

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

⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 3

⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 10

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. 12 N. 23

⁹ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 12 N. 8

Gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD sei das Baugesuch unter anderem von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer zu unterzeichnen. Bei gemeinschaftlichem Eigentum bedürfe es der Zustimmung durch die Miteigentümer. Da die Eheleute Herrn J._____ und Frau K._____ nach Erwerb ihres Miteigentumsanteils nicht ihren Eintritt in das Baubewilligungsverfahren erklärt hätten, sei nun ohne ihre ausdrückliche Erklärung eine Baubewilligung erlassen worden.

Diese Argumentation bringt die Beschwerdeführerin allerdings nur unter der Annahme der Beschwerdegegnerin vor, wonach sich die Beschwerde auch gegen die Eheleute Herrn J._____ und Frau K._____ hätte richten müssen. Gemäss der Beschwerdeführerin hätte dies im Umkehrschluss zur Folge, dass die erteilte Baubewilligung als ungültig zu betrachten wäre. Da sich die Beschwerde nicht auch gegen die Eheleute richten musste und sich diese nicht am Beschwerdeverfahren beteiligten können (siehe vorne Buchstaben c und d), dürfte dieser Einwand somit erledigt sein.

Im Übrigen ist gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD das Baugesuch bei Bauten auf fremdem Grund zwar neben der Bauherrschaft auch von der Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen. Diese Zustimmung ist aber keine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Beim Zustimmungserfordernis der Grundeigentümerschaft handelt es sich nur um eine Ordnungsvorschrift, die unnötigen Verwaltungsaufwand verhindern will. Die Vorschrift will vermeiden, dass sich die Baubewilligungsbehörden mit Vorhaben befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können, weil die Grundeigentümerschaft ihnen nicht zustimmt. Art. 10 Abs. 2 BewD will nur sicherstellen, dass die Bauherrschaft ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihres Baugesuchs hat. Massgebend ist also nicht die Zustimmung als solche, sondern das Rechtsschutzinteresse der Baugesuchstellenden.¹⁰ Ein solches Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung ihres Baugesuchs hatte die Beschwerdegegnerin unter den gegebenen Umständen auch ohne Zustimmung der Eheleute Herrn J._____ und Frau K._____. Ob eine solche Zustimmung vorlag, kann somit offen bleiben.

f) Schliesslich bestreitet die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 12. Mai 2025 eine gehörige Bevollmächtigung von Herrn Rechtsanwalt F._____ durch die Eheleute Herrn J._____ und Frau K._____. Da sich diese am Beschwerdeverfahren aber ohnehin nicht beteiligten können (siehe vorne Buchstabe d), erübrigt es sich grundsätzlich, darauf näher einzugehen; im Übrigen weist Herr Rechtsanwalt F._____ in der Stellungnahme vom 30. Mai 2025 zu Recht darauf hin, dass er mit Beilage 4 zur Beschwerdeantwort vom 17. Januar 2025 auch eine Anwaltsvollmacht für die Eheleute Herrn J._____ und Frau K._____ eingereicht hat. Die gehörige Bevollmächtigung von Herrn Rechtsanwalt F._____ durch die Beschwerdegegnerin ist zu Recht unbestritten (siehe Beilage 1 zur Eingabe vom 11. Oktober 2024).

2. Gewässerraum

a) Die Beschwerdeführerin rügt, von wenigen Ausnahmen abgesehen, seien Neubauten im Gewässerraum nicht bewilligungsfähig. Vor der Ausscheidung des Gewässerraums bestehende Bauten dürften im Rahmen des Besitzstandes belassen werden. Lägen die Bauten innerhalb des Gewässerraumes und innerhalb der Bauzone, richte sich der Schutz des Besitzstandes nach Art. 3 BauG.

Umbauten von einer gewissen Intensität gälten als sog. neubauähnliche Umgestaltungen. Anders als Umbauten würden neubauähnliche Umgestaltungen den Neubauten gleichgestellt, die von der

¹⁰ Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfälle im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2/2014, S. 61 ff.; VGE 2014/176 vom 10. Februar 2015 E. 3 mit weiteren Hinweisen.

Besitzstandsgarantie nicht gedeckt seien. Ebenfalls nicht von der Besitzstandsgarantie gedeckt seien Zweck- bzw. Nutzungsänderungen. Die projektierten Arbeiten beim nördlichen Gebäudeteil (Garderobe / Kantine) würden einen Umfang aufweisen, der weit über einen von der Besitzstandsgarantie gedeckten Umbau hinausgehe. Abgesehen von der Raumtrennung zwischen dem Garderobe- und dem Kantineil würden sämtliche anderen Gebäudeteile vom Vorhaben betroffen. So würden etwa der Boden, die Aussenwände und auch die Decke mit einer Innenwärmedämmung versehen. Weiter würden die Holzböden saniert und innenanliegende zweite Fenster mit Isolationsverglasung und Anschluss an die neu erstellte Innenwärmedämmung eingebaut. Im Garderobenteil würden bestehende Zwischenwände entfernt und bestehende Sanitäranlagen zurückgebaut und in reduzierter Zahl neu und teilweise an einem anderen Ort als bisher erstellt. Nach Ausführung dieser Arbeiten werde abgesehen von der äusseren Gebäudehülle, wobei auch hier punktuelle Umbauten erfolgten, und der erwähnten Raumtrennung zwischen dem (ehemaligen) Kantine- und Garderobenteil das Gebäude umfassend umgebaut bzw. umgestaltet sein. Ein Umbau in diesem Ausmass sei als neubauähnliche Umgestaltung zu qualifizieren.

Neubauähnliche Umgestaltungen seien nicht von der Besitzstandsgarantie gedeckt. Da das Garderoben- / Kantinegebäude wegen seines Standortes im Gewässerraum nur im Rahmen der Besitzstandsgarantie verändert werden dürfe, sei das projektierte Vorhaben nicht bewilligungsfähig.

Die derzeit bewilligte Nutzung des Gebäudeteils als Kantine und Garderobe sei eine gewerbliche Nutzung, die in Zusammenhang stehe mit der ehemaligen Nutzung des Areals als Giesserei. Das Garderobe- / Kantinegebäude solle umgenutzt werden, was sich unter anderem aus den Angaben im Baugesuch ergebe (Ankreuzen des Kästchens «Umnutzung»). Nach den Einschreibungen auf den Plänen werde die ehemalige Kantine neu für «Kochen / Essen / Wohnen» genutzt, die Garderobe für «Schlafen / Arbeiten». Die neue Nutzung des Garderobe- / Kantinegebäudes sei keine gewerbliche, sondern eine Wohnnutzung und der Wechsel von der Gewerbe- zur Wohnnutzung stelle eine Nutzungsänderung dar. Nutzungsänderungen seien von der Besitzstandsgarantie nicht gedeckt, so dass die mit dem Bauvorhaben verbundene Nutzungsänderung nicht bewilligungsfähig sei.

Die anderslautenden Erwägungen in der Baubewilligung überzeugten nicht. Gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen seien nicht dasselbe, auch wenn einzelne Handlungen der Nutzerinnen und Nutzer (z.B. Kochen und Essen) vergleichbar seien. Unrichtig seien die Ausführungen in der Baubewilligung betreffend die Bewilligungsfreiheit von Zweckänderungen und / oder baulichen Massnahmen im Gebäudeinnern. Die Baubewilligungsbehörde weise denn auch selbst und zu Recht auf Art. 7 BewD hin, wonach insbesondere bei Vorhaben im Gewässerraum eine Bewilligungspflicht auch für bauliche Massnahmen im Gebäudeinnern und für Zweckänderungen bestehe.

Es lasse sich im vorliegenden Fall zudem nicht sagen, die Nutzungsänderung habe keine Auswirkungen auf die Umwelt und wäre ausserhalb des Gewässerraumes bewilligungsfrei zulässig: Die Bauherrschaft weise für die Parzelle Nr. H. _____ einen Autoabstellplatzbedarf von 13 Abstellplätzen aus bzw. beanspruche für die neuen Nutzungen 13 Autoabstellplätze. Dies stelle gegenüber der bisher bewilligten Nutzung eine Erhöhung um sechs Abstellplätze dar, was auf ein entsprechendes Fahrtenaufkommen hindeute und jedenfalls die Annahme verbiete, dass die Nutzungsänderung keine umweltrechtlich relevanten Tatbestände betreffe.

Die kommunale Nutzungsordnung, auf die in den Erwägungen (Baubewilligung, S. 6) verwiesen werde, spiele keine Rolle. Die Nutzung von Grundstücken im Gewässerraum sei bundesrechtlich normiert und im Gewässerraum sei eine bauliche Nutzung grundsätzlich nicht erlaubt. Die Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie kämen gerade deshalb zur Anwendung, weil die kommunalen Nutzungsvorschriften nicht gelten würden. Ob die geänderte Nutzung nach der ohnehin

nicht massgebenden kommunalen Nutzungsordnung zonenkonform sei oder nicht, sei nicht von Belang.

In ihrer Stellungnahme vom 12. Mai 2025 hält die Beschwerdeführerin an ihrer Ansicht fest, es handle sich um eine neubauartige Umgestaltung. Zudem wiederholt sie noch einmal, es sei eine Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung vorgesehen. Nutzungsänderungen seien ebenfalls nicht durch die Besitzstandsgarantie gedeckt, zumal hier die Nutzungsänderung aufgrund des Parkplatzmehrbedarfs und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen auch zu zusätzlichen Umweltbelastungen führe.

b) Die Beschwerdegegnerin verweist in diesem Zusammenhang zunächst auf die ihrer Ansicht nach zutreffenden und überzeugenden Erwägungen in der angefochtenen Baubewilligung. Zudem macht sie geltend, der Uferbereich des Gewässers/Kanals erfahre keinerlei Änderung und werde von den Bauarbeiten in keiner Weise betroffen. Dasselbe gelte für die Gewässersohle. Die Umsetzung des Bauvorhabens habe also in Bezug auf das Fliessgewässer keinerlei Anpassungen und Auswirkungen zur Folge; erst recht resultierten daraus keine Gefährdungen oder gar Beeinträchtigungen des Gewässers.

Der nördliche, vom bewilligten Bauvorhaben hauptsächlich betroffene Gebäudeteil sei nachweislich bis 1947 bereits als Wohnraum genutzt worden. In der Folge sei dieser Gebäudeteil für die Bedürfnisse der expandierenden Giesserei umgestaltet und fortan als Garderobe, Sanitäranlagen sowie Personalküche und -kantine genutzt worden. Die Aufgabe und Schliessung des Giessereibetriebs im Jahr 2012 hätten auch das Ende dieser Nutzungsbedürfnisse bedeutet. Nun habe die Baugesuchstellerin ein Konzept mit einer zeitgemässen Umnutzung und baulichen Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz entwickelt, welche die heutigen Bedürfnisse abdecke und sowohl die Interessen der Umwelt wie auch die nachbarlichen Interessen bestmöglich berücksichtige. Die Gebäude würden energetisch auf den neusten, bestmöglichen Stand gebracht und die zur Bewilligung beantragten Nutzungen seien bezüglich Lärm und Luftreinhaltung maximal emissionsarm. Durch die zukünftige Nutzung des nördlichen Gebäudeteils als Atelier zum Wohnen und Arbeiten sowie des östlichen Gebäudeteils als Werk- und Freizeiträume lebe jedoch nicht bloss die bis 1947 bestehende Nutzung wieder auf, sondern es würden auch die in diesen Gebäudeteilen traditionell praktizierten Nutzungen weitergeführt: Kochen, Essen, Arbeiten, Körperpflege. Einzig eine Wohnnutzung, welche wie im benachbarten, westlichen Teil der Liegenschaft 18 nun auch hier in beschränktem Umfang wieder vorgesehen sei, sei in der Zeitspanne seit 1947 in diesen Gebäudlichkeiten nicht mehr praktiziert worden. Zusammenfassend könne festgehalten werden, dass das Bauvorhaben in den nördlichen Gebäudeteilen wohl eine Nutzungserweiterung – mithin eine Umnutzung im baurechtlichen Sinne – zur Folge habe, dass diese jedoch umwelt- und nachbarrechtlich nur von minimalster Relevanz sei.

Das Bauvorhaben werde in maximaler Rücksichtnahme auf die historische Bausubstanz und auf das Ensemble der «Alten Giesserei» ausgeführt, denn der Bestand werde nicht nur erhalten, sondern vielmehr im Äusseren sogar aufgewertet. Im Weiteren beinhalte das Bauvorhaben im nördlichen Teil eine umfassende, zeitgemässe und bedürfnisgerechte Erneuerung der Innenräume unter gleichzeitiger Umsetzung einer energetischen Sanierung und Aufwertung der Gebäudehülle. Zusätzlich solle das sehr flach geneigte Satteldach des eingeschossigen Gebäudeteils mittels einer Photovoltaikanlage, welche aufgrund der flachen Neigung ästhetisch eben kaum (negativ) in Erscheinung trete, zur Energieerzeugung genutzt werden. Etwas intensivere Eingriffe in die bestehende Bausubstanz seien einzig im Innenbereich der bisherigen Personalgarderobe und -nasszellen, welche ihre Funktion zurzeit vollkommen verloren hätten, vorgesehen. Aus diesen Ausführungen ergebe sich, dass die vorgesehenen Bauarbeiten entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin keineswegs als «neubauähnliche Umgestaltung» oder gar als «Haus-in-Haus»-Konstruktion qualifiziert werden könnten. Der grösste Teil der vorgesehenen Bauarbeiten sei funk-

tional und/oder ästhetisch bedingt. Dies in der Absicht, die Qualitäten der bestehenden Bausubstanz zu erhalten und energetisch aufzuwerten – und dabei gleichzeitig eine zeitgemässe Nutzung der von den Bauarbeiten betroffenen Gebäudeteile zu ermöglichen.

Somit könne festgehalten werden, dass sich das erstinstanzlich bewilligte Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin – obwohl im Gewässerraum des «Mutzgrabens» liegend – auf die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG stützen könne. Die Beschwerde sei in Bezug auf die erhobenen Rügen der Unzulässigkeit des Bauvorhabens im Gewässerraum sowie der Unzulässigkeit der Nutzungsänderung resp. -erweiterung durch Realisierung einer zusätzlichen Wohnnutzung abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden sollte.

c) Die Gemeinde hat dazu im angefochtenen Entscheid ausgeführt, die Nutzung des Gewässerraums richte sich nach Bundesrecht. Gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV¹¹ seien Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt worden und bestimmungsgemäss nutzbar seien. Mit Verweis auf VGE 2017/220 vom 6. August 2019 führt die Gemeinde weiter aus, der Bestandesschutz innerhalb der Bauzone richte sich in erster Linie nach kantonalem Recht, wobei die bundesrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz nicht ausgehöhlt werden dürften. Die Besitzstandsgarantie werde aus der Eigentumsgarantie und aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV¹²) abgeleitet. Art. 3 BauG gehe über diese Besitzstandsgarantie hinaus, höhlt aber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Gewässerschutz nicht aus.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin entstünden hier durch das Vorhaben keine eigenständigen Innen- und Aussenhüllen. Vielmehr beinhalte das Vorhaben im Innern im Wesentlichen Sanierungs- und Isolations- bzw. Dämmungsarbeiten am Boden und den Wänden, in der Kantine seien zudem verschiedene Abbrüche von Innenwänden vorgesehen. Derartige Arbeiten stellten keine neubauähnliche Umgestaltung dar, sondern klassischerweise von der Besitzstandsgarantie gedeckte Unterhaltsarbeiten und Umbauten. Die Arbeiten im Aussenbereich wiederum seien von insgesamt überschaubarer Tragweite: Nebst der Photovoltaikanlage seien auch hier Sanierungs- und Dämmungsarbeiten vorgesehen. Fenster würden an der Stelle errichtet, wo bereits heute zugemauerte Fenster bestünden. Arbeiten in diesem Umfang dienten, auch bei gesamtheitlicher Betrachtung, noch dem Erhalt des Bestehenden. Die Dimension einer Umgestaltung, die einem Neubau ähnlich sein solle, würden solche Arbeiten nicht zu erreichen vermögen. Auch die Baukosten von total CHF 400 000.– sprächen insgesamt gegen eine neubauähnliche Umgestaltung.

Auch die mit der Baubewilligung und den projektierten baulichen Massnahmen zugleich vorgesehene Nutzung (Wohnen) sei noch durch die Besitzstandsgarantie gedeckt. Die Beschwerdeführerin führe im Grundsatz zwar zu Recht aus, dass eine Nutzungsänderung nicht durch die Besitzstandsgarantie gedeckt sei. Entgegen der Beschwerdeführerin führe das jetzige Baugesuch jedoch nicht zu einer von der Besitzstandsgarantie nicht mehr gedeckten Umnutzung. Zunächst sei darauf hinzuweisen, dass die konkrete Art der Nutzung durch das projektierte Vorhaben zumindest vergleichbar bleibe. Namentlich diene die bisherige Kantine auch weiterhin den Nutzungen «Kochen/Essen». Sanitäre Anlagen seien auch bereits bei Betrieb der Kunstgiesserei vorhanden gewesen und Nutzungen wie «Arbeiten», «Werkstatt», «Lager» und «Abstellraum» bedeuteten in der Sache gegenüber der bisherigen Nutzung der Räumlichkeit keine relevante Änderung. Zu beachten sei sodann Folgendes: Sei eine Nutzungsänderung bau- oder umweltrechtlich nicht relevant und würde – vorbehaltlich Art. 7 BewD – ein Umnutzen gar nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen (Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD), könne auch nicht von einer über die Besitzstandsgarantie hinausreichenden Nutzungsänderung gesprochen werden (vgl. auch BGer 1C_285/2015, wonach

¹¹ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

¹² Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

die Umnutzung eines ehemaligen Ferienheims in ein Durchgangszentrum für Asylbewerbende nicht baubewilligungspflichtig sei). Andernfalls ergäbe sich die wenig einleuchtende Konsequenz, dass Vorhaben im Gebäudeinnern zwar baubewilligungsfrei sein könnten, jedoch nicht von der Besitzstandsgarantie gedeckt wären, obwohl der Anwendungsbereich der Besitzstandsgarantie bei Vorhaben im Gebäudeinnern sachlich weiter reiche und einen grösseren Umfang von Vorhaben abdecken könne als jene, die bewilligungsfrei möglich seien. Das hier interessierende Vorhaben liege in der Dorfzone. Wohnnutzungen seien in dieser Bauzone nicht nur zonenkonform, sondern würden in Art. 4 GBR¹³ für die Dorfzone prominent an erster Stelle und – im Gegensatz zur Gewerbenutzung, die nur für stille bis mässig störende Nutzungen zulässig sei – vorbehaltlos erwähnt. Es liegt demnach jedenfalls kein Fall vor, in welchem eine zonenwidrig gewordene Nutzung durch eine andere zonenwidrige Nutzung ersetzt würde. Mehr noch: Eine Wohnnutzung führe im Vergleich mit einer rein gewerblichen Nutzung zumindest tendenziell zu weniger Emissionen. Auch der Bedarf nach Abstellplätzen könne mit den bestehenden Anlagen erfüllt werden. Da also das Baugesuch eine unstrittig zonenkonforme Nutzung vorsehe, die gegenüber dem bisher bewilligten Zustand zu keinen bau- oder umweltrechtlich relevanten Änderungen führe, bleibe das Vorhaben noch durch die Besitzstandsgarantie gedeckt.

Schliesslich sei nicht ersichtlich, inwieweit das Vorhaben zu einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit führen solle. Eine Verstärkung liege vor, wenn das durch die verletzte Norm geschützte öffentliche oder nachbarliche Interesse durch das Vorhaben stärker beeinträchtigt würde als bisher, wenn also die Auswirkung des Vorhabens zu einer Verschlechterung des bereits rechtswidrigen Zustands führen würden. Das Bauvorhaben beinhalte Änderungen an einem bereits bestehenden Gebäude, mithin werde kein zusätzlicher Raum im Gewässerraum verbaut. Nachdem das bisherige Gebäude bereits bestehe, ergebe sich durch eine Baubewilligung für das Vorhaben auch keine Perpetuierung der Rechtswidrigkeit. Ebenso wenig führten Wohnnutzungen gegenüber gewerblichen Nutzungen zu einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit. Im Gegenteil dürften insbesondere Emissionen bei einer Wohnnutzung anstelle einer rein gewerblichen Nutzung tendenziell eher abnehmen. Das Verwaltungsgericht habe beispielsweise eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit verneint bei einer Umnutzung eines im Grenzabstand stehenden Hallenbads in einen Bastelraum, da beide Nutzungen zonenkonform seien.

Zusammenfassend sei das Vorhaben noch durch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG gedeckt. Art. 41c GschV und die Anforderungen der Standortgebundenheit und des überwiegenden öffentlichen Interesses stünden dem Vorhaben nicht entgegen. Offenbleiben könne damit, ob die Tatbestände gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. a und a^{bis} GschV einschlägig wären und ob insbesondere das Vorhaben im dicht überbauten Gebiet liege. In diesem Fall würden tiefere Hürden für Bauten im Gewässerraum gelten: Die Behörde könne in diesem Fall auch ohne Standortgebundenheit zonenkonforme Anlagen bewilligen, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstünden.

d) Seit dem 1. Januar 2011 verlangt das Bundesrecht die Festlegung eines Gewässerraums entlang von Fliessgewässern und Seen (Art. 36a GSchG¹⁴). Im Kanton Bern sind für die Festlegung des Gewässerraums die Gemeinden zuständig (Art. 5b WBG¹⁵). Für den Mutzgraben nordöstlich des Gebäudes Nr. 18 hat die Gemeinde einen Gewässerraumkorridor von 18 m ausgeschrieben.¹⁶ Der geplante «Ausbau Kantine/Garderobengebäude, Einbau Küche/WC, Ausbau Atelier OG» liegt zu einem grossen Teil innerhalb dieses Gewässerraums, was unbestritten ist.

¹³ Baureglement der Einwohnergemeinde Seeberg vom 20. Juni 2017

¹⁴ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

¹⁵ Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11)

¹⁶ Siehe Amtsbericht Wasserbaupolizei des TBA OIK IV vom 24. Oktober 2023, Ziff. 1.3

e) Laut Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Erstellung folgender Anlagen bewilligt werden:

- a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
- a^{bis}. zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
- b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
- c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen;
- d. der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen.

Bei der Beurteilung, ob überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, ist eine umfassende Abwägung vorzunehmen zwischen den Interessen an der baulichen Nutzung des Grundstücks und den öffentlichen Interessen an der Freihaltung des Grundstücks von Bauten und Anlagen. Ein entgegenstehendes überwiegendes Interesse kann insbesondere das Anliegen des Hochwasserschutzes sein.¹⁷

Weiter sind Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Das Bundesgericht hat den Begriff der rechtmässig erstellten Bauten in seinen Urteilen 1C_22/2019 und 1C_476/2019 vom 6. April 2020 (teilweise publiziert in BGE 146 II 304) präzisiert. Umfasst werden demgemäss nur formell rechtmässige, d.h. rechtskräftig bewilligte Bauten und Anlagen.¹⁸ Art. 41c Abs. 2 GSchV schützt altrechtliche Bauten nur «in ihrem Bestand». Die Änderung, Erweiterung oder der Wiederaufbau sind im Gewässerraum nicht gestattet. Der Bestandesschutz umfasst nur den Bestand, die Weiternutzung und den Unterhalt von Bauten. Laut Bundesgericht können unter Berücksichtigung des Normzwecks und des Verhältnismässigkeitsprinzips auch Umbauten zulässig sein, welche die Funktionen des Gewässerraums nicht berühren.¹⁹ Gemäss dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung enthält Art. 41c Abs. 2 GSchV eine eigenständige Bestandesgarantie, weshalb die grosszügigere Bestandesgarantie nach Art. 3 BauG (Erweiterungen zulässig, wenn Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird) – entgegen den Ausführungen der Verfahrensbeteiligten – nicht zur Anwendung gelangt.²⁰

f) Das Bauvorhaben «Ausbau Kantine/Garderobengebäude, Einbau Küche/WC, Ausbau Atelier OG» umfasst den östlichen Gebäudeteil des bestehenden Gebäudes L. _____ strasse 18, d.h. denjenigen Teil des bestehenden Gebäudes L. _____ strasse 18, der auf der Parzelle Nr. H. _____ liegt. Der fragliche Gebäudeteil besteht wiederum aus drei Teilen.

Der südliche Teil besteht aus einem 10 m breiten und rund 20 m langen Baukörper mit einer Höhe von rund 5 m (Traufhöhe) bzw. rund 8 m (Giebelhöhe), wobei nur der nordöstliche Teil innerhalb des Gewässerraums liegt. Im Innern dieses Baukörpers befindet sich primär eine offene, unbeheizte Halle. Diese soll grundsätzlich unverändert belassen werden, mit dem Bauvorhaben soll an der Nordfassade lediglich ein neues Fenster eingebaut werden (ausserhalb des Gewässerraums). Zudem sollen im Bereich der Ostfassade eine WC-Box und eine Teeküche eingebaut werden (teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb des Gewässerraums). Mit einer neuen kleinen Trennwand soll ein Abstellraum (ausserhalb des Gewässerraums) und mit einer neuen Tür ein

¹⁷ Vgl. BGE 140 II 437 E. 6; Christoph Fritzsche, in: Hettich/Jansen/Norer, Kommentar GSchG und WBG, 2016, Art. 36a N. 126

¹⁸ BGE 146 II 304 nicht publizierte E. 8.2 (vgl. BGer 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E. 8.2)

¹⁹ BGE 146 II 304 E. 9.2

²⁰ BVD 110/2024/105 vom 27. November 2024 E. 3.c

Lagerraum (innerhalb des Gewässerraums) geschaffen werden. An der Ostfassade sind zwei Fenster bestehend, die von innen saniert werden sollen. Zudem sollen zwei bestehende, zugemauerte Fensteröffnungen abgebrochen und neue Fenster eingesetzt werden (eines innerhalb und eines ausserhalb des Gewässerraums). Weiter soll eine bestehende, zugemauerte Türöffnung abgebrochen und eine Tür eingesetzt werden (ausserhalb des Gewässerraums). Der im Bereich des Abstellraums und des Lagerraums an der Ostfassade bestehende zweite Stock soll neu als Werkraum genutzt werden (teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb des Gewässerraums). Dazu ist vorgesehen, den Raum von innen mit einer neuen Dämmung auszustatten. Die vier Fenster sind bestehend, werden aber von innen saniert.

Der nördliche Teil besteht aus einem 6 m breiten und rund 15 m langen Baukörper mit einer Höhe von knapp 3 m (Flachdach), der vollständig innerhalb des Gewässerraums liegt. Dieser Teil wurde zuletzt als Garderobe, Sanitäranlagen sowie Personalküche und -kantine genutzt. Neu ist darin eine Wohnnutzung vorgesehen. Dazu werden die entsprechenden Anlagen (Küche, Dusche, WC) eingebaut. Die primäre Raumeinteilung (zwei Haupträume) bleibt dabei unverändert, in einem der beiden Räume werden aber diverse Zwischenwände abgebrochen. Zudem ist vorgesehen, die beiden Räume von innen mit einer neuen Dämmung auszustatten, sowie die bestehenden Fenster von innen zu sanieren. Auf dem bestehenden Flachdach soll zudem eine Photovoltaikanlage installiert werden, was zu einer Erhöhung um 45 cm führt.

Verbunden sind der nördliche und südliche Teile durch einen rund 30 m² grossen, trapezförmigen Verbindungsbau mit einer Höhe von gut 4 m (Giebelhöhe), der ebenfalls vollständig innerhalb des Gewässerraums liegt. Dieser soll neu als «Werkstatt/Hobbyraum» genutzt werden. Auch dieser Raum soll von innen mit einer neuen Dämmung ausgestattet, sowie die bestehenden Fenster von innen saniert werden.

Vom Bauvorhaben betroffen ist somit primär das Innere der drei bestehenden Gebäudeteile. Eine Erweiterung ausserhalb der bestehenden Gebäudevolumen findet mit Ausnahme der Photovoltaikanlage auf dem bestehenden Flachdach nicht statt. Dabei bleibt die bestehende Bausubstanz mehrheitlich erhalten, diese wird aber von innen energetisch saniert.

g) Es kann davon ausgegangen werden, dass die drei betroffenen Gebäudeteile rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind, insbesondere macht auch die Beschwerdeführerin nicht geltend, die Gebäudeteile seien nicht rechtskräftig bewilligt. Weiter ist nicht erkennbar, inwiefern die Funktionen des Gewässerraums durch das Bauvorhaben berührt würden – insbesondere spielt eine mögliche Verkehrszunahme aufgrund zusätzlicher Parkplätze ausserhalb des Gewässerraums für den Gewässerraum keine Rolle. Laut Bundesgericht können unter diesen Umständen gestützt auf Art. 41c Abs. 2 GSchV unter Berücksichtigung des Normzwecks und des Verhältnismässigkeitsprinzips auch Umbauten zulässig sein.

Hier ist zu berücksichtigen, dass sich das Gebäude L. _____ strasse 18 und damit auch der vom vorliegenden Bauvorhaben betroffene östliche Gebäudeteil in der Dorfzone und damit in der Bauzone befinden. Dieser östliche Gebäudeteil bildet zusammen mit dem mit Baubewilligung «Umnutzung Kunstgiesserei zu Wohnungen/Atelier» vom 25. März 2014 umgebauten westlichen Gebäudeteil (ausserhalb des Gewässerraums) einen Gebäudekomplex. Das Bauvorhaben befindet sich in Riedtwil. Dieses Dorf ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten, wobei sich das Bauvorhaben in der Umgebungszone I befindet und die betroffene Gebäudegruppe als Hinweis («Kunstgiesserei und Metallwarenfabrik») erwähnt wird. Im kommunalen Baureglement befindet sich die betroffene Gebäudegruppe im Ortsbildschutzgebiet. Dieses bezweckt den Schutz des aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteils. Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung sorgfältig in das Ortsbild einzufügen (Art. 30 Abs. 1 und 2 GBR). Zudem handelt es sich bei einer

Wohnnutzung nicht um eine komplett andere Nutzung als bei einer Nutzung als Garderobe, Sanitäranlage sowie Personalküche und -kantine. Hinsichtlich der Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des nördlichen Gebäudeteils hat das Bundesgericht explizit festgehalten, dass die Installation von Solarzellen auf einer bestehenden Baute im Gewässerraum zulässig ist.²¹ Das Bauvorhaben erweist sich demnach unter Berücksichtigung des Normzwecks und des Verhältnismässigkeitsprinzips gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 41c Abs. 2 GSchV als im Gewässerraum zulässig. Mit Blick auf den Gewässerraum wäre mit einem weiteren Leerstand des östlichen Gebäudeteils nichts gewonnen und ein Bauabschlag für den Umbau daher unverhältnismässig. Diese Rüge ist folglich unbegründet.

h) Zum selben Ergebnis käme man, wenn Art. 3 BauG anwendbar wäre. Demnach werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt (Abs. 1). Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Abs. 2). Nicht unter die Besitzstandsgarantie fällt die neubauartige Umgestaltung eines Gebäudes. Als solche gilt die durchgreifende, meist mit wesentlichen Umbauten verbundene Veränderung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle.²²

Hier handelt es sich weder um einen blossen Unterhalt noch um eine zeitgemässe Erneuerung. Aber auch eine neubauähnliche Umgestaltung liegt nicht vor. Da die bestehende Bausubstanz grundsätzlich erhalten bleibt, werden durch das Bauvorhaben nicht Veränderungen in einem Umfang vorgenommen, der einem Neubau gleichkommt. Daran vermögen die beträchtlichen Baukosten gemäss Baugesuch von CHF 400 000.– in Anbetracht der Grösse des vom Umbauvorhaben betroffenen Gebäudekomplexes nichts zu ändern. Somit ist das Bauvorhaben dann durch Art. 3 BauG gedeckt, wenn dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird. Wie bereits erläutert, ist nicht erkennbar, inwiefern die Funktionen des Gewässerraums durch das Bauvorhaben berührt würden. Unter diesen Umständen liegt keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit vor.

3. Parkplätze

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit Bauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau vom 25. März 2014 (bbew 6/2014) seien nördlich des Gebäudes Nr. 18 insgesamt 19 Autoabstellplätze und südlich des Gebäudes zwei Autoabstellplätze bewilligt worden (total 21 Abstellplätze). Aus den damaligen Berechnungen gehe hervor, dass für sämtliche Nutzungen des Gebäudes Nr. 18 eine Bandbreite von 5 bis 21 Abstellplätzen resultierte, was mit den am 25. März 2014 bewilligten 21 Abstellplätzen korrespondiere. Die Lage der bewilligten Abstellplätze ergebe sich aus dem Situationsplan im Dossier bbew 6/2014, gestempelt am 25. März 2014. In nachfolgenden Baubewilligungsverfahren seien auf den erwähnten Grundstücken keine zusätzlichen oder anders angeordneten Parkplätze bewilligt worden, womit sich der aktuell bewilligte Zustand aus dem Bauentscheid vom 25. März 2014 und den damals bewilligten Plänen ergebe. Im vorinstanzlichen Verfahren habe die Gemeinde bestätigt, dass auf der Parzelle Nr. A._____ keine bewilligten Abstellplätze bestünden.

Die von der Beschwerdegegnerin für das vorliegende Vorhaben eingereichte «Berechnung Abstellplätze» (Pläne Nr. 14a und 14b vom 4. Oktober 2023) umfasse die Parzellen Nrn. H._____, A._____ und B._____. Die Angaben zu den als bestehend bezeichneten Abstellplätzen im vorliegenden Baugesuch stimmten bezüglich Anzahl und Lage nicht mit den am 25. März 2014 bewilligten Abstellplätzen überein. Zudem weise der im vorliegenden Verfahren

²¹ BGE 146 II 304 E. 9.2 mit Verweis auf 1C_345/2014 vom 17. Juni 2015

²² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 3a

eingereichte Plan insgesamt 18 Abstellplätze aus, was weniger sei als die am 25. März 2014 bewilligte Zahl von 21 Abstellplätzen. Eine nachvollziehbare Berechnung der Abstellplätze fehle.

Gehe man gestützt auf die obigen Ausführungen davon aus, dass auf die am 25. März 2014 bewilligten Nutzungen der (heutigen) Parzelle Nr. B. _____ insgesamt 14 Abstellplätze entfielen, ferner drei Abstellplätze auf die drei Wohnungen auf der Parzelle Nr. A. _____, verbleibe bei den von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Zahl von 18 bestehenden Abstellplätzen lediglich ein Abstellplatz für die projektierte Wohnnutzung und die Nichtwohnnutzung im östlichen Gebäudeteil. Ein einziger Platz unterschreite das von der Beschwerdegegnerin errechnete Minimum des aktuellen Bauvorhabens von zwei Abstellplätzen.

Hinzu komme, dass durch die nach dem Bauentscheid vom 25. März 2014 durchgeführte Parzellierung diejenigen Abstellplätze, welche gemäss Bauentscheid den Nutzungen des Gebäudeteils auf Parzelle Nr. B. _____ zuzuordnen seien (acht Abstellplätze für die Wohnungen und sechs Abstellplätze für Atelier 3 und 4, insgesamt also 14 Abstellplätze), sich seit der Parzellierung auf fremdem Grund befänden, nämlich auf den Parzellen Nrn. H. _____ und allenfalls N. _____, jedenfalls nicht auf der Parzelle Nr. B. _____. Dies widerspreche Art. 49 Abs. 3 BauV²³. Die Vorgabe, dass Abstellplätze entweder auf der betroffenen Parzelle selbst liegen müssten oder andernfalls grundbuchlich sicherzustellen seien, stehe dem von der Beschwerdegegnerin eingeschlagenen Vorgehen entgegen, eine Gesamtberechnung über drei verschiedene Parzellen (Nrn. H. _____, B. _____ und N. _____) vorzulegen.

Durch die von der Gemeinde Seeberg bewilligte Neuberechnung werde im Ergebnis der Bauentscheid vom 25. März 2014 abgeändert. Während nach dem Bauentscheid 2014 auf die Nutzungen der (heutigen) Parzelle Nr. B. _____ insgesamt 14 Abstellplätze entfielen, seien es nach der angefochtenen Bewilligung noch deren drei. Eine Abänderung dieses am 25. März 2014 bewilligten Zustandes sei von der Beschwerdegegnerin nicht oder jedenfalls nicht offenkundig beantragt worden. Dazu komme, dass dafür die Zustimmung zumindest der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. B. _____ hätte eingeholt werden müssen, da die Änderung des am 25. März 2014 bewilligten Zustandes direkt deren Interessen betreffe und im Ergebnis eine auch für sie verbindliche Baubewilligung, nämlich diejenige vom 25. März 2014, abgeändert werde. Diese Zustimmung liege nicht vor.

b) Die Vorinstanz hat im angefochtenen Gesamtentscheid ausgeführt, die gesetzliche Bandbreite bzw. der Minimalbedarf werde beim vorliegenden Projekt eingehalten. Die Beschwerdegegnerin macht dazu geltend, für das Bauvorhaben seien auf der Parzelle Nr. H. _____ genügend Abstellplätze vorhanden. Und auch sämtliche anderen Nutzungen auf dem Areal würden eine genügende Anzahl Abstellplätze aufweisen.

c) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen 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 (Art. 16 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Bemessung der ausreichenden Parkfläche näher. Er sorgt dabei dafür, dass Abstellflächen nicht über ihren Zweck hinaus dimensioniert werden (Art. 17 Abs. 1 BauV).

Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Abstellplätze auf fremden Boden sind grundbuchlich sicherzustellen. Die Gemeinden können die Sicherstellung abweichend regeln (Art. 49 Abs. 3 BauV).

²³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Für das Wohnen beträgt die Bandbreite bei einer Wohnung ein bis vier Abstellplätze, bei zwei Wohnungen ein bis fünf Abstellplätze, bei drei Wohnungen zwei bis sieben Abstellplätze. Ab vier Wohnungen beträgt die Bandbreite 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung. Die Abstellplätze für das Wohnen berechnen sich getrennt von denjenigen der übrigen Nutzungen nach den Artikeln 52 und 53 (Art. 51 BauV).

Für die übrigen Nutzungen berechnet sich die Bandbreite im übrigen Kanton nach den folgenden Formeln: Maximal $(0.8 \times GF/n) + 5$, Minimal $(0.6 \times GF/n) - 3$. Dabei gilt: Restaurant $n = 15$; Einkaufen, Freizeit, Kultur $n = 20$; Hotel $n = 30$; Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen $n = 50$; Spital, Heim $n = 100$; Schule $n = 120$ (Art. 52 Abs. 1 BauV). Umfasst ein Vorhaben verschiedene übrige Nutzungen, sind die GF/n der verschiedenen Nutzungen zusammenzuzählen und von dieser Summe ist die Anzahl Abstellplätze zu berechnen (Art. 52 Abs. 3 Bst. a BauV). Ergibt die Berechnung für ein Vorhaben weniger als ein Abstellplatz, ist für die übrigen Nutzungen mindestens ein Abstellplatz zu erstellen (Art. 52 Abs. 3 Bst. b BauV).

d) Das Bauvorhaben betrifft lediglich den östlichen Gebäudeteil des bestehenden Gebäudes L. _____ strasse 18, d.h. denjenigen Teil des bestehenden Gebäudes L. _____ strasse 18, der auf der Parzelle Nr. H. _____ liegt. Durch dieses Bauvorhaben wird ein Parkplatzbedarf geschaffen, womit dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten ist. Gemäss der Parkplatzberechnung vom 4. Oktober 2023²⁴ verursacht das Bauvorhaben («Berechnung Auto Abstellplätze [Parz. H. _____]») einen Parkplatzbedarf für eine Wohnung von mindestens 1 und maximal 4 Abstellplätzen. Für die übrigen Nutzungen wird eine Bandbreite von 0.2 bis 9 Abstellplätzen ausgewiesen. Insgesamt ergibt dies gemäss Parkplatzberechnung eine Bandbreite von 1 bis 13 Abstellplätzen. Dabei hat die Baugesuchstellerin aber übersehen, dass für die übrigen Nutzungen mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen ist, wenn die Berechnung weniger als 1 Abstellplatz ergibt. Somit beträgt die Bandbreite gemäss Parkplatzberechnung für die übrigen Nutzungen 1 bis 9 Abstellplätze, also zusammen mit der Wohnnutzung 2 bis 13 Abstellplätze. Mit Ausnahme des Umstands, dass für die übrigen Nutzungen mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen ist, womit sich insgesamt ein minimaler Bedarf von 2 Abstellplätzen statt von 1 Abstellplatz ergibt, hat die Beschwerdeführerin diese Parkplatzberechnung nicht gerügt oder angezweifelt. Gemäss dem Plan vom 4. Oktober 2023 zur Parkplatzberechnung befinden sich auf der Bauparzelle Nr. H. _____ 13 Autoabstellplätze. Damit liegt die Zahl der Abstellplätze innerhalb der vorgeschriebenen Bandbreite für das Bauvorhaben.

e) Die Parkplatzberechnung vom 4. Oktober 2023 berücksichtigt aber nicht nur den Parkplatzbedarf des Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. H. _____, sondern auch den Parkplatzbedarf der bestehenden Nutzung auf der Parzelle Nr. B. _____. Dies ist insofern korrekt, als beim Umbau des westlichen Gebäudeteils L. _____ strasse 18 auf der heutigen Parzelle Nr. B. _____ mit Baubewilligung vom 25. März 2014 dieser Gebäudeteil noch auf der Parzelle Nr. H. _____ lag und auch die durch den damaligen Umbau erforderlich gewordenen Abstellplätze auf der Parzelle Nr. H. _____ lagen. Somit muss sichergestellt sein, dass trotz des vorliegenden Bauvorhabens für die Nutzungen im gesamten Gebäude L. _____ strasse 18 nach wie vor die Parkplatzbestimmungen eingehalten sind.

Gemäss der Parkplatzberechnung vom 4. Oktober 2023 besteht für den westlichen Gebäudeteil L. _____ strasse 18 (Parzelle Nr. B. _____) für vier Wohnungen ein Parkplatzbedarf von mindestens 2 und maximal 8 Abstellplätzen. Für die übrigen Nutzungen wird eine Bandbreite von 0.2 bis 9 Abstellplätzen ausgewiesen. Insgesamt ergibt dies gemäss Parkplatzberechnung eine

²⁴ Siehe die bewilligten Planunterlagen in den Beilagen der Vorakten

Bandbreite von 2 bis 17 Abstellplätzen. Auch dabei hat die Baugesuchstellerin aber übersehen, dass für die übrigen Nutzungen mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen ist, wenn die Berechnung weniger als 1 Abstellplatz ergibt. Somit beträgt die Bandbreite gemäss Parkplatzberechnung für die übrigen Nutzungen 1 bis 9 Abstellplätze, also zusammen mit der Wohnnutzung 3 bis 17 Abstellplätze. Auch diese Parkplatzberechnung hat die Beschwerdeführerin nicht gerügt oder angezweifelt. Gemäss dem Plan vom 4. Oktober 2023 zur Parkplatzberechnung befinden sich auf der Parzelle Nr. N._____ 3 Autoabstellplätze zugunsten der Parzelle Nr. B._____. Dass die Parkplätze auf der Parzelle Nr. N._____ der Nutzung auf der Parzelle Nr. B._____ dienen, ergibt sich aus dem Vertrag «Parzellierung mit Dienstbarkeitserrichtung und Grundlast sowie Begründung von selbständigem Miteigentum» vom 26. März 2015 in Verbindung mit der «Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümerschaft an der Liegenschaft Seeberg-Grundbuchblatt Nr. N._____» vom 26. März 2015.²⁵ Im mit Baubewilligung der Gemeinde Seeberg vom 27. September 2021 betreffend «Neubau Carport und Abbruch Brunnenhaus, Erweiterung Balkon und Terrasse im DG» bewilligten Plan «Situation» vom 16. April 2021 sind auf der Parzelle Nr. N._____ sogar vier Parkplätze ausgewiesen.²⁶ Dieser Plan wurde auch von der Beschwerdeführerin mitunterzeichnet. Damit liegt die Zahl der Abstellplätze innerhalb der vorgeschriebenen Bandbreite für den mit Baubewilligung vom 25. März 2014 umgebauten westlichen Gebäudeteil L._____strasse 18, sowohl bei 4 als auch bei 3 bewilligten Abstellplätzen.

Für das gesamte Gebäude L._____strasse 18 auf den heutigen Parzellen Nrn. H._____ und B._____ ergibt sich eine Bandbreite von 5 bis 30 Abstellplätzen (2 bis 13 Abstellplätze und 3 bis 17 Abstellplätze). Gemäss dem Plan vom 4. Oktober 2023 zur Parkplatzberechnung befinden sich auf den beiden Parzellen Nrn. H._____ und N._____ 16 Autoabstellplätze. Damit liegt auch diese Zahl der Abstellplätze innerhalb der vorgeschriebenen Bandbreite.

f) Weiter berücksichtigt die Parkplatzberechnung vom 4. Oktober 2023 nicht nur den Parkplatzbedarf für das gesamte Gebäude L._____strasse 18 auf den heutigen Parzellen Nrn. H._____ und B._____, sondern auch den Parkplatzbedarf der bestehenden Nutzung auf der Parzelle Nr. A._____. Gemäss der Parkplatzberechnung vom 4. Oktober 2023 besteht für die bestehende Nutzung auf Parzelle Nr. A._____ für drei Wohnungen ein Parkplatzbedarf von mindestens 2 und maximal 7 Abstellplätzen. Gemäss dem Plan vom 4. Oktober 2023 zur Parkplatzberechnung befinden sich auf der Parzelle Nr. A._____ 2 Autoabstellplätze. Aus der Baubewilligung der Gemeinde Seeberg vom 29. Dezember 2015 ist ersichtlich, dass mit dieser ein zusätzlicher Parkplatz zwischen dem Gebäude L._____strasse 20 und der L._____strasse bewilligt wurde.²⁷ Aus dem Baugesuchsplan vom 27. Oktober 2015 ist ersichtlich, dass damit insgesamt sogar drei Parkplätze an dieser Stelle bewilligt worden sein dürften.²⁸ Diese drei Plätze sind auch in der Parkplatzberechnung zum Baugesuch «Neubau Carport / Erweiterung Balkon und Terrasse, DG / Abbruch Brunnenhaus», das von der Gemeinde Seeberg am 27. September 2021 baubewilligt wurde, enthalten.²⁹ Damit liegt die Zahl der Abstellplätze auf der Parzelle Nr. A._____ innerhalb der vorgeschriebenen Bandbreite für die Nutzung dieser Parzelle, sowohl bei 3 als auch bei 2 Abstellplätzen.

Für die gesamte Nutzung auf den Parzellen Nrn. H._____, B._____ und A._____ ergibt sich eine Bandbreite von 7 bis 37 Abstellplätzen (2 bis 13 Abstellplätze, 3 bis 17 Abstellplätze und 2 bis 7 Abstellplätze). Gemäss dem Plan vom 4. Oktober 2023 zur Parkplatzberechnung befinden sich auf diesen drei Parzellen insgesamt 18 Autoabstellplätze. Damit liegt auch diese Zahl der Abstellplätze innerhalb der vorgeschriebenen Bandbreite.

²⁵ Siehe Beschwerdeantwortbeilagen 8 und 9

²⁶ Siehe Beschwerdeantwortbeilagen 18, 19 und 20

²⁷ Siehe Beschwerdeantwortbeilage 21

²⁸ Siehe Beschwerdeantwortbeilagen 22 und 23

²⁹ Siehe Beschwerdeantwortbeilagen 18 und 20

g) Die Anzahl Autoabstellplätze wäre hier im Übrigen selbst dann nicht zu bemängeln, wenn auf den Parzellen Nrn. B._____/N._____/und A._____/keine (bewilligten) Abstellplätze vorhanden wären. Auf der Parzelle Nr. H._____/sind gemäss Parkplatzberechnung vom 4. Oktober 2023 13 Parkplätze vorhanden. Auch damit wird die Bandbreite von 7 bis 37 Abstellplätzen für die gesamte Nutzung auf den Parzellen Nrn. H._____, B._____/und A._____/eingehalten. Diesfalls bestünde allenfalls das Problem, dass die Parkplätze für die Parzellen Nrn. B._____/und A._____/auf fremdem Boden (Parzelle Nr. H._____/) nicht grundbuchlich sichergestellt wären. Die Bauten auf diesen beiden Parzellen und der entsprechende Parkplatzbedarf ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens. Sofern auf den beiden Parzellen Nrn. B._____/N._____/und A._____/nicht die erforderliche Anzahl Parkplätze vorhanden und die entsprechenden Parkplätze auf fremdem Boden nicht grundbuchlich sichergestellt wären, könnte die Baubewilligung für das vorliegende Bauvorhaben nicht mit dieser Begründung verweigert werden. Der durch das vorliegende Bauvorhaben verursachte Parkplatzbedarf wird auf der Bauparzelle abgedeckt, ohne dass dafür Abstellplätze in Anspruch genommen werden müssen, die für die Erfüllung des durch die Parzellen Nrn. B._____/und A._____/verursachten Parkplatzbedarfs erforderlich sind – mehr kann nicht verlangt werden. Auch diese Rüge erweist sich folglich als unbegründet.

Insofern muss auch nicht näher auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 12. Mai 2025 zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge eingegangen werden. In diesen Ausführungen wird insbesondere argumentiert, wie sich der aktuell bewilligte bzw. effektiv vorhandene Zustand hinsichtlich der Abstellplätze präsentiert. Dieser Zustand ist aber wie eben dargelegt letztlich unerheblich, weil allein mit den gemäss aktuellem Baugesuch vorgesehenen 13 Parkplätzen auf der Bauparzelle Nr. H._____/genug Abstellplätze für die gesamte Nutzung auf den Parzellen Nrn. H._____, B._____/und A._____/vorhanden sind. Eine Aufteilung der Abstellplätze entsprechend der Geschossfläche vor und nach der Abparzellierung, wie sie die Beschwerdeführerin auf Seite 12 ihrer Stellungnahme vom 12. Mai 2025 vornimmt, ist öffentlich-rechtlich unerheblich. Diese Auseinandersetzung ist privatrechtlich zu führen. Öffentlich-rechtlich entscheidend ist nur, dass die Zahl der vorhandenen Parkplätze innerhalb der vorgeschriebenen Bandbreite des Parkplatzbedarfs liegt, was vorliegend der Fall ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es für neu bewilligte Autoabstellplätze auf einer bereits befestigten Fläche regelmässig nichts «zu erstellen» gibt. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 12. Mai 2025 geltend macht, früher bewilligte Abstellplätze seien nicht erstellt worden, ändert sich somit nichts daran, dass die entsprechende Fläche als Autoabstellplatz bewilligt ist.

Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 12. Mai 2025 geltend macht, die ursprünglich bewilligte Parkordnung der Parkplätze auf der Parzelle Nr. H._____/werde heute hinsichtlich Ausrichtung der Fahrzeuge nicht beachtet, die Fahrzeuge würden um 90 Grad gedreht geparkt, ist dies eine baupolizeiliche Angelegenheit und liegt damit ausserhalb des vorliegenden Streitgegenstands. In der aktuellen Parkplatzberechnung mit Plan vom 4. Oktober 2023 wird die gemäss Beschwerdeführerin ursprünglich und damit aktuell bewilligte Parkordnung hinsichtlich Ausrichtung der Fahrzeuge übernommen, womit diesbezüglich kein Widerspruch besteht.

h) In ihrer Stellungnahme vom 12. Mai 2025 bringt die Beschwerdeführerin zusätzlich vor, die Vorschriften betreffend Veloabstellplätze seien nicht eingehalten, ohne die erforderlichen Veloabstellplätze sei das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig.

Für Fahrräder und Motorfahrräder sind je Wohnung mindestens 2 Abstellplätze und für Gewerbe je 100 m² Geschossfläche ebenfalls 2 Abstellplätze zu erstellen (Art. 54c Abs. 1 Bst. a und b BauV). Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdachen (Art. 54c Abs. 2 BauV). Gemäss

der Parkplatzberechnung vom 4. Oktober 2023³⁰ verursacht das Bauvorhaben («Berechnung Auto Abstellplätze [Parz. H. _____]») einen Veloabstellplatzbedarf für eine Wohnung von 2 Abstellplätzen. Für die übrigen Nutzungen (Gewerbe) mit einer Fläche von 266.2 m² wird ein Bedarf von 6 Abstellplätzen ausgewiesen. Insgesamt ergibt dies gemäss Parkplatzberechnung einen Bedarf von 8 Abstellplätzen. Diese Berechnung wird von der Beschwerdeführerin nicht angezweifelt.

Gemäss dem Plan vom 4. Oktober 2023 zur Parkplatzberechnung sind für das Bauvorhaben 4 Veloabstellplätze im Freien und 4 gedeckte Abstellplätze vorgesehen. Damit wird der Bedarf von 8 Plätzen erfüllt, wobei auch die Vorschrift, wonach wenigstens die Hälfte der Abstellplätze zu überdachen ist, eingehalten wird.

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die mit Bauentscheid vom 25. März 2014 bewilligten Veloabstellplätze seien nie erstellt worden, bezieht sich dies nicht auf das aktuelle Bauvorhaben. Sollte dem so sein, wäre dies, falls erforderlich, baupolizeilich durchzusetzen. Im Übrigen weist die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 30. Mai 2025 zu Recht darauf hin, dass es für die Erstellung von Veloabstellplätzen auf einer bereits befestigten Fläche regelmässig ausreicht, dass die entsprechend bewilligte Fläche tatsächlich zum Abstellen von Velos zur Verfügung steht und es insofern nichts «zu erstellen» gibt. Der durch das aktuelle Bauvorhaben verursachte Veloabstellplatzbedarf wird durch das Bauvorhaben mit 8 neuen Abstellplätzen abgedeckt – mehr kann nicht verlangt werden. Es ist nicht erkennbar und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, dass dafür bereits früher bewilligte Veloabstellplätze in Anspruch genommen werden müssten, die für die Erfüllung des durch die Parzellen Nrn. B. _____ und A. _____ verursachten Veloabstellplatzbedarfs erforderlich wären. Auch diese nachträglich vorgebrachte Rüge erweist sich folglich als unbegründet.

4. Kosten

a) Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet. Sie ist abzuweisen und die angefochtene Baubewilligung wird bestätigt. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens gilt die Beschwerdeführerin als unterliegend und sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV³¹).

b) Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin der obsiegenden Beschwerdegegnerin deren Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Honorar- und Kostennote des Parteianwalts der Beschwerdegegnerin vom 30. Mai 2025 beläuft sich auf CHF 14 446.75 (Honorar CHF 12 975.–, Auslagenpauschale [3 %] CHF 389.25, Mehrwertsteuer CHF 1082.50). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³² beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³³). Der Parteianwalt der Beschwerdegegnerin macht in seiner Kostennote einen überdurchschnittlichen Zeitaufwand geltend und begründet dies in seinem Schreiben vom 7. April 2025 insbesondere mit der aufwändigen

³⁰ Siehe die bewilligten Planunterlagen in den Beilagen der Vorakten

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

³³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Instruktion in Bezug auf die Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand jedoch auch unter Berücksichtigung der Parkplatzfrage als durchschnittlich zu werten, da zwar ein Schriftenwechsel mit Replik und Duplik stattfand, aber kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Bei Baukosten gemäss Baugesuch von CHF 400 000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 6000.– als angemessen. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin somit Parteikosten in der Höhe von CHF 6680.60 (Honorar CHF 6000.–, Auslagenpauschale [3 %] CHF 180.–, Mehrwertsteuer CHF 500.60) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Seeberg vom 13. August 2024 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 6680.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 An-

trag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.