

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 27. März 2020**

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Keller  
Gerichtsschreiberin Barben

**A. \_\_\_\_\_ GmbH**  
Beschwerdeführerin

gegen

**B. \_\_\_\_\_ AG**  
Beschwerdegegnerin

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Heiligenschwendi**  
Baupolizeibehörde, im Schuelhus 195a, 3625 Heiligenschwendi

betreffend Bauvorhaben für zwei Mehrfamilienhäuser; Widerruf der Bau-  
bewilligung (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des  
Kantons Bern vom 3. April 2019; RA Nr. 110/2019/7)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die B.\_\_\_\_\_ AG reichte am 6. Mai 2013 ein Baugesuch ein für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je drei Wohnungen auf der Parzelle Heiligenschwendi Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_. Das Grundstück liegt in der Zone WG 2. Gegen das Vorhaben gingen keine Einsprachen ein. Der Regierungsstatthalter von Thun bewilligte das Gesuch mit Gesamtentscheid vom 11. November 2013. Am 13. Januar 2017 verlängerte er die Bewilligung auf Antrag der B.\_\_\_\_\_ AG um zwei Jahre.

Am 15. September 2018 erhob die A.\_\_\_\_\_ GmbH, neue Eigentümerin der Nachbarparzellen Nrn. 2\_\_\_\_\_ und 3\_\_\_\_\_, gegen die Baubewilligung Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese trat auf das Rechtsmittel mit Entscheid vom 12. November 2018 nicht ein.

### **B.**

Nach Beginn der Bauarbeiten reichte die A.\_\_\_\_\_ GmbH bei der Einwohnergemeinde (EG) Heiligenschwendi am 1. November 2018 eine baupolizeiliche Anzeige ein und beantragte unter anderem die Einstellung der Bauarbeiten. Die EG Heiligenschwendi wies das Gesuch mit Verfügung vom 13. November 2018 ab. Dagegen erhob die A.\_\_\_\_\_ GmbH am 16. November 2018 Beschwerde bei der BVE. Diese wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 19. März 2019 ab, soweit sie darauf eintrat. Gegen diesen Entscheid hat die A.\_\_\_\_\_ GmbH am 10. April 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben (Verfahren 100.2019.128).

**C.**

Mit undatiertem Schreiben (Posteingang 17.9.2018) beantragte die A. \_\_\_\_\_ GmbH beim Regierungsstatthalteramt Thun den Widerruf der Baubewilligung vom 11. November 2013 bzw. der Verlängerungsverfügung vom 13. Januar 2017. Der Regierungsstatthalter wies das Begehren am 19. Dezember 2018 ab, soweit er darauf eintrat.

Dagegen erhob die A. \_\_\_\_\_ GmbH am 7. Januar 2019 Beschwerde bei der BVE. Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 3. April 2019 ab, soweit sie darauf eintrat. Die Verfahrenskosten auferlegte sie der A. \_\_\_\_\_ GmbH.

**D.**

Gegen den Entscheid der BVE vom 3. April 2019 hat die A. \_\_\_\_\_ GmbH am 6. April 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Der vorinstanzliche Entscheid sei inkl. Kostenverlegung aufzuheben.
2. Die Bauarbeiten seien wegen ungenügender Hang- und Grubensicherung respektive der widerrechtlichen Baubewilligung unverzüglich zu stoppen.
3. Die Baubewilligung vom 11. November 2013 [...] für das Erstellen von zwei Mehrfamilienhäusern mit je drei Wohnungen auf dem Standort ..., Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ der Gemeinde Heiligenschwendi sei aufzuheben resp. zu widerrufen.

Unter Kostenfolge»

Die B. \_\_\_\_\_ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. Mai 2019, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVE beantragt mit Vernehmlassung vom 25. April 2019 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Die EG Heiligenschwendi hat mit Eingabe vom 13. Mai 2019 auf eine Stellungnahme verzichtet. Die A. \_\_\_\_\_ GmbH hat am 31. Mai 2019 abschliessende Bemerkungen eingereicht. Die BVE hat mit Eingabe vom 17. Juni 2019 auf weitere Ausführungen verzichtet, die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

Mit Verfügung vom 29. Januar 2020 hat der Instruktionsrichter die Akten und Vorakten des Verfahrens 100.2019.128 zu den Akten des vorliegenden Verfahrens erkannt.

## **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 (vgl. auch Art. 43 Abs. 3 i.V.m. Art. 40 Abs. 5 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG).

**1.2** Die Baubewilligung vom 11. November 2013 ist rechtskräftig. Die BVE hat am 12. November 2018 entschieden, dass die Beschwerdeführerin nicht zur nachträglichen Beschwerde gegen die Baubewilligung berechtigt ist; dieser Entscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Gegenstand des Verfahrens bildet demnach nur der beantragte Widerruf, nicht die Aufhebung der Baubewilligung, wie die BVE zutreffend erkannt hat. Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Betreffend den beantragten Widerruf der Baubewilligung (Rechtsbegehren 3) ist auf die Beschwerde einzutreten. Die Frage der Baueinstellung (Rechtsbegehren 2) bildet jedoch Gegenstand des separaten (parallel geführten) Verfahrens 100.2019.128 und ist deshalb hier nicht zu prüfen. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

**1.3** Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

## 2.

Die Beschwerdeführerin macht wiederholt geltend, die Gemeinde sei betreffend die Baubewilligung befangen gewesen. – Zur Erteilung der Baubewilligung war der Regierungsstatthalter zuständig, nicht die Gemeinde (Art. 33 Abs. 1 BauG). Wie insbesondere aus dem Schreiben vom 18. Juli 2013 hervorgeht (act. 100.2019.128/7B2 pag. 88), hat der Regierungsstatthalter das Vorhaben selber eingehend geprüft. Dass er befangen gewesen wäre, behauptet die Beschwerdeführerin nicht. Aus einer angeblichen Befangenheit der Gemeinde kann sie nichts für sich ableiten; darauf ist nicht weiter einzugehen.

## 3.

**3.1** Eine Baubewilligung kann gemäss Art. 43 Abs. 1 BauG widerrufen werden, wenn sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt worden ist oder bei ihrer Ausübung mit der öffentlichen Ordnung nicht mehr vereinbar ist. Da die Baubewilligung aufgrund eines ausgebauten Verfahrens mit weitgehenden Prüfungs-, Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten zustande gekommen ist, darf sie nicht leichtthin in Frage gestellt werden; ein Widerruf setzt deshalb voraus, dass die Ausführung des Bauvorhabens wesentliche schutzwürdige Interessen verletzen würde (BVR 1999 S. 309 E. 2b; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 43 N. 4). Die Wendung «mit der öffentlichen Ordnung nicht mehr vereinbar» ist restriktiv zu verstehen und bedeutet nicht jede Rechtswidrigkeit. Vorab ist damit eine erhebliche Bedrohung der Sicherheit und Gesundheit von Personen oder Tieren gemeint. In Frage kommt sodann eine erhebliche Gefährdung der Umwelt, allenfalls auch eine Gefährdung ästhetischer Werte von hoher Bedeutung (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 5 mit Hinweisen). Sind aufgrund der Baubewilligung bereits erhebliche Arbeiten ausgeführt, so ist der Widerruf nach Art. 43 Abs. 2 BauG nur zulässig, wenn überwiegende Interessen ihn gebieten (Bst. a) oder wenn die gesuchstellende Person die Bewilligung durch Irreführung erwirkt hat (Bst. b).

**3.2** Die umstrittene Baubewilligung betrifft zwei Mehrfamilienhäuser mit je drei 3,5- bzw. 4,5-Zimmer-Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 1\_\_\_\_\_. Die Gebäude sind durch ein Treppenhaus mit Lift verbunden und insgesamt 30,7 m lang (act. 100.2019.128/7B1). Das Grundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ liegt in der Zone WG 2 an einem Südhang. Nördlich davon befinden sich die überbauten Grundstücke Nrn. 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ und 3\_\_\_\_\_, welche ursprünglich ebenfalls zum Grundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ gehörten, aber bereits vor der Baubewilligung vom 11. November 2013 abparzelliert worden sind. Die Grundstücke Nrn. 2\_\_\_\_\_ und 3\_\_\_\_\_ hat die Beschwerdeführerin am 4. Juni 2014 erworben. Östlich der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ befinden sich die Grundstücke Nrn. 6\_\_\_\_\_ und 7\_\_\_\_\_. Diese sind ebenfalls vor der Baubewilligung vom 11. November 2013 vom Grundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ abparzelliert worden und im Zeitpunkt der Bewilligung noch unüberbaut. Nach Erteilung der Baubewilligung, am 2. Februar 2015, wurden vom südlichen Teil der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ die Grundstücke Nrn. 8-13\_\_\_\_\_ abparzelliert (act. 5A pag. 47); darauf sind gemäss Grundbuchplan inzwischen Gebäude projektiert bzw. bereits gebaut.

**3.3** Umstritten ist zunächst, ob die Baubewilligung im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt worden ist. Die Beschwerdeführerin macht hauptsächlich geltend, das Vorhaben überschreite die zulässige Ausnutzungsziffer, unterschreite den Grenz- und Gebäudeabstand und halte die Vorschriften betreffend Gebäudelänge und -höhe nicht ein.

#### **4.**

**4.1** Das Mass der zulässigen baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die baupolizeilichen Masse festgelegt, die für das Baugrundstück gelten (Bauabstände, Gebäudedimensionen; Art. 92 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Darüber hinaus können die Gemeinden gemäss Art. 92 Abs. 2 BauV das Mass der zulässigen baulichen Nutzung durch verschiedene Nutzungsziffern begrenzen. Die EG Heiligenschwendi hat dies mit der Ausnutzungsziffer getan; Art. 13 Abs. 2 des Baureglements der EG Heiligenschwendi vom 29. September

1994 (GBR) verweist dafür auf die Begriffsbestimmung in aArt. 93 BauV (Fassung vom 6. März 1985; GS 1985 S. 135). Mit Inkrafttreten der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) per 1. August 2011 wurde diese Norm zwar aufgehoben (Art. 35 und 36 BMBV). Da die EG Heiligenschwendi die Bestimmungen der BMBV noch nicht umgesetzt hat, bleibt aArt. 93 BauV mit der dazu ergangenen Rechtsprechung aber weiterhin massgebend (Art. 34 Abs. 2 BMBV). Demnach ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (aArt. 93 Abs. 1 BauV). Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (aArt. 93 Abs. 2 BauV). Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile (aArt. 93 Abs. 3 BauV).

**4.2** Die BVE hat zusammengefasst erwogen, mit der 1996 genehmigten Ortsplanungsrevision sei die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ eingezont und die Ausnützungsziffer für die Zone WG2 von 0,6 auf 0,45 reduziert worden. Die Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ habe damals auch die heutigen Parzellen Nrn. 5 \_\_\_\_\_ und 2 \_\_\_\_\_ umfasst und sei 7'832 m<sup>2</sup> gross gewesen. Die damals bestehenden bzw. bereits projektierten Gebäude auf den heutigen Parzellen Nrn. 5 \_\_\_\_\_ und 2 \_\_\_\_\_ hätten eine BGF von 537,6 m<sup>2</sup> bzw. 597,9 m<sup>2</sup> aufgewiesen und folglich zur Einhaltung der Ausnützungsziffer von 0,45 zusammen eine anrechenbare Landfläche von 2'524 m<sup>2</sup> beansprucht (1'135,5 / 0,45). Abparzelliert worden seien aber nur 1'215 m<sup>2</sup> (486 m<sup>2</sup> als Parzelle Nr. 5 \_\_\_\_\_ und 729 m<sup>2</sup> als Parzelle Nr. 2 \_\_\_\_\_). Auf der Restparzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ sei deshalb nach der Abtrennung dieser Parzellen noch eine Fläche von 1'309 m<sup>2</sup> «blockiert» gewesen. Abgetrennt worden seien ebenfalls die Parzellen Nrn. 6 \_\_\_\_\_ (684 m<sup>2</sup>) und 7 \_\_\_\_\_ (615 m<sup>2</sup>), zudem sei ein 222 m<sup>2</sup> grosser Teil der Parzelle Nr. 4 \_\_\_\_\_ wieder in die Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ eingegliedert worden. Im Zeitpunkt der Baubewilligung vom 11. November 2013 sei die Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ folglich 5'539 m<sup>2</sup> gross gewesen. Abzüglich der

«blockierten» Fläche von 1'309 m<sup>2</sup> sei eine anrechenbare Landfläche von 4'230 m<sup>2</sup> verblieben. Das Vorhaben gemäss Baubewilligung vom 11. November 2013 habe eine anrechenbare Landfläche von 1'779 m<sup>2</sup> beansprucht (800,65 m<sup>2</sup> anrechenbare BGF / 0,45). Die zulässige Ausnützung sei damit nicht überschritten worden. Die Parzellen Nrn. 8-13 \_\_\_\_\_ (insgesamt 3'489 m<sup>2</sup>) seien erst nach der Baubewilligung vom 11. November 2013 abparzelliert worden, weshalb sie bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht abgezogen werden müssten. Hingegen dürfe bei der Bebauung dieser neuen Parzellen die Ausnützung nicht jeweils bezogen auf die Einzelparzelle berechnet werden; es müsse sichergestellt sein, dass die durch Anrechnung an die Ausnützungsziffer beanspruchten Flächen auf der gesamten ursprünglichen Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ nicht erneut für ein Bauvorhaben angerechnet würden.

**4.3** Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Abparzellierung der südlichen Grundstücke (Nrn. 8-13 \_\_\_\_\_) sei bei Erteilung der Baubewilligung bereits beschlossen gewesen; diese seien im Plan zur Baubewilligung bereits provisorisch aufgeführt und im Baugesuch sei als anrechenbare Landfläche bereits die heutige Grundstücksfläche von 2'050 m<sup>2</sup> genannt. Die Parzelle Nr. 4 \_\_\_\_\_ sei zudem bereits übernutzt gewesen; die 222 m<sup>2</sup>, die wieder in das Grundstück Nr. 1 \_\_\_\_\_ eingegliedert wurden, dürften darum nicht berücksichtigt werden. Zudem sei im Jahr 2000 beim Gebäude auf dem Grundstück Nr. 5 \_\_\_\_\_ ein neuer Dachstock erstellt und die BGF damit erhöht worden.

**4.4** Wie die Beschwerdeführerin vorbringt, war die Abparzellierung der Grundstücke Nrn. 8-13 \_\_\_\_\_ im Zeitpunkt der Baubewilligung bereits vorgesehen. Die Berechnung der BVE entspricht jedoch der Praxis, wonach vorgesehene Abparzellierungen bei der Berechnung der Ausnützung nicht berücksichtigt werden (BVR 2011 S. 272 E. 5.2 und 6.3). Die nachträgliche Abparzellierung der Grundstücke Nrn. 8-13 \_\_\_\_\_ und die darauf nachträglich geplanten bzw. bereits erstellten Gebäude führen nicht dazu, dass die Baubewilligung am 11. November 2013 im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt worden wäre. Waren die Grundstücke Nrn. 8-13 \_\_\_\_\_ zu diesem Zeitpunkt noch Teil der Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_, so war die Ausnützungsziffer nicht

überschritten; dies unabhängig von einer Nutzungsübertragung von den Grundstücken Nrn. 5\_\_\_\_\_ und 2\_\_\_\_\_ und unabhängig davon, ob die 222 m<sup>2</sup> angerechnet werden dürfen, die vom Grundstück Nr. 4\_\_\_\_\_ abgetrennt und wieder in das Grundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ eingegliedert wurden. Es ändert ebenfalls nichts, wenn wie geltend gemacht beim Gebäude auf dem Grundstück Nr. 5\_\_\_\_\_ ein neuer Dachstock erstellt wurde, welcher Auswirkungen auf die anrechenbare BGF gehabt hätte.

**4.5** Es besteht die Gefahr, dass durch die nachträglich geplanten bzw. erstellten Gebäude auf den neu abparzellierten Grundstücken Nrn. 8-13\_\_\_\_\_ die zulässige Ausnützung missachtet wird. Dies stellt jedoch keinen Verstoss gegen die öffentliche Ordnung im Sinn von Art. 43 Abs. 1 BauG dar, der den nachträglichen Widerruf der ursprünglich rechtmässigen Bewilligung rechtfertigen würde. Vielmehr ist die Einhaltung der Ausnützungsziffer bei den neuen Projekten auf den Grundstücken Nrn. 8-13\_\_\_\_\_ zu kontrollieren.

## **5.**

**5.1** Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die beiden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ seien wegen des gemeinsamen Treppenhauses als eine Baute zu betrachten; diese sei insgesamt 30,7 m lang und 15 m breit. Sie halte die Vorschriften betreffend Gebäudelänge, Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudehöhe sowie Spielfläche nicht ein; entsprechende Ausnahmen seien weder beantragt noch gewährt worden.

**5.2** Die BVE hat dazu ausgeführt, die Bauherrschaft habe für ihr Vorhaben die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG beansprucht und der Regierungsstatthalter habe diese im Gesamtentscheid vom 11. November 2013 gewährt. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen könnten daher frei bestimmt werden; die Beschwerdeführerin zeige nicht auf und es sei auch nicht ersichtlich, dass diese Vorschriften falsch angewendet worden wären. Eine Ausnahmegewilligung sei bei Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit

nicht nötig. Die weiteren Vorbringen betreffend Grenz- und Gebäudeabstände, baupolizeiliche Masse sowie Spielplatzvorschriften hat die BVE nicht näher geprüft, da die behaupteten Normverstösse, selbst wenn sie zuträfen, nach ihrer Auffassung keinen Widerruf der Baubewilligung rechtfertigen würden.

**5.3** Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter bestimmten Voraussetzungen frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit, Art. 75 Abs. 1 BauG). In der EG Heiligenschwendi gilt die Gestaltungsfreiheit für das ganze Baugebiet, soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird (Art. 12 GBR). – Die hier zur Diskussion stehende Bewilligung betrifft zwei Mehrfamilienhäuser, von denen offene Galerien auf jedem Stockwerk zu einem gemeinsamen Lift- und Treppengebäude führen (Baugesuchspläne, act. 100.2019.128/7B1). Sie erscheinen weder funktionell noch optisch als Einheit und sind deshalb nicht als *ein* Baukörper zu betrachten (vgl. BVR 2016 S. 79 E. 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 5 Bst. c). Die Gebäudelänge und -breite braucht deshalb nicht zusammengerechnet zu werden. Das ursprüngliche Projekt mit einem 42 m langen durchgehenden Sockelgeschoss wurde abgeändert, damit die maximale Länge von 25 m pro Gebäude gemäss Art. 54 GBR eingehalten werden konnte (act. 100.2019.128/7B2 pag. 88). Die Gebäudemasse überschreiten die reglementarisch zulässige Grösse somit nicht, weshalb auf den Grenz- und Gebäudeabständen kein Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschlag gemäss Art. 20 GBR zu den Grenzabständen nötig ist. Von welchem Punkt aus der südliche Grenzabstand zu bemessen ist, kann ebenfalls offenbleiben, da die südlich abparzellierten Grundstücke im Zeitpunkt des Baugesuchs bzw. der Baubewilligung noch zum Grundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ gehörten und demzufolge kein Grenzabstand einzuhalten war.

**5.4** Die zulässige Gebäudehöhe beträgt gemäss Art. 54 GBR in der WG2 8 m. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassa-

denseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet (Art. 29 Abs. 1 GBR). Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (Art. 29 Abs. 2 Satz 2 und 3 GBR). Letzteres trifft hier offensichtlich zu (Plan Schnitt A-A, act. 100.2019.128/7B1). Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, die Gebäude seien höher als 8 m; sie äussert sich jedoch nicht dazu, inwiefern die Gebäudehöhe unter Berücksichtigung von Art. 29 GBR nicht eingehalten wäre. Dies ist auch nicht ersichtlich.

**5.5** Gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG hat die Bauherrschaft beim Bau von Mehrfamilienhäusern im Freien Aufenthaltsbereiche, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen. Unter Mehrfamilienhäusern sind Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen zu verstehen, nicht aber zusammengebaute Reiheneinfamilienhäuser. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV). In Wohnsiedlungen, die aufgrund eines einheitlichen Projektes oder einer Überbauungsordnung erstellt werden, ist zudem eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen; ihr Bestand und Unterhalt müssen gesichert sein (Art. 15 Abs. 2 BauG). Wohnsiedlungen sind Überbauungen mit Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, die zusammen mehr als 20 Familienwohnungen enthalten (Art. 43 Abs. 4 BauV). – Die Baubewilligung betrifft zwei Mehrfamilienhäuser, für welche Spielplatzfläche im Baugesuch ausgewiesen und bewilligt worden ist. Hingegen handelt es sich nicht um eine Wohnsiedlung, welche zusätzliche Spielfläche erforderte. Das Bauvorhaben hat keinen Zusammenhang mit den Bauten auf den umliegenden und neu abparzellierten Grundstücken; es besteht weder ein gemeinsames Projekt noch eine Überbauungsordnung. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb die ausgeschiedene Fläche für den Spielplatz der erstellten Baute nicht genügen würde.

**6.**

Die umstrittene Baubewilligung wurde somit nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt und sie ist mit der öffentlichen Ordnung nach wie vor vereinbar. Es kann daher offenbleiben, in welchem Umfang die Bauarbeiten bereits ausgeführt sind. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2).

**7.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Beschwerdegegnerin
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Heiligenschwendi

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Thun

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.

**Hinweis:** Bezüglich einer allfälligen Verlängerung der oben erwähnten Frist siehe auch die Verordnung des Schweizerischen Bundesrats vom 20. März 2020 über den Stillstand der Fristen in Zivil- und Verwaltungsverfahren zur Aufrechterhaltung der Justiz im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19 [SR 173.110.4]).