

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 21. Juli 2015**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichter Daum  
Gerichtsschreiberin Baldegger

1. **A.** \_\_\_\_\_ **AG**  
2. **B.** \_\_\_\_\_ **AG**  
beide vertreten durch Fürsprecher ...  
Beschwerdeführerinnen

gegen

1. **C.** \_\_\_\_\_  
2. **D.** \_\_\_\_\_  
3. **E.** \_\_\_\_\_  
4. **F.** \_\_\_\_\_  
alle vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdegegner

und

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Vechigen**  
Baubewilligungsbehörde, Gemeindeverwaltung, Kernstrasse 1, 3067 Boll



betreffend Baubewilligung für 5 Mehrfamilienhäuser (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 15. August 2014; RA Nr. 110/2014/7)

## **Sachverhalt:**

### **A.**

Am 19. Dezember 2011 stellten die A.\_\_\_\_\_AG und die B.\_\_\_\_\_AG bei der Einwohnergemeinde (EG) Vechigen ein Baugesuch für die Wohnüberbauung G.\_\_\_\_\_weg auf den in der Wohnzone W2 gelegenen Parzellen Gbbl. Nrn. 1 und 2. Gemäss Baupublikation vom 1. und 6. Juni 2012 umfasste das Bauvorhaben ursprünglich den Neubau von 15 Wohneinheiten mit 30 überdachten Autoabstellplätzen sowie den Abbruch der bestehenden Bauten auf beiden Grundstücken. Dagegen erhoben neben anderen C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ am 28. Juni 2012 je Einsprache. Nach erfolgloser Einigungsverhandlung und einer negativen Stellungnahme der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) kam es zu einer Projektänderung. Das geänderte Projekt wurde daraufhin am 31. Mai und 5. Juni 2013 publiziert und sah neben dem Abbruch der bestehenden Bauten den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten (Gesamtüberbauung) und 24 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und eine veränderte Umgebungsgestaltung vor. Dagegen erhoben C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ am 19. Juni 2013 wiederum je Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 10. Dezember 2013 bewilligte die EG Vechigen das geänderte Vorhaben und wies die Einsprachen ab.

### **B.**

Hiergegen führten C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ am 14. Januar 2014 gemeinsam Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und

Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 15. August 2014 gut, hob den Gesamtentscheid der EG Vechigen auf und verweigerte die Baubewilligung für das Vorhaben (Bauabschlag).

### **C.**

Dagegen haben die A.\_\_\_\_\_ AG und die B.\_\_\_\_\_ AG am 17. September 2014 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Sie beantragen, es seien der Entscheid der BVE aufzuheben und der Gesamtentscheid der EG Vechigen zu bestätigen. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache an die BVE zurückzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 10. Oktober 2014 beantragen C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die BVE zurückzuweisen. Die BVE beantragt mit Vernehmlassung vom 16. Oktober 2014 Abweisung der Beschwerde. Die EG Vechigen hat keine Stellungnahme eingereicht.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerinnen haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben als Baugesuchstellerinnen, denen die Baubewilligung verweigert worden ist, ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5

i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

## **2.**

Auf den beiden Bauparzellen in Hanglage sind gesamthaft 15 Wohneinheiten in zwei Häuserreihen projektiert. Die nördliche Häuserzeile umfasst auf vier Geschossen neun Wohneinheiten. Davon entfallen sechs auf die drei Doppel Einfamilienhäuser G.\_\_\_\_\_weg 15/15A, 17/17A und 17B/17C (Unter-, Erd- und Obergeschoss); hinzu kommen drei Wohnungen im Sockelgeschoss (G.\_\_\_\_\_weg 19F, 19G und 19H). Zwischen den Doppel Einfamilienhäusern sind je zwei überdachte Autoabstellplätze im Freien vorgesehen. Die untere Häuserzeile besteht aus zwei Gebäuden mit dreigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern mit insgesamt sechs Wohneinheiten (H.\_\_\_\_\_strasse 19/19A/19B und 19C/19D/19E); darunter ist eine durchgehende Autoeinstellhalle für Motorfahrzeuge vorgesehen (zum Ganzen Vorakten Gemeinde, Ordner 2 [nachfolgend: Ordner 2], Übersichtspläne und Projektpläne zum geänderten Projekt mit Fassadenansichten, Schnitten und Grundrissebenen, jeweils «rev Februar 2013», bewilligt am 10.12.2013).

## **3.**

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beanstanden die Beschwerdeführerinnen eine unzulässige Ausdehnung des Streitgegenstands durch die BVE.

**3.1** Ihrer Auffassung nach hat die BVE von den Einsprechern nicht gerügte, unwesentliche Aspekte des Bauvorhabens beurteilt (vgl. Beschwerde, S. 3 f.), indem sie die Baubewilligung der Gemeinde wegen Überschreitung der Gebäudelänge bei der oberen Häuserzeile und einer zu kleinen Kinderspielplatzfläche aufgehoben habe. Die Beschwerdegegner hätten diese beiden Aspekte jedoch weder in ihren Einsprachen noch mit

ihrer Baubeschwerde gerügt. Ebenso wenig seien die Voraussetzungen für eine Abänderung des kommunalen Entscheids von Amtes wegen gegeben, zumal sie in diesem Zusammenhang nicht angehört worden seien (dazu Beschwerde, S. 5). Wäre der Bauherrschaft bekannt gewesen, dass die BVE wegen der angeblichen Überschreitung der Gebäudelänge beabsichtige, die gesamte Baubewilligung aufzuheben, hätte sie eine geringfügige Projektänderung eingereicht und nicht nur erläutert, weshalb ihrer Auffassung nach die Gebäudelänge eingehalten sei. Die Aufhebung der Gesamtbewilligung als Folge der unzulässigen Erweiterung des Streitgegenstands, der Prüfung nicht beanstandeter unwesentlicher Punkte und der unzureichenden Anhörung sei nicht nur gesetzwidrig, sondern widerspreche auch dem Gebot des fairen Verhaltens aller Beteiligten.

**3.2** Nach Art. 40 Abs. 2 BauG sind die Einsprecherinnen und Einsprecher (nur) im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Baubeschwerde an die BVE befugt. Die Regelung bedeutet, dass der Streitgegenstand durch die in der Einsprache erhobenen Rügen festgelegt wird. Er kann im Verlauf des oberinstanzlichen Verfahrens noch eingeschränkt, aber nicht mehr erweitert werden. Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist es folglich grundsätzlich verwehrt, im Rechtsmittelverfahren Rügen vorzubringen, die sie nicht bereits in ihren Einsprachen erhoben haben. Umgekehrt ist der Rechtsmittelbehörde im Prinzip untersagt, sich mit Beanstandungen auseinanderzusetzen, welche nicht bereits in der Einsprache geltend gemacht worden sind. Diese sog. aspektmässige Umschreibung des Streitgegenstands gilt nach der Praxis des Verwaltungsgerichts, soweit in einer baurechtlichen Streitigkeit die Verletzung von kantonalem und kommunalem Recht geltend gemacht wird. Nicht massgebend ist sie hingegen, wenn die Verletzung von Bundesverwaltungsrecht zur Diskussion steht (BVR 2015 S. 15 E. 1.4; VGE 2014/76 vom 9.12.2014, E. 2.2.1, 2010/90 vom 1.11.2010, E. 2.3 und 2.5). Mit der aspektmässigen Umschreibung des Streitgegenstands geht auch einher, dass gegen Projektänderungen nur noch Einwendungen erhoben werden können, die unmittelbar die Projektänderung betreffen (VGE 2010/90 vom 1.11.2010, E. 2.3.1). – Im vorliegenden Fall stehen mit der Gebäudelänge und der Kinderspielplatzfläche unbestrittenermassen rein kantonale bzw. kommunale Regelungen in Frage (Art. 13 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 32 Abs. 1 und Art. 67 des Baureg-

lements der EG Vechigen vom 25. März 1994, genehmigt am 28. April 1995 [nachfolgend: GBR] bzw. Art. 15 Abs. 1 BauG und Art. 42 ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; zur Anwendbarkeit des GBR in zeitlicher Hinsicht vgl. auch hinten E. 4.1). Damit greift die aspektmässige Beschränkung des Streitgegenstands nach Art. 40 Abs. 2 BauG und der Streitgegenstand wurde – vorbehältlich Art. 40 Abs. 3 BauG – durch die Vorbringen der Beschwerdegegner in der Einsprache festgelegt.

**3.3** Zur Frage, ob die Gebäudelänge der oberen Häuserreihe nach Art. 40 Abs. 2 BauG Streitgegenstand vor der BVE bildete, ist Folgendes festzuhalten:

**3.3.1** Die Beschwerdegegner haben die Gebäudelänge in ihren Einsprachen gegen das ursprüngliche Bauprojekt bezüglich der 24 überdachten Autoabstellplätze und damit (bloss) für die untere Häuserreihe in Frage gestellt (Ordner 2, Einsprachen vom 28.6.2012, Rz. 9). In den Einsprachen gegen das geänderte Projekt und in der hinsichtlich der Gebäudelänge weitgehend gleichlautenden Beschwerde an die BVE kritisieren sie dagegen ausdrücklich, dass bei den «drei nordseitig gelegenen Gebäuden G. \_\_\_\_\_ weg 15 bis 17C» die Unterschreitung des Gebäudeabstands mittels Zusammenbaus der «drei Gebäude» umgangen werden soll, wobei sich «zwischen den Gebäuden» die «überdachte Einstellhalle» (Beschwerde) bzw. «überdachte Autoabstellplätze» (Einsprachen) befänden. Dadurch werde die zulässige Gebäudelänge massiv überschritten (Ordner 2, Einsprachen vom 19.6.2013, Rz. 24; Vorakten BVE, pag. 27). Dass die Beschwerdegegner in der Baubeschwerde von der «überdachten Einstellhalle» und nicht mehr wie in den Einsprachen von «überdachten Autoabstellplätzen» sprechen, lässt – anders als die Beschwerdeführerinnen vorbringen (Beschwerde, S. 4) – nicht den Schluss zu, dass sie die Gebäudelänge hinsichtlich der südlichen Häuser bemängeln, unter denen sich die Autoeinstellhalle mit 24 Plätzen befindet. Vielmehr machen der Wortlaut der Einsprachen gegen die Projektänderung und der Beschwerde an die BVE klar (Adresse und Anzahl der genannten Gebäude, Erwähnung der Parkplätze «zwischen den Gebäuden»), dass die Beschwerdegegner die Gebäudelänge insoweit (nur, aber immerhin) bezüglich der oberen Gebäudereihe in Frage stellen.

**3.3.2** Aus den Akten ist nicht ohne weiteres ersichtlich, ob sich die Gebäudelänge der oberen Häuserzeile durch die Projektänderung verändert hat. Da in der Einsprache gegen ein geändertes Projekt grundsätzlich nur noch direkt auf die Projektänderung bezogene Einwände zulässig sind (vorne E. 3.2), fragt sich mit Blick auf Art. 40 Abs. 2 BauG, ob die Beschwerdegegner die Gebäudelänge dieser Häuserzeile nicht schon in ihrer ersten Einsprache hätten bemängeln müssen. Umgekehrt geht damit die Frage einher, ob das Thematisieren der Gebäudelänge bezüglich eines Teils des Bauvorhabens in der Einsprache (hier: *untere* Häuserzeile) allenfalls ausreichend ist, damit der Themenbereich «Gebäudelänge» bezüglich des gesamten Bauvorhabens (d.h. hier einschliesslich der *oberen* Häuserreihe) vom Streitgegenstand erfasst wird. Beides braucht nicht abschliessend beantwortet zu werden. Denn der Vorwurf, die BVE habe den Streitgegenstand betreffend die Gebäudelänge unzulässigerweise ausgedehnt, erweist sich jedenfalls mit Blick auf Art. 40 Abs. 3 BauG als unbegründet.

**3.4** Nach Art. 40 Abs. 3 BauG prüft die BVE das Bauvorhaben frei und kann den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist. Sie prüft das Bauvorhaben folglich mit umfassender Kognition (Art. 66 VRPG) und ist nicht an die Anträge der Parteien gebunden, sondern kann den angefochtenen Entscheid auch aus anderen als von diesen vorgebrachten Gründen aufheben. Voraussetzung ist allerdings, dass der Entscheid erhebliche Mängel aufweist. Als solche Mängel gelten ins Auge springende, ins Gewicht fallende Punkte (BVR 1993 S. 388 E. 6c; VGE 2014/137 vom 23.9.2014, E. 2, 2009/49 vom 22.10.2009, E. 3.2). Anders als das Verwaltungsgericht mitunter festgehalten hat, ist Art. 40 Abs. 3 BauG dagegen nicht wie die Kasation von Amtes wegen im Sinn von Art. 40 Abs. 1 VRPG auf Fälle zu beschränken, in denen zwingendes öffentliches Recht in schwerwiegender Weise bedroht ist (so BVR 2000 S. 33 E. 4c und einzelne weitere nicht publ. Urteile; vgl. die entsprechende Kritik von Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 40-41 N. 11). Der BVE steht praxismässig ein gewisser Ermessensspielraum zu, wann sie von Amtes wegen einschreiten will (VGE 2009/49 vom 22.10.2009, E. 3.2, 23296 vom 13.8.2008, E. 4.4). – Die Gebäudemasse stellen ein Haupt-

merkmal einer Baute dar und prägen diese und ihre Wirkung auf die Umgebung wesentlich (vgl. im Zusammenhang mit Projektänderungen VGE 2014/76 vom 9.12.2014, E. 3.3). Die Einhaltung der Gebäudelänge kann daher mit der Einhaltung von Abstandsvorschriften verglichen werden, deren Missachtung das Verwaltungsgericht als erheblichen Mangel im Sinn von Art. 40 Abs. 3 BauG betrachtet hat (VGE 2014/137 vom 23.9.2014, E. 2). Dass die Überprüfung der Gebäudelänge der oberen Häuserzeile jedenfalls im vorliegenden Fall keinen Detailspekt beschlägt, folgt bereits aus dem Umstand, dass das GBR grundsätzlich eine Gebäudelänge von 25 m zulässt (Art. 32 Abs. 1 i.V.m. Art. 67 GBR); stellt das Sockelgeschoss einen durchgehenden Baukörper dar, weist es unbestrittenmassen eine Länge von ca. 70 m auf (dazu ausführlicher hinten E. 4.5). Die BVE hat daher zu Recht erwogen, dass das Überschreiten der Gebäudelänge einen erheblichen Mangel im Sinn von Art. 40 Abs. 3 BauG darstellen könne, der eine Überprüfung von Amtes wegen rechtfertigt (vgl. auch Vernehmlassung vom 16.10.2014, S. 2).

**3.5** Zu beurteilen bleibt, ob die BVE bei der Überprüfung der Gebäudelänge das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerinnen verletzt hat. – Soll der Bauentscheid in einem weiter gehenden Mass, als von der Gegenseite verlangt worden ist, zum Nachteil einer Partei abgeändert werden, so ist der betroffenen Partei davon zuvor Kenntnis und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (vgl. auch Art. 73 Abs. 2 VRPG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 11a). Die BVE hat die Beschwerdeführerinnen mit Verfügung vom 9. April 2014 darüber informiert, dass nach einer ersten summarischen Prüfung fraglich sei, ob die Gebäudelänge der beiden durchgehenden Sockelgeschosse eingehalten sei (Vorakten BVE, pag. 89). Die Beschwerdeführerinnen haben daraufhin mit Eingabe vom 12. Mai 2014 erläutert, weshalb ihrer Auffassung nach die baupolizeilichen Masse auch in diesem Punkt eingehalten seien (Vorakten BVE, pag. 98). Damit erweist sich der Vorwurf der Gehörsverletzung als unbegründet. Den Beschwerdeführerinnen war bekannt, dass die BVE Zweifel an der Einhaltung der Gebäudelänge hegte und das Bauvorhaben insbesondere auch unter diesem Gesichtspunkt zu überprüfen gedenkt. Da eine Baubewilligung (nur) erteilt wird, wenn das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 2 BauG; Art. 35 Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994

über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]), mussten sie folglich mit der Aufhebung der Baubewilligung rechnen. Von der ihnen offenstehenden Möglichkeit, anstelle der Stellungnahme eine Projektänderung einzureichen, haben sie trotz der ihnen bekannten Zweifel der BVE an der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem kommunalen Recht verzichtet. Dass die Vorinstanz ihnen nicht von Amtes wegen Gelegenheit zur Projektänderung gegeben hat, schadet nicht, denn dazu ist sie nicht verpflichtet (BVR 1989 S. 400 E. 3c; VGE 23339-23342 vom 3.11.2008, E. 4.4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13a und Art. 40-41 N. 11a).

**3.6** Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die BVE den Streitgegenstand durch die Prüfung der Gebäudelänge nicht unzulässig erweitert hat und ihr insoweit auch keine Gehörsverletzung vorzuwerfen ist. Ob dies auch mit Bezug auf die Überprüfung der Kinderspielplatzfläche gilt oder ob insoweit eine unzulässige Ausdehnung des Streitgegenstands bzw. eine Gehörsverletzung vorliegt, kann mit Blick auf den Ausgang des Verfahrens offengelassen werden.

#### **4.**

In der Sache ist zunächst streitig, ob die BVE die Baubewilligung infolge Nichteinhaltung der Vorschriften über die Gebäudelänge verweigern durfte.

**4.1** Bauvorhaben sind gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG grundsätzlich nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen. Die Verfahrensbeteiligten sind daher übereinstimmend der Auffassung, dass für die Beurteilung des hier strittigen Bauvorhabens noch das (mittlerweile nicht mehr gültige) GBR aus dem Jahr 1994 (Vorakten Gemeinde, Ordner 1 [nachfolgend: Ordner 1], act. 55, Stand Januar 1999) massgeblich ist. Art. 32 Abs. 1 i.V.m. Art. 67 GBR sehen für die hier interessierende Zone W2 eine maximale Gebäudelänge von Gebäuden und Gebäudegruppen, einschliesslich Anbauten von 25 m vor, wobei bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen ist (Art. 32 Abs. 2

GBR). Es ist zwischen den Verfahrensbeteiligten weiter unstrittig, dass die zulässige Gebäudelänge überschritten ist, falls die drei Doppeleinfamilienhäuser 15/15A, 17/17A und 17B/17C bzw. deren Sockelgeschoss mit den Wohnungen 19F, 19G und 19H als ein durchgehendes Gebäude zu betrachten sind. Sie beurteilen allerdings unterschiedlich, ob dies zutrifft.

**4.2** Die Vorinstanz hat erwogen, massgebendes Kriterium für den Zusammenbau von Gebäudeteilen sei der optische Eindruck und nicht die statische Verbindung. Die drei Wohnungen des Sockelgeschosses seien rückwärtig über eine durchlaufende Mauer sowie im Deckenbereich miteinander verbunden. Frontseitig entstehe im Bereich der Decke auf einer Länge von ungefähr 68 m ein ca. 0,5 bis 1,3 m breites, durchlaufendes Sichtbetonband. Mit den eingeschobenen Kellerräumen, deren Fluchten ebenfalls bis zur Vorderkante des Sichtbetonbands reichten, würden die Gebäudeteile zusätzlich miteinander verbunden. Die Lücke zwischen den Nebenräumen, die eine Trennung schafften, sei von aussen nicht sichtbar. Die Länge des Sockelgeschosses betrage am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck 67,8 m und überschreite damit die nach Art. 32 Abs. 1 i.V.m. 67 GBR zulässige Gebäudelänge von 25 m massiv (angefochtener Entscheid, E. 3c und d).

**4.3** Dagegen stellen sich die Beschwerdeführerinnen auf den Standpunkt, dass die Gebäudelänge bei der oberen Häuserzeile eingehalten sei. Sie argumentieren, dass die Beschränkung der Gebäudelänge im GBR ein baupolizeiliches Mass und keine ästhetische Vorschrift darstelle. Entscheidend seien in diesem Zusammenhang die Details der technischen und konstruktiven Ausführung und nicht der optische Eindruck. Im Sockelgeschoss seien drei separate Wohnungen vorgesehen, welche unter sich einen Abstand von je 6 m einhielten. Im Abstandsbereich der Wohnungen sei jeweils ein als Keller bezeichneter Zwischenbau angeordnet, welcher gegenüber den Hauptbauten je einen Abstand von 1,4 m aufweise. Diese Zwischenbauten seien auf dieser Ebene konstruktiv nicht verbunden. Auch die rückwärtigen Nebenräume weit unterhalb des gewachsenen Terrains (Waschräume bzw. Reduit) seien nicht miteinander verbunden. Bei der durchlaufenden Mauer hinter den drei Wohnungen handle es sich um die unterirdische Hangsicherung in der Form einer Nagelwand und nicht um

einen Gebäudeteil. Die obere Häuserreihe sei im Bereich der Gebäudeabstände einzig durch eine schmale Terrassenverbindung als Durchgang und als Umgebungsgestaltung verbunden. Es wäre technisch ohne weiteres möglich, auf diese zu verzichten und die Zwischenräume zwischen den Einfamilienhäusern vollständig offenzulassen (Beschwerde, S. 6 f.).

**4.4** Zwar ist den Beschwerdeführerinnen darin zu folgen, dass die Gebäudelänge (auch) ein baupolizeiliches Mass darstellt und somit das Nutzungsmass begrenzt (vgl. auch Art. 92 BauV). Entsprechend spielen konstruktive und funktionelle Aspekte eine Rolle bei der Beurteilung, ob es sich um ein selbständiges Gebäude oder um einen selbständigen Gebäudeteil handelt (vgl. etwa BGer 1C\_417/2012 vom 6.2.2013, E. 2.5, und VGer SG 14.11.2002, in GVP 2002 Nr. 12 S. 33 f.). Vorschriften über die Gebäudelänge dienen darüber hinaus aber auch ästhetischen Zwecken (BVR 2008 S. 261, nicht publ. E. 6.3.2 [VGE 22962 vom 28.2.2008]). Ob ein Gebäude oder Gebäudeteil als einer oder mehrere Baukörper gilt, ist daher praxisgemäss auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden (anschaulich BGer 1C\_76/2014 vom 1.9.2014, E. 2.2 f.; ferner etwa VGer AG 2.3.2009, in AGVE 2009 S. 153 E. 2.2.2; VGer LU 23.8.2010, in LGVE 2010 II Nr. 14 E. 3b/aa; VGer SG 14.11.2002, in GVP 2002 Nr. 12 S. 34; BGer 1C\_97/2014 vom 9.2.2015, E. 5.4, 1C\_417/2012 vom 6.2.2013, E. 2.5). Welcher Gesichtspunkt nach Art. 32 GBR im Vordergrund steht, muss hier nicht abschliessend geklärt werden. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, führen sie nicht zu abweichenden Beurteilungen der Gebäudelänge.

**4.5** Wie bereits die BVE festgestellt hat, weist das Sockelgeschoss einen durchgehenden südseitigen Deckenbereich auf (Ordner 2, Plan Nr. 215/104 Grundrissebene 4, «rev Februar 2013»). Darauf befinden sich vor den drei Doppeleinfamilienhäusern Gartenterrassen und Sitzplätze bzw. im Bereich dazwischen eine Terrassenverbindung. Eine konstruktive Einheit bildet zudem die nordseitige Wand des Sockelgeschosses. Dass diese Gebäudewand – wie die Beschwerdeführerinnen vorbringen – zugleich der Hangsicherung dient, ändert nichts am Umstand, dass das Sockelgeschoss und damit die nördliche Häuserzeile insoweit nicht aus drei konstruktiv getrennten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen besteht. Optisch

erscheint das Sockelgeschoss ebenfalls als Einheit (besonders deutlich Ordner 2, Plan Nr. 215/109 Fassadenansichten, Südansicht/Spielhof, «rev Februar 2013»; Plan Nr. 215/105 Grundrissebene 5, «rev Februar 2013»; Ordner 1, Visualisierung, act. 38). Dieser Eindruck beruht vorab auf der vorstehend erwähnten durchlaufenden Konstruktion des Sockelgeschosses im Deckenbereich, welche als markantes, die gesamte Gebäudelänge überspannendes Sichtbetonband ins Auge sticht. Er wird durch die Anordnung der einzelnen Teile des Sockelgeschosses weiter verstärkt. Diese konstruktiv verbundenen Elemente – Deckenbereich und Keller – sind gegenüber den Wohnungen vorversetzt. Dadurch treten sie prägend in Erscheinung, sodass namentlich die Aussparungen zwischen den Wohnungen und den jeweils zwischen zwei Gebäuden angeordneten Kellern kaum mehr wahrgenommen werden. Angesichts der mehrfachen konstruktiven Verbundenheit der nördlichen drei Gebäude im Bereich des Sockelgeschosses (Deckenbereich und nördliche Gebäudewand) und des auch optisch vorherrschenden Eindrucks *eines* Gebäudekörpers ist die Behandlung des Bauvorhabens als drei separate Häuser mit Art. 32 GBR nicht vereinbar. Wie die BVE überzeugend entschieden hat, überschreitet die nördliche Häuserzeile folglich aufgrund der Länge des Sockelgeschosses von ungefähr 70 m die zulässige Gebäudelänge von 25 m deutlich.

**4.6** Nichts zu ihren Gunsten können die Beschwerdeführerinnen aus dem Verweis auf die Gemeindeautonomie ableiten (Beschwerde, S. 7 f.). Zwar sind die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung (statt vieler BVR 2012 S. 20 E. 3.2). Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm. Diese Voraussetzung ist nach dem vorstehend Gesagten nicht gegeben. Die BVE hat deshalb den kommunalen Bauentscheid zu Recht und ohne Verletzung der Gemeindeautonomie aufgehoben.

**4.7** Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, einzelne Teile eines Bauvorhabens, für die kein Koordinationsbedarf besteht, separat zu beurteilen und hierfür gegebenenfalls eine Teilbaubewilligung zu erteilen (Art. 32 Abs. 1 Bst. c i.V.m. Art. 32c BauG; BVR 2015 S. 27 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 5a). Vorangehend wurde festgehalten, dass die obere Häuserzeile die zulässige Gebäudelänge überschreitet und somit nicht bewilligungsfähig ist. Es wäre daher an sich denkbar zu prüfen, ob die unteren zwei Reiheneinfamilienhäuser teilbewilligungsfähig sind. Anders als im nachträglichen Baubewilligungsverfahren, in dem die Behörden von Amtes wegen zur Prüfung verpflichtet sind, ob das (bereits ausgeführte) Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann (Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 14), besteht bei noch nicht erstellten Bauten und Anlagen in der Regel kein Grund, ohne entsprechenden Antrag der Bauherrschaft eine Teilbaubewilligung zu prüfen (vgl. auch Andreas Baumann, in derselbe et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 59 N. 34). Insofern verhält es sich ähnlich wie bei Projektänderungen, die ebenfalls nicht von Amtes wegen aufzugreifen sind (vgl. vorne E. 3.5). Die Behörde hat das Projekt so zu beurteilen, wie es die Bauherrschaft zuletzt zur Bewilligung beantragt hat (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 14). Die (anwältlich vertretenen) Beschwerdeführerinnen haben keinen (Eventual-)Antrag auf eine Teilbaubewilligung gestellt; dazu hätten sie aufgrund des angefochtenen Entscheids aber Anlass gehabt, wenn sie an einer solchen Bewilligung interessiert wären. Es sind hier auch keine Umstände ersichtlich, welche (ausnahmsweise) ein Abweichen von den dargestellten Grundsätzen nahelegen könnten: Das Bauvorhaben wurde ausdrücklich als Gesamtüberbauung publiziert (vorne Bst. A). Folgerichtig ist anzunehmen, dass sich die Nichtrealisierung der oberen Gebäudezeile auf die übrigen Gegenstände des Projekts auswirkt (z.B. Anzahl Parkplätze, Umgebungsgestaltung). Bei diesen Gegebenheiten erübrigen sich Weiterungen zur Frage der Teilbaubewilligung.

## **5.**

**5.1** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die BVE den Streitgegenstand, soweit die Gebäudelänge des Bauvorhabens betreffend, nicht in

unzulässiger Weise ausgedehnt und in diesem Zusammenhang auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerinnen nicht verletzt hat. Zudem hat sie in der Sache zu Recht entschieden, dass die obere Häuserzeile die zulässige Gebäudelänge überschreitet und die Baubewilligung deshalb zu verweigern ist. Ob die Vorinstanz das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Kinderspielplatzfläche gestützt auf Art. 40 Abs. 3 BauG von Amtes wegen überprüfen durfte und das Bauvorhaben in diesem Punkt sowie in den weiteren, von der BVE nicht näher geprüften Belangen die baurechtlichen Vorgaben einhält, kann bei diesem Ergebnis dahingestellt bleiben. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

**5.2** Was die im vorinstanzlichen Verfahren umstrittenen Aufenthaltsbereiche und insbesondere Kinderspielplätze im Freien angeht, ist im Hinblick auf ein neues Projekt immerhin Folgendes festzuhalten: Das kantonale Recht verlangt solche kollektiven Bereiche beim Bau von Mehrfamilienhäusern, nicht aber bei zusammengebauten Reiheneinfamilienhäusern (Art. 15 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 43 Abs. 3 BauV). Sie können allenfalls auch zusätzlich zu den privaten Bereichen wie Gärten und Terrassen erforderlich sein (vgl. VGE 22363/22365/22385 vom 21.7.2006, E. 5.1 mit Hinweis auf die Arbeitshilfe für die Ortsplanung AHOP, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, hrsg. vom damaligen Raumplanungsamt des Kantons Bern, Juni 1992, S. 9 ff.; vgl. zur Berechnung des Flächenbedarfs auch VGE 2011/256 vom 2.5.2012, E. 4). Dem ist je nach Ausgestaltung und Konzeption der Überbauung Rechnung zu tragen.

## **6.**

Bei diesem Prozessausgang haben die Beschwerdeführerinnen die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Zudem haben sie den Beschwerdegegnern für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Für die ihnen auferlegten Kosten haften die Beschwerdeführerinnen solidarisch (Art. 106 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben den Beschwerdegegnern für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 5'762.25 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - den Beschwerdeführerinnen
  - den Beschwerdegegnern
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
  - der Einwohnergemeinde Vechigen

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.