



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/46

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. Oktober 2024

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2024/360 vom 06.10.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin E. _____

und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 29. Februar
2024 (eBau-Nr. A. _____; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. I. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W3 und ist unter anderem mit einer Baubeschränkung (Dienstbarkeit) zu Gunsten der im Alleineigentum der Beschwerdeführerin stehenden Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. J. _____ belastet. Am 27. März 2020 reichte der Beschwerdegegner bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf seiner Parzelle. Nach dreimaliger Beurteilung und diversen Beanstandungen durch die Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez überarbeitete der Beschwerdegegner das Bauvorhaben mehrfach. Da die

vorgenommenen Anpassungen den Rahmen einer Projektänderung sprengten, reichte er am 16. Juni 2023 ein neues Baugesuch ein, woraufhin die Gemeinde das ursprüngliche Baugesuch abschrieb. Das angepasste Baugesuch vom 16. Juni 2023 wurde der Fachberatung Gestaltung nicht erneut zur Beurteilung unterbreitet. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 29. Februar 2024 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 28. März 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 29. Februar 2024 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei der Gesamtbauentscheid aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter sei das Verfahren zu sistieren und dem Beschwerdegegner eine Frist zur Klageeinreichung beim Zivilgericht zwecks Klärung des Umstandes der Baubeschränkung zu setzen. Zudem stellten die Beschwerdeführenden die Verfahrensanträge, es sei eine Einspracheverhandlung bzw. eine Instruktionsverhandlung mit Augenschein vor Ort durchzuführen, der im Jahre 1949 bestehende Bebauungsplan B._____ 1 und 2 sei zu edieren und das Bauvorhaben sei der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Beurteilung vorzulegen. In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Materiell machen sie insbesondere geltend, die Baubewilligungsbehörde sei in Bezug auf die Gestaltung zu Unrecht von den Empfehlungen des beigezogenen Fachgremiums abgewichen und das Vorhaben erfülle die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung nicht, da es sich insgesamt nicht in das bestehende Ortsbild integrieren lasse. Weiter rügen die Beschwerdeführenden einen Verstoss gegen die bestehende Baubeschränkung, untragbaren Schattenwurf sowie eine übermässige Einschränkung der Aussicht. Schliesslich machen sie eine unzulässige Unterschreitung des Strassenabstandes geltend.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Stellungnahme vom 7. Mai 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Der Beschwerdegegner stellte mit Beschwerdeantwort vom 10. Mai 2023 denselben Antrag.

4. Mit Verfügung vom 6. Juni 2024 bat das Rechtsamt die Beschwerdeführenden zur Einreichung eines aktualisierten Umgebungsplans, da auf dem genehmigten Umgebungsplan vom 9. August 2023 für die Ausfahrt aus der Einstellhalle die Knotensichtweiten nicht eingetragen worden sind. Nach unbenütztem Ablauf der Frist erkundigte sich das Rechtsamt beim Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden telefonisch nach dem Verbleib des Plans. Am 29. Juli 2024 ging der angepasste Umgebungsplan schliesslich beim Rechtsamt ein, welcher den übrigen Verfahrensbeteiligten anschliessend zur Stellungnahme unterbreitet wurde.

5. Die Beschwerdeführenden reichten am 30. August 2024 ihre Schlussbemerkungen inkl. Kostennote ihrer Anwältin ein. Mit Eingabe vom 30. September 2024 reichte der Anwalt des Beschwerdegegners seine Kostennote ein.

6. Auf die Rechtsschriften und Vorakten 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) 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 ist Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Spiez Grundbuchblatt Nr. J. _____. Auf besagter Parzelle besteht eine Nutzniessung zu Gunsten des dort wohnhaften Beschwerdeführers. Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und als Grundeigentümerin resp. Nutzniesser des benachbarten Grundstücks überdies unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen. Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen – einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Die Beschwerdeführenden rügen zunächst einen Verstoß gegen die auf dem Grundstück des Beschwerdegegners bestehende Baubeschränkung. Das Bauvorhaben verletze die Dienstbarkeit, da es mehr als nur zwei Geschosse aufweise und ein Mehrfamilienhaus anstelle eines Ein- oder Zweifamilienhauses geplant sei. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde im Gesamtentscheid beanspruche die Baubeschränkung trotz zwischenzeitlicher Anpassung des Baureglements und der Zonenpläne nach wie vor Gültigkeit und sei deshalb im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Die Dienstbarkeit weise denn auch öffentlich-rechtliche Relevanz auf, da man die Bauvorschriften im Jahre 1949 regelmässig mit zivilrechtlichen Dienstbarkeiten reguliert habe und der Grund der Dienstbarkeitserrichtung auch in den Vorgaben der Bebauungspläne – und damit im öffentlichen Recht – gelegen habe. Schliesslich sind die Beschwerdeführenden der Ansicht, es fehle es an der vertraglich vereinbarten Zustimmung der dienstbarkeitsberechtigten Eigentümerschaft.

Die Gemeinde führt im Gesamtbauentscheid zur strittigen Baubeschränkung aus, der Dienstbarkeit komme keine öffentlich-rechtliche Relevanz mehr zu, da sie sich auf den im Jahre 1949 bestehenden Bebauungsplan beziehe, welcher mit dem totalrevidierten Baureglement vom 2. November 1979 aufgehoben bzw. ausser Kraft gesetzt worden sei. Die Dienstbarkeit stehe der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegen. Darüber hinaus verweist die Gemeinde die Beschwerdeführenden betreffend Bestand und Umfang der Dienstbarkeit auf den Zivilweg. Die Vorbringen wurden im Dispositiv des Gesamtentscheids als Rechtsverwahrung angemerkt.

b) Den Beilagen zur Beschwerde lässt sich entnehmen, dass die damaligen Eigentümerinnen und Eigentümer der beiden Grundstücke Spiez Grundbuchblatt Nr. I. _____ und Spiez Grundbuchblatt Nr. J. _____ mit Vertrag vom 31. März 1949 eine Baubeschränkung zu Lasten der

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

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

Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. I. _____ vereinbarten.⁴ Die Baubeschränkung wurde als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Gemäss dem Wortlaut der Baubeschränkung dürfen auf der belasteten Parzelle nur Bauten erstellt werden, «die sich im Rahmen des für die B. _____ bestehenden Bebauungsplans halten und in ihrer äusseren Form dem örtlichen Charakter entsprechen». Gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführenden sah der besagte Bebauungsplan, auf den der Vertrag aus dem Jahre 1949 verweist, im betroffenen Perimeter und damit auch auf der Parzelle des Beschwerdegegners Bauten mit maximal zwei Etagen vor, was sich unter anderem aus diversen vorhandenen Unterlagen ergebe.⁵ Mit Vertrag vom 31. März 1949 wurde ausserdem vereinbart, dass die Pläne für Bauten auf dem belasteten Grundstück der Eigentümerschaft der berechtigten Parzelle vorzulegen sind.⁶

c) Nach Art. 2 Abs. 1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden.⁷ Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den Zivilweg zu verweisen. Eine Ausnahme bilden privatrechtliche Tatbestände, die von der Baugesetzgebung vorausgesetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt werden. Zivilrechtliche Fragen werden demnach grundsätzlich nur dann geprüft, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt, so bspw. beim Bauen auf fremdem Grund das Einverständnis der Grundeigentümerschaft, bei einer Zufahrt über fremden Grund das Durchfahrtsrecht oder bei der Erschliessung mit Wasser das Wasserbezugsrecht.⁸ In diesem Fall kommt einer Dienstbarkeit öffentlich-rechtliche Relevanz zu. Dienstbarkeiten mit öffentlich-rechtlicher Relevanz wie bspw. Weg-, Leitungs- oder Näherbaurechte bilden eine notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität bzw. Bewilligungsfähigkeit des geplanten Vorhabens, weil ohne sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verletzt würden.⁹ Sie sind demnach für die Bewilligungsfähigkeit zwingend erforderlich. Sind zivile Rechte im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, prüft die Baubewilligungsbehörde ihren Bestand um Umfang entweder vorfrageweise oder sie sistiert das Baubewilligungsverfahren und setzt einer Partei Frist zur Klageeinreichung beim Zivilgericht.¹⁰

d) Das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben setzt den Bestand der strittigen Dienstbarkeit – anders als in den oben genannten Beispielen – nicht voraus; Im Gegenteil: Es handelt sich bei der Baubeschränkung vielmehr um eine bauhindernde Dienstbarkeit, welche den Beschwerdegegner strengerer Vorgaben unterwirft, als von der geltenden baurechtlichen Ordnung der Gemeinde Spiez heute vorgeschrieben.¹¹ Das Bestehen der Baubeschränkung bildet demnach keine notwendige Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit des geplanten Vorhabens. Die Lehre nennt Bauverbotsdienstbarkeiten denn auch als explizites Beispiel für zivilrechtliche Vereinbarungen, welche auf dem Zivilweg durchzusetzen sind.¹² Der Einwand der Beschwerdeführenden, wonach der Dienstbarkeit öffentlich-rechtliche Relevanz zukomme, da die Bebau-

⁴ Vgl. Beilage 19 zur Beschwerde vom 28. März 2024.

⁵ Vgl. Beilagen 19 – 27 zur Beschwerde vom 28. März 2024.

⁶ Vgl. Beilage 19 zur Beschwerde vom 28. März 2024.

⁷ Vgl. BVR 2004 S. 412 E. 3.2.

⁸ Vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 2 N. 4a.

⁹ Vgl. Sacha Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, 1. Teil: Dualismus von öffentlichem Baurecht und zivilem Dienstbarkeitsrecht, Zürich/Basel/Genf 2021, S. 56 Rz. 127.

¹⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a.

¹¹ Vgl. Baureglement der Gemeinde Spiez vom 24. November 2012 und Zonenplan der Gemeinde Spiez vom April 2014.

¹² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a, mit Verweis auf BVR 2003, S. 385 E.4; Vgl. Sacha Vallati, a.a.O., S. 52 Rz. 119 in Bezug auf Dienstbarkeiten, die einen grösseren Grenzabstand vereinbaren als gesetzliche vorgeschrieben.

ungspläne und damit das öffentliche Recht Anlass zur Dienstbarkeitserrichtung gegeben haben, verfährt sodann nicht, zumal über die Gründe der Dienstbarkeitserrichtung nur spekuliert werden kann und die Beschwerdeführenden ihre Annahme schliesslich auch nicht mit entsprechenden Belegen zu untermauern vermögen. Überdies wäre mit Verweis auf die Ausführungen unter Erwägung 2.c ohnehin keine öffentlich-rechtliche Relevanz der Dienstbarkeit im ausgeführten Sinne anzunehmen, selbst wenn der Grund ihrer Errichtung in den Bebauungsplänen liegen sollte. Aus dem Gesagten folgt, dass Bestand und Umfang der Baubeschränkung – und damit auch die Frage nach einem allfälligen Zustimmungserfordernis – vorliegend nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind. Die Beschwerdeführenden sind diesbezüglich auf den Zivilweg zu verweisen. Da die Dienstbarkeit der Erteilung der Baubewilligung mangels öffentlich-rechtlicher Relevanz nicht entgegenstehen kann, erübrigen sich weitergehende Ausführungen dazu. Soweit die Beschwerdeführenden einen Verstoß gegen die Baubeschränkung rügen, ist auf die Beschwerde demnach nicht einzutreten. Bei dieser Ausgangslage erscheint es schliesslich nicht opportun, den im Jahre 1949 geltenden Bebauungsplan beim Staatsarchiv einzufordern. Der Editionsantrag der Beschwerdeführenden ist abzuweisen.

Unter den gegebenen Umständen bestand überdies auch kein Anlass, das Baubewilligungsverfahren zu sistieren und den Beschwerdeführenden Frist zur Klageeinreichung vor Zivilgericht zu setzen. Dem subeventualiter gestellten Sistierungsantrag der Beschwerdeführenden ist folglich ebenfalls nicht stattzugeben.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen in formeller Hinsicht geltend, die Gemeinde habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie das Vorhaben an der Sitzung der Planungs-, Umwelt- und Baukommission vom 16. Januar 2024 bereits genehmigt habe, obwohl ihre Stellungnahme vom 1. Februar 2024 zu den Fachberichten – insbesondere zum Bericht der Fachberatung Gestaltung – noch ausstehend gewesen sei. Die Sache sei daher zur Neuurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹³ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.¹⁴

Den vorinstanzlichen Akten ist zu entnehmen, dass die Gemeinde den Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 22. November 2023 unter anderem die drei Berichte der Fachgruppe Gestaltung sowie die Akten, welche der Fachgruppe als Grundlage zur Beurteilung des Vorhabens dienten, zustellte und Ihnen Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen gab.¹⁵ Mit Eingabe vom 1. Februar 2024 reichten die Beschwerdeführenden nach zweimalig erstreckter Frist ihre

¹³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁴ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

¹⁵ Vgl. Vorakten der Gemeinde, Ordner 1 pag. 35.

Schlussbemerkungen ein.¹⁶ Die Planungs-, Umwelt- und Baukommission der Gemeinde Spiez stimmte dem Bauvorhaben des Beschwerdegegners mit Beschluss vom 16. Januar 2024 – und damit vor Eingang der Schlussbemerkungen der Beschwerdeführenden – einstimmig zu.¹⁷

Den Beschwerdeführenden ist darin beizupflichten, dass ihre Schlussbemerkungen beim Beschluss vom 16. Januar 2024 keine Berücksichtigung finden konnten, da sie der Gemeinde zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht vorlagen. Der Gesamtentscheid erging allerdings erst am 8. März 2024 und damit mehr als einen Monat nach Eingang der Schlussbemerkungen der Beschwerdeführenden. Die Gemeinde hätte demnach ohne weiteres auf ihren Beschluss zurückkommen und erneut in der Kommissionssitzung über das Vorhaben befinden können, wären die Ausführungen der Beschwerdeführenden in ihrer letzten Eingabe geeignet gewesen, den Entscheid über die Erteilung resp. Nichterteilung der Baubewilligung wesentlich zu beeinflussen. Schliesslich geht der Gesamtentscheid auf alle wesentlichen Rügen der Beschwerdeführenden ein, was von den Beschwerdeführenden denn auch nicht bestritten wird. Im Vorgehen der Gemeinde ist deshalb keine Gehörsverletzung zu erachten. Eine Rückweisung an die Gemeinde rechtfertigt sich unter diesen Umständen nicht.

4. Geschosszahl

a) Die Beschwerdeführenden bestreiten grundsätzlich nicht, dass das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse einhält. Sie stellen sich jedoch auf den Standpunkt, entgegen den Ausführungen der Gemeinde verfüge das projektierte Gebäude nicht über zwei, sondern über drei Vollgeschosse, bestehend aus Erdgeschoss sowie erstem und zweitem Obergeschoss.

b) Gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR sind in der betreffenden Wohnzone W3 maximal drei Geschosse zulässig. Als Geschosse zählen gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. g GBR Untergeschosse, wenn die Oberkante des Erdgeschossbodens im Mittel mehr als 1.2 m über dem fertigen Terrain liegt oder das Untergeschoss mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses ausmacht.

c) Das erste und zweite Obergeschoss stellen unbestrittenermassen Vollgeschosse dar. Strittig ist einzig, ob auch das Erdgeschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren ist. Die im Plan «Berechnung über/unter Boden» vom 15. Mai 2023¹⁸ berechneten und separat aufgeführten Flächen zwischen Oberkant Erdgeschossboden und fertigem Terrain lassen sich anhand der betreffenden Massangaben im Baugesuchsplan «Fassaden/Schnitte» vom 30. Mai 2024 überprüfen und erscheinen allesamt plausibel. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführenden ist davon auszugehen, dass das Erdgeschoss das fertige Terrain im Mittel um weniger als 1.2 m überragt. Aus den Grundrissplänen ergibt sich sodann, dass die Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses weniger als 60% der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses beträgt. Das Erdgeschoss stellt damit kein Vollgeschoss im Sinne von Art. 212 Abs. 5 Bst. g GRB dar. Selbst wenn das Erdgeschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren wäre, würde das projektierte Gebäude die zulässige Geschosszahl von drei Geschossen noch eingehalten. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

¹⁶ Vgl. Vorakten der Gemeinde, Ordner 1 pag. 94.

¹⁷ Vgl. Vorakten der Gemeinde, Ordner 1 pag. 29.

¹⁸ Vgl. Plan Berechnung über/unter Boden Geschoss 1:200 vom 15. Mai 2023, Ordner 1 pag. 5 der Vorakten der Gemeinde.

5. Einbezug der kommunalen Fachberatung Gestaltung

a) Die Beschwerdeführenden rügen in ihrer Beschwerde, die Gemeinde sei zu Unrecht von den Empfehlungen und Anträgen der Fachberatung Gestaltung abgewichen. Sie hätte der Beurteilung durch das Fachgremium vollumfänglich Folge leisten müssen. Dem hält der Beschwerdegegner entgegen, die Fachberatung habe lediglich beratende Funktion und die Baubewilligungsbehörde sei nicht gehalten, die rechtlich unverbindlichen Empfehlungen der Fachberatung eins zu eins umzusetzen. Zudem sei das Vorhaben in Zusammenarbeit mit dem Fachgremium mehrfach überarbeitet worden. Die Abweichungen von den Empfehlungen seien von der Gemeinde im Gesamtentscheid ausreichend begründet worden.

b) Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD¹⁹ konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände wegen Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Als solche Fachstellen werden in der Praxis etwa die gemeindeeigenen Organisationen anerkannt, sofern sie über das erforderliche Fachwissen verfügen und mit der Aufgabe vertraut sind, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.²⁰

Die Gemeinde Spiez verfügt mit der in Art. 421 GBR vorgesehenen Fachberatung Gestaltung unbestritten über eine leistungsfähige örtliche Fachstelle mit ausgewiesenen Fachleuten in Sachen Bauästhetik.²¹ Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde (Art. 421 Abs. 2 GBR).

c) Die Gemeinde unterbreitete das ursprüngliche Baugesuch vom 27. März 2020 insgesamt drei Mal der Fachberatung Gestaltung zur Beurteilung, was von den Beschwerdeführenden nicht moniert wird. Aufgrund diverser Beanstandungen der Fachberatung wurde das Vorhaben zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet. Wie in den nachfolgenden Erwägungen aufzuzeigen sein wird, weicht das zu beurteilende Vorhaben nach Umsetzung der bemängelten Punkte weiterhin geringfügig von den Empfehlungen der Fachberatung ab. Ob ein Bauvorhaben den Vorschriften über den Ortsbild-, Landschafts- und Baudenkmalschutz entspricht, hat die Baubewilligungsbehörde zu entscheiden. Fachberichte sind für die Behörden nicht verbindlich; sie unterliegen der freien Beweiswürdigung. Die Behörde räumt ihnen regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei ihrer Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung, sie ist aber nicht daran gebunden.²² Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass der Gemeinde bei der Beurteilung der Gesamtwirkung in Bezug auf die ästhetische Würdigung gestützt auf die Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, welche die Rechtsmittelbehörde grundsätzlich respektieren muss, solange die Beurteilung der Gemeinde sachlich vertretbar erscheint.²³

Nach dem Gesagten gilt es das Vorhaben zunächst auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen Gestaltungsvorschriften zu überprüfen, wobei die Beurteilung der Gemeinde für die BVD aufgrund der Gemeindeautonomie verbindlich ist, sofern sie sachlich vertretbar und rechtlich halt-

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

²⁰ Entscheid der BVE RA Nr. 110/2007/69 vom 7. Februar 2008; bestätigt durch VGE Nr. 23257 vom 18. August 2008, E. 5.3.2 ff.; vgl. auch BVR 2006 S. 491, E. 6.5.1.

²¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 9a.

²² Michel Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 55 und 58.

²³ Vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6.

bar erscheint. Es kann festgehalten werden, dass eine Abweichung von den Empfehlungen des kommunalen Fachgremiums im Grundsatz zulässig ist. Ob ein Abweichen von den Empfehlungen im vorliegenden Fall angezeigt war, erschliesst sich aus den nachfolgenden Erwägungen.

6. Gesamtwirkung/Ästhetik

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden lässt sich das Bauvorhaben nicht in das bestehende Ortsbild integrieren und widerspricht somit der in Ziffer 411 Abs. 1 GBR normierten Voraussetzung der guten Gesamtwirkung. Das geplante Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen wirke insgesamt überdimensioniert, klobig und passe nicht in die Umgebung, in welcher sich primär Ein- und Zweifamilienhäuser befinden würden. Aufgrund der Hanglage entstehe von der Strasse aus betrachtet ein sechsstöckiges Gebäude. Dieses wirke mehr als doppelt so hoch wie die Häuser in der Nachbarschaft. Der Gesamteindruck werde überdies durch die vorgesehenen Dachaufbauten weiter beeinträchtigt, indem diese die ohnehin bereits klobige Wirkung des Gebäudes verstärken würden. Die von der Fachberatung empfohlenen Massnahmen – den Durchzug der Traufe über die Gesamtlänge des Dachs sowie eine Reduktion der Schleppgauben – seien vom Beschwerdegegner nicht umgesetzt worden. Dieser habe lediglich das Dach so verlängert, dass seitlich ein Vordach entstehe, wodurch die Fassade zwar unterbrochen werde, was im Ergebnis allerdings keinen Einfluss auf die Gesamterscheinung habe. Auch bei den Grundrissen der Dachwohnungen seien keine Anpassungen vorgenommen worden. Schliesslich habe es die Gemeinde unterlassen, die Nichtumsetzung der Empfehlungen der Fachberatung in ihrem Entscheid zu begründen. Nicht umgesetzt worden seien ebenfalls die Empfehlungen betreffend Zugangssituation, welche die überdimensionierte Wirkung des geplanten Vorhabens unterstreiche und verschärfe. Schlussendlich sei auch die Umgebungsgestaltung vom Beschwerdegegner kaum angepasst worden. Im Zusammenhang mit ihren Vorbringen verlangen die Beschwerdeführenden den Beizug der OLK sowie die Durchführung einer Einsprache- resp. Instruktionsverhandlung mit Augenschein vor Ort.

Der Beschwerdegegner entgegnet insbesondere, in der unmittelbaren Nachbarschaft würden bereits mehrere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Parteien pro Haus bestehen. Die geplante Baute hebe sich punkto Masse nicht von den Nachbarsgebäuden ab. Es gelte bei der Beurteilung der Gesamtwirkung überdies zu berücksichtigen, dass die Bauparzelle nördlich direkt an die Wohnzone 2 angrenze.²⁴ Auch wenn das Vorhaben in seiner Dimensionierung der geltenden Bauordnung entspreche, lasse sich eine optische Abweichung gegenüber den in der W2-Zone gelegenen, direkt angrenzenden Nachbarsgrundstücken nicht vollumfänglich vermeiden. Zur Dachgestaltung hält er fest, die geplanten Schleppgauben würden die baureglementarischen Vorgaben erfüllen. Die Schleppgauben seien sodann gemäss den Empfehlungen der Fachberatung dahingehend angepasst worden, als dass die Traufe durchgezogen wurde und im Dachgeschoss nur noch eine anstelle von zwei Wohnungen vorgesehen werde, was mit einer Veränderung des Grundrisses einhergehe.

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.²⁵

²⁴ Vgl. Beilage 3 zur Beschwerdeantwort vom 10. Mai 2024.

²⁵ 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.

Gemäss dem Baureglement der Gemeinde Spiez sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 411 Abs. 1 GBR). Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind nach Art. 411 Abs. 2 GBR 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 Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.»

Art. 414 GBR enthält zudem Vorschriften zur Dachgestaltung. Danach sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf einer Nutzungsebene zulässig, sofern sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen (Art. 414 Abs. 5 GBR).

Diese kommunalen Ästhetiknormen gehen inhaltlich über die erwähnte kantonale Generalklausel hinaus; ihnen kommt daher eigenständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden – wie bereits erwähnt – 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.²⁶

Wenn das Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse einhält, können Art oder Mass der zulässigen Nutzung gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes grundsätzlich nicht eingeschränkt werden.²⁷

c) Ursprünglich plante der Beschwerdegegner die Erstellung eines am Hang stehenden, dreigeschossigen Mehrfamilienhauses inkl. Attika mit Flachdach, zwei Sockelgeschossen (Einstellhalle und Kellergeschoss) und insgesamt 7 Wohnungen.²⁸ Das Baugesuch vom 27. März 2020 wurde mit Fachbericht vom 1. Juni 2021 erstmals durch die Fachberatung Gestaltung beurteilt. Das Fachgremium hielt fest, dass die Planung eines dreigeschossigen Ersatzbaus für das bestehende Einfamilienhaus im Grundsatz begrüsst werde. Die Konzeption mit zwei Sockelgeschossen und dem aufgesetzten Neubau lasse die Baute jedoch deutlich überhöht erscheinen.²⁹ Bemängelt wurden ebenfalls die fehlende Integration des Vorhabens in die bestehende Topografie und Struktur des Quartiers sowie das geplante Flachdach. Die Fachberatung kam zum Schluss, dass das Vorhaben den Anforderungen von Art. 411 Abs. 1 GBR nicht genüge. Das Projekt wurde vom Beschwerdegegner entsprechend überarbeitet und der Fachberatung anschliessend erneut zur Beurteilung unterbreitet. Mit Fachbericht vom 28. Dezember 2021 hielt die Fachberatung insbesondere fest, die Anordnung eines Satteldachs anstelle eines Flachdachs verbessere die Integra-

²⁶ 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.

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

²⁸ Vgl. Auflagedossier, Fassadenplan, Ordner 2 pag. 27 der Vorakten der Gemeinde.

²⁹ Vgl. Fachbericht der Fachberatung Gestaltung vom 1. Juni 2021 inkl. Beurteilungsgrundlagen, Ordner 2 pag. 48 der Vorakten der Gemeinde.

tion des Gebäudes im Quartier und werde begrüsst.³⁰ Sie erachte jedoch eine Reduktion der Traufhöhe des obersten Geschosses sowie eine tiefere Festlegung der Ausgangskote des gesamten Gebäudes als angezeigt, um den Baukörper noch besser im Umfeld zu integrieren und die Erscheinung der Baute zu reduzieren. Weiter sei das über der Einstellhalle liegende Kellergeschoss vollständig erdüberdeckt auszuführen. Überdies empfahl die Fachberatung eine Anpassung des Eingangs resp. der Zugangssituation. Diesbezüglich bemängelten sie konkret den «höhlenartigen» Eingang ins erdüberdeckte Kellergeschoss. Der fussläufige Zugang zu den Wohnungen könne auf dem Niveau der L. _____ strasse und des Parkings zum Lift erfolgen, dabei sei jedoch der Ausgestaltung und Belichtung vertieft Rechnung zu tragen. Alternativ könne man die Wohnungen auch direkt von aussen über eine im Hang liegende Treppe erschliessen. Schliesslich sei die Umgebungsgestaltung sorgfältig auszuarbeiten, sodass insgesamt eine möglichst naturnahe Umgebungssituation realisiert werde. Auf Befestigungen in der Umgebung sei deshalb zu verzichten. Nach wiederholter Überarbeitung durch den Beschwerdegegner hielt die Fachberatung in ihrem jüngsten Fachbericht vom 28. Juli 2022 schliesslich fest, dass die räumliche Wirkung durch die Anpassung der Gebäudehöhe resp. die Absenkung des Dachs grundsätzlich verbessert werde.³¹ Die Fassade wirke jedoch weiterhin hoch, da die nun vorgesehenen Dachaufbauten (Schleppgauben) aufgrund ihrer Konzeption als Fassade wahrgenommen würden. Sie erachte Schleppgauben grundsätzlich als denkbar, es sei jedoch das Durchziehen der Traufe notwendig und eine Reduktion der Schleppgauben anzustreben. Auf die Absenkung des Dachs müsse im Grundriss des Dachgeschosses reagiert werden. Einer erneuten Anpassung bedürfe sodann die Fassadengestaltung: Der Sockel solle als solcher erkennbar sein, was einen weniger hohen Lochanteil – z.B. schmalere Fenster – erfordere. Sodann sei auf die seitlichen Balkone im Dachgeschoss zu verzichten und der Grünbereich zwischen Einstellhalle und Gebäude sei sinnvoll und ausreichen zu bepflanzen, sodass das Wohnhaus als separates Gebäude im Hang mit einer separaten Tiefgarage wahrgenommen werde und nicht als sechsgeschossige Baute. Betreffend Zugangssituation verwies die Fachberatung auf ihre Ausführungen im Fachbericht vom 28. Dezember 2021.

Aus einem Vergleich der am 29. Februar 2024 genehmigten Pläne³² mit den Plänen vom 9. Juni 2022³³ ergibt sich, dass der Beschwerdegegner die Empfehlungen der Fachberatung Gestaltung vom 28. Juli 2022 grösstenteils umgesetzt hat: So wurden einerseits die Kniewände weiter in der Höhe reduziert und die Balkone im Dachgeschoss entfernt. Weiter wurde die Traufe durchgezogen, so dass die Schleppgauben nun nicht mehr als Fassade, sondern klar als Dachaufbauten wahrgenommen werden. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden hat der Beschwerdegegner auch den Grundriss der Dachwohnung entsprechend angepasst, sodass sich die Gesamtfläche des Dachgeschosses verringert, was auf das Durchziehen der Traufe und das Aufsetzen der Schleppgauben zurückzuführen ist. Anstelle von zwei Wohnungen mit zwei separaten Balkonen ist im Dachgeschoss nun nur noch eine Wohnung mit einem Balkon vorgesehen. Der Bereich zwischen Einstellhalle und Wohnhaus soll mit Kräutern und Gräsern sowie diversen Sträuchern begrünt werden. Schliesslich hat der Beschwerdegegner die Befensterung des Sockelgeschosses überarbeitet: Die Anzahl der raumhohen Fenster wurde von 10 auf 8 reduziert und die beiden Fenster in der Gebäudemitte verkleinert. Nicht umgesetzt wurden lediglich die Empfehlungen betreffend Zugangssituation sowie die empfohlene Reduktion der Schleppgauben.

³⁰ Vgl. Fachbericht der Fachberatung Gestaltung vom 28. Dezember 2021 inkl. Beurteilungsgrundlagen, Ordner 2 pag. 49 der Vorakten der Gemeinde.

³¹ Vgl. Fachbericht der Fachberatung Gestaltung vom 28. Juli 2022 inkl. Beurteilungsgrundlagen, Ordner 2 pag. 50 der Vorakten der Gemeinde.

³² Vgl. genehmigte Pläne, Ordner 1 pag. 71 der Vorakten der Gemeinde.

³³ Vgl. Pläne vom 9. Juni 2022 als Beurteilungsgrundlage für die Fachberatung Gestaltung, Ordner 2 pag. 50 der Vorakten der Gemeinde.

d) Wie in den Baugesuchsakten dargelegt und im Gesamtbauentscheid der Gemeinde Spiez bestätigt, entspricht das Bauvorhaben mit seinen Dimensionierungen den baupolizeilichen Anforderungen, was von den Beschwerdeführenden nicht bestritten wird. Die Gebäudedimensionen als solche können somit nicht Anlass für gestalterische Kritik geben.³⁴ Dies gilt unabhängig davon, ob das Gebäudevolumen im Vergleich zum bestehenden Gebäude zunimmt. Zwar ist nicht ausgeschlossen, dass aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt werden kann, wenn überwiegende öffentliche Interessen dafür sprechen, wie zum Beispiel im Hinblick auf den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen. Das geplante Vorhaben betrifft vorliegend jedoch weder den Denkmalschutz, noch liegt die Bauparzelle im Ortsschutzgebiet. Ein Verstoß gegen Ästhetikvorschriften kann auch vorliegen, wenn das Gebäudevolumen im Zusammenhang mit anderen gestalterischen Aspekten (bspw. der Anordnung von mehreren Gebäuden auf einem Gelände) problematisch ist, oder wenn eine nachteilige Bauform in Frage steht (z.B. unproportioniertes oder mit den Nachbarbauten nicht harmonisierendes Gebäude), die einen störenden Gegensatz zum Bestehenden schafft.³⁵ Dies gilt aber nur, soweit die Ursache der Beeinträchtigung in der spezifischen Ausgestaltung des Bauvorhabens zu suchen ist. Von der Bauherrschaft kann hingegen nicht verlangt werden, dass sie mit der Baugestaltung natürliche Geländeformungen ausgleicht, namentlich indem sie im steilen Gelände oder bei natürlichen Geländewölbungen auf eine Ausnützung der zulässigen Baumasse verzichtet, damit die Wirkung der Geländeform weniger zum Tragen kommt.³⁶ Insofern als die Gesamtwirkung von solchen natürlichen Geländemerkmale beeinflusst wird, kann sie gegenüber der Bauherrschaft nicht beanstandet werden. Vielmehr bildet die natürliche Geländeform Teil des Landschaftsbilds, das bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung zu berücksichtigen ist (Art. 411 Abs. 2 GBR).

Das derzeitige Einfamilienhaus steht im Hang zurückversetzt auf zwei Plateaus. Die von den Beschwerdeführenden beanstandete Wirkung des Bauvorhabens ist vor allem auf die Hanglage der Bauparzelle zurückzuführen. Dass das Vorhaben aufgrund seiner exponierten Lage mehr in Erscheinung tritt, als ein Gebäude auf flachem Gelände, kann anhand der Projektpläne nachvollzogen werden und ist nicht von der Hand zu weisen. Es entspricht jedoch der Natur der Sache, dass Bauten auf Hanggrundstücken bei Betrachtung von der Talseite her höher wirken als solche im Flachland. Dieser Effekt ist – soweit er auf die räumlichen Gegebenheiten zurückzuführen ist – mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen nicht dem Bauherrn anzulasten. Der Beschwerdegegner kann demnach nicht dazu verpflichtet werden, diese Wirkung mit der Gestaltung des Bauvorhabens auszugleichen, indem er das Terrain abträgt und/oder die zulässige Gebäudehöhe oder Geschossanzahl nicht ausschöpft. Diesbezüglich ist anzumerken, dass der Beschwerdegegner das Gebäude auf Empfehlung des Fachgremiums hin bereits in der Höhe reduziert hat. Wie dem Fachbericht zu entnehmen ist, konnte dadurch die räumliche Wirkung verbessert werden. Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde beurteilte die Fachberatung das Vorhaben in ihrem letzten Fachbericht denn auch nicht als überdimensioniert und klobig. Sie betonte vielmehr lediglich die Wichtigkeit der Begrünung des Bereichs zwischen der Einstellhalle und dem Gebäude, damit das Gebäude als separate Baute mit separater Tiefgarage und nicht als sechsgeschossige Baute wahrgenommen werde. Eine weitere Redimensionierung des Vorhabens im Sinne einer Verringerung der Gebäudehöhe oder der Reduktion der Geschossanzahl verlangte die Fachberatung nicht. Die Integration des Bauwerks in die bestehende Topografie wurde von der Fachberatung nach mehrmaliger Anpassung des Bauvorhabens sodann auch nicht mehr bemängelt. Aus den Plänen geht hervor, dass die vorliegend zu beurteilende Projektversion – anders als die erste Version – in ihrer Ausgestaltung der Hanglage Rechnung trägt. Auch die talseits vorgelagerte Einstellhalleneinfahrt entspricht einem nachvollziehbaren Umgang mit den

³⁴ Vgl. BDE Nr. 110/2020/163, E. 5d, mit Verweis auf BGE 145 I 52 E. 4.4.

³⁵ VGE 2018/101 vom 19. März 2019, E. 2.3.

³⁶ Vgl. Fussnote Nr. 34.

räumlichen Gegebenheiten. Bei der gegebenen Hanglage ist die Schaffung von Parkplätzen für das Mehrfamilienhaus kaum anders realisierbar. Bereits das bestehende Einfamilienhaus verfügt über eine ins Gelände eingelassene Garage, ebenso die Baute auf der angrenzenden Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____ an der L. _____ strasse 23.

Schliesslich vermag auch das Argument der Beschwerdeführenden, das geplante Mehrfamilienhaus wirke im Vergleich zu den umliegenden Ein- und Mehrfamilienhäusern mehr als doppelt so hoch, nicht zu überzeugen: Zwar hebt sich das Vorhaben aufgrund der Tatsache, dass das Baugrundstück nördlich an die Wohnzone 2 grenzt, von den dortigen Ein- und Zweifamilienhäusern ab, auf dem Gebiet südlich der Bauparzelle sowie auf dem angrenzenden Grundstück Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____ befinden sich hingegen bereits Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern, wie der Projektanalyse des Beschwerdegegners vom 20. Mai 2021 sowie dem amtlichen Geoportal zu entnehmen ist.³⁷ Diese Bauten – insbesondere jene auf der angrenzenden Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____ an der L. _____ strasse 23 – verändern das Quartierbild aufgrund ihres Volumens bereits massgeblich. Das vom Beschwerdegegner geplante Vorhaben verleiht dem Ort durch seine Masse, Lage und Ästhetik keinen anderen Charakter und weicht nicht von den umstehenden Mehrfamilienhäusern ab; vielmehr fügt es sich gut in das Quartiersbild ein. Der Argumentation der Beschwerdeführenden, das Gebäude wirke überdimensioniert und klobig und passe nicht ins Ortsbild, kann demnach nicht gefolgt werden.

e) An dieser Einschätzung vermögen denn auch die von den Beschwerdeführenden gegen die Zugangssituation sowie die vorgesehenen Schleppgauben vorgebrachten Einwände nichts zu ändern:

f) Der Beschwerdegegner beabsichtigt eine Erschliessung der Wohnungen über eine Treppe ab der L. _____ strasse, welche zunächst schräg dem Hang entlang auf die Höhe des erdüberdeckten Kellergeschosses führen soll. Von dort aus soll ein in das Terrain eingelassener Eingang den Zugang zum Kellergeschoss mit Treppenhaus und Lift sicherstellen. Zur Zugangssituation führte die Projektverfasserin «H. _____» AG mit Schreiben vom 14. Juni 2022 aus, dass ein direkter Zugang ab der L. _____ strasse durch die Einstellhalle zur Erschliessung des Treppenhauses sowie des auf dem Dach der Einstellhalle liegenden Spielplatzes nicht als sinnvoll erachtet werde. Nur bedingt ideal erscheine sodann der Vorschlag der Fachberatung, die Wohnungen direkt von aussen zu erschliessen, da dadurch alle Bewohnenden und Besuchenden einander an den Fenstern vorbeigeführt würden und die obersten Wohnungen über angebaute Fassadentreppe erschlossen werden müssten. Favorisiert werde weiterhin ein Hauptzugang über das Kellergeschoss. Die Gemeinde stützte sich im Gesamtentscheid auf die Ausführungen des Beschwerdegegners und kam zum Schluss, dass in diesem Punkt von der Empfehlung der Fachberatung abgewichen werden könne.

Massgebend ist hier ausschliesslich die Beurteilung, ob der Beschwerdegegner eine besonders nachteilige Gestaltungsweise gewählt hat, welche sich mit den Gestaltungsgrundsätzen – insbesondere mit der Voraussetzung der guten Gesamtwirkung – nicht vereinbaren lässt. Ob andere Varianten einer guten Gesamtwirkung ebenso – oder gar besser – Rechnung tragen würden, ist unerheblich und durch die Beschwerdeinstanz nicht zu prüfen. Durch den zwischen dem Dach der Einstellhalle und dem Hauptgebäude liegenden, begrünten Hangabschnitt werden Einstellhalle und Wohnhaus als separate Bauten wahrgenommen. Der Einwand der Fachberatung Gestaltung, der in diesem Hangabschnitt liegende Eingang wirke «höhlenartig», leuchtet ein. Vor diesem Hintergrund erscheint es nachvollziehbar, dass das Fachgremium weitere Verbesserungen betreffend Zugangssituation wünschte. Die vom Beschwerdegegner vorgesehene Erschliessung der Woh-

³⁷ Vgl. Projektanalyse vom 20. Mai 2021, Ordner 2 pag. 48 der Vorakten der Gemeinde; Kartenanwendung Geoportal des Kantons Bern, abrufbar unter www.agi.dij.be.ch > Geoportal.

nungen beeinflusst die Gesamtwirkung des Vorhabens jedoch nicht massgeblich. Der Eingang liegt – talseitig betrachtet – auf der rechten Seite des Gebäudes. Durch die Positionierung des Eingangs und die abgeschrägte Stützmauer tritt der Eingang weniger in Erscheinung als noch bei den vorangehenden Projektversionen. Mit dieser Anpassung fällt der Eingang nicht mehr sofort ins Auge resp. wirkt von der L. _____ strasse aus betrachtet deutlich weniger auffällig. Die gute Gesamtwirkung bleibt auch mit dieser Zugangssituation gewährleistet. Die gewählte Lösung erscheint gestützt auf die Ausführungen des Beschwerdegegners überdies auch nachvollziehbar.

g) Schleppgauben sind nach Auffassung der Fachberatung grundsätzlich denkbar, wie dem letzten Fachbericht zu entnehmen ist. Wie bereits ausgeführt, werden die Schleppgauben mit dem Durchziehen der Traufe nicht mehr als Fassade, sondern klar als Dachaufbauten wahrgenommen, wodurch die Wahrnehmung des Gebäudes verbessert wird. Auch diesbezüglich bleibt die gute Gesamtwirkung erhalten. Die Schleppgauben halten sodann die baupolizeilichen Masse unbestrittenermassen ein. Da Art oder Mass der zulässigen Nutzung gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes grundsätzlich nicht eingeschränkt werden können, sofern das Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse einhält, kann vom Beschwerdegegner keine Reduktion der Schleppgauben verlangt werden. Es sind keine öffentlichen Interessen ersichtlich, die eine Reduktion der Dachaufbauten erfordern würden. Die Dimensionierung der Schleppgauben gibt nach dem Gesagten zu keinen Beanstandungen Anlass.

h) Da das Vorhaben weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch in der Nähe von nennenswerten Schutzobjekten liegt und sich das Gebäude auch unter Berücksichtigung der gewählten Zugangslösung sowie der Dachaufbauten harmonisch in die Umgebung einfügt, können vom Beschwerdegegner keine weiteren Anpassungen verlangt werden. Die von der Gemeinde vertretene Auffassung, wonach das Projekt die Anforderungen von Art. 411 Abs. 1 GBR erfüllt, ist nach dem Gesagten sachlich vertretbar und rechtlich haltbar. Sie kommt im angefochtenen Entscheid zu Recht zum Schluss, dass sich das Bauvorhaben nicht störend auf die vorbestehenden Gebäude und Bauten auswirke und eine gute Gesamtwirkung mit seiner Umgebung erziele. Diese Einschätzung ist aufgrund des amtlichen Luftbilds³⁸, der Projektanalyse des Beschwerdegegners sowie der Ausführungen der Fachberatung Gestaltung plausibel und nachvollziehbar. Der geplante Neubau ordnet sich gut in das Ortsbild ein und ergibt mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 411 Abs. 1 GBR. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

7. Aussicht und Schattenwurf

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das geplante Gebäude werde einen untragbaren Schattenwurf auf ihr Grundstück mit sich bringen. Zudem werde die Aussicht durch den mächtigen Neubau in unzulässigem Masse eingeschränkt. Ihr Haus werde neben dem projektierten Gebäude geradezu untergehen; diese Einschränkung könne nicht geduldet werden.

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinn der Art. 36 und Art. 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 BauG). Sind die genannten Voraussetzungen erfüllt, hat die Bauherrschaft einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden dagegen haben keinen Anspruch darauf, dass der Beschwerdegegner bei seinem Bauvorhaben eine möglichst günstige Lösung für sie realisiert. Der Beschwerdegegner

³⁸ Vgl. <https://www.swisstopo.admin.ch/de/karten-daten-online/karten-geodaten-online/lubis.html> > Links > zugang zum LUBIS Viewer.

darf das Gebäude genauso planen und umsetzen, wie er möchte, sofern er sich an die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften hält.

Es kann zwar womöglich zutreffen, dass das geplante Gebäude den Beschwerdeführenden teilweise die Nah- und Fernsicht raubt sowie Schatten wirft. Nach dem Gesagten macht dies allein das Bauvorhaben nicht unzulässig.

c) Im öffentlichen Baurecht ist es Sache des Gesetzgebers, das nachbarliche Interesse am Schutz vor Immissionen, wozu auch eine Beschattung bzw. der Entzug des Sonnenlichts gehören, gegen das raumplanerische Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung abzuwägen. Dem Interesse an einer genügenden Belichtung bzw. Besonnung wird mit den baupolizeilichen Massen, insbesondere den Grenzabständen und den Gebäudehöhen Rechnung getragen. Diese planerische Interessenabwägung des Gesetzgebers kann im Baubewilligungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden.³⁹ Einwirkungen, die sich aus der zonenmässigen Nutzung ergeben, müssen daher geduldet werden (vgl. Art. 24 BauG i.V.m. Art. 89 Abs. 2 BauV⁴⁰). Beim Entzug von Sonne oder der Aussicht handelt es sich um negative Immissionen, welche durch die blosse Existenz von Bauten entstehen.⁴¹ Solange die baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften eingehalten sind, müssen deshalb Immissionen wie z.B. Lichtentzug, Schattenwurf oder Beeinträchtigung der Aussicht von den Anwohnenden grundsätzlich hingenommen werden.⁴² Nur bei Hochhäusern im Sinn von Art. 20 BauG, das heisst Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m, kommen bestimmte Beschattungstoleranzen zur Anwendung (vgl. Art. 22 Abs. 3 BauV).

In der Wohnzone 3 (W3) beträgt die zulässige Gebäudehöhe 9.5 m, wobei bei Hauptbauten am Hang mit Ausnahme der Bergseite allseitig eine Mehrhöhe von einem Meter gestattet ist, sofern die Neigung des gewachsenen Terrains, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 15% beträgt. Das geplante Bauvorhaben ist zonenkonform und hält unbestrittenermassen die baupolizeilichen Masse gemäss GBR ein. Es handelt sich sodann nicht um ein Hochhaus im Sinne von Art. 22 Abs. 3 BauV, weshalb die Beschattungstoleranzen dieser Bestimmung nicht zur Anwendung kommen. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist diesbezüglich unbegründet.

8. Unterschreitung des Strassenabstands und Strassenanschluss

a) Die Vorinstanz erteilte mit dem Gesamtbauentscheid vom 29. Februar 2024 eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes gegenüber der L. _____ strasse (N. _____ strasse). Entgegen den Ausführungen der Gemeinde in Ziffer 3.7.f. des Gesamtbauentscheids liegen weder der Containerplatz noch einer der Besucherparkplätze im Strassenabstand, wie dem genehmigten Plansatz zu entnehmen ist. Es ist davon auszugehen, dass sich die diesbezüglichen Ausführungen der Gemeinde auf eine der vorangehenden Projektversionen beziehen. Im Strassenabstand liegen vorliegend – entsprechend den Ausführungen des Beschwerdegegners in seinem Ausnahmegesuch und den Ausführungen der Gemeinde in Ziffer 3.5 des Gesamtentscheides – die geplante Einstellhallenzufahrt, der Treppenaufgang zum Hauseingang und die Briefkastenanlage. Der Beschwerdegegner begründete sein Ausnahmegesuch damit, dass ohne Anbindung an die L. _____ strasse weder die Einstellhalle befahren noch das Haus zu Fuss erreicht werden könne. Die geplante Einstellhallenzufahrt sowie der Fussweg würden sich naturgemäss innerhalb des Strassenabstandes befinden, ebenso wie der Zugangsweg und die

³⁹ Vgl. BGer 1C_114/2015 vom 10. Juli 2015 E. 7.2.1.

⁴⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

⁴¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 2.

⁴² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31.

Briefkastenanlage. Die Briefkastenanlage befinde sich in unmittelbarer Strassennähe, damit sie von der Post effizient erreichbar sei.

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die Unterschreitung des Strassenabstandes beeinträchtigt vorliegend sowohl öffentliche als auch nachbarliche Interessen, weshalb keine Ausnahmegewilligung hätte erteilt werden dürfen. Sie befürchten eine Einschränkung der Verkehrssicherheit und bringen vor, sie hätten überdies ein persönliches schutzwürdiges Interesse daran, dass die bereits enge Zufahrtsstrasse nicht noch enger werde.

b) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten. Dieser gilt als Bauverbotsstreifen (Art. 80 Abs. 1 SG⁴³). Der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen beträgt 3.6 m ab Fahrbahnrand, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Das GBR Spiez regelt den Strassenabstand nicht abweichend, womit der kantonal festgelegte Strassenabstand von 3.6 m gilt. Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen können bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Die Ausnahmeregelung von Art. 81 Abs. 1 SG ist jener von Art. 26 BauG nachgebildet.⁴⁴ Zur Konkretisierung von Art. 81 Abs. 1 SG kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.⁴⁵ Besondere Verhältnisse sind beispielsweise beim Vorliegen objektiver Besonderheiten gegeben (Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens etc.). Auch subjektive Verhältnisse der bauwilligen Person können berücksichtigt werden. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen jedoch keinen Ausnahmegrund dar.

Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist (Bst. a) und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Bst. b). «Kleine und leicht entfernbare Bauten» sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Nach langjähriger Praxis gelten Bauten als «klein», welche eine Grundfläche von maximal 60 m² und eine Gebäudehöhe von maximal 4 m nicht (wesentlich) überschreiten.⁴⁶ Das Erfordernis der leichten Entfernbarkeit ist sowohl technisch wie auch funktionell zu verstehen. Technisch leicht entfernbar sind Bauten, die ohne besonderen Aufwand beseitigt werden können, also nicht fest mit dem Boden verbunden sind (Fahrradbauten), sowie Bauten, deren Fundament nötigenfalls ohne Schwierigkeiten beseitigt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann. Funktionell leicht entfernbar sind Bauten und Bauteile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft entbehrlich sind oder ohne erheblichen Nachteil für diese Nutzung vorschriftskonform gestaltet werden können.⁴⁷ Vorausgesetzt ist weiter ein genügendes Interesse der Bauherrschaft. Ein solches liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erscheinen würde. Wenn die Bauherrschaft ebenso gut, das heisst ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann, besteht kein genügendes Interesse.⁴⁸

⁴³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

⁴⁴ Siehe dazu Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen Artikel 77, S. 24.

⁴⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 12 N. 18.

⁴⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2.

⁴⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2a.

⁴⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3.

c) Der Anschluss einer privaten Zufahrt an das öffentliche Strassennetz bedarf gemäss Art. 85 SG⁴⁹ der Zustimmung des zuständigen Gemeinwesens. Dasselbe gilt für die wesentliche Änderung des Anschlusses sowie dessen gesteigerte Benutzung. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (insbesondere der Verkehrssicherheit) entgegenstehen. Die zuständige Behörde kann Anweisungen hinsichtlich Ort, Art und Gestaltung des Anschlusses geben.⁵⁰

d) Die Zugangstreppe zum Eingang in das Mehrfamilienhaus sowie die befestigte (geteerte) Einstellhallenzufahrt und die Briefkastenanlage halten den Strassenabstand von 3.6m nicht ein, weshalb dafür eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 81 SG notwendig ist.⁵¹ Für die Einstellhallenzufahrt ist gestützt auf Art. 85 SG zusätzlich eine Strassenanschlussbewilligung notwendig. Eine solche ist vorliegend aufgrund der Verschiebung der bestehenden Zufahrt sowie der mit der Schaffung von insgesamt 12 Parkplätzen einhergehenden gesteigerten Nutzung des Strassenanschlusses zwingend notwendig. Im koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden, wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentscheides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG). Der angefochtene Entscheid enthält keine Strassenanschlussbewilligung. Es ist daher im vorliegenden Verfahren von Amtes wegen zu prüfen, ob der geplante Strassenanschluss bewilligt werden kann. Sowohl die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes wie auch die Strassenanschlussbewilligung setzen unter anderem die Gewährleistung der Verkehrssicherheit voraus. Es ist deshalb zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genügt.

e) Art. 73 Abs. 1 SG sieht vor, dass öffentliche Strassen durch neue Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Strassenanschlüsse müssen zudem die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen erfüllen (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 der BauV). Zur Beurteilung der Frage, ob die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, können die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.⁵² Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die VSS-Normen 40 050 (Grundstückzufahrten) und 40 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab und werden durch Wertebereiche definiert. Die unteren Werte gelten für untergeordnete Strassentypen (Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen, Verbindungsstrassen), Sichtwerte zwischen dem unteren und dem oberen Wert sind erforderlich für übergeordnete Strassentypen wie Hauptverkehrsstrassen und wichtige Verbindungsstrassen und der obere Wert gilt für übergeordnete Strassen mit ungünstigen Verhältnissen im Knotenbereich (beispielsweise mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil).⁵³ Auf der L. _____ strasse ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h signalisiert. Da es sich bei der L. _____ strasse um einen untergeordneten Strassentyp handelt, muss gemäss VSS Norm 40 273a die Knotensichtweite nach links und rechts grundsätzlich mindesten 20 m betragen.⁵⁴

f) Im Zusammenhang mit der Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand führt die Vorinstanz unter Verweis auf den Amtsbericht Tiefbau/Umwelt der Gemeinde Spiez vom 29. August 2023 lediglich aus, dass keine wesentlichen öffentlichen Interessen betroffen seien,

⁴⁹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

⁵⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18 mit Hinweisen.

⁵¹ Vgl. «Umgebungsplan» vom 29. August 2023, Ordner 1 pag. 71 der Vorakten der Gemeinde.

⁵² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 21/21a N. 7; BGer 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3.

⁵³ VSS 40 273a Ziff. 12.1.

⁵⁴ VSS 40 273a Ziff. 12.1, Tabelle 1, S. 8.

womit die Verkehrssicherheit gewährleistet sei. Gemäss dem Amtsbericht Tiefbau/Umwelt, welcher Teil des Gesamtbauentscheids ist, seien die Sichtweiten von 20 m nach der VSS Norm 40 273 korrekt eingetragen. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit wurde unter anderem folgende Auflage in den Fachbericht aufgenommen:

«In den Sichtbermen dürfen Mauern, Bepflanzungen und dergleichen das Strassenniveau um max. 60 cm überragen. Fahrzeuge dürfen nicht darin abgestellt werden. Das Lichtraumprofil von mindestens 50 cm ab Fahrbahnrand ist zwingend einzuhalten.»

Wie mit Verfügung des Rechtsamts der BVD vom 6. Juni 2024 festgehalten, wurden auf dem genehmigten Umgebungsplan – entgegen den Ausführungen der Gemeinde – lediglich die Sichtlinien, nicht jedoch die Knotensichtweiten nach der VSS Norm 40 273 eingetragen. Gemäss aktualisiertem Umgebungsplan vom 9. August 2023, ergänzt am 18. Juli 2024 – auf welchem nun sowohl die Sichtlinien wie auch die Knotensichtweiten korrekt eingetragen sind – werden die Knotensichtweiten von 20 m bei einer Beobachtungsdistanz von 3 m beidseitig eingehalten, was von den Beschwerdeführenden nicht bestritten wird.⁵⁵ Die Übersicht auf beide Fahrbahnen kann bei der Zu- und Wegfahrt von der Bauparzelle sodann als gut beurteilt werden, zumal die Strasse vor der Parzelle mehrheitlich gerade verläuft und das Sichtfeld weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen oder ähnliches in näherer Umgebung eingeschränkt wird. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden können die Strassenverhältnisse vor der Bauparzelle nicht als besonders «eng und unübersichtlich» bezeichnet werden. Der Verkehrssicherheit dient ebenfalls, dass der Einstellhalleneingang mit einem Abstand von 5 m zur L. _____ strasse erstellt werden soll und die Zufahrt grosszügig bemessen worden ist. So ist die Zufahrt an der schmalsten Stelle ca. 7.3 m und an der breitesten Stelle gar 15 m breit. Mit Fahrzeugstau auf der L. _____ strasse aufgrund ein- und ausfahrender Fahrzeuge ist unter diesen Gegebenheiten nicht zu rechnen. Zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse wurde im Amtsbericht der Gemeinde Spiez vom 29. August 2023 die oben genannte Auflage aufgenommen, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält. Der Beschwerdegegner wird die Auflage bei der Bauausführung entsprechend beachten müssen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses gewährleistet ist. Die Strassenanschlussbewilligung kann demnach erteilt werden. Da die Gemeinde dies im angefochtenen Gesamtentscheid unterlassen hat, ist die Strassenanschlussbewilligung mit dem vorliegenden Beschwerdeentscheid noch zu erteilen.

Es bleibt zu prüfen, ob für die Erteilung der Ausnahmbewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes nebst der Gewährleistung der Verkehrssicherheit auch die weiteren Voraussetzungen gegeben sind, und die Gemeinde die Ausnahmbewilligung demnach zu Recht erteilt hat.

g) Die Zufahrt zu einem Grundstück befindet sich notwendigerweise immer im Strassenabstand, sofern das Grundstück – wie vorliegend – über eine öffentliche Strasse erschlossen wird.⁵⁶ Dasselbe gilt für den Fussweg von der Strasse bis zur Treppe. Der Zugangsweg inkl. Treppe mit Geländer, welcher zum Eingang in das erdüberdeckte Kellergeschoss führt, dient der Erschliessung des am Hang stehenden Mehrfamilienhauses. Die von Art. 81 Abs. 1 SG vorausgesetzten besonderen Verhältnisse ergeben sich beim zu beurteilenden Bauvorhaben aus der Hanglage des Baugrundstücks. Das gewachsene Terrain weist einen Höhenunterschied von mehr als 10 m zwischen der nördlichen und südlichen Parzellengrenze auf und ist damit sehr steil.⁵⁷ Aufgrund der Hanglage muss der Zugang zum Haus mit einem Weg inkl. Aussentreppe sichergestellt werden. Dass diese bei den vorliegenden topografischen Gegebenheiten teilweise im Strassenabstand

⁵⁵ Vgl. Umgebungsplan & Level 2 vom 09.08.2023, mit Ergänzungen Sichtbermen vom 18.07.2024.

⁵⁶ Vgl. BDE 110/2019/123 E.3.f.; BDE 110/2019/125 E. 4.c.; BDE 110 2015 125 E. 3.e.

⁵⁷ Vgl. «Grundriss» vom 30. Mai 2023; «Umgebungsplan» vom 9. August 2023.

liegt, ist nicht zu beanstanden. Ein alternativer Zugang – bspw. durch die Einstellhalle – stellt im Vergleich zur gewählten Zugangssituation keine realistische resp. zumutbare Variante dar. Es liegen demnach besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG vor.

h) Die geplante, im Strassenabstand liegende Briefkastenanlage überschreitet die Masse für Kleinbauten im Sinne von Art. 81 Abs. 2 SG bzw. Art. 28 BauG nicht und ist technisch sowie funktionell leicht entfernbar; Es handelt sich dabei demnach um eine Kleinbaute. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes durch Kleinbauten setzt unter anderem voraus, dass die Bauherrschaft ein genügendes Interesse nachweist. Der Beschwerdegegner führte zur Begründung seines Ausnahmegesuchs aus, dass sich die Briefkastenanlage in unmittelbarer Strassennähe befinde, damit sie von der Post effizient erreichbar sei. Dass die Errichtung der Briefkastenanlage auf Ebene der L. _____ strasse – von welcher aus die Briefzustellung erfolgt – insbesondere vor dem Hintergrund der Hanglage des Baugrundstücks die zweckmässigste Lösung ist, ist nicht von der Hand zu weisen. Eine andere, mindestens so zweckmässige Anordnung ist nicht ersichtlich. Damit ist ein genügendes Interesse der Bauherrschaft an der Ausnahme gegeben.

i) Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes durch die Zufahrt, den Zugangsweg inkl. Treppe sowie die Briefkastenanlage setzt weiter voraus, dass weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Die Beschwerdeführenden bringen pauschal vor, sowohl öffentliche Interessen – namentlich die Verkehrssicherheit – als auch private Interessen sprächen vorliegend gegen die Erteilung der Ausnahmegewilligung. Es läge nicht im Sinne der Öffentlichkeit, dass die ohnehin bereits enge und unübersichtliche Quartierstrasse weiter beengt und mit Hindernissen und Unübersichtlichkeiten ergänzt werde. Durch die beengten Verhältnisse auf der Zufahrtsstrasse würden die Beschwerdeführenden zudem selbst eingeschränkt werden. Inwiefern durch die Unterschreitung des Strassenabstandes öffentliche Interessen – insbesondere die Verkehrssicherheit – oder nachbarliche Interessen konkret gefährdet sein sollen, legen die Beschwerdeführenden jedoch nicht dar.

Den obenstehenden Ausführungen zur Strassenanschlussbewilligung ist zu entnehmen, dass der Strassenanschluss an die L. _____ strasse den massgebenden Vorgaben zur Verkehrssicherheit entspricht (vgl. Erwägung 8.e und f). Sodann ist bei der Weg- und Zufahrt von der Bauparzelle die Übersicht auf beide Fahrbahnen gut. Weder die Briefkastenanlage noch der Zugangsweg mit Treppe grenzen unmittelbar an die Strasse und lediglich ein geringer Anteil des Zugangswegs ragt in die Sichtbermen. In diesem Zusammenhang wird der Beschwerdegegner darauf aufmerksam gemacht, dass die Zugangstreppe – sowie auch anderweitige Hindernisse – die im aktualisierten Umgebungsplan vom 9. August 2023 (ergänzt am 18. Juli 2024) eingezeichneten Sichtbermen mit Verweis auf die Auflage im Amtsbericht Tiefbau/Umwelt der Gemeinde vom 29. August 2023 nicht beeinträchtigen dürfen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Vorhaben weder die Verkehrssicherheit noch anderweitige öffentliche oder nachbarliche Interessen beeinträchtigt. Die Gemeinde hat die Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG bzw. Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 Abs. 1 BauG demnach zu Recht erteilt. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

9. Parkplätze

a) Schliesslich monieren die Beschwerdeführenden die Anzahl geplanter Besucherparkplätze. Zwei Besucherparkplätze seien in Anbetracht der Wohnlage und der Anzahl an Wohnungen zu wenig. Es sei vorprogrammiert, dass Besuchende ihre Fahrzeuge auf den Nachbarsgrundstücken

oder am Strassenrand abstellen werden, was in Hinblick auf die Sicherheit sowie die Nachbarschaft untragbar sei. Bereits heute seien die Parkplätze im Quartier sehr knapp.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu schaffen (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Anzahl der im Einzelfall erforderlichen Abstellplätze hängt namentlich von Art und Grösse der Baute oder Anlage, von ihrer Zweckbestimmung, vom Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel und von der zeitlichen Anwesenheit der Benutzerinnen und Benutzer ab. Die Bemessung der Abstellplätze ist in der Bauverordnung näher umschrieben und wird durch eine Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser kann die Bauherrschaft die erforderlichen Parkplätze festlegen (Art. 50 Abs. 1 BauV). Bei Wohnnutzung beträgt die Bandbreite ab vier Wohnungen 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 2 BauV). Der Bauherrschaft steht es nicht frei, über die gesetzliche Bandbreite hinaus weitere Parkplätze zu schaffen. Von der Bandbreite kann nur abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen (Art. 54 BauV).

Dem Grundrissplan vom 30. Mai 2023 (von der Gemeinde gestempelt am 29. Februar 2024) ist zu entnehmen, dass für das projektierte Mehrfamilienhaus die Erstellung von 12 Parkplätzen geplant und bewilligt worden ist. Zwei davon sollen als Besucherparkplätze genutzt werden.⁵⁸ Mit 12 Parkplätzen ist die Bandbreite für ein Gebäude mit sechs Wohnungen nach Art. 51 Abs. 2 BauV ausgeschöpft. Besondere Verhältnisse nach Art. 54 BauV, welche eine Überschreitung der Bandbreite ermöglichen könnten, wurden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Insbesondere mögen die Befürchtungen der Beschwerdeführenden, Besuchende würden künftig allenfalls am Strassenrand oder auf Nachbargrundstücken parkieren, keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 54 BauV zu begründen. Sollte es zu Störungen der öffentlichen Ordnung infolge Wildparkierens kommen, wäre es Sache der Gemeinde, dagegen baupolizeilich vorzugehen (Art. 45 Abs. 2 BauG).

10. Beweisanträge

a) Die Behörde klärt den Sachverhalt von Amtes wegen ab und bestimmt die Art und den Umfang der Ermittlungen. Sie ist dabei nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (vgl. Art. 18 VRPG). Beweismassnahmen sind nicht erforderlich, wenn von ihnen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten sind.⁵⁹

b) Die Beschwerdeführenden haben als Beweisantrag unter anderem eine Beurteilung des Vorhabens durch die OLK beantragt. Die massgeblichen Beurteilungselemente konnten vorliegend anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Bei dieser Ausgangslage erübrigt es sich, das Vorhaben zusätzlich der OLK zur Beurteilung vorzulegen. Der Antrag der Beschwerdeführenden ist abzuweisen.

c) Abzuweisen ist ebenfalls der Antrag auf Durchführung einer Instruktionsverhandlung mit Augenschein, zumal aus der Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners hervorgeht, dass seinerseits weiterhin keine Vergleichsbereitschaft besteht. Von der Durchführung eines Augenscheins sind sodann keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten, welche geeignet wären, die Beurteilung des Vorhabens wesentlich zu beeinflussen.

⁵⁸ Vgl. Nachweis Abstellplätze für Motorfahrzeuge vom 22. Mai 2023, Ordner 1 pag. 9 der Vorakten der Gemeinde.

⁵⁹ Vgl. Michel Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 27.

11. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben des Beschwerdegegners bewilligt werden kann. Die Beschwerde ist abzuweisen und der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Spiez vom 29. Februar 2024 ist zu bestätigen. Der Umgebungsplan vom 9. August 2023 (mit Stempel der Gemeinde vom 29. Februar 2024) ist von Amtes wegen durch den aktualisierten Umgebungsplan vom 9. August 2023 mit Ergänzungen der Sichtbermen vom 18. Juli 2024 (mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 30. Juli 2024) zu ersetzen. Am Bauvorhaben an sich ändert sich damit nichts. Weiter ist dem Beschwerdegegner von Amtes wegen die Strassenanschlussbewilligung zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Das Ersetzen des Umgebungsplans sowie die Erteilung der Strassenanschlussbewilligung haben keinen Einfluss auf die Kostenverlegung, da diese von Amtes wegen erfolgt sind und von den Beschwerdeführenden nicht verlangt wurden. Sie haben demnach die Verfahrenskosten vollumfänglich zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁰).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die unterliegenden Beschwerdeführenden haben daher dem obsiegenden Beschwerdegegner dessen Parteikosten zu ersetzen.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Parteianwalts des Beschwerdegegners beläuft sich auf CHF 1670.70 (Honorar: CHF 1500.00, Auslagen: CHF 45.50, Mehrwertsteuer: CHF 125.20) und ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von insgesamt CHF 1670.70 zu ersetzen.

Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden haben als unterliegende Partei keinen Anspruch auf Parteikostenersatz.

III. Entscheid

1. Der Sistierungsantrag der Beschwerdeführenden wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Der mit Ziff. 4.1 des Gesamtentscheids der Gemeinde Spiez vom 29. Februar 2024 genehmigte Umgebungsplan Nr. 205_3_006, Massstab 1:100 vom 9. August 2023 (mit Stempel der Gemeinde vom 29. Februar 2024) wird von Amtes wegen ersetzt durch den aktualisierten Umgebungsplan Nr. 205_3_006; Massstab 1:100 vom 9. August 2023 mit Ergänzungen Sichtbermen vom 18. Juli 2024 (mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 30. Juli 2024).

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 29. Februar 2024 bestätigt.

⁶⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

3. Die Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 Abs. 1 SG wird erteilt.
4. Jeweils ein Exemplar des Umgebungsplans Nr. 205_3_006; Massstab 1:100 vom 9. August 2023 mit Ergänzungen Sichtbermen vom 18. Juli 2024 (mit Stempel des Rechtsamts der BVD vom 30. Juli 2024) geht an die Gemeinde und den Beschwerdegegner.
5. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten von CHF 2500.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
6. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von CHF 1670.70 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, mit Beilage gemäss Ziff. 4, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt, mit Beilage gemäss Ziff. 4, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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