



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/68

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. April 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____,
3661 Thun

und

E._____
Beschwerdegegnerin

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 25. April 2025
(eBau-Nr.: A._____; Zwei Zweifamilienhäuser mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 19. April 2024 bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Zweifamilienhäusern mit Einstellhalle auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. K._____. Das projektierte Gebäude M liegt im unteren, nordöstlichen Bereich dieser Parzelle angrenzend an den H._____weg, das projektierte Gebäude H liegt im oberen, südwestlichen Bereich der Parzelle angrenzend an die I._____strasse. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S). Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 25. April 2025 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 28. Mai 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 25. April 2025 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung im Sinne der oberinstanzlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

In formeller Hinsicht beantragt er vollständige Akteneinsicht in die vorinstanzlichen Akten sowie allfällige Voranfragen im Zusammenhang mit dem strittigen Baubewilligungsverfahren.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 30. Mai 2025 die Abweisung der Beschwerde. Mit Stellungnahme vom 1. Juli 2025 beantragt auch die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Verfügung vom 14. August 2025 stellte das Rechtsamt der Gemeinde Fragen zur Frage der Einhaltung der zulässigen Gebäudelänge. Gleichzeitig gewährte es dem Beschwerdeführer die beantragte Akteneinsicht. Die Gemeinde beantwortete die Fragen mit Stellungnahme vom 2. September 2025.

5. Mit Verfügung vom 17. September 2025 bat das Rechtsamt das Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I (TBA OIK I) um Einreichung eines Berichts zur Erschliessung des umstrittenen Vorhabens. Zudem stellte es fest, dass sich in den eingereichten Vorakten zweimal ein Plan «Nachweis Untergeschoss Geb. H», aber kein entsprechender Nachweis für das Untergeschoss des Gebäudes M befindet. Es forderte die Beschwerdegegnerin auf, einen entsprechenden Nachweis für das Untergeschoss des Gebäudes M sowie ein in ihrer Beschwerdeantwort bereits im Jahr 2015 eingeholtes geologisches Gutachten nachzureichen. Die Beschwerdegegnerin reagierte mit Schreiben vom 26. September 2025. Das TBA OIK I reichte die Stellungnahme «Erschliessung und Verkehrssicherheit» vom 15. Oktober 2025 ein.

6. Mit Verfügung vom 22. Oktober 2025 stellte das Rechtsamt fest, dass die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 17. September 2025 die in den Akten bereits vorhandenen Projektpläne eingereichte habe, nicht aber den gewünschten Plan «Nachweis Untergeschoss Gebäude M». Die Beschwerdegegnerin wurde nochmals gebeten, dem Rechtsamt den Plan «Nachweis Untergeschoss Gebäude M» nachzureichen. Weiter führte das Rechtsamt aus, eine erste summarische Beurteilung gestützt auf die Beurteilung des TBA OIK I ergebe, dass aufgrund der fehlenden Gewährleistung der Mindestabmessungen in der Einstellhalle und der Positionierung der Parkfelder sowie der Veloabstellplätze von mehreren Parkfeldern (insb. Parkfeld 1 und 6) mit grosser Wahrscheinlichkeit rückwärts aus der Einstellhalle gefahren werde. Dadurch erachte das Rechtsamt im Rahmen dieser ersten provisorischen Beurteilung die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle als nicht gewährleistet, zumal das TBA OIK I die Situation bei dieser Ausfahrt selbst bei vorwärtsfahrenden Fahrzeugen mangels Übersicht Richtung rechts als «mindestens nicht sehr komfortabel» bezeichne und sich dies bei rückwärtsfahrenden Fahrzeugen akzentuieren dürfte. Angesichts des unmittelbar angrenzenden Anschlusses an die H. _____ strasse scheine unter diesen Umständen auch ein Rückwärtsfahren auf diese Gemeindestrasse nicht ausgeschlossen werden zu können. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, zu diesen summarischen Überlegungen des Rechtsamts Stellung zu nehmen, wobei sie auf die Möglichkeit der Einreichung einer Projektänderung gemäss Art. 43 BewD² aufmerksam gemacht wurde.

Nachdem die Projektverfasserin der Beschwerdegegnerin einen Plan «Nachweis Untergeschoss Gebäude M» sowie Projektänderungspläne ohne Unterschrift der Beschwerdegegnerin einreichte und das Rechtsamt mit Verfügung vom 14. November 2025 eine Verbesserung dieser mangelhaften Pläne verlangte, reichte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 27. November 2025 den Plan «Nachweis Untergeschoss Gebäude M» sowie die Projektänderungspläne in verbesserter Form ein.

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

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Mit Verfügung vom 1. Dezember 2025 stellte das Rechtsamt diese Pläne den Verfahrensbeteiligten zu und gab bekannt, dass es die Projektänderungspläne vom 27. November 2025 mit Stempel des Rechtsamts vom 28. November 2025 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD entgegennehme. Der Beschwerdeführer und die Gemeinde erhielten Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen. Gleichzeitig räumte es den Verfahrensbeteiligten die Gelegenheit ein, Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Die Gemeinde teilte mit Eingabe vom 2. Dezember 2025 mit, dass sie auf Bemerkungen zur Projektänderung sowie auf Schlussbemerkungen verzichte. Nach gewährter Fristerstreckung reichte der Beschwerdeführer die Stellungnahme/Schlussbemerkungen vom 9. Februar 2026 ein.

7. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht des TBA OIK I wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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). Das Grundstück des Beschwerdeführers grenzt unmittelbar an die Bauparzelle an. Seine Einsprache wurde abgewiesen. Er ist somit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz sei unzureichend auf seine Rügen eingegangen. Mit dem Einwand, der befremdlichen Grundriss- und Fassadengestaltung, die insbesondere einen starken Kontrast zwischen oberem und unterem Zweifamilienhaus bilde, setze sich die Vorinstanz gar nicht auseinander. Das von der Fachberatung Gestaltung beanstandete und von ihm thematisierte Gestaltungselement des Erkers beim oberen Wohngebäude sei im Entscheid nicht behandelt worden. Auch auf die fehlenden Besucherparkplätze sowie auf den explizit erwähnten Mehrverkehr durch parkplatzsuchende Besucher werde im Entscheid nicht konkret eingegangen. Betreffend die sechs neu zusätzlich über den bereits von vornherein äusserst schmalen und mit Blick auf die heutigen Standards unzureichend ausgebauten H._____weg erschlossenen Parkplätze verweise die Vorinstanz lediglich auf einen Amtsbericht des kantonalen Tiefbauamts vom 8. Dezember 2015, setze sich aber nicht mit der von der damaligen BVE festgehaltenen Äusserung auseinander (BVE 110/2015/137), dass eine künftige Überbauung kaum über den H._____weg erschlossen werden könnte. Auch mit seinen Einwänden zur Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit der Einstellhallenausfahrt habe sich die Vorinstanz inhaltlich

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

nicht befasst. Sie habe sich in nicht nachvollziehbarer Weise damit begnügt, diesbezüglich festzuhalten, dass die Ausfahrt auf den H. _____weg bestehend sei, nicht verändert werde und die Einstellhallengrösse mit genügender Manövriertfläche nicht bezweifelt werde. Nur am Rande eingegangen sei sie auf den von ihm vorgebrachten Einwand, dass die Verkehrsabwicklung über den H. _____weg beim zu erwartenden Mehrverkehr problematisch werde, und zwar nicht nur für den Baustellenverkehr, sondern generell. Weiter habe sich die Vorinstanz mit der von ihm gerügten, durch das Vorhaben beeinträchtigten Schulwegsicherheit nicht auseinandergesetzt, ebenso wenig mit den sicherheitsrelevanten Aspekten aufgrund der Hangneigung. Die Vorinstanz habe weder ein geologisches Gutachten eingefordert noch den Verzicht auf eine entsprechende Einforderung im angefochtenen Entscheid begründet.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ 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. Er verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁶

c) Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid mit den vom Beschwerdeführer kritisierten Punkten befasst: Das Ortsbild wird in Ziffer 3.7.a thematisiert. Zur Thematik der Fussgänger- und Schulwegsicherheit finden sich in Ziffer 3.7.d Ausführungen, zur Thematik der Erschliessung und der Verkehrssicherheit sowie zu den Platzverhältnissen in der geplanten Einstellhalle in den Ziffern 3.7.e und 3.7.f. Zur Hangneigung finden sich schliesslich in Ziff. 3.7.i kurze Ausführungen. Auch wenn diese Erwägungen zumeist eher kurz gehalten sind, so lassen sich daraus die Überlegungen der Vorinstanz erkennen, die zur Bewilligung des Vorhabens führten bzw. aus welchen sie den Schluss zog, dass die Einspruchpunkte nach ihrer Beurteilung unbegründet waren. Wie ausgeführt musste sich die Vorinstanz nicht mit jedem Argument des Beschwerdeführers auseinandersetzen. Die aus ihrer Sicht wesentlichen Gesichtspunkte wurden genannt; der Beschwerdeführer war entsprechend in der Lage, den Entscheid sachgerecht anfechten zu können. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs aufgrund einer ungenügenden Begründung liegt nicht vor.

d) Der Beschwerdeführer beanstandet weiter, ihm seien die massgeblichen, offensichtlich per 27. März 2025 revidierten Projektpläne nicht zur Kenntnisnahme zugestellt worden. Aus diesem Grund beantragt er vollständige Akteneinsicht in die vorinstanzlichen Akten.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungs-

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

verfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁷

Der ursprüngliche Plansatz, eingereicht vom Beschwerdegegner mit der Baugesucheingabe vom 19. April 2024, datiert vom 18. April 2024 (Eingangsstempel Gemeinde vom 19. April 2024).⁸ Ein weiterer Plansatz vom 19. Februar 2025 ging bei der Gemeinde am 24. Februar 2025 ein.⁹ Der massgebende, schliesslich bewilligte Plansatz trägt das Datum 27. März 2025 und ging bei der Gemeinde gemäss Eingangsstempel am 25. April 2025 ein (und damit am Tag des Ergehens der angefochtenen Baubewilligung vom 25. April 2025).¹⁰ Ein Vergleich der bewilligten Pläne vom 27. März 2025 und den ursprünglich eingereichten Plänen vom 19. April 2024 zeigt, dass die Anpassungen insb. eine auf beiden Gebäuden neu vorgesehene Indach-PV-Anlage auf der nordostseitigen Dachhälfte, hinsichtlich des Gebäudes H zudem eine Anpassung der Balkongeländer Niveau 4 nordostseitig (Metall- statt Holzbrüstung), beim Gebäude M eine Anpassung des ursprünglichen Betonsockels der Einstellhalle (neu Holzschalung) und schliesslich Anpassungen der Bepflanzung im Umgebungsplan betreffen. Diese Projektänderung ist im Sachverhalt des angefochtenen Entscheids nicht wiedergegeben und es muss davon ausgegangen werden, dass die angepassten und letztlich massgebenden Pläne dem Beschwerdeführer – entsprechend seinem Einwand – im vorinstanzlichen Verfahren nicht zugestellt wurden. Dies stellt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

e) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs 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. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.¹¹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹²

Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Dem Beschwerdeführer wurden die vorinstanzlichen Akten und damit auch die erwähnten Pläne mit Verfügung vom 14. August 2025 zur Einsichtnahme zugestellt. Er hatte danach im Rahmen der Schlussbemerkungen Gelegenheit zur Einreichung einer allfälligen Stellungnahme. Die Gehörsverletzung konnte so geheilt werden. Damit hat der Beschwerdeführer seine Rechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können; ihm ist durch diesen Verfahrensmangel kein Nachteil entstanden. Die Heilung ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

⁷ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁸ Vorakten Gemeinde, pag. 123 ff.

⁹ Vorakten Gemeinde, pag. 115 ff.

¹⁰ Vorakten Gemeinde pag. 111 ff.

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

¹² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

3. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 27. November 2025 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein. Diese Projektänderung betrifft einzig das Gebäude M, indem die Einstellhalle (Niveau -1) Richtung Südwesten unter Boden um 0.75 m verlängert wurde, unter Vergrösserung der südöstlichen Einbuchtung (ursprünglich für ein Aufhängsystem für 8 Velos vorgesehen, neu nur noch eine Velo-Parkieranlage doppelstöckig für 4 Velos in der südwestlichen Ecke dieser Einbuchtung). Ebenso wurde das Niveau 0 Richtung Südwesten im Bereich der unter dem Boden liegenden Räume «Keller/Technik» um 0.75 m verlängert, so dass diese Räume statt einer bisherigen Breite von 2.63 m neu eine Breite von 3.38 aufweisen. Die Dimensionen des Niveaus 1 blieben unverändert. Sodann wurde die Einstellhalleneinfahrt von 4.1 m auf 6 m verbreitert, womit die angrenzende Fassade der Einstellhalle nordöstlich nur noch drei und nicht mehr vier Öffnungen aufweist.

b) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleichbleibt. Die Gemeinde, die Gegenpartei und allfällig von der Projektänderung berührte Dritte sind anzuhören. Die Projektänderung ersetzt das ursprüngliche Baugesuch im Umfang der Änderungen.¹³ Massgebend sind damit vorliegend die folgenden Pläne:

- Situationsplan vom 27. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025
- Projektplan Gebäude M (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) vom 11. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025
- Projektplan Gebäude H (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) vom 27. März 2025, mit Stempel der Gemeinde Spiez vom 25. April 2025
- Plan «Umgebung» vom 11. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025

Weitere Pläne, die neu eingereicht bzw. angepasst wurden:

- Plan «Nachweis Parkierung ESH» vom 11. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025
- Plan «Nachweis GF und GV» vom 11. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025
- Plan «Nachweis Untergeschoss Geb. M» vom 11. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025

c) Das Bauvorhaben ist nach dieser Projektänderung in den Grundzügen gleich geblieben. Es handelt sich somit um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD. Von der Projektänderung sind keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen, weshalb auf die Anhörung Dritter und eine Publikation verzichtet werden konnte. Der Beschwerdeführer und die Gemeinde konnten sich zur Projektänderung äussern.

4. Genügende Erschliessung: Ausgangslage und rechtliche Grundlagen

a) Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. K._____ zwei Zweifamilienhäuser zu bauen (Gebäude M im nordöstlichen Bereich der Parzelle angrenzend an den H._____weg, Gebäude H im südwestlichen Bereich der Parzelle angrenzend an die I._____strasse). Für die Fahrzeuge ist einerseits eine Einstellhalle unter dem Ge-

¹³ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c.

bäude M mit sechs Parkfeldern vorgesehen, deren Ein-/Ausfahrt auf die bestehende (private) Zufahrtsstrasse zur angrenzenden Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. M._____ (bebaut mit einem Einfamilienhaus) mündet und von wo die Fahrzeuge nach wenigen Metern über den bestehenden Strassenanschluss in den H._____weg (Gemeindestrasse) gelangen. Andererseits sind südwestlich des Gebäudes H zwei weitere Parkfelder im Freien vorgesehen, parallel situiert zur I._____strasse mit Zu- und Wegfahrt über diese Gemeindestrasse.

Sechs von acht Parkplätzen sollen damit über den H._____weg erschlossen werden. Der H._____weg, welcher mit einem Verbot für Motorwagen und Motorräder mit Zusatztafel «Zubringerdienst gestattet» signalisiert ist, schliesst bei der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. N._____ und beim Bahnhof G._____ an den O._____weg an. Gemäss Stellungnahme des TBA OIK I vom 15. Oktober 2025 verläuft der ca. 3.00 m breite H._____weg über eine Länge von ca. 140 m mehr oder weniger horizontal und gerade. Die Erschliessung soll über den Anschluss bei der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. N._____ erfolgen. Dieser Anschluss ist gemäss TBA OIK I so ausgebaut, dass ihn auch grössere Fahrzeuge in alle Richtungen befahren können, während der Anschluss beim Bahnhof von untergeordneter Bedeutung ist und nur von Personenwagen genutzt werden kann. Über den H._____weg werden bereits die Liegenschaften auf den Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. N._____ und M._____ (I._____strasse 5 und H._____weg 7) erschlossen. Er dient aber auch den Liegenschaften I._____strasse 7 und 9 auf den Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. 6113 und 3 als Zufahrt. Bei der I._____strasse 7 werden vier Garagen, bei der I._____strasse 9 drei Parkplätze über den H._____weg erschlossen. Bei beiden Liegenschaften erfolgen aber der Zugang zum Haus und die Zufahrt zu Garagen und Abstellplätzen ab der I._____strasse. Die Privatstrasse, über welche neben dem Einfamilienhaus H._____weg 7 auch die sechs Parkfelder des vorliegend strittigen Projekts erschlossen werden sollen, schliesst etwa 80 m ab der Einmündung bei der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. N._____ an den H._____weg an. Sämtliche Verkehrsteilnehmer, auch zu Fuss Gehende, bewegen sich auf dem H._____weg im Mischverkehr auf der gleichen Fläche.

Zwei Parkplätze des strittigen Vorhabens sollen über die vom O._____weg abzweigende I._____strasse erschlossen werden. Gemäss Ausführungen des TBA OIK I in der Stellungnahme vom 15. Oktober 2025 verläuft die I._____strasse ab der Verzweigung mit dem O._____weg bis zur Bauparzelle des Vorhabens und dem gegenüberliegenden Schulhaus über eine Länge von ca. 200 m gerade und steigt mit ca. 5 % an. Sie ist übersichtlich und weist Breiten zwischen 4.20 m und 4.70 m auf. Auf der Talseite ist ein ca. 1.00 m breiter Fussgängerlängsstreifen markiert, womit die Fahrbahnbreite auf ca. 3.20 m bis 3.70 m reduziert wird. Bei den zur Verfügung stehenden Strassenquerschnitten ist ein Kreuzen zwischen zwei Personenwagen nur unter Inanspruchnahme des markierten Gehwegs möglich. Kreuzen sich ein Lastwagen und ein Personenwagen, müssen dazu private Vorplätze und Zufahrten, die in überblickbaren Abständen vorhanden sind, befahren werden. Im Bereich der Bauparzelle macht eine Bodenmarkierung «Hinweis auf Kinder», bestehend aus dem Gefahrensignal «Kinder» und der Aufschrift «Schule», auf die besondere Gefahrensituation von Schulkindern beim angrenzenden Schulhaus aufmerksam.

Der übergeordnete O._____weg schliesslich weist gemäss TBA OIK I mehrere sehr unterschiedliche, den örtlichen Verhältnissen entsprechend ausgebaute und gestaltete Abschnitte sowie der Lage am Hang entsprechend stark variierende Steigungen auf. Die übersichtlichen Abschnitte sind grösstenteils einspurig befahrbar und weisen auf ca. der Hälfte der Gesamtlänge einen Gehweg auf. Ausweichstellen sind in überblickbaren Abständen vorhanden. Zudem können in einspurigen Abschnitten die Gehwege, wo vorhanden, bei Gegenverkehr zum Ausweichen genutzt werden.

b) Die Gemeinde führt im angefochtenen Entscheid (Ziff. 3.7.e) aus, das TBA OIK I habe am 8. Dezember 2015 zur Erschliessungssituation auf den Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. M._____ und K._____ Stellung genommen. Damals sei der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und neun Parkplätzen und einem Einfamilienhaus mit zwei Parkplätzen geplant gewesen, welche über den H._____weg erschlossen werden sollten. Inzwischen sei das Einfamilienhaus auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. M._____ mit Zufahrt ab H._____weg realisiert und das Mehrfamilienhaus durch das vorliegend zu beurteilende Projekt abgelöst. Es enthalte neu nur noch vier Wohnungen und anstelle der ursprünglich neun geplanten Einstellhallenplätze würden deren sechs projektiert. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauV¹⁴ sei eine Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen allgemein von einer zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung auszugehen. Dabei habe das TBA OIK I festgestellt, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet sei. Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen hinsichtlich der zu erwartenden verkehrsmässigen Mehrbelastung sei es zum Schluss gekommen, dass die Verkehrsbelastung auch mit der Mehrbelastung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses nur ein geringes Niveau erreiche. Zusammenfassend sei die bestehende Erschliessung für die Vorhaben genügend.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dabei gilt die strassenmässige Erschliessung dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Wehrdienste und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Nach Art. 8 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung (Abs. 1). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend geltend kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Abs. 2 Bst. a) und die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen (Abs. 2 Bst. b).

Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für neue Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV). Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich nach den geltenden Zonenvorschriften und im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.).¹⁵

Genügt die bestehende Erschliessungsanlage nicht, so hält Art. 7 Abs. 2 BauV für die Zufahrt zum Baugrundstück fest, dass die Fahrbahnbreite bei Strassen mit Gegenverkehr 4.20 m grundsätzlich nicht unterschreiten soll. Wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV es erfordern, kann aber die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden; ist die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar, so sind Ausweichstellen anzulegen (Art. 7 Abs. 3 BauV). Als besondere Verhältnisse gelten nach Art. 6 Abs. 3 BauV etwa ungünstige topographische Gegebenheiten, vorhandene bauliche Hindernisse, eine gebotene Verlangsamung des Verkehrs oder eine zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbleibende Nutzung).

¹⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁵ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 7/8 N 10.

5. Genügende Erschliessung: O. _____ weg und I. _____ strasse

a) Die Basiserschliessung des strittigen Vorhaben erfolgt – wie ausgeführt (E. 4a) – über den O. _____ weg, und zwar sowohl für die sechs über den H. _____ weg erschlossenen Parkfelder in der Einstellhalle als auch für die zwei Parkfelder im Freien südwestlich des Gebäudes H, welche über die I. _____ strasse erreicht werden. Dass der O. _____ weg und die I. _____ strasse im Zusammenhang mit dem strittigen Bauvorhaben die Anforderungen an eine genügende, bestehende Erschliessungsanlage nicht erfüllen würden, wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht. Dies zu Recht:

b) Für den O. _____ weg geht das TBA OIK I in seiner Stellungnahme vom 15. Oktober 2025 aktuell und je nach Abschnitt von ca. 200 bis 800 Fahrten pro Tag aus (durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV), wobei 800 Fahrten nur auf dem kurzen Abschnitt zwischen der Kantonsstrasse und der Einmündung der grossen Überbauung «B. _____» erreicht würden. Bei den übrigen Abschnitten sei die Verkehrsbelastung wesentlich kleiner. Beim Abschnitt zwischen der Verzweigung mit der I. _____ strasse und der Unterführung Ost, in den der H. _____ weg bei Parzelle Nr. N. _____ einmündet, betrage der DTV schätzungsweise 200 Fahrten pro Tag. Beim I. _____ weg schätzt die Fachbehörde den DTV auf ca. 250 bis 350 Fahrten pro Tag. Mit dem strittigen Vorhaben geht das TBA OIK I von einer Mehrbelastung von ca. 12 bis 18 Fahrten pro Tag durch die sechs Parkfelder in der Einstellhalle und von ca. 4 bis 6 Fahrten pro Tag durch die beiden Parkfelder im Freien südwestlich des Gebäudes H aus. Ausgehend von einem DTV von ca. 200 Fahrten auf dem an den H. _____ weg angrenzenden Abschnitt des O. _____ wegs entspreche die durch das Vorhaben erwartete Mehrbelastung einer Erhöhung von gegen 10%, womit die mutmassliche Mehrbelastung auf diesem wie auch auf den weiteren Abschnitten des O. _____ wegs mit jeweils noch höherer Verkehrsbelastung als gering beurteilt werde. Auf der I. _____ strasse sei die Verkehrszunahme durch die beiden projektierten Abstellplätze marginal. Diesen plausiblen Ausführungen folgend ist sowohl auf der O. _____ strasse als auch auf dem I. _____ weg die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung als verhältnismässig gering zu bezeichnen, womit dieses Kriterium von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV erfüllt wird.

c) Was die Verkehrssicherheit auf diesen Strassenabschnitten anbelangt, so kritisiert das TBA OIK I in seiner Stellungnahme zwar die Fussgängerführung, da auf der I. _____ strasse nur ein Fussgängerlängsstreifen vorgesehen sei und auf dem O. _____ weg von der Bahnunterführung West bis zur Verzweigung mit der I. _____ strasse nur mit am bergseitigen Fahrbahnrand markierten Piktogrammen auf zu Fuss Gehende aufmerksam gemacht werde. Ebenso seien Kreuzungsmanöver auf den schmalen Strassen nur unter Inanspruchnahme von Gehwegen, markierten Gehwegen oder von privaten Vorplätzen und Zufahrten möglich; nur vereinzelt seien Ausweichstellen auf öffentlichem Grund vorhanden. Dennoch kommt das TBA OIK I zum Schluss, dass die Verkehrssicherheit auf diesen Abschnitten gewährleistet sei, weil das angestrebte rücksichtsvolle Miteinander aller Verkehrsteilnehmer bei einem für ein Wohnquartier üblichen Verkehrsaufkommen durch die siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung unterstützt werde. Es entstehe kein unverhältnismässiger Mehrverkehr, der unter Berücksichtigung der geringen Gesamtbelastung auch zu keiner relevanten Veränderung des Sicherheitsrisikos führe. Auch bei der 4-armigen Kreuzung im Bereich der Einmündung der I. _____ strasse in den O. _____ weg erachtet die Fachbehörde die Verkehrssicherheit dank der guten Übersicht als gewährleistet. Diese Beurteilung überzeugt, zumal sowohl die O. _____ strasse ab der Unterführung West als auch die I. _____ strasse dank der mehr oder weniger geraden Linienführung eine gute Übersichtlichkeit aufweisen. Die Verkehrssicherheit ist damit – trotz schlechter Fussgängerführung und eher engen Platzverhältnissen für Kreuzungsmanöver – auf diesen Strassenabschnitten gewährleistet. Schliesslich kann die Feuerwehr diese Strassenabschnitte problemlos passieren. Ver-

kehrssicherheit und Brandbekämpfung sind damit gewährleistet. Damit sind sowohl beim O._____weg als auch bei der I._____strasse alle Voraussetzungen von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV erfüllt.

6. Genügende Erschliessung: H._____weg

a) Die Rügen des Beschwerdeführers zur Erschliessung beschränken sich auf den H._____weg.

So führt er in der Beschwerde einerseits aus, die BVE habe sich bereits im Jahr 2015, als das mittlerweile realisierte Einfamilienhaus noch nicht bestand, dahingehend geäussert, dass ein Projekt, das wesentlich mehr Verkehr generiere als das damals strittige Einfamilienhaus, ganz grundsätzlich nicht mehr über den H._____weg erschlossen werden könne. Die Vorinstanz habe sich aber auf den von der BVE damals eingeholten Fachbericht des TBA OIK I abgestützt, welcher die Erschliessung sowohl für das geplante Mehrfamilienhaus mit neun Einstellhallenplätzen als auch für das Einfamilienhaus als gewährleistet angesehen habe. Jedoch verkenne die Vorinstanz, dass es sich bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit zwischen vor Ausführung eines Bauvorhabens bestehender Verkehrsbelastung und durch Ausführung des Bauvorhabens generierter zusätzlicher Verkehrsbelastung um eine Rechtsfrage handle, die nicht durch das TBA OIK I als Fachbehörde, sondern durch die Bewilligungsbehörde zu prüfen sei. Die Frage stelle sich nun vorliegend bei Realisation von sechs ausschliesslich über den H._____weg erschlossenen Parkplätzen sowie acht Veloabstellplätzen, die auch über den H._____weg erschlossen würden. Eine Mehrbelastung des H._____wegs durch sechs bis zwölf PKWs pro Tag dürfte noch vergleichsweise moderat gerechnet sein, zumal der Besucherverkehr nicht miteingerechnet sei und auch die abzuwickelnden Velofahrten unberücksichtigt seien. Wenn die BVE noch vor zehn Jahren einen Zuwachs von zwei bis drei Fahrzeugen zu geschätzt fünf bis zehn auf dem H._____weg dannzumal verkehrenden Fahrzeugen als vergleichsweise geringe Mehrbelastung angesehen habe, könne das wohl kaum auf eine zusätzliche Zunahme von sechs bis zwölf PKWs zutreffen. Die Vorinstanz habe den rechtserheblichen Sachverhalt unzureichend festgestellt und das kantonale Recht falsch angewendet.

Andererseits erachtet der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde die Verkehrssicherheit auf dem H._____weg im Bereich der einmündenden Privatstrasse, welche auch die neu geplante Einstellhalle des vorliegenden Projekts erschliesst, als nicht gewährleistet. Die Einmündung des Privatsträsschens resp. Vorplatzes in den H._____weg befinde sich direkt auf der Höhe der öffentlichen Treppenanlage, die den H._____weg mit der I._____strasse verbindet und rege von Fussgängern und insbesondere von Schulkindern begangen wird, deren Primarschulanlage sich an der oberhalb gelegenen I._____strasse befindet. Diese Einmündung sei zwar bereits vorbestehend und erfahre insofern rein baulich gesehen durch das strittige Bauvorhaben keine Änderung. Wohl aber werde dieser Knotenpunkt durch sechs zusätzliche Einstellhallenplätze in jenem Bereich künftig wesentlich mehr befahren, womit es zu erheblich mehr potentiellen Begegnungsfällen zwischen PKWs und Schulkindern (sowie weiteren schwachen Verkehrsteilnehmern) kommen werde. Mit Blick auf die projektierte Einstellhalle mit bestehender Einmündung in den H._____weg bestehe zudem folgendes Problem: Die sechs Parkfelder seien jeweils in Zweiergruppen angeordnet, getrennt im Ein- und Ausfahrtsbereich der jeweiligen Parkfelder durch zwei tragende Säulen. Die Parkfelder würden zwar den heutigen Normen entsprechen, es sei jedoch zu beachten, dass PKWs immer länger und breiter würden. Ein Wenden der Fahrzeuge innerhalb der Einstellhalle sei besonders für die in den links und rechts gelegenen Parkfeldzweiergruppen geparkten PKWs so gut wie ausgeschlossen. Denn die zur Verfügung stehende Manövrierrfläche weise eine ausgewiesene Tiefe von bloss 5.75 m auf. Die Praktikabilität des Ein- und insbesondere des Ausparkens innerhalb der Einstellhalle werde anhand der greifbaren Unterlagen nicht nachgewiesen und eine Auflage, wonach die Fahrzeuge ausschliesslich rückwärtig einzuparken

seien (sofern denn überhaupt aufgrund der räumlichen Ausgestaltung der Einstellhalle möglich) sei mit dem angefochtenen vorinstanzlichen Entscheid nicht verfügt worden. Es sei davon auszugehen, dass zumindest gewisse Fahrzeuglenker in Abhängigkeit des ihnen zugewiesenen Parkfeldes die Autoeinstellhalle rückwärts verlassen werden, jedoch auch innerhalb des der Einstellhallenein- und -ausfahrt vorgelagerten befestigten Strässchens/Vorplätzchens nicht ausreichend Raum haben werden, das Fahrzeug vollständig auf ihrem Privatgrundstück zu wenden. Ein rückwärtiges Befahren des H. _____ wegs in Richtung der von Schulkindern und weiteren Fussgängern viel begangenen öffentlichen Treppe erscheine damit unumgänglich, mit entsprechender massiver Beeinträchtigung der allgemeinen Verkehrssicherheit. Da es sich vorliegend um ein Neubauprojekt handle und nicht etwa um einen Ersatzbau, seien die Anforderungen an die Gewährleistung der Verkehrssicherheit hoch anzusetzen. Zwecks Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhaltes sei gegebenenfalls von Amtes wegen ein verkehrstechnisches Gutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen einzuholen, das sich insbesondere mit der Frage der ausreichenden Manövriertfläche auf der Bauparzelle sowie mit den konkreten Gefahren einer sich allenfalls aus den beengten Platzverhältnissen ergebenden rückwärtigen Befahrung des H. _____ wegs ergibt. Soweit tunlich, sei darüber hinaus ein Augenschein vor Ort durchzuführen.

b) Die Verkehrssicherheit auf der Erschliessungsstrasse muss sichergestellt sein, und zwar unabhängig von der Frage, ob die Erschliessungsanforderungen einer bestehenden Strasse (Art. 5 BauV) oder diejenigen einer neuen Strasse (Art. 6 ff. BauV) massgebend sind. Es ist daher zu prüfen, ob auf dem H. _____ weg die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, wenn die beiden umstrittenen Zweifamilienhäuser mit der geplanten Einstellhalle mit sechs Parkplätzen realisiert werden. Hierzu hat das Rechtsamt – wie schon erwähnt – das TBA OIK I als kantonale Fachstelle beigezogen und damit dem Antrag der Beschwerdeführenden auf Einholen eines verkehrstechnischen Gutachtens durch einen unabhängigen Sachverständigen entsprochen. Auf den zusätzlich beantragten Augenschein konnte damit verzichtet werden, da von diesem keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten gewesen wären. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

c) Zunächst ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Zu- und Wegfahrt über den H. _____ weg bis und mit Einmündung des H. _____ wegs in den O. _____ weg zu prüfen (ohne den Bereich des H. _____ wegs unmittelbar angrenzend an die private Zufahrtstrasse, vgl. hierzu nachfolgende E. 6d). Wie bereits ausgeführt (E. 4a) werden heute über den H. _____ weg die Liegenschaften I. _____ strasse 5 und H. _____ weg 7 sowie vier Garagen der Liegenschaft I. _____ strasse 7 und drei Parkplätze der Liegenschaft I. _____ strasse 9 über den H. _____ weg erschlossen. Das TBA OIK I geht in seiner Stellungnahme vom 15. Oktober 2025 unter Annahme einer situationsgerechten Umschlagshäufigkeit auf den vorhandenen Parkplätzen davon aus, dass der H. _____ weg bei der Einmündung in den O. _____ weg bei Parzelle Nr. N. _____ ohne das Vorhaben einen DTV von ca. 20 bis 30 Fahrten aufweist und dass sich mit den zusätzlichen Parkplätzen in der Einstellhalle eine Mehrbelastung von ca. 12 bis 18 Fahrten pro Tag ergebe. Einzig diese plausiblen aktuellen Einschätzungen der kantonalen Fachstelle sind vorliegend relevant, nicht dagegen die vom Beschwerdeführer erwähnten Schätzungen aus dem Jahr 2015. Erstere wurden im vorliegenden Beschwerdeverfahren vom Beschwerdeführer im Rahmen der Schlussbemerkungen vom 9. Februar 2026 auch nicht bestritten. Das TBA OIK I führt sodann weiter aus, das Verkehrsaufkommen auf dem H. _____ weg werde im Bereich der Einmündung in den O. _____ weg mit dem Vorhaben auf maximal ca. 30 bis 50 Fahrten pro Tag erhöht. Die Verkehrsbelastung wird somit in diesem Bereich nicht ganz verdoppelt. Es entstehe ein vergleichsweise grosser Mehrverkehr und eine entsprechende Zunahme des möglichen Sicherheitsrisikos. Insgesamt bleibe das Sicherheitsrisiko aber bei der entstehenden sehr geringen Gesamtbelastung niedrig. Die kantonale Fachstelle erachtet die Verkehrssicherheit auf dem H. _____ weg und im Bereich der Einmündung in den

O. _____ weg in Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrs daher mit folgenden Ausführungen als gewährleistet:

«Der einspurig befahrbare, ebene H. _____ weg kann aus fahrgeometrischen Gründen ab dem Anschluss an den O. _____ weg bei Parzelle Nr. N. _____ auch als Stichstrasse angeschaut werden. Er ist übersichtlich und von beiden Seiten her gut überblickbar, so dass Fahrzeuglenker die Durchfahrt von ihnen entgegenkommenden Fahrzeugen aller Art auf ihren Vorplätzen oder bei der gut ausgebauten, zweispurig befahrbaren Einmündung in den O. _____ weg abwarten können. Mit dem Vorhaben ist in der Spitzenstunde (Erfahrungswert bei höheren Verkehrsaufkommen: 10% des DTV) mit ca. 5 Fahrten zu rechnen oder ca. einer Fahrt alle 12 Minuten. Unter der Annahme, dass in der Spitzenstunde 20% des DTV entstehen würden, wäre mit 10 Fahrten pro Stunde oder einer Fahrt ungefähr alle 6 Minuten zu rechnen. Im hinteren Teil reduziert sich das Verkehrsaufkommen auf 20 bis 30 Fahrten pro Tag, die vom H. _____ weg 7 und vom umstrittenen Vorhaben generiert werden. Das geringe Verkehrsaufkommen führt dazu, dass sich Begegnungsfälle nur selten zutragen. Hinzu kommt, dass die von Motorfahrzeugen gefahrenen Geschwindigkeiten wegen der Gestaltung sehr tief sein dürften. Da für zu Fuss Gehende zudem Ausweichmöglichkeiten auf den Vorplätzen bestehen, ist die Verkehrssicherheit somit für sämtliche Verkehrsteilnehmer ausreichend gewährleistet.

Der H. _____ weg ist über die Einmündung bei Parzelle Nr. N. _____ normgerecht rechtwinklig an den O. _____ weg angeschlossen. Wie erwähnt ist der Knoten so ausgebaut, dass ihn auch grössere Fahrzeuge in alle Richtungen befahren können. Es gilt Rechtsvortritt. Bei Knoten mit Rechtsvortritt bildet die Wahrnehmbarkeit das Schlüsselement der Verkehrssicherheit, da die Fahrzeuglenkenden damit ihre Fahrgeschwindigkeit anpassen können. Der Knoten O. _____ weg/H. _____ weg ist auf Grund von mehreren gepflasterten Bereichen sehr gut wahrnehmbar. Zudem ist er übersichtlich und zweispurig befahrbar. Die normgeforderte, minimale Knotensichtweite bei einer Beobachtungsdistanz von 5 m ist eingehalten. Die Verkehrssicherheit ist somit ausreichend gewährleistet.»

Dieser überzeugenden Beurteilung kann gefolgt werden. Das relevante Teilstück des H. _____ wegs von der Einmündung ab O. _____ strasse bis zur Hauszufahrt der umstrittenen Bauvorhaben im nördlichen Eckpunkt der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. K. _____ ist rund 80 m lang, gerade und weist keine Steigung auf. Es ist daher auf der ganzen Länge gut überblickbar, so dass etwa Autolenker, die auf den H. _____ weg einbiegen, entgegenkommende Fahrzeuge bereits auf Höhe der Einmündung erkennen können. Offizielle Ausweichstellen sind daher nicht nötig. Die Gesamtbelastung bleibt zudem, wie das TBA OIK I zutreffend ausführt, auch mit dem zu erwartenden Mehrverkehr aufgrund des strittigen Vorhabens gering. Die damit ohnehin selten vorkommenden Begegnungsfälle und ein allfälliges kurzes Rückwärtsfahren sind angesichts der guten Übersichtlichkeit unproblematisch. Gleiches gilt für Begegnungen von Autofahrenden mit Velofahrenden sowie zu Fuss Gehenden und insb. Schülerinnen und Schülern, zumal für diese verschiedene Ausweichmöglichkeiten auf den Vorplätzen bestehen und aufgrund der Gestaltung und Kürze des Weges keine hohen Geschwindigkeiten möglich sind.

d) Zu beurteilen ist sodann die Verkehrssicherheit auf dem H. _____ weg im unmittelbaren Bereich der Einmündung der bestehenden privaten Zufahrtsstrasse, welche im Falle der Realisierung des strittigen Vorhabens auch für wenige Meter von den Fahrzeugen der projektierten Einstellhalle in Anspruch genommen würde. Was die bauliche Ausgestaltung des bereits bestehenden, unverändert bleibenden Anschlusses der privaten Zufahrtsstrasse auf den H. _____ weg anbelangt, so kommt das TBA OIK I in seiner Stellungnahme vom 15. Oktober 2025 zum Schluss, dass gegen Südosten eine gute Übersicht bestehe und die normgeforderte Sichtweite eingehalten sei, die Sicht gegen Nordwesten jedoch beeinträchtigt sei, wenn auf dem östlichsten der drei Parkplätze auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. Z. _____ ein Fahrzeug stehe. Dennoch sei die Verkehrssicherheit wegen der tiefen Verkehrsbelastung, der geringen Fahrbahnbreite und der damit verbundenen, niedrigen Geschwindigkeiten sowie wegen der Übersichtlichkeit auch in Bezug

auf Begegnungsfälle zwischen Fahrzeugen und Fussgängern gewährleistet. Bezüglich der Ausfahrt aus der Einstellhalle auf die private Zufahrtsstrasse sowie den Platzverhältnissen in der Einstellhalle teilte das TBA OIK I jedoch die vorgebrachten Bedenken des Beschwerdeführers. So bestehe bei der Ausfahrt keine Übersicht nach rechts auf die von der Liegenschaft H. _____ weg 7 zufahrenden Fahrzeuge. Selbstverständlich sei die Wahrscheinlichkeit sehr klein, dass von der Parzelle Nr. M. _____ und der Parzelle Nr. K. _____ gleichzeitig losfahrende Fahrzeuge bei der Einstellhalleneinfahrt aufeinandertreffen würden. Für aus der Einstellhalle Ausfahrende, die ohne Sicht nach rechts nur langsam in die Zufahrtsstrasse einbiegen können, erachte man die Situation mindestens als nicht sehr komfortabel. Bezüglich der Platzverhältnisse in der Einstellhalle geht das TBA OIK I davon aus, dass Rückwärtsfahrten aus der Einstellhalle und insbesondere ab dem Parkfeld Nr. 6 auf die Zufahrtsstrasse oder gar auf den nahegelegenen H. _____ weg wahrscheinlich kaum stattfinden würden, wenn in der Einstellhalle benutzerfreundliche Platzverhältnisse vorhanden seien. Die Einstellhalle sei daher geometrisch so zu bemessen, dass das Ein- und Ausfahren stets in Vorwärtsrichtung ohne Komforteinbusse möglich sei. Vorliegend seien jedoch gestützt auf die Norm VSS 40 291 (Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen für Personenwagen und Motorräder) verschiedene, für die Gewährleistung der Betriebssicherheit sowie einer angemessenen Benutzerfreundlichkeit wesentliche Mindestabmessungen unterschritten. Die Norm verlange bei 2.50 m breiten Parkfeldern eine Fahrgassenbreite von 6.50 m oder bei einer Fahrgassenbreite von 5.75 m eine Parkfeldbreite von 2.65 m. In Sackgassen mit senkrecht angeordneten Parkfeldern seien für das Ausparkieren aus den Parkfeldern am Sackgassenende Manövriertflächen vorzusehen, indem die Fahrgasse um einen von ihrer Breite abhängigen Zuschlag verlängert werde. Der Längenzuschlag betrage bei einer 6.50 m breiten Fahrgasse 1.50 m und bei einer 5.75 m breiten Fahrgasse 1.88 m. Die geplante Einstellhalle weise am Sackgassenende zwar eine Verlängerung der Fahrgasse auf, allerdings solle diese als Veloabstellplatz dienen und der Zuschlag betrage nur 1.28 m. Mit den gewählten Abmessungen sei zu erwarten, dass die Rückwärtsausfahrt aus allen Parkfeldern nur mit mehreren Vor- und Rückwärtsmanövern ausgeführt werden könne. Insofern sei das vom Beschwerdeführer befürchtete Rückwärtsmanöver, dass ab dem Parkfeld Nr. 6 möglich sei, nicht ganz von der Hand zu weisen.

Die Beschwerdegegnerin reagierte auf diese Kritik mit der erwähnten Projektänderung (E. 3). Dabei blieben die Grösse (5.00 m x 2.50 m) und Positionierung der sechs Parkfelder (Senkrechtparkfelder, Anordnung in drei Zweiergruppen) unverändert. Durch die Vergrösserung der Einstellhalle um 0.75 m Richtung Südwesten weist die Einstellhalle in den nun massgebenden Plänen statt einer Fahrgassenbreite von 5.75 m neu eine solche von 6.5 m auf, was dem erwähnten Mindestmass gemäss VSS-Norm entspricht. Ebenso wurde bei der südöstlichen Einbuchtung die noch vier vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten für Velos so angeordnet, dass diese Einbuchtung als Manövriertfläche für das Ausparkieren aus den Parkfeldern am Sackgassenende genutzt werden kann, wie dies die VSS-Norm vorsieht. Der darin enthaltene Längenzuschlag von 1.50 m wird – gemessen ab dem letzten Parkfeld (Parkplatz Nr. 1) – mit 1.58 m ebenfalls eingehalten. Diese Messweise des Längenzuschlags entspricht der Messweise in der VSS-Norm (vgl. Abbildung 4 auf S. 10 der Norm), wie dies auch die Beschwerdegegnerin mit dem zusätzlich eingereichten Plan «Nachweis Parkierung ESH» belegt. Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom 9. Februar 2026 beträgt damit der vorgesehene Zuschlag am Ende der Manövriertfläche nicht bloss 1.28 m. Auf dem erwähnten Plan ist auch zu erkennen, dass mit diesen Anpassungen auch beim Parkplatz Nr. 1 ein einfaches Manöver des vorwärts parkierten Fahrzeuges (ohne mehrmaliges Vor- und Rückwärtsfahren) möglich ist, um vorwärts aus der Einstellhalle rausfahren zu können. Wieso dieser Plan darstellerisch massiv geschönt sein soll, wie dies der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 9. Februar 2026 ohne nähere Begründung vorbringt, ist nicht zu erkennen. Vielmehr ist dieses Manöver dank der vergrösserten Fahrgassenbreite ohne mehrmaliges Vor- und Rückwärtsfahren auch vom Parkplatz Nr. 6 ohne weiteres möglich. Es ist daher bei diesen genügenden Platzverhältnissen unter Einhaltung der Mindestvorga-

ben der VSS-Norm – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – nicht mehr davon auszugehen, dass noch rückwärts aus der Einstellhalle rausgefahren wird. Entsprechend droht auch kein Rückwärtsfahren auf den H. _____weg, womit die diesbezüglichen Vorbehalte der Fachstelle an die Verkehrssicherheit auf dem H. _____weg eliminiert werden konnten. Mit der Verbreiterung der Einstellhalleneinfahrt von 4.1 m auf 6 m ist zudem bei der Ausfahrt die vom TBA OIK I kritisierte Übersicht nach rechts auf die von der Liegenschaft H. _____weg 7 zufahrenden Fahrzeuge gewährleistet (vgl. eingereichter Plan «Nachweis Parkierung ESH»). Die spekulativen Ausführungen des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 9. Februar 2026, wonach die Bewohner der künftigen Überbauung aufgrund der vorliegenden örtlichen Gegebenheiten kaum auf den Komfort des Allrad-Antriebes verzichten würden, sich der jeweilige Einschlag der Fahrzeuge daher vergrössere und damit trotz Einhaltung der Mindestmasse gemäss VSS-Norm diese Manöver nur schwerlich realisierbar seien, vermögen daran nichts zu ändern. Die BVD sieht keinen Anlass, die Mindestmasse gemäss VSS-Norm, welche für das genügende Manövrieren ausreichen, in Frage zu stellen, zumal diese auf Bemessungsgrössen von Fahrzeugen basieren, welche (Stand 2016) 88 % der zugelassenen Personenwagentypen abdecken (vgl. S. 7 FN 1 der VSS-Norm).

Insgesamt erachtet die BVD daher dank der eingereichten Projektänderung die Verkehrssicherheit auf dem H. _____weg im unmittelbaren Bereich der Einmündung der bestehenden privaten Zufahrtsstrasse bei Realisierung des umstrittenen Vorhabens als gewährleistet.

e) Die Erschliessung der umstrittenen zwei Zweifamilienhäuser über den H. _____weg ist dann genügend, wenn neben der Gewährleistung der Verkehrssicherheit die übrigen Voraussetzungen an eine bestehende Erschliessungsstrasse im Sinne von Art. 5 Bst. a BauV erfüllt sind oder wenn der H. _____weg die Anforderungen an eine neue Zufahrt nach Art. 6 f. BauV einzuhalten vermag (vgl. E. 4c). Währenddem die Vorgaben an eine neue Erschliessungsstrasse bei besonderen Verhältnissen eine Herabsetzung der Fahrbahnbreite bis auf 3 m zulassen (Art. 7 Abs. 3 BauV), enthält Art. 5 BauV für die bestehenden Erschliessungsstrassen keine Vorgabe zur Fahrbahnbreite; sofern also die übrigen Voraussetzungen dieser Bestimmung erfüllt sind, kann eine bestehende Erschliessungsstrasse auch weniger als 3 m breit sein.

Gemäss den unbestrittenen Ausführungen des TBA OIK I beträgt die Breite des H. _____wegs ca. 3 m.¹⁶ Der H. _____weg ist zwar weniger breit als grundsätzlich erwünscht (Art. 7 Abs. 2 BauV). Da besondere Verhältnisse vorliegen, ist eine reduzierte Fahrbahnbreite von 3 m jedoch zulässig (vgl. Art. 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 6 Abs. 3 BauV): So bleibt es auf dem H. _____weg bei einer geringen Verkehrsbelastung, da die Zufahrt nicht mehr als 20 Wohnungen dient. Auch das TBA OIK I geht in seiner Einschätzung trotz der knappen Verdoppelung der Verkehrsbelastung bei Realisierung des strittigen Vorhabens davon aus, dass die Verkehrsbelastung auf dem H. _____weg insgesamt weiterhin gering bleibt (vgl. Ziff. 3.3. der Stellungnahme vom 15. Oktober 2025). Die Verkehrssicherheit ist zudem gewährleistet (vgl. oben), so dass eine Reduktion der Mindestbreite der Strasse auf 3 m unproblematisch ist. Die bestehende Erschliessung über den H. _____weg erfüllt damit die Anforderungen an eine neue Erschliessungsstrasse (Art. 6 f. BauV).

Daran vermögen die Einwände des Beschwerdeführers nichts zu ändern. Dies trifft auch auf seinen Einwand zu, die BVE habe sich bereits im Jahr 2015, als das mittlerweile realisierte Einfamilienhaus noch nicht bestand, dahingehend geäußert, dass ein Projekt, das wesentlich mehr Verkehr generiere als das damals strittige Einfamilienhaus, ganz grundsätzlich nicht mehr über den H. _____weg erschlossen werden könne. Es trifft zu, dass die BVE im Entscheid 110/2015/137

¹⁶ Auch in ihrem ersten Fachbericht vom 8. Dezember 2015 ging das TBA OIK I von einer konstanten Breite des H. _____wegs von ca. 3 m aus.

vom 8. Februar 2016 die Erschliessungssituation im vorliegenden Gebiet im Zusammenhang mit der Realisierung des Einfamilienhauses auf der angrenzenden Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr.M._____ bereits beurteilte. Die vom Beschwerdeführer erwähnte Aussage wird vom Beschwerdeführer jedoch nicht präzise wiedergegeben. Die BVE führte damals unter E. 5d bei der Beurteilung der Anforderungen an eine bestehende Erschliessungsstrasse Folgendes aus: «[...] Zudem wäre grundsätzlich die Erschliessung eines Bauvorhabens, welches wesentlich mehr Verkehr generiert als das vorliegend umstrittene Einfamilienhaus, über den H._____weg unter Art. 5 Bst. a BauV ausgeschlossen, könnte doch bei einem solchen bereits alleine betrachtet nicht mehr von einer im Vergleich zum gegenwärtigen Verkehrsaufkommen verhältnismässig geringen Mehrbelastung gesprochen werden. [...]». Die Aussage bezog sich damit einzig auf die Voraussetzung der verhältnismässig geringen Mehrbelastung, welche lediglich bei den Anforderungen an eine bestehende Erschliessungsstrasse (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV) zu prüfen ist. Wenn – wie hier – jedoch sogar die Voraussetzungen an eine neue Erschliessungsstrasse erfüllt sind, so muss dies nicht geprüft werden. Ohnehin ist die Frage der verhältnismässig geringen Mehrbelastung anhand des gegenwärtigen Verkehrsaufkommens zu beurteilen, womit Aussagen dazu aus einem gut zehn Jahre alten Entscheid keine Aussagekraft mehr zukommen kann (und diese Frage inzwischen auch anders zu beurteilen ist, vgl. nachfolgend).

f) Selbst wenn der H._____weg eine Breite von 3 m unterschreiten sollte, so kann das umstrittene Bauvorhaben über den H._____weg erschlossen werden, werden doch auch die Anforderungen an eine bestehende Erschliessungsanlage im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV – wo ein Mindestmass von 3 m nicht verlangt ist – erfüllt: So ist neben der Verkehrssicherheit (E. 6c/d) auch die Brandbekämpfung gewährleistet, kann doch die Feuerwehr problemlos zum Grundstück gelangen. Zu prüfen ist sodann, ob die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist. Wie ausgeführt (E. 4c) beurteilt sich die zu erwartende Mehrbelastung nach den geltenden Zonenvorschriften und im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen, wobei eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch bedeutet, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Das Verwaltungsgericht hat bei einem bisherigen Verkehr aus acht Häusern eine mögliche Zunahme des Verkehrs infolge des Baus von acht weiteren Wohnungen als verhältnismässig gering erachtet.¹⁷ Auch die Zunahme des Verkehrs von zwei bis drei Fahrzeugen pro Tag auf rund 30 Fahrten pro Tag wurde vom Verwaltungsgericht als verhältnismässig gering eingestuft, da die Verkehrssicherheit aufgrund der kurzen einspurigen Strecke mit Ausweichmöglichkeiten gewährleistet sei.¹⁸

Da sich das bestehende Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Beurteilung im Jahr 2015 verändert hat (Einfamilienhaus auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr.M._____ und drei Parkplätze auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. Z._____ erst danach realisiert), lassen sich – wie schon erwähnt (Erwägung zuvor und E. 6c) – aus Aussagen des damaligen Entscheids der BVE keine Rückschlüsse mehr ziehen. Vielmehr ist von der aktuellen Situation auszugehen. Dabei geht das TBA OIK I aktuell (ohne das Vorhaben) von einem DTV von 20 bis 30 Fahrten aus; die Mehrbelastung auf dem H._____weg mit dem strittigen Vorhaben prognostiziert die kantonale Fachstelle auf 12 bis 18 Fahrten pro Tag. Da die Bauparzelle die letzte unüberbaute Parzelle entlang des H._____wegs ist, müssen keine weiteren, allenfalls zukünftig überbaubare Grundstücke berücksichtigt werden. Es ist somit vorliegend von weniger als einer Verdoppelung der Mehrbelastung auszugehen; selbst wenn bei der aktuellen Verkehrsbelastung vom unteren Wert des Spektrums (20 Fahrten) und beim prognostizierten Mehrverkehr vom oberen Wert (18 Fahrten) ausgegangen wird, resultiert nur nahezu eine Verdoppelung der Mehrbelastung. In Berücksichtigung der oben ausgeführten Rechtsprechung und angesichts der plausiblen Beurteilung des TBA OIK I, wonach die entstehende Gesamtbelastung und das Sicherheitsrisiko trotz des vergleichs-

¹⁷ VGE 2011/206 vom 4. Mai 2012 E. 7.1.

¹⁸ VGE 2017/71 vom 21. September 2017 E. 6.

weise grossen Mehrverkehrs insgesamt gering bleibe, sowie der guten Übersichtlichkeit auf dem H._____weg, beurteilt die BVD die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung als verhältnismässig gering. Die Voraussetzungen von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV sind damit – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – ebenfalls erfüllt.

g) Insgesamt ist die Erschliessung des strittigen Bauvorhabens als genügend einzustufen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom 9. Februar 2026 ist bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen, dass – wie er argumentiert – diese Beurteilung erst aufgrund der oberinstanzlich bei der zuständigen Fachbehörde eingeholten Stellungnahme möglich geworden ist, hielt doch der Beschwerdeführer im Rahmen seiner abschliessenden Stellungnahme auch nach Einholen des Fachberichts an der Rüge der ungenügenden Erschliessung fest. Zu berücksichtigen ist im Rahmen der Kostenverlegung einzig der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin gewissen Einwänden des Beschwerdeführers durch Einreichung einer Projektänderung Rechnung getragen hat.

7. Ortsbildverträglichkeit

a) Die Vorinstanz verweist im angefochtenen Entscheid im Zusammenhang mit dem Ortsbild (Ziff. 3.7.a) auf den Bericht der Fachberatung vom 2. September 2023, in welchem festgehalten werde, dass die Setzung von zwei Baukörpern parallel zum Hang und als Fortführung der vor Ort typischen zwei Reihen stimmig sei. Beanstandet worden sei die Materialisierung von Balkon und Erker und der Sockel beim unteren Gebäude. Das Projekt sei aufgrund der Rückmeldung überarbeitet worden, indem die Balkonbrüstung beim Gebäude H durch eine transparente Brüstungsform analog den Seitenfassaden übernommen worden sei, gemäss Vorschlag der Fachberatung Gestaltung. Zudem sei beim Gebäude M der ursprüngliche Betonsockel der Einstellhalle angepasst worden. Gestützt darauf qualifiziere die Baubewilligungsbehörde das Bauvorhaben in gestalterischer Hinsicht als gut.

b) Der Beschwerdeführer rügt, das Vorhaben befinde sich in der Wohnzone «Strukturerhaltung», welche gemäss Art. 212 Abs. 2 Bst. a GBR¹⁹ «für das Ortsbild von besonderer Bedeutung» sei. Die «freie Schichtung unterschiedlicher Grundrisse» beim Gebäude H sei durch die kommunale Fachbehörde ebenso bemängelt worden wie der Erker an sich. In Anbetracht des Umstandes, dass in der Zone W2S mit Rücksicht auf das Ortsbild eben gerade besonders sorgfältig mit der Gestaltung von Baukörpern umgegangen werden soll, gelte es vorliegend zu beanstanden, dass sich die Vorinstanz in keiner Weise mit dem Umstand auseinandergesetzt habe, dass entlang des H._____wegs keine architektonisch vergleichbar uneinheitliche Bebauung bestehe. Dadurch entstehe insbesondere mit Blick auf das Gebäude H ein Fremdkörper, der in einer Gesamtbeurteilung als störend wahrgenommen werde. Verstärkt werde dies durch die diversen auf der fraglichen Parzelle zu errichtenden Stützmauern, die sich nicht organisch ins Gelände einfügten, sondern zwangsläufig übermässig prägend in Erscheinung treten würden. Die abgesetzte Fassadengestaltung des Gebäudes H mit zwei hin zur I._____strasse vorgelagerten Velounterständen bringe das ansonsten homogene Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung noch mehr ins Wanken. Die Vorinstanz habe den besonderen Anforderungen an Neubauten in einer Zone W2S, die vom Ortsbildschutzgedanken geprägt ist, vorliegend zu wenig Beachtung geschenkt. Die Bewilligungspraxis der Gemeinde innerhalb der Bauzonen W2S mute geradezu willkürlich an. Das zeige sich mitunter auch am Umstand, dass die Vorinstanz einen rechtsverbindlichen Umge-

¹⁹ 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.

bungsgestaltungsplan nicht bereits im Zeitpunkt der Ausfällung des Bauentscheides als erforderlich erachtet habe, sondern einen solchen gemäss Ziffer 4./4.1./Auflage 20 erst vor Baubeginn zwecks Genehmigung einfordere, was mit Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD i.V.m. Art. 14 BauG und Art. 416 Abs. 2 GBR nicht in Einklang zu bringen sei.

c) Es trifft zwar zu, dass die Gemeinde im angefochtenen Entscheid mittels Auflage verlangt, dass der Umgebungsgestaltungsplan vor Beginn der Arbeitsausführung bei der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen sei, unter Umschreibung der nötigen Angaben (Auflage Nr. 20, S. 12). Allerdings besteht ein von der Vorinstanz bewilligter Umgebungsgestaltungsplan (welcher inzwischen mittels Projektänderung angepasst wurde), an welchen die Beschwerdegegnerin unabhängig von der besagten Auflage gebunden ist. Die Voraussetzungen von Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD und von Art. 416 Abs. 2 GBR sind damit erfüllt. Der erforderliche Inhalt eines Umgebungsgestaltungsplans ist im BewD nicht näher angegeben. Seinem Zweck entsprechend muss er die Gestaltung der Aussenräume zeigen und die arealinternen Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sowie die Bepflanzung darstellen.²⁰ Dass der vorinstanzlich bewilligte bzw. der im Rahmen der vorliegend zu beurteilenden Projektänderung angepasste Umgebungsgestaltungsplan diese Anforderungen nicht erfüllen würde, ist weder ersichtlich noch dargetan. Die von der Vorinstanz vorgesehene Auflage scheint sich daher auf gewisse, zusätzlich geforderte Angaben zur Detailausführung zu beziehen, ansonsten diese Auflage neben dem bewilligten und grundsätzlich genügenden Umgebungsgestaltungsplan keinen Sinn machen würde.

d) 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.²¹

Das Bauvorhaben befindet sich in der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S). Das GBR 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

²⁰ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 34/34a N 19.

²¹ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

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. 414 Dachgestaltung

¹ Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

² Im Ortsbilderhaltungsgebiet und in der Wohnzone W2S sind auf Hauptbauten sowie in der Landwirtschaftszone auf Wohnbauten nur gleichgeneigte Sattel, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40° gestattet.

³⁻⁷ [...]

Art. 415 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

^{2/3} [...]

Art. 416 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

^{2/3} [...]

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.²²

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.²³

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.²⁴

e) Die Fachberatung Gestaltung der Gemeinde beurteilte das Vorhaben mit Bericht vom 2. September 2024²⁵ wie folgt:

«[...] Die Setzung von zwei Baukörpern parallel zum Hang und als Fortführung der vor Ort typischen zwei Reihen ist stimmig. Der Umgang mit dem Terrain wird mit dieser Setzung und mit der separaten Erschliessung der Einstellhalle und aussenliegenden Parkplätzen im oberen Bereich entspannt. Die Auswirkungen

²² Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit Hinweisen.

²³ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

²⁴ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

²⁵ Vorakten Gemeinde, pag. 33.

auf die sehr steile Topographie sind damit so minimal wie möglich und überzeugend. Die Parkierung ist in diesem Sinn logisch und nachvollziehbar.

Etwas weniger klar ist indes die etwas freie Schichtung unterschiedlicher Grundrisse beim oberen Gebäude. Der Erker ist hier eher einer höheren Dichte geschuldet als einem architektonischen Konzept. Das wirkt sich auch auf die Fassade aus: Die Fassade Südwest [gemeint ist: Nordost] zeigt einen zweischichtigen Baukörper, bei dem sowohl der Erker als auch die Balkone im obersten Geschoss vorgelagert sind. Durch die gleiche Materialisierung von Erker und Balkonbrüstung entsteht eine eigenartige Grossform dieser beiden Elemente. Dies ist an dieser Stelle nur schwer verständlich, denn der Balkon erhält damit zwei verschiedene Materialien für die gleiche Balkonbrüstung. Würde die transparente Brüstungsform von den Seitenfassaden übernommen, so würde die Form der vorderen Schicht geklärt.

Hinweis: Die Grosszügigkeit der Zimmer im Erker wäre mit einer etwas mutigeren Gestaltung der Fenster (zum Beispiel übereck) noch zu steigern.

Das untere Gebäude ist insgesamt stimmig. Allerdings ist hier der Betonsockel nicht ganz verständlich. Analog zum oberen Gebäude wäre das Holz herunterzuziehen, damit es homogener wird.

Fazit: Das Projekt wird vom Fachgremium grundsätzlich positiv beurteilt, insbesondere die Setzung im Hang, die Adressierung und Erschliessung sind gut gelöst.

Zu überarbeiten sind:

- Die Materialisierung von Erker und Balkon
- Der Sockel beim unteren Gebäude»

Diese Beurteilung der Fachberatung Gestaltung beruhte auf den ursprünglich eingereichten Plänen vom 19. April 2024. Die Beschwerdegegnerin überarbeitete in der Folge gestützt auf diese Beurteilung das Projekt, indem die Balkonbrüstung nordostseitig auf Niveau 4 beim Gebäude H durch eine transparente Brüstungsform ersetzt (Metall- statt Holzbrüstung) und beim Gebäude M der ursprüngliche Betonsockel der Einstellhalle angepasst wurde (neu Holzschalung). Damit kam die Beschwerdegegnerin den Forderungen der Fachberatung Gestaltung nach.

f) Zunächst ist festzuhalten, dass im GBR im Zusammenhang mit der Bestimmung zur Gestaltungsfreiheit (Art. 212 Abs. 2 Bst. a GBR) in der Kommentarspalte zwar festgehalten wird, die Zone W2S sei für das Ortsbild von besonderer Bedeutung, weshalb dort die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen sei. Primär massgebend sind jedoch die eigentlichen Gestaltungsvorschriften und diesbezüglich kennt das GBR für diese Zone – abgesehen von den engeren, hier aber unstrittig eingehaltenen Vorgaben zur den Dachformen gemäss Art. 414 Abs. 2 GBR – keine weitergehenden Vorschriften als die allgemein geltenden Vorgaben (unter E. 7d aufgeführt). Wenn der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 9. Februar 2026 daher von «Strukturerhaltungsaufgaben» spricht, welche die Zone W2S von der «normalen» Wohnzone abheben, so trifft dies gestützt auf das GBR einzig auf den in Art. 212 Abs. 2 Bst. a GBR statuierten Ausschluss der Gestaltungsfreiheit und die in Art. 414 Abs. 2 GBR enthaltenen strengeren Vorgaben an die Dachform zu; Vorgaben die vorliegend unbestrittenermassen eingehalten sind. Wenn der Beschwerdeführer daher argumentiert, den besonderen Anforderungen an Neubauten in einer Zone W2S sei zu wenig Beachtung geschenkt worden und damit sinngemäss vorbringt, für Gebäude in der Zone W2S würden – abgesehen von den erwähnten Bestimmungen – strengere Vorgaben gelten, so kann ihm nicht gefolgt werden.

Was die Positionierung der beiden Häuser anbelangt, so kommt die Fachberatung Gestaltung der Gemeinde zum nachvollziehbaren Schluss, dass die Setzung von zwei Baukörpern parallel zum Hang und als Fortführung der vor Ort typischen zwei Reihen stimmig sei. Diese Beurteilung der kommunalen Fachstelle ist für die BVD ohne weiteres nachvollziehbar. So ist bei Betrachtung der Bauparzelle mit den Umrissen des Projekts sowie der unmittelbaren Umgebung auf dem kantonalen Geoportal erkennbar, dass zwischen dem H. _____ weg und der I. _____ strasse und

damit südwestlich des umstrittenen Vorhabens zwar nur eine Häuserreihe (etwa auf Höhe des projektierten Hauses H) verläuft, nach der Bauparzelle in nordöstlicher Richtung dann aber auf ungefähre Linie der beiden projektierten Bauten zwei Reihen an Häusern weiterführen. Die beiden Gebäude fügen sich gut in diese gemäss Fachberatung ortstypischen Reihen ein. Gut erkennbar sind diese Häuserreihen auch auf dem von der Beschwerdegegnerin eingereichten Luftbild, welches sich in den Vorakten befindet.²⁶ Wenn der Beschwerdeführer von einer uneinheitlichen Bebauung spricht, so kann ihm nicht gefolgt werden. Auch hinsichtlich der Grösse bzw. Dimensionierung ordnen sich die beiden Häuser gut in das diesbezüglich eher heterogene Umgebungsbild mit verschiedenen grossen Bauten ein, wie dies auch die Visualisierung in den Vorakten²⁷ zeigt. Ohnehin hält das strittige Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse und damit das Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung ein, weshalb dessen Dimensionierung gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht eingeschränkt werden darf (vgl. schon E. 7d). Auch die gewählte Ausrichtung der beiden Häuser (Längsfassade und Firstausrichtung parallel zum Hang) ist im auch diesbezüglich heterogenen Umgebungsbild nicht zu beanstanden. Die gute Gesamtwirkung hinsichtlich Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten ist somit gewährleistet.

Hinsichtlich der architektonischen Ausführungen der beiden Gebäude hat die Beschwerdegegnerin auf die teilweise vorgebrachte Kritik der Fachberatung Gestaltung reagiert und die nötigen Anpassungen vorgenommen. Wie gefordert wurde bei der Balkonbrüstung an der Nordostseite des Gebäudes H die transparente Brüstungsform von den Seitenfassaden übernommen, so dass gemäss den Ausführungen der Fachberatung die Form der vorderen Schicht geklärt wurde. Gleichzeitig wurde damit die gleiche Materialisierung von Erker und Balkonbrüstung vermieden, welche gemäss Beurteilung der Fachberatung zu einer «eigenartigen Grossform dieser beiden Elemente» führte. Auch wenn die nordostseitige Fassadengestaltung des Gebäudes H zwar immer noch «vielschichtig» ist und damit etwas unruhig wirkt, so stört diese Vielschichtigkeit in ästhetischer Hinsicht durch die mittels unterschiedlicher Materialisierung erreichte klare, optische Trennung zwischen Erker und Balkon nicht mehr, wurde doch dadurch die von der Fachberatung geforderte Klärung der vorderen Schicht erreicht. Wenn der Beschwerdeführer beim Gebäude H von einem Fremdkörper spricht, der in einer Gesamtbetrachtung als störend wahrgenommen werde, so kann dieser nicht pauschalen, nicht näher begründeten Kritik nicht gefolgt werden. Entgegen seinen Einwänden in der Stellungnahme vom 9. Februar 2026 hat die Beschwerdegegnerin nach dem Gesagten zudem sehr wohl auf die von der Fachberatung vorgebrachte Kritik zum Gebäude H reagiert. Wenn er sodann die zwei hin zur I. _____ strasse vorgelagerten Velounterstände kritisiert, so ist nicht nachvollziehbar, wieso diese in ästhetischer Hinsicht stören und etwas an der guten Einordnung des Gebäudes H ändern sollten. Die architektonische Ausführung des Gebäudes M beurteilt die Fachberatung als insgesamt stimmig, was auch vom Beschwerdeführer nicht beanstandet wird. Dieser Beurteilung kann gefolgt werden, zumal die Beschwerdegegnerin der einzigen diesbezüglichen Kritik der Fachberatung gefolgt ist, indem sie den ursprünglichen Betonsockel der Einstellhalle mit einer Holzverkleidung vorsieht. Was die Gestaltung der beiden Häuser anbelangt, so kann insgesamt den zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihren Ausführungen zur räumlichen Einordnung im Dokument «Argumentation Ortsbild» vom 18. April 2024²⁸ gefolgt werden, wonach die mit Holz verkleideten Wohnbauten von einem gleichgeneigten, flachen Satteldach gedeckt werden und Bezug zu Materialisierungs- und Gestaltungsprinzipien nehmen, die in der näheren Umgebung bereits vorgefunden werden.

Die Aussenraumgestaltung und Erschliessung schliesslich weisen keine Besonderheiten auf und es ist nicht erkennbar, dass sich diese nicht gut in das vorherrschende Umgebungsbild einordnen

²⁶ Vorakten der Gemeinde, pag. 6.

²⁷ Vorakten der Gemeinde, pag. 34.

²⁸ Vorakten Gemeinde, pag. 8.

würden, zumal auch die Fachberatung diesbezüglich keine Kritik anbringt. Vielmehr findet die Fachberatung lobende Worte, indem sie ausführt, der Umgang mit dem Terrain werde mit der Setzung und mit der separaten Erschliessung der Einstellhalle und aussenliegenden Parkplätzen im oberen Bereich entspannt und die Auswirkungen auf die sehr steile Topographie seien damit so minimal wie möglich und überzeugend. Die vom Beschwerdeführer kritisierten Stützmauern, werden von der kommunalen Fachstelle nicht beanstandet und sind auch aus Sicht der BVD nicht störend, zumal sie in dieser steilen Topographie in gewissem Mass unvermeidbar sind und damit auch zum Umgebungsbild gehören.

g) Insgesamt ordnet sich das strittige Vorhaben gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild der Umgebung ein und steht in Einklang mit den kommunalen Ästhetikvorgaben. Die Einwände des Beschwerdeführers erweisen sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

8. Gebäudelänge

a) Der Beschwerdeführer rügt, vorliegend werde die Gebäudelänge soweit die in den Hang gebaute Einstellhalle beim Gebäude M betreffend mit insgesamt 18.48 m ausgewiesen, ohne dass hierfür um eine entsprechende Ausnahme ersucht worden wäre. Da die Einstellhalle zumindest talseitig auf der gesamten Länge das gewachsene Terrain überragt und darüberliegend ebenfalls auf der gesamten Länge eine Terrasse/Loggia vorgesehen ist, werde die zulässige Gebäudelänge überschritten. Doch selbst wenn die Einstellhalle als Unterniveaubaute qualifiziert und die entsprechende Mehrlänge gegenüber dem reglementarisch zulässigen Mass wider Erwarten als unbeachtlich eingestuft werden sollte, ergebe sich eine Überschreitung der Gebäudelänge nach wie vor auch aus den Grundrissen «Niveau 0» und «Niveau 1» gemäss diesseits bekanntem Fassaden- und Grundrissplan für das Gebäude M vom 16. September 2024: An der Nordwestfassade sei ein in ungleichseitiger Dreiecksform ausgestalteter «Erker» beinhaltend geschlossenen Wohnraum vorgesehen, welcher zwangsläufig zur Gebäudefläche / projizierten Fassadenlinie hinzuzurechnen sei.

Die Gemeinde führt in der Stellungnahme vom 1. Juli 2025 aus, weder die Einstellhalle noch der Erker seien für die Bestimmung der Gebäudelänge miteinzubeziehen, ohne dies näher zu begründen. Auf Rückfrage des Rechtsamts mit Verfügung vom 14. August 2025 führte die Gemeinde mit Stellungnahme vom 2. September 2025 aus, sie beurteile die Einstellhalle als Untergeschoss nach Art. 212 Abs. 5 Bst. g GBR, welches im Mittel nicht mehr als 1.20 m über dem fertigen Terrain liege. Der Terrassenbereich südostseitig, welcher als Anbau die Hauptfassade überrage, überschreite nach Art. 212 Abs. 5 Bst. b GBR die maximal geltende Länge von 25 m zusammen mit dem Hauptgebäude gemessen nicht. Ziel des genannten Artikels sei es, die Möglichkeit zu schaffen, auch in der Zone W2S eine Gebäudelänge von bis zu 25 m zuzulassen, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 4 m, angelehnt an die normale W2, wo die Gebäudelänge des gesamten Wohnhauses 25 m betragen darf. Dies mit dem Hintergrund, dass die Feinstrukturierung der entsprechenden Gebiete erhalten bleibe. Beim vorliegenden Projekt sei dies bei einer Gesamtlänge, zusammen mit dem genannten Anbau, von 18.78 m, der Fall. Zu demselben Schluss komme auch die Fachberatung Gestaltung. Bezüglich des Erkers führt die Gemeinde aus, dessen Auskragung betrage keine 1.50 m und die Fläche weise weniger als 50 % der Fassadenfläche der Nordwestfassade auf. Der Erker sei somit gestützt auf Art. 212 Abs. 5 Bst. c GBR sowie dem zugehörigen Anhang A123 nicht der Gebäudelänge anzurechnen. Schliesslich führt die Gemeinde auf Frage des Rechtsamts zum revidierten, aber noch nicht in Kraft getretenen Baureglement (Anpassung an die BMBV²⁹) aus, das hier strittige Baugesuch sei am 19. April 2024 eingereicht worden, das revidierte Baureglement habe sie am 25. April 2024 das erste Mal öffentlich aufgelegt.

²⁹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

Die Vorwirkung gelte ab dem ersten Tag der öffentlichen Auflage, somit gelte für das vorliegende Baugesuch noch das Recht gemäss GBR vom 24. November 2013 ohne Anwendung der BMBV.

b) Mit der im Beschwerdeverfahren eingereichten und damit massgebenden Projektänderung bleiben die Dimensionen des Gebäudes M nordostseitig (Länge Niveau -1 [Einstellhalle] 18.48 m, Länge Niveau 0 und 1 15.00 m), des Terrassenbereichs südostseitig auf Niveau 0 (3.78 m x 5.485 m) und des Erkers nordwestseitig auf Niveau 0 und 1 (Länge von 4.09 m) unverändert. Zusammen mit dieser Projektänderung reichte die Beschwerdegegnerin auch einen aktuellen Plan «Nachweis Untergeschoss Geb. M» vom 11. November 2025 ein. Gemäss diesem Plan wird gemäss Beschwerdegegnerin (wie im entsprechenden Nachweis vor der Projektänderung) das Niveau -1 nicht als Vollgeschoss gewertet, da die Geschossdecke darüber (fertiger Boden) im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt und die Bruttogeschossfläche nicht mehr als 60 % der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses ausmacht.

In der abschliessenden Stellungnahme vom 9. Februar 2026 führt der Beschwerdeführer aus, die Einhaltung der baupolizeilichen Masse sei von Amtes wegen zu prüfen. Die auf dem Plan «Nachweis Untergeschoss Geb. M» vom 11. November 2025 enthaltene Berechnung beziehe sich auf die Fassadenfläche des «Niveaus 2», welches gar nicht existiere. Der Nachweis, wonach das fertige Terrain im Schnitt nicht um mehr als 1.2 m überschritten werden soll, werde aufgrund der ausgewiesenen Masse jedenfalls soweit für ihn ersichtlich nicht erbracht, womit die Behauptung, die Gebäudelänge sei für die Einstellhalle unerheblich, vorsorglich weiterhin als bestritten zu gelten habe. Die Gleichsetzung des Erkers mit einem vorspringenden Gebäudeteil müsse ebenfalls kritisch gewürdigt werden. Vorliegend würden der vorspringende «Erker» sowie das direkt an diesen anschliessende Vordach oberkant «Niveau 0» zusammen weit mehr als die Hälfte der Fassadenbreite einnehmen. Dieser Eindruck werde optisch noch dadurch verstärkt, dass die Fassadenecke Nordwest zu Nordost optisch quasi als verglaste Verlängerung der nordost- und südostseitig verlaufenden Loggia in Erscheinung trete. Dass bei dieser Ausgestaltung noch von einem für die Gebäudelänge unbeachtlichen Gestaltungselement im Sinne eines vorspringenden Gebäudeteiles die Rede sein könne, werde vorsorglich mit Blick auf die bauliche und gestalterische Gesamtwirkung unverändert bestritten.

c) Bauvorhaben sind grundsätzlich nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Der Entscheid ist jedoch zurückzustellen und es ist nach Artikel 62a Absatz 3 vorzugehen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen (Art. 57 Abs. 2) widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben (Art. 36 Abs. 2 BauG). Das revidierte Baureglement, mit welchem die kommunalen Bestimmungen an die BMBV angepasst werden sollen, ist noch nicht in Kraft; es ist beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Wie die Gemeinde belegt, war das revidierte GBR im Zeitpunkt der Einreichung des vorliegend strittigen Baugesuchs (19. April 2024) noch nicht öffentlich aufgelegt worden. Art. 36 Abs. 2 BauG gelangt daher nicht zur Anwendung. Das Vorhaben ist nach dem noch geltenden GBR aus dem Jahr 2013 zu beurteilen.

Gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR beträgt die zulässige Gebäudelänge in der betroffenen W2S maximal 15 m. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst (Anhang A1, Art. A131 Abs. 1 GBR). Vorspringende Gebäudeteile ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammen gerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenfläche nicht (Anhang A1, Art. A123 GBR). Die Masse finden sich in Art. 212 Abs. 5 Bst. c GBR. Demnach beträgt das zulässige Mass im grossen und kleinen Grenzabstand für Balkone 2.5 m und für andere vorspringende Gebäudeteile 1.5 m, der zulässige Anteil an bedeckter Fläche pro Fassade 50% und sie dürfen ab Fassade maximal 2.5 m lang sein. Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen

Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass von 1.2 m über das fertige Terrain hinausragt (Anhang A1, Art. A135 GBR i.V.m. Art. 212 Abs. 5 Bst. g GBR).

In Bezug auf die Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Regelung und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Wird eine solche Bestimmung Streitgegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung und Anwendung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.³⁰

d) Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass der in ungleichseitiger Dreiecksform ausgestalteter Erker an der Nordwestfassade des Hauses M an die Gebäudelänge anzurechnen sei. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Vielmehr ist – gestützt auf die massgebenden Pläne des Gebäudes M (Fassade Northwest und Grundriss) und der Beurteilung der Gemeinde folgend – festzustellen, dass der Erker die Nordwestfassade mit weniger als 50 % bedeckt und die Auskragung ab Fassade auch weniger als 2.5 m beträgt. Zudem wird der auf dieser Seite gestützt auf ein Näherbaurecht aus dem Jahr 1970 geltende Grenzabstand von 2.00 m (vgl. angefochtener Entscheid, S. 7 Mitte) vom Erker eingehalten. Der Erker erfüllt damit – unabhängig von dessen optischer Wirkung – die Vorgaben eines vorspringenden Gebäudeteils gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. c GBR und ist entsprechend nicht an die Gebäudelänge anzurechnen. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom 9. Februar 2026 gehört das an dieser Fassade an den Erker anschliessende Vordach auf Höhe Decke Niveau 0 nicht zum vorspringenden Gebäudeteil und muss bei den Massen gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. c GBR nicht berücksichtigt werden.

e) Zu prüfen ist sodann, ob der gegen Südosten auskragende Teil der Einstellhalle mit darüberliegender Terrasse des Gebäudes M an die Gebäudelänge anzurechnen ist. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass dieser auskragende Teil entgegen der Ansicht der Gemeinde nicht unter Art. 212 Abs. 5 Bst. b GBR fällt. Diese Bestimmung ermöglicht für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen eine Erweiterung der zulässigen Gebäudelänge auf insgesamt 25 m (zusammen mit dem Hauptgebäude). Der auskragende Teil der Einstellhalle mit darüberliegender Terrasse stellt jedoch kein Bauteil in diesem Sinne dar. So handelt es sich selbstredend nicht um eine Nebenbaute oder eine Nebenanlage. Auch unter den Begriff der Anbaute fällt er nicht, werden darunter doch Bauten verstanden, die sich an eine Fassade des Hauptgebäudes anlehnen, von diesem aber durch eine Innenwand getrennt sind. Der Anbau muss als solcher deutlich erkennbar sein und, da er nicht zum Bestandteil des Hauptgebäudes werden darf, beseitigt werden können, ohne dass dieses dadurch konstruktiv verändert wird.³¹ Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Trotzdem überschreitet das umstrittene Gebäude M die maximal zulässige Länge von 15 m nicht, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen:

Die vorgeschriebene maximale Gebäudelänge ist ein baupolizeiliches Mass, das u.a. die Nutzung begrenzt (vgl. Art. 92 BauV) und die Nachbarschaft schützt. Darüber hinaus hat sie aber auch

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 2 ff.

³¹ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 12 N. 10.

einen ästhetischen Zweck. Ob mehrere Gebäudeteile zusammenzurechnen sind oder nicht, beurteilt sich deshalb u.U. auch aufgrund der optischen Wirkung.³²

Die Gemeinde kommt zu Recht zum Schluss, dass es sich bei der Einstellhalle (Niveau -1) um ein Untergeschoss gemäss den erwähnten Bestimmungen des GBR handelt. Mit dem massgebenden, zusammen mit der Projektänderung eingereichten Plan «Nachweis Untergeschoss Geb. M» vom 11. November 2025 und der darin enthaltenen Berechnung belegt die Beschwerdegegnerin in nachvollziehbarer Weise, dass bei diesem Gebäude die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens (Niveau 0) im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass von 1.2 m über das fertige Terrain hinausragt. Dass sie dabei bei der Berechnungsformel fälschlicherweise und wohl versehentlich von der Fassadenfläche Niveau 2 oberirdisch spricht, wie dies der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 9. Februar 2026 beanstandet, vermag daran nichts zu ändern. So ist aus den Fassadenansichten und den dort blau hinterlegten Flächen klar zu erkennen, dass es sich um die in diesem Zusammenhang massgebende Fassadenfläche des Niveaus -1 (Einstellhalle) handelt. Dass diese Flächen und die daraus resultierende Berechnung falsch wären, ist weder erkennbar noch geltend gemacht. Überdies führt die Beschwerdegegnerin in diesem Plan auch zu Recht aus, dass die Bruttogeschossfläche dieses Untergeschosses nicht mehr als 60 % der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses ausmacht und damit die diesbezügliche Vorgabe von Art. 212 Abs. 5 Bst. g GBR, welche das Untergeschoss zu einem (Voll)Geschoss machen würde, eingehalten ist.

Dass die Gemeinde die zu Recht als Untergeschoss qualifizierte Einstellhalle bzw. dessen gegen Südosten auskragenden Teil nicht zu dem gemäss GBR für die Gebäudelänge massgebenden, flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst, zählte, sondern nur die Vollgeschosse berücksichtigte, ist nicht zu beanstanden, zumal auch aufgrund der optischen Wirkung keine Anrechnung angezeigt ist: So überragt der gegen Südosten auskragende Teil des Untergeschosses des Gebäudes M das massgebende Terrain nur nordostseitig und zu einem kleinen Teil südostseitig und wird nur in diesem Bereich als Teil des Gebäudes wahrgenommen. Es fehlt in diesem Bereich bzw. im Bereich des Untergeschosses eine durchgehende Fassadenlinie, womit sich das für die Gebäudelänge zu bestimmende Rechteck, welches die Gebäudefläche umschliesst, auf dieser Ebene nicht festlegen lässt. Optisch – sowohl aus der Vogelperspektive als auch bei Betrachtung der Nordostfassade – definieren sich die massgebenden Gebäudeumrisse klar aus den Dimensionen der darüberliegenden Geschosse (Niveau 0 und Niveau 1) und ordnet sich diese das massgebende Terrain nur teilweise überragende Auskragung des Untergeschosses klar unter. Somit definiert sich die massgebende Gebäudefläche optisch nicht im Bereich des Untergeschosses bzw. dessen Auskragung, weshalb die Vorschriften über die Gebäudelänge für diesen Bauteil nicht anwendbar sind.³³

f) Insgesamt steht damit fest, dass die Länge des Untergeschosses (Niveau -1) für die Bestimmung der massgebenden Gebäudelänge nicht relevant ist. Vielmehr bemisst sich dieses anhand der Fassadenlänge der darüberliegenden Vollgeschosse. Diese beträgt 15 m, womit die Gemeinde zu Recht zum Schluss gekommen ist, dass die maximal zulässige Gebäudelänge in der W2S eingehalten ist.

9. Gebäudehöhe

a) Der Beschwerdeführer führt aus, inwieweit beim Gebäude H die Gebäudehöhe von max. 8.0 m (inkl. Hangzuschlag) nordostseitig eingehalten sei, scheine mit Blick auf den Detailplan

³² Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 13 N. 5c; VGE 2023/164 vom 6. Mai 2025, E. 3.3.

³³ vgl. auch VGE 2023/164 vom 6. Mai 2025, E. 3.3 (dort allerdings unter Anwendung der BMBV).

«Nachweis Gebäudehöhe» zumindest fraglich, da das fertige Terrain tiefer zu liegen scheine als der für die Bemessung gewählte Referenzpunkt.

b) Gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR beträgt die zulässige Gebäudehöhe in der betroffenen W2S 7 m, wobei gestützt auf Art. 212 Abs. 4 GBR bei Hauptbauten am Hang mit Ausnahme der Bergseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet ist. Als Hang gilt dabei eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15% beträgt. Vorliegend ist unbestritten, dass die beiden projektierten Gebäude diesen Hangzuschlag in Anspruch nehmen können. Gemäss Anhang A1, Art. A132 Abs. 1 GBR wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Fassade gemessen und ist grundsätzlich der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren) bei geneigten Dächern.

c) Die Bemessung der Gebäudehöhe des Gebäudes H im «Nachweis Gebäudehöhe» der Beschwerdegegnerin³⁴ ist nicht zu beanstanden. Die Fassadenflucht ist bei der gerügten Nordostseite unbestrittenermassen korrekt (und nicht ausserhalb des vorspringenden Gebäudeteils) eingetragen und die Gebäudehöhe wird in diesem Plan wie auch im Fassadenplan – wie in Anhang A1, Art. A132 Abs. 1 GBR definiert – oben von der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren = +610.90 m ü. M.) und unten vom massgebenden Terrain (Terrain neu = +602.90 m ü. M.) vermessen. Als massgebendes Terrain wurde zu Recht vom neuen, abgegrabenen Terrain gemessen und nicht vom darüber liegenden, gewachsenen Terrain ausgegangen (vgl. Anhang A1, Art. A111 Abs. 3 GBR). Wieso das fertige Terrain tiefer liegen sollte, wie dies der Beschwerdeführer ohne Begründung vorbringt, ist nicht nachvollziehbar. Die maximale Gebäudehöhe von 8 m ist eingehalten.

10. Hangrutschgefahr

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, vertieft abzuklären seien seine Bedenken betreffend Hangrutschgefahr und Beeinträchtigung der Sicherheit der benachbarten Grundstücke und der öffentlichen Infrastruktur (Erschliessungsstrassen, öffentliche Treppe, Bahnlinie). Bekanntlich dürften Bauvorhaben nach Art. 2 BauG nur bewilligt werden, sofern sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden. Dem angefochtenen Entscheid seien keinerlei Auflagen zu entnehmen, welche die Bauherrschaft vor Baubeginn zu geologischen Abklärungen und hangssichernden Massnahmen verpflichten würden. Ein entsprechendes geologisches Gutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen sei durch die angerufene Behörde allenfalls von Amtes wegen einzufordern.

Gemäss Ausführungen der Beschwerdegegnerin in der Eingabe vom 30. Mai 2025 wurde bereits im Jahr 2015 ein unabhängiges geologisches Gutachten eingeholt. Nach Aufforderung des Rechtsamts reichte die Beschwerdegegnerin dieses Gutachten der Firma F. _____ AG vom 1. Juni 2015 mit Eingabe vom 26. September 2025 ein. Diese Abklärungen umfassten das sowohl die vorliegend betroffene Bauparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. K. _____ als auch die damals noch unüberbaute Nachbarparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____.

b) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 BauG). Die Bauherren sind verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten und die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (vgl. Art. 57 BauV). Darunter sind jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und den

³⁴ Vorakten Gemeinde pag. 11.

Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, die aufgrund der Zweckbestimmung erforderlich sind. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen kann das Befolgen dieser Regeln im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Es wäre unverhältnismässig, wenn alle diesbezüglichen Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und gelöst werden müssten, zumal das Projektierungsverfahren im Zeitpunkt der Baueingabe zumeist noch nicht sehr weit fortgeschritten ist. Das Baurecht beschränkt sich deshalb darauf, die Bauherrschaft auf die geltenden Regeln der Baukunde zu verweisen.³⁵

c) Soweit der Beschwerdeführer mit seinen Sicherheitsbedenken bezüglich angrenzender Grundstücke Schäden an seinem Grundstück bzw. seiner Liegenschaft befürchtet, so spricht er damit zivilrechtliche Haftungsfragen an. Solche Einwände sind in einem Bauentscheid nur als Rechtsverwahrung vorzumerken, was die Vorinstanz getan hat.

d) Vorliegend bestehen keine Indizien, dass es bautechnisch nicht möglich wäre, das strittige Vorhaben und die dafür nötige Baugrube ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu realisieren oder dass es an der nötigen Hangstabilität für eine Überbauung fehlen würde, zumal das Gebiet gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte nicht besonders gefährdet ist. Gegenteiliges lässt sich auch nicht aus dem im Jahr 2015 bereits eingeholten geologischen Gutachten ableiten, zumal nicht davon auszugehen ist, dass sich die Baugrundverhältnisse seither wesentlich verändert haben. Vielmehr können die damals gewonnenen Erkenntnisse zum Baugrund aus den damaligen Sondierungen auch vorliegend noch genutzt werden, um die Sicherheit bei Realisierung des strittigen Vorhabens gewährleisten zu können. Ohnehin erlaubt die aktuelle Bautechnik auch bei schwierigen Grundstücksverhältnissen Lösungen für eine sichere Bebauung. Dass die Regeln der Baukunde eingehalten werden müssen, gilt auch für den vorliegenden Fall, ohne dass dies ausdrücklich als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden muss. Die anwendbaren Sicherheitsvorschriften (vgl. Art. 57 BauV) sind bei der Bauausführung ohne weiteres zu beachten. Die Nichtbeachtung der Regeln der Baukunde kann nicht nur zivilrechtliche Schadenersatzansprüche, sondern auch ein strafrechtliches Verfahren nach sich ziehen. Die Rügen erweisen sich als unbegründet. Weitere Abklärungen zur Hangstabilität sind nicht notwendig. Auf die Einholung eines (weiteren) geologischen Gutachtens kann verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag des Beschwerdeführers ist abzuweisen.

11. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Insgesamt erweist sich das umstrittene Bauvorhaben gemäss Projektänderung vom 28. November 2025 als rechtmässig und kann daher bewilligt werden. In Bezug auf die mit der Projektänderung vom 28. November 2025 berücksichtigten Einwände des Beschwerdeführers ist dessen Beschwerde gegenstandslos geworden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 25. April 2025 wird bestätigt. Da die Gemeinde den massgebenden, vom Rechtsamt gestempelten Plansatz bereits mit Verfügung vom 1. Dezember 2025 erhielt, wird mit dem vorliegenden Entscheid einzig der Beschwerdegegnerin ein Plansatz zugestellt.

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

³⁵ vgl. VGE 2023/164 vom 6. Mai 2025, E. 5.2 mit weiteren Hinweisen.

werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2400.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁶).

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.³⁷ Mit der Projektänderung vom 28. November 2025 hat die Beschwerdegegnerin den Einwänden des Beschwerdeführers zur Praktikabilität des Ein- und insbesondere des Ausparkens innerhalb der Einstellhalle und der mangelnden Gewährleistung der Verkehrssicherheit durch drohendes Rückwärtsfahren aus der Einstellhalle Rechnung getragen. Gemessen am gesamten Bauvorhaben handelt es sich bei den mit der Projektänderung vom 28. November 2025 vorgenommenen Änderungen um eher untergeordnete Anpassungen. Dennoch gilt die Beschwerdegegnerin in diesem Punkt als unterliegend. Angesichts der eher untergeordneten Anpassungen durch die Projektänderung vom 28. November 2025 erachtet es die BVD als gerechtfertigt, die Beschwerdegegnerin zu einem Viertel als unterliegend zu bezeichnen. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Vorinstanz bestätigt. Diesbezüglich gilt der Beschwerdeführer als unterliegend. Allerdings ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Gemeinde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat, indem sie ihm die angepassten und letztlich massgebenden Pläne im vorinstanzlichen Verfahren nicht zugestellt hat (vgl. E. 2d). Behördliche Fehlleistungen stellen besondere Umstände im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar, die sich auf die Kostenverlegung auswirken können.³⁸ Angesichts des Umstands, dass es sich um eine untergeordnete Verletzung des rechtlichen Gehörs handelt, rechtfertigt es sich, die grundsätzlich dem Beschwerdeführer zu drei Viertel anfallenden Verfahrenskosten zusätzlich um einen Achtel der gesamten Verfahrenskosten zu reduzieren. Damit hat der Beschwerdeführer fünf Achtel der Verfahrenskosten zu übernehmen. Insgesamt werden daher der Beschwerdegegnerin ein Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 600.00, und dem Beschwerdeführer fünf Achtel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1500.00, zur Bezahlung auferlegt. Auf die Erhebung der restlichen Verfahrenskosten wird gestützt auf Art. 108 Abs. 1 VRPG verzichtet.³⁹

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).

Wie bereits ausgeführt gilt die Beschwerdegegnerin aufgrund der eingereichten Projektänderung zu einem Viertel als unterliegend. Damit hat die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer einen Viertel der Parteikosten zu ersetzen. Zusätzlich ist auch bei der Parteikostenverlegung zu beachten, dass die Gemeinde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat. Wegen dieser Gehörsverletzung wird die Gemeinde verpflichtet, dem Beschwerdeführer einen Achtel der Parteikosten zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb sie trotz Obsiegens zu drei Vierteln keinen Anspruch auf Parteikostenersatz hat (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Die Kostennote der Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Von den insgesamt geltend gemachten Parteikosten von CHF 6831.70 hat die Beschwerde-

³⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

³⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 110 N. 8 f.

³⁸ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20.

³⁹ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 18.

gegnerin dem Beschwerdeführer einen Viertel, ausmachend CHF 1707.95 zu ersetzen. Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer einen Achtel der Parteikosten, ausmachend CHF 853.95, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. a) Die Projektänderung vom 28. November 2025 wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Situationsplan vom 27. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025
 - Projektplan Gebäude M (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) vom 11. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025
 - Projektplan Gebäude H (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) vom 27. März 2025, mit Stempel der Gemeinde Spiez vom 25. April 2025
 - Plan «Umgebung» vom 11. November 2025, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 28. November 2025
- b) Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 25. April 2025 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Ein Plansatz der Projektänderung vom 28. November 2025 geht an die Beschwerdegegnerin.
3. a) Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1500.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- b) Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 600.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. a) Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von CHF 1707.95 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
- b) Die Gemeinde Spiez hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von CHF 853.95 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- E._____, mit Beilage gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt, eingeschrieben
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I (TBA OIK I), per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident
Rechtsmittelbelehrung

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