



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/16

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. September 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt,
Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 22. Dezember 2023 (eBau-Nr.: B. _____; Mehrfamilienhaus / Gestaltung Fassade Erdgeschoss)

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtentscheid vom 17. Februar 2023 erteilte die Gemeinde Spiez dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. G. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2 (W2) sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet.

2. Am 3. April 2023 reichte der Beschwerdeführer zur erteilten Baubewilligung eine Projektänderung ein. Die Projektänderung umfasst die Verbreiterung der Einstellhalleneinfahrt von 3 m auf 5 m, den Verzicht auf die Überdachung der Einstellhalleneinfahrt, die Anpassung der Terrasse inkl. Terrassierung südwestseitig, die Grundrissveränderung, Fensteranpassungen, die Ausführung der Balkongeländer aus Metall und die Ausführung der Fassade des Erdgeschosses neu mit Verputz anstelle einer Holzschalung.

3. Die Gemeinde Spiez stellte am 22. Juni 2023 fest, dass das Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle nicht den bewilligten Plänen vom 17. Februar 2023 entsprach und die eingereichte Projektänderung teilweise umgesetzt wurde. Daraufhin verfügte sie zunächst telefonisch und anschliessend schriftlich die Baueinstellung. Am 4. Juli 2023 fand eine Begehung vor Ort statt. Mit Verfügung vom 14. Juli 2023 hob die Gemeinde die Baueinstellung für die bewilligten Innenausbau-Arbeiten auf. Der Nachbarschaft wurde die Projektänderung mit Schreiben vom 30. August 2023 zur Kenntnis gebracht. Gegen die Projektänderung erhob eine Nachbarin Einsprache. Auf Antrag

des Beschwerdeführers verfügte die Gemeinde mit Schreiben vom 26. September 2023 die Aufhebung des Baustopps in Bezug auf das Anlegen des Zugangswegs zum Haupteingang nordseitig.

Mit Entscheid vom 22. Dezember 2023 erteile die Gemeinde dem Bauvorhaben betreffend die Verbreiterung der Einstellhalleneinfahrt von 3 m auf 5 m, den Verzicht auf die Überdachung der Einstellhalleneinfahrt, die Anpassung der Terrasse inkl. der Terrassierung südwestseitig, die Grundrissveränderung, Fensteranpassungen und die Ausführung der Balkongeländer aus Metall die Baubewilligung. Betreffend die Ausführung der Fassade im Erdgeschoss mit Verputz anstelle einer Holzschalung erteilte sie den Bauabschlag.

4. Gegen den Bauabschlag betreffend die Ausführung der Fassade im Erdgeschoss mit Verputz anstelle einer Holzschalung reichte der Beschwerdeführer am 22. Januar 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Der teilweise Bauabschlag der Baubewilligungsbehörde der Einwohnergemeinde Spiez vom 22. Dezember 2023 sei aufzuheben.
2. Die Projektänderung "*g) Ausführung Fassade Erdgeschoss neu mit Verputz anstelle einer Holzschalung*" sei zu bewilligen. *Eventualiter* sei die Angelegenheit zum neuen Entscheid über die Projektänderung an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt -

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Dabei gab es der Einsprecherin Gelegenheit, sich als Partei am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde Spiez verzichtete mit Schreiben vom 20. Februar 2024 auf das Einreichen einer Stellungnahme. Die Einsprecherin hat keine Beschwerdeantwort eingereicht und damit auf die Beteiligung am weiteren Verfahren verzichtet.

6. Mit Verfügung vom 10. Mai 2024 holte das Rechtsamt einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Der Fachbericht der OLK vom 13. Juni 2024 wurde den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 1. Juli 2024 mit der Gelegenheit zur Einreichung von Stellungnahmen zugestellt. Die Gemeinde verzichtete mit Schreiben vom 9. Juli 2024 auf das Einreichen einer Stellungnahme. Der Beschwerdeführer reichte am 19. August 2024 eine Stellungnahme ein.

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

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).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Projektänderung teilweise abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist der Entscheid der Vorinstanz vom 22. Dezember 2023. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rückgeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.³

b) Der Bauentscheid vom 22. Dezember 2023 umfasst die Baubewilligung für die Verbreiterung der Einstellhalleneinfahrt von 3 m auf 5 m, den Verzicht auf die Überdachung der Einstellhalleneinfahrt, die Anpassung der Terrasse inkl. der Terrassierung südwestseitig, die Grundrissveränderung, Fensteranpassungen und die Ausführung der Balkongeländer aus Metall sowie den Bauabschlag für die Ausführung der Fassade im Erdgeschoss mit Verputz anstelle einer Holzschalung. Die Beschwerde des Beschwerdeführers richtet sich einzig gegen den Bauabschlag. Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist somit einzig der Bauabschlag für die Ausführung der Fassade im Erdgeschoss mit Verputz anstelle einer Holzschalung.

3. Rechtliches Gehör

a) Im Schreiben vom 8. August 2024 bringt der Beschwerdeführer vor, dem Bericht der OLK vom 13. Juni 2024 habe er entnommen, dass die OLK dem Objekt am 5. Juni 2024 einen Besuch vor Ort abgestattet habe. Über diesen Termin seien die Parteien nicht informiert worden und hätten somit keine Gelegenheit gehabt, persönlich bzw. via Vertreter anwesend zu sein und der entsprechenden Beweisaufnahme beizuwohnen. Damit sei sein rechtliches Gehör verletzt worden.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 21 ff. VRPG⁴ sowie Art. 29 Abs. 2 BV⁵ und Art. 26 Abs. 2 KV⁶ vermittelt unter anderem das Recht, sich an der Beweiserhebung beteiligen oder zumindest zum Beweisergebnis äussern zu können. Gemäss Art. 22 VRPG sind die Parteien berechtigt, an Instruktionsverhandlungen und amtlichen Augenscheinen teilzunehmen, Personen-

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁶ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

befragungen beizuwohnen und um Beantwortung von Ergänzungsfragen zu ersuchen. Ein Anspruch auf Teilnahme an einem Augenschein besteht, wenn die Entscheidungsinstanz einen solchen durchführt (Art. 22 VRPG), nicht aber, wenn sich ein Fachgremium, das im Rahmen des Entscheidungsverfahrens eine Beurteilung abzugeben hat (Art. 19 Abs. 1 VRPG), die dazu notwendigen Kenntnisse vor Ort beschafft.⁷

c) Vorliegend wurde kein Augenschein im Sinne von Art. 19 Abs. 1 Bst. f VRPG durchgeführt, sondern bei der OLK ein Bericht eingeholt (Art. 19 Abs. 1 Bst. b VRPG). Aus dem Bericht vom 13. Juni 2024 geht hervor, dass die OLK eine Begehung vor Ort durchführte. Es handelte sich bei dieser Ortsbesichtigung nicht um einen Augenschein im Sinne von Art. 22 VRPG. Die OLK beschaffte sich nur die für ihren Bericht notwendigen Kenntnisse der Örtlichkeiten. Der Beschwerdeführer hatte damit keinen Anspruch, an der Begehung der OLK teilzunehmen und musste dementsprechend auch nicht vorgängig darüber informiert werden. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör wurde dadurch gewahrt, dass er sich anschliessend zum Bericht der OLK äussern konnte.⁸ Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde folglich nicht verletzt.

4. Fassadengestaltung

a) Der Beschwerdeführer rügt mit Verweis auf Bilder aus der Umgebung des Baugrundstücks, im betreffenden Ortsteil von Faulensee sei die Bauweise mit einem gemauerten bzw. verputzten «Sockel» im Erdgeschoss absolut üblich und typisch. Auch das zweite, rund 200-jährige Haus auf seiner Parzelle, welches unmittelbar neben dem Neubau stehe, weise genau diese Bauweise aus. Die Beurteilung durch die Fachinstanz und der gestützt darauf ergangene Bauabschlag sei daher schon aus diesem Grund nicht nachvollziehbar. Würde das Projekt nämlich so umgesetzt, wie vom Fachgremium verlangt, so würde diese Bauweise gerade nicht mehr dem ortstypischen Charakter entsprechen, habe doch keines der vergleichbaren Objekte in der unmittelbaren Umgebung eine Holzverschalung am Erdgeschoss. Weiter führt er aus, von der Optik her ergebe sich aus den Plänen der Projektänderung, dass das Erdgeschoss der ersichtliche Sockel des Gebäudes bilde und nicht die Einstellhalle bzw. das Untergeschoss. Dieses sei ins Erdreich gebaut, komplett überdeckt bzw. durch eine Vormauerung mit Begrünung verdeckt und von aussen somit nicht ersichtlich, das Untergeschoss rage also auch nicht hinaus, wie von der Fachinstanz unzutreffend festgestellt wurde. Für den Betrachter von aussen sei nur das Erdgeschoss ersichtlich, nur dieses werde optisch als «Sockel» der Baute wahrgenommen. Die Beurteilung der Fachinstanz sei somit fachlich offensichtlich unzutreffend und unhaltbar. Es sei auch nicht ersichtlich, weshalb mit der Projektänderung eine mangelhafte Gesamtwirkung erzielt werde. Das Gegenteil sei der Fall, durch die gewählte Bauweise gliedere sich die Baute optimal in die bestehende Umgebung ein. Sie wirke sich optisch somit auch nicht «störend» auf die bereits vorhandenen Bauten aus. Die Beurteilung durch die Fachinstanz sei zudem überspitzt formalistisch. Selbst wenn technisch gesehen die Betrachtungsweise der Fachinstanz allenfalls zutreffen sollte (was bestritten werde) und es sich tatsächlich bei der Einstellhalle um den «Sockel» des Gebäudes handeln würde, so entspreche dies nicht der üblichen Auffassung und Betrachtungsweise, sondern wirke konstruiert und unrealistisch. Im durchschnittlichen Sprachgebrauch würde niemand in Bezug auf die Einstellhalle vom «Sockel» sprechen. Auch der durchschnittliche Betrachter würde den «Sockel» nie in Bezug auf die Tiefgarage erblicken, zumal die Tiefgarage von aussen gar nicht ersichtlich sei, sondern ins Erdreich gebaut worden sei. Somit erscheine die Auffassung der Fachinstanz rein formalistisch begründet, ohne Bezug zur effektiv ersichtlichen Realität und somit überspitzt formalistisch. Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, selbst wenn der Fachinstanz (und der Baubewilligungsbehörde) ein gewisses Ermessen bei der Beurteilung der ortstypischen Merkmale zuzuspre-

⁷ VGE 2021/317 vom 19. September 2023 E. 5.3.3.

⁸ Vgl. VGE 2017/351 vom 14. November 2018 E. 7.5.2.

chen sei, so dürfe sie dieses Ermessen dennoch nicht willkürlich und rechtsungleich ausüben. Zudem bilde der Bericht der Fachberatung nur eine Empfehlung zuhanden der Baubewilligungsbehörde und sei in diesem Sinne nicht verbindlich. Die Baubewilligungsbehörde habe die eingeholte Fachberatung daher kritisch zu würdigen und gegebenenfalls davon abzuweichen. Zudem sei die Baubewilligungsbehörde gehalten, eigene Abklärungen zu machen und sich nicht stur auf die Beurteilung der Fachinstanz zu verlassen. Vorliegend zeige bereits ein optischer Vergleich mit Vergleichsobjekten in der unmittelbaren Nähe des Bauprojekts klar, dass seine gemäss Projektänderung geplante Bauweise gerade ortstypisch und damit die Projektänderung zu genehmigen sei. Es gebe kein Vergleichsobjekt in der Umgebung, dass eine Holzverschalung bis übers Erdgeschoss aufweise, alle Vergleichsobjekte wiesen diesen typischen «muralen» Sockel auf. Zudem seien auch andere Vergleichsobjekte in der Umgebung unterkellert und hätten somit ein Untergeschoss. Es käme aber niemand auf die Idee, ein solches Untergeschoss als «Sockel» des Gebäudes wahrzunehmen.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁹

Das Baureglement der Gemeinde Spiez¹⁰ enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 411 Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 413 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Art. 511 Ortsbilderhaltungsgebiete

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

¹⁰ Baureglement der Gemeinde Spiez vom 24. November 2013 (nachgeführt bis 19. Januar 2022), genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 25./29. April 2014.

¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete nach Art. 86 BauG und umfassen die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile.

² Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden.

³⁻⁴ [...].

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Aufgrund der Gemeindeautonomie steht der Vorinstanz deshalb bei der Auslegung und Anwendung der Normen ein gewisser Ermessensspielraum zu. Soweit sie die Normen rechtlich vertretbar auslegt, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen.¹¹

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹²

c) Der Beschwerdeführer reichte am 24. November 2020 bei der Gemeinde Spiez eine Bauvoranfrage ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. G._____.¹³ Vorgesehen war unter anderem, die Fassade der Obergeschosse mit Holz zu verschalen und jene des Erdgeschosses zu verputzen.¹⁴ Die Gemeinde Spiez legte die Bauvoranfrage der Fachberatung Gestaltung zur Beurteilung vor.¹⁵ Anschliessend überarbeitete der Beschwerdeführer gemeinsam mit dem Berner Heimatschutz das Bauvorhaben und reichte es erneut bei der Gemeinde Spiez als Bauvoranfrage ein. An der Fassadengestaltung änderte der Beschwerdeführer nichts.¹⁶ Erneut legte die Gemeinde Spiez das Bauvorhaben der Fachberatung Gestaltung zur Beurteilung vor. Diese führte Folgendes aus¹⁷:

[...] Die Gestaltung des Neubaus mit einem gemauerten Sockel auf dem Einstellhallensockel steht in keinem Bezug zum Bestandesbau und lässt den Neubau noch höher erscheinen.

Der Beschwerdeführer beauftragte anschliessend Frau D._____ mit der Überarbeitung des Bauprojekts. Das überarbeitete Bauvorhaben sah neu vor, die Fassade des Sockelgeschosses mit Verblendsteinen oder Verputz und die Fassaden des Erd- sowie Dachgeschosses mit hinterlüftetem Holz zu versehen.¹⁸ Das Bauvorhaben wurde wiederum als Bauvoranfrage bei der Gemeinde Spiez eingereicht und von der Fachberatung Gestaltung beurteilt.¹⁹ Im Anschluss daran wurde das Bauvorhaben erneut überarbeitet und als Bauvoranfrage bei der Gemeinde Spiez ein-

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 5 mit Hinweisen.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

¹³ Vgl. Bauvoranfrage vom 24. November 2020 inkl. Pläne, pag. 1 ff. der Vorakten der Gemeinde Spiez.

¹⁴ Vgl. Plan «Bauvoranfrage: Fassaden» im Massstab 1:100 vom 17. November 2020, pag. 4 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

¹⁵ Vgl. Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 10. März 2021, pag. 6 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

¹⁶ Vgl. Plan «Anpassungen gem. Besprechung mit Frau D._____ Fassaden» im Massstab 1:100 vom 29. März 2021, rev. 13. April 2021, pag. 11 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

¹⁷ Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 12. Mai 2021, pag. 8 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

¹⁸ Vgl. Voranfrage Machbarkeitsstudie vom 6. Oktober 2021, pag. 14 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

¹⁹ Vgl. Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 24. November 2021, pag. 13 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

gereicht. Neu sollte die gesamte Fassade mit grau-beigen Verputz versehen werden.²⁰ Die von der Gemeinde Spiez beigezogene Fachberatung Gestaltung beurteilte das Bauprojekt wie folgt²¹:

[...] Als Materialisierung wird ein heller, strukturierter Verputz vorgeschlagen. Diese Materialisierung wirkt im Kontext fremd. Die geplante Überbauung wird als ein Teil des Ortskerns, resp. als dessen Abschluss angesehen, dies kann zum Beispiel mit einem modernen Holzbau erzeugt werden. Bezüglich Farbe, Materialisierung und Gebäudevolumen soll auf den Kontext zum Ortskern eingegangen werden.

Fazit:

[...] Die helle Materialisierung mit Verputz wirkt an diesem Ort fremd und fügt sich schlecht in den Bestand ein. Es wird eine naturbelassene oder vorvergraute Holzfassade empfohlen. Das Materialkonzept soll dahingehend überarbeitet werden.

Das Projekt soll als Bestandteil des Ortskerns verstanden werden, das heisst, der Ortskern soll fertig gebaut werden [...].

d) Am 27. Juni 2022 reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. G._____.²² Vorgesehen war unter anderem, die Fassaden des Erd- und Dachgeschosses mit hinterlüftetem Holz zu versehen.²³ Das Baugesuch wurde der Fachberatung Gestaltung unterbreitet, welche das Bauvorhaben wie folgt beurteilte²⁴:

[...] Die Materialisierung der Fassade in Holz wird grundsätzlich befürwortet, auf einen deckenden oder farbigen Anstrich ist jedoch zu verzichten. Die definitive Materialisierung ist vor Ausführung der Fachberatung anhand von Mustern nochmals zu unterbreiten.

Die Gestaltung der Fassade überzeugt nicht. Insbesondere sind die Fenster ohne erkennbares Muster gesetzt und ragen zum Teil in den Dachrand, was sehr störend und technisch nicht umsetzbar ist. Zudem sollte die Holzverkleidung bis knapp über das Terrain ragen (ca. 10 bis 15 cm), der in den Plänen dargestellte Sockel ist zu hoch.

Am 19. August 2022 reichte der Beschwerdeführer ein überarbeitetes Baugesuch ein.²⁵ Weiterhin war eine hinterlüftete Holzfassade für das Erd- und Dachgeschoss vorgesehen.²⁶ Erneut wurde das Baugesuch durch die Fachberatung Gestaltung beurteilt.²⁷ Mit Gesamtentscheid vom 17. Februar 2023 erteilte die Gemeinde Spiez dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. G._____.²⁸ Die Baubewilligung wurde unter anderem unter folgender Auflage erteilt:

20) Die Fassaden sind bezüglich der Farbgebung so zu gestalten, dass diese das Landschafts- und Ortsbild nicht stören. Vor Beginn der entsprechenden Arbeiten sind grossflächige Muster anzusetzen und von der Abteilung Bau Spiez genehmigen zu lassen.

²⁰ Vgl. Voranfrage Vorprojekt vom 10. März 2022, pag. 18 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

²¹ Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 1. April 2022, pag. 17 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

²² Vgl. Baugesuch vom 27. Juni 2022 inkl. Pläne, pag. 96 ff. der Vorakten der Gemeinde Spiez.

²³ Vgl. Plan «Fassaden» im Massstab 1:100 vom 21. Juni 2022, pag. 101 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

²⁴ Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 25. Juli 2022, pag. 104 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

²⁵ Vgl. Baugesuch vom 19. August 2022, pag. 19 ff. der Vorakten der Gemeinde Spiez.

²⁶ Vgl. Plan «Fassaden» im Massstab 1:100 vom 21. Juni 2022, rev. 10. August 2022, pag. 37 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

²⁷ Vgl. Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 31. August 2022, pag. 33 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

²⁸ Vgl. Gesamtbauentscheid vom 17. Februar 2023, pag. 52 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

e) Am 3. April 2023 reichte der Beschwerdeführer sodann bei der Gemeinde Spiez eine Projektänderung ein.²⁹ Vorgesehen war unter anderem, die Fassade des Erdgeschosses mit Verputz anstelle einer Holzschalung auszuführen.³⁰ Die Projektänderung wurde von der Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez in den Sitzungen vom 6. Juli 2023 und 10. August 2023 behandelt. In ihrem Bericht vom 4. September 2023 führt sie zur Fassade des Erdgeschosses Folgendes aus³¹:

[...] Ebenfalls in der Phase der Ausführung entstand der Wunsch, die Fassade nicht wie baubewilligt vollständig mit Holz einzufassen, sondern das Erdgeschoss im Sinn eines Sockels mural auszubilden. Ortstypisch ist tatsächlich ein muraler Sockel, meist in weiss. Dieser umfasst allerdings üblicherweise ein Untergeschoss, dass als Sockel wirkt und talseitig aus dem Erdreich ragt. Das ist hier nicht der Fall. Vielmehr ist das Erdgeschoss ein Normalgeschoss. Der Sockel der Baute liegt ein Geschoss tiefer, er umfasst die Tiefgarage und Nebenräume. Das Erdgeschoss ist deshalb als Normalgeschoss in Holz auszubilden. An der bewilligten Holzfassade wird entsprechend festgehalten [...].

f) Die OLK nahm im vorliegenden Beschwerdeverfahren mit Fachbericht vom 13. Juni 2024 inkl. Fotodokumentation zur Gestaltung der Fassade des Erdgeschosses des Mehrfamilienhauses Stellung. Sie charakterisierte das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild in der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes des Beschwerdeführers, die prägenden Elemente und Merkmale sowie die vorherrschenden Merkmale der Fassadengestaltung, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen, wie folgt:

Die unmittelbare Umgebung entlang des E. _____ zeichnet sich aus durch eine kleinteilige Bebauung und den ursprünglichen Charakter, welcher sich äussert mit flachen, breiten Wohnhäusern aus Holz mit ausladenden Vordächern.

Die Gebäude weisen jeweils ein Sockelgeschoss und ein bis zwei Wohngeschosse auf, wobei sich das obere Geschoss im Dach befindet.

Die Gebäude stehen teilweise direkt und giebelständig am E. _____ und sind zu diesem teilweise mit einer Laube adressiert. Etwas östlich befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus (adressiert an der H. _____ strasse), welches mit zwei Sockelgeschossen und einer vorgelagerten Gartenfläche gegenüber dem E. _____ in Erscheinung tritt.

Entlang des F. _____ wegs bietet sich ein diverses Bild: es reihen sich originale Holzbauten in direkter Nachbarschaft zu Neubauten verschiedener Abmessungen, Proportionen, Materialien und Farben auf.

Im engen Betrachtungsfeld rund um das E. _____ weisen die Häuser stimmige Gesamtproportionen zwischen Sockelgeschoss und Obergeschoss aus Holz auf. Prägend sind die breiten, ausladenden Giebeldächer mit Ziegeldeckung.

Die Sockelgeschosse waren ursprünglich für Nebennutzungen (Stallungen, Werkstatt) vorgesehen. Sie treten proportional zu den Gesamtgebäuden als tiefe, murale Sockel in Erscheinung.

Manche Häuser weisen Lauben mit geschlossenen Brüstungen aus Holz auf.

Die Befensterung ist kleinteilig, meist mit Sprossierung, teilweise mit Fensterläden in grüner oder roter Farbe. Farblich sind die Gebäude in verschiedenen Brauntönen gehalten.

In der weiteren Umgebung sind wenige einheitliche Gestaltungsprinzipien zu finden. Als am prägendsten ist die einheitliche Dachlandschaft mit Satteldächern mit Ziegeldeckung zu erwähnen.

²⁹ Vgl. Projektänderung vom 3. April 2023 inkl. Pläne, pag. 110 ff. der Vorakten der Gemeinde Spiez.

³⁰ Vgl. Plan «Projektänderung: Fassaden» im Massstab 1:100 vom 27. März 2023, pag. 113 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

³¹ Beurteilung der Fachberatung vom 4. September 2023, pag. 74 der Vorakten der Gemeinde Spiez.

Sodann beurteilte die OLK die Fassadengestaltung des Gebäudes des Beschwerdeführers in Bezug auf seine Einordnung in das umliegende Strassen-, Quartier- oder Ortsbild folgendermassen:

Das Wohnhaus fügt sich bezüglich seiner Länge, Breite und Gebäudehöhe, sowie seiner Grundform im Fussabdruck und der Dachgestaltung ins umliegende Ortsbild ein. Störend wirkt die massive Einstellhallenrampe mit der Stützmauer entlang des E._____, welche als Sockel zum Strassenraum erscheint. Einerseits wird dadurch die Einbettung des Neubaus in den grünen Hang und andererseits die Ablesbarkeit einer klaren Geschossigkeit verunklärt.

Zudem stellt die Rampe ein unschönes Gegenüber zum erhaltenswerten Nachbarbau dar.

Die Befensterung des Gebäudes ist weitgehend kleinteilig gewählt und entspricht damit den ortsüblichen Gestaltungsprinzipien.

Zur Frage, ob sich das Gebäude des Beschwerdeführers mit einer verputzten Erdgeschossfassade optimal ins Ortsbild einfüge bzw. es mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergebe und falls nein, ob sich das Gebäude des Beschwerdeführers optimal ins Ortsbild einfüge, wenn nur einzelne Fassaden mit einer Holzschalung ausgeführt werden, erklärte die OLK:

Der weisse, verputzte Sockel nimmt wohl das Gestaltungsprinzip des verputzten Sockels als konstruktiven Schutz des Holzhauses gegenüber dem Terrain auf, wird aber durch die Einfahrt der Einstellhalle überhöht und wirkt in seiner Proportion zum Gesamtgebäude zu hoch, und damit fremd und störend. Insbesondere deshalb, weil das Sockelgeschoss nicht nur Nebennutzungen sondern auch Wohnnutzungen enthält.

Eine Staffelung des Sockelgeschosses in Anpassung an den jeweiligen Terrainverlauf stellt grundsätzlich kein ortsfremdes Gestaltungsprinzip dar. Die OLK Gruppe Oberland ist jedoch der Auffassung, dass ein minimaler Sockel mit einheitlicher Kote eine bessere Einpassung ins Ortsbild erzeugt.

g) In seiner Stellungnahme vom 19. August 2024 führt der Beschwerdeführer aus, dass vorliegend aus ortsbildschützerischer Sicht kein Grund dafür gegeben sei, die ausgeführte Projektänderung nicht zu genehmigen. Die Fachleute der OLK hielten die Ausführung des Objekts als grundsätzlich vereinbar mit dem Ortsbildschutz. Sie kritisierten im Ergebnis einzig die hier gar nicht Streitgegenstand bildende Einstellhalleneinfahrt. Insbesondere sei auch die OLK im Kern der Auffassung, dass sein Objekt die ortstypischen Elemente der Bauweise von Faulensee (Sockelgeschosse) aufnehme und umsetze. Jedenfalls sei das Projekt mit der ausgeführten Projektänderung wesentlich ortstypischer als mit der ursprünglich bewilligten Variante, welche er stets als ortsuntypisch betrachtet habe und daher bloss «contre coeur» auf Druck der Baubewilligungsbehörde bewilligen lassen musste.

h) Zunächst ist festzuhalten, dass das zuständige Organ der Gemeinde unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beizieht, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen (Art. 421 Abs. 1 GBR). Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser unter anderem bei Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten Antrag (Art. 421 Abs. 2 GBR). Es ist nicht zu beanstanden, dass sich die Vorinstanz hinsichtlich der Beurteilung der Fassadengestaltung auf ihre Fachberatung Gestaltung gestützt hat.

i) Sodann ist die Unterteilung der Fassaden in einen muralen, meist weissen Sockel und einen holzverkleideten Überbau unbestrittenermassen das vorherrschende Merkmal der Fassadengestaltung am E._____, in unmittelbarer Umgebung des Gebäudes des Beschwerdeführers.³²

³² Vgl. Fotos Nrn. 3 bis 8 der Fotodokumentation der OLK vom 13. Juni 2024; Fotos Nrn. 1, 2, 3 und 5 des Beschwerdeführers, in den Beilagen der Beschwerde vom 22. Januar 2024.

Der Sockel ist der Unterbau eines Gebäudes.³³ Als Sockelgeschoss wird im Allgemeinen ein als Gebäudesockel ausgebildetes und stärker betontes Geschoss verstanden, das bei manchen Fassadengliederungen mit dem Erdgeschoss identisch ist.³⁴

Sowohl die Fachberatung Gestaltung als auch die OLK kommen zum Schluss, dass für eine gute Einordnung die Fassade des Erdgeschosses des Mehrfamilienhauses mit einer Holzverschalung auszugestaltet ist. Die Fachberatung hält fest, ortstypisch sei ein muraler Sockel, meist in weiss. Dieser umfasse üblicherweise ein Untergeschoss, dass als Sockel wirke und talseitig aus dem Erdreich rage. Das sei hier nicht der Fall. Das Erdgeschoss sei ein Normalgeschoss. Der Sockel der Baute liege ein Geschoss tiefer, er umfasse die Tiefgarage und Nebenräume. Sodann führt die OLK aus, der weisse, verputzte Sockel nehme das Gestaltungsprinzip des verputzten Sockels als konstruktiven Schutz des Holzhauses gegenüber dem Terrain auf, werde aber durch die Einfahrt der Einstellhalle überhöht und wirke in seiner Proportion zum Gesamtgebäude zu hoch, und damit fremd und störend. Insbesondere deshalb, weil das Sockelgeschoss nicht nur Nebennutzungen, sondern auch Wohnnutzungen enthalte.

Zwar liegt das Untergeschoss (Einstellhalle) teilweise unter dem Terrain und ist aus einigen Perspektiven nicht klar sichtbar.³⁵ Auf der nordöstlichen Seite ist die Garageneinfahrt jedoch in ihrer vollen Höhe einsehbar.³⁶ Zudem ist oberhalb der Einfahrt ein Teil der Fassade farblich so ausgestaltet, dass sie dem Untergeschoss zugeordnet wird.³⁷ Damit ist das Untergeschoss auf der nordöstlichen Seite in der ganzen Höhe sichtbar. Blickt man sodann von Südosten auf das Gebäude des Beschwerdeführers, so ragt auch hier der obere Teil des Untergeschosses aus dem Terrain heraus und ist zum Teil vom E. _____ einsehbar. Dass man nicht direkt auf die Fassade des Untergeschosses sieht, sondern auf eine Vormauerung mit Begrünung, ändert daran nichts.³⁸ Vom E. _____ hat man unter anderem Blick auf die östliche Ecke des Gebäudes und sieht somit gleichzeitig das Untergeschoss auf der Nordostfassade (Tiefgarageneinfahrt) und auf der Südostfassade (Vormauerung).³⁹ Auch die Höhendifferenz zwischen der Strasse und dem Erdgeschoss lassen erkennen, dass sich unter dem Erdgeschoss ein weiteres Geschoss befindet, welches den Sockel des Mehrfamilienhauses bildet.⁴⁰ Weil das Untergeschoss auf der nordöstlichen und der südöstlichen Seite prominent in Erscheinung tritt und eine Höhendifferenz zwischen der Strasse und dem Erdgeschoss besteht, wird das Untergeschoss als Sockel wahrgenommen. Ein Sockel, der das Untergeschoss und das Erdgeschoss umfasst, wirkt auf der nordöstlichen und der südöstlichen Seite in seiner Proportion zum Gesamtgebäude zu hoch.

Die Beurteilungen der Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez und der OLK sind daher nachvollziehbar und überzeugend. Das Verputzen des Erdgeschosses führt dazu, dass der Sockel überhöht und somit das Mehrfamilienhaus des Beschwerdeführers störend wirkt. Damit fügt sich das Mehrfamilienhaus nicht optimal ins Ortsbild ein (vgl. Art. 511 Abs. 2 GBR). Im Weiteren hat die fehlende Holzverschalung im Erdgeschoss zur Folge, dass sich das Gebäude des Beschwer-

³³ Hans Koepf/Günther Binding, Bilderwörterbuch der Architektur, 5. Aufl. Stuttgart 2016, S. 439.

³⁴ VGE 2017/51 vom 1. Mai 2018 E. 4.5.1 mit Verweis auf Hans Koepf/Günther Binding, Bilderwörterbuch der Architektur, 5. Aufl. Stuttgart 2016, S. 439.

³⁵ Vgl. Fotos Nrn. 1 bis 3 der Fotodokumentation der OLK vom 13. Juni 2024; Foto Nr. 4 des Beschwerdeführers, in den Beilagen der Beschwerde vom 22. Januar 2024.

³⁶ Vgl. Fotos Nrn. 5, 6 und 8 der Fotodokumentation der OLK vom 13. Juni 2024; Fotos Nrn. 1 und 2 des Beschwerdeführers, in den Beilagen der Beschwerde vom 22. Januar 2024.

³⁷ Vgl. Foto Nr. 8 der Fotodokumentation der OLK vom 13. Juni 2024; Foto Nr. 2 des Beschwerdeführers, in den Beilagen der Beschwerde vom 22. Januar 2024.

³⁸ Vgl. Fotos Nrn. 5 und 6 der Fotodokumentation der OLK vom 13. Juni 2024.

³⁹ Vgl. Fotos Nrn. 5, 6 und 8 der Fotodokumentation der OLK vom 13. Juni 2024; Fotos Nrn. 1 und 2 des Beschwerdeführers, in den Beilagen der Beschwerde vom 22. Januar 2024.

⁴⁰ Vgl. Fotos Nrn. 3, 5, 6 und 8 der Fotodokumentation der OLK vom 13. Juni 2024; Fotos Nrn. 1 und 2 des Beschwerdeführers, in den Beilagen der Beschwerde vom 22. Januar 2024.

deführers nicht an die vorherrschenden Merkmale, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen, richtet (vgl. Art. 413 GBR).

Wie dargelegt und auf den Fotos ohne Weiteres ersichtlich, ist die Tiefgarageneinfahrt in ihrer vollen Höhe einsehbar. Die Aussage des Beschwerdeführers, die Tiefgarage sei von aussen gar nicht ersichtlich, ist daher nicht nachvollziehbar. Die Begründung der Vorinstanz bezieht sich auf die optische Wahrnehmung des Untergeschosses und kann auf den Fotos nachvollzogen werden. Der Vorwurf, die Begründung der Vorinstanz gehe an der Realität vorbei und sei überspitzt formalistisch, ist daher unbegründet. Soweit der Beschwerdeführer schliesslich auf die Fassadengestaltung von Gebäuden in der weiteren Umgebung verweist, wird darauf hingewiesen, dass diese nicht gemeinsam mit dem Gebäude des Beschwerdeführers wahrgenommen werden können und entsprechend unbeachtlich sind.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Vorinstanz gestützt auf den Bericht der Fachberatung Gestaltung zu Recht entschied, das Bauvorhaben erfülle die Gestaltungsgrundsätze nicht. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

5. Beweisabnahme

a) Der Beschwerdeführer beantragt in seinem Schreiben vom 8. August 2024, dass unter der Leitung der BVD eine parteiöffentliche Anhörung/Verhandlung durchgeführt werde, unter Beizug einer Delegation der OLK und der Gemeinde Spiez. Ziel dieser Verhandlung sei es, dass sich die Entscheidbehörde einen persönlichen Eindruck von den Verhältnissen und den Argumenten der Parteien machen könne. Zudem seien Befragungen mit den Parteien und übrigen Beteiligten vorzusehen.

b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amts wegen fest; sie sind an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁴¹

c) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und den eingereichten Fotos genügend überprüft bzw. festgestellt werden, weshalb auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein verzichtet werden konnte. Der Beweisantrag des Beschwerdeführers für die Durchführung eines Augenscheins ist folglich abzuweisen.

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 1200.00 (Art. 103

⁴¹ BVR 2017 S. 255 E. 5.1; 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴²). Die Kosten der OLK von CHF 830.00 werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 2030.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, dass prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

b) Da der Beschwerdeführer unterliegt, hat er keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 3 VRPG). Parteikosten werden keine gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Spiez vom 22. Dezember 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2030.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt, eingeschrieben
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), zur Kenntnis, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

⁴² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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 drei 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.