

100.2019.337/348U  
STE/TST/SRE

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 23. November 2020

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiber Tschumi

100.2019.337

1. **A.** \_\_\_\_\_

2. **B.** \_\_\_\_\_

3. **C.** \_\_\_\_\_ **AG**

handelnd durch die statutarischen Organe  
alle vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdeführende 1

100.2019.348

**D.** \_\_\_\_\_ **und E.** \_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende 2

gegen

**F.** \_\_\_\_\_ **AG**

Beschwerdegegnerin



und

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

sowie

**Einwohnergemeinde Interlaken**  
Baubewilligungsbehörde, Postfach 97, 3800 Interlaken

betreffend Wohn- und Gewerbeüberbauung; Neubau gemäss  
Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» (Entscheid der Bau-, Verkehrs-  
und Energiedirektion des Kantons Bern vom 12. September 2019;  
RA Nr. 110/2019/58)

#### **Sachverhalt:**

##### **A.**

Die F.\_\_\_\_\_ AG stellte am 12. Juli 2017 ein Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Gebäude und das Fällen kommunal geschützter Bäume sowie den Neubau einer Wohn- und Gewerbeüberbauung auf den zwischenzeitlich zur Parzelle Interlaken Gbbl. Nr. 943 vereinigten Grundstücken im Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte». Dagegen erhoben u.a. D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ auf der einen und A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ sowie die ... AG (heute: C.\_\_\_\_\_ AG) auf der anderen Seite Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 5. März 2019 erteilte der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

**B.**

Dagegen erhoben die erwähnten Einsprecherinnen und Einsprecher am 4. bzw. 5. April 2019 je Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese vereinigte die Verfahren. Mit Entscheid vom 12. September 2019 stellte sie fest, dass das Fällen der zwei Linden auf der Parzelle Nr. 523 mit dem Gesamtentscheid des Regierungsrats vom 5. März 2019 nicht bewilligt worden sei. Im Übrigen wies sie die Beschwerden ab, soweit sie darauf eintrat. Die Verfahrenskosten und den Parteikostenersatz der F.\_\_\_\_\_ AG auferlegte sie den mit ihren Beschwerden unterlegenen Parteien unter solidarischer Haftbarkeit.

**C.**

Gegen diesen Entscheid haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ sowie die C.\_\_\_\_\_ AG am 14. Oktober 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben (Verfahren 100.2019.337; im Folgenden: Beschwerde 1). Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Baugesuch sei zur Bereinigung und Neuauflage sowie zur Wiederholung der Baupublikation und Nachbesserung der Profilierung zurückzuweisen. Eventuell sei der Bauabschlag zu erteilen, subeventuell die Baubewilligung mit der Auflage eines Lastwagenfahrverbots auf dem Höweg während der Bauzeit zu ergänzen. D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ beantragen mit Beschwerde vom 16. Oktober 2019 ebenfalls die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Überweisung der Angelegenheit an die zuständige Instanz zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen (Verfahren 100.2019.348; im Folgenden: Beschwerde 2).

Die F.\_\_\_\_\_ AG beantragt mit Beschwerdeantworten vom 13. November 2019, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, und der Entscheid der BVE vom 12. September 2019 sei zu bestätigen. Mit Vernehmlassungen vom 24. Oktober 2019 schliesst die BVE in der Sache auf Beschwerdeabweisung. Im Kostenpunkt seien die Beschwerden

hingegen gutzuheissen; sie habe die Kosten fälschlicherweise nicht halbiert und auf die zwei separat eingereichten Beschwerden verteilt. Die Einwohnergemeinde (EG) Interlaken hat am 1. November 2019 auf eine weitere Stellungnahme verzichtet. A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ sowie die C. \_\_\_\_\_ AG bestätigen mit Replik vom 3. Januar 2020 sinngemäss ihre Anträge. Mit Verfügung vom 8. Januar 2020 hat die Instruktionsrichterin die beiden Beschwerdeverfahren vereinigt. Am 13. Januar 2020 hat die BVD zur erwähnten Replik Stellung genommen, die F. \_\_\_\_\_ AG mit Duplik vom 3. Februar 2020; darin ergänzt sie ihre Rechtsbegehren mit einem Eventualantrag, wonach die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung (Verschieben des behindertengerechten Parkfelds) an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Am 28. Februar 2020 haben sowohl A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ sowie die C. \_\_\_\_\_ AG als auch D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ Schlussbemerkungen eingereicht; die F. \_\_\_\_\_ AG und die BVD haben mit Eingabe vom 27. bzw. 12. Februar 2020 auf weitere Ausführungen verzichtet.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerden 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. Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 79 Abs. 1 VRPG, vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind damit formell beschwert. Die für die Beschwerdebefugnis erforderliche räumliche Nähe ist nach der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bis zu einem

Abstand von etwa 100 m zu bejahren (BGE 140 II 214 E. 2.3; BVR 2013 S. 343 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 35-35c N. 17a). Sowohl die Stockwerkeinheiten der Beschwerdeführenden 1 (Gbbl. Nrn. 1\_\_\_\_\_ -1 und 4-7) als auch die Grundstücke der Beschwerdeführenden 2 (Gbbl. Nrn. 2\_\_\_\_\_ und 3\_\_\_\_\_) liegen innerhalb dieser Distanz. Alle Beschwerdeführenden sind somit auch materiell beschwert und deshalb zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt. Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerden ist daher grundsätzlich einzutreten (vgl. aber hinten E. 3.2.4 sowie E. 4.4.1).

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

## **2.**

**2.1** Das Bauareal liegt im Zentrum von Interlaken im Wirkungsbereich der ÜO «Bleikimatte» (nachfolgend: ÜO). Es grenzt im Süden an die Blumenstrasse, im Osten an das «Entenärli» (ehemaliger Mühlekanal) und die Postgasse sowie im Norden an die Neugasse. Interlaken ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als verstädtertes Dorf mit besonderen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten sowie geschichtlichem Wert verzeichnet. Die Bleikimatte befindet sich im Gebiet «Geschäftszentrum Interlaken» mit einer städtisch geschlossenen Bebauung von drei- bis fünfgeschossigen, repräsentativ gestalteten Geschäftshäusern und Hotels. Es gilt das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz; ISOS, Kanton Bern, Band 8.1 Oberland, einsehbar unter: <[www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)>, Karte «Bundesinventar ISOS»). Gemäss dem Zonenplan 2 der EG Interlaken vom 9. Dezember 2008 (einsehbar unter: <[www.interlaken-gemeinde.ch](http://www.interlaken-gemeinde.ch)>, Rubriken «Verwaltung», «Bauabteilung», «Downloads») befindet sich das Areal im kommunalen Ortsbildgestaltungsbereich, der die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen bezweckt (Art. 511 Abs. 1 des Gemeindebaureglements der EG Interlaken

vom 9. Juli 2009 [GBR]). Im Weiteren ist die Baumgruppe Nr. 25 mit drei Rosskastanien und zwei Linden bei der Kreuzung Neugasse/Postgasse (Parkplatz) aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt (Art. 523 und Anhang 2 GBR). In der unmittelbaren Umgebung der Bleikimatte befinden sich sodann mehrere im kantonalen Bauinventar als erhaltens- bzw. schützenswert verzeichnete Gebäude der Baugruppe D (Zentrum; Bauinventar des Kantons Bern, einsehbar unter: <[www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch)>, Karte «Bauinventar»).

**2.2** Das Bauprojekt sieht im Baubereich «nord» der ÜO entlang der Neugasse ein Gebäude mit vier Vollgeschossen und Mansarddach vor und im Baubereich «süd» entlang des «Entenärli» ein Gebäude mit vier Vollgeschossen und Flachdach, dessen Erdgeschoss mit einem eingeschossigen Flachdachbau in den Hof zwischen den beiden Neubauten erweitert werden soll (Baubereich «Sockel»). In den Erdgeschossen und im Sockelgebäude sind Gewerberäume vorgesehen, in den Obergeschossen Wohnungen und im Untergeschoss eine gemeinsame Einstellhalle. Der ganze Aussenbereich auf Strassenniveau ist öffentlich zugänglich und mit Ausnahme des Hofes autofrei. Auf dem Flachdach des Sockelbaus ist der private Aussenraum der Wohnungen geplant. Zwischen den beiden Neubauten «nord» und «süd» entsteht an der Postgasse ein kleiner Platz mit drei Bäumen. Von dort führt eine Gasse zwischen dem Sockelbau und dem Gebäude «nord» in den Hof. Auch von der Blumenstrasse her gelangt man über einen kleinen Platz mit einem Baum in den Hof, wo nebst öffentlichen Parkplätzen die ab der Neugasse erschlossene Einstellhalleneinfahrt geplant ist (zum Ganzen Baupläne, Vorakten RSA Register 12).

### **3.**

Die Beschwerdeführenden 1 beanstanden vorab diverse Mängel des Baubewilligungsverfahrens.

**3.1** Sie machen geltend, der Regierungsstatthalter hätte das Baugesuch nicht behandeln dürfen, weil ein Miteigentümer und eine Miteigentümerin der Grundstücke Nrn. 1035 und 1037 dieses nicht unterzeichnet hätten

(Beschwerde 1 Rz. 56 ff.). Diese Rüge erweist sich als unbegründet: Zutreffend ist zwar, dass ein Baugesuch nach dem Wortlaut von Art. 10 Abs. 2 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) nicht nur von der Baugesuchstellerin oder vom Baugesuchsteller zu unterzeichnen ist, sondern auch von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist es allerdings zu verhindern, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, die gar nicht verwirklicht werden können, weil ihnen die betroffene Grundeigentümerschaft nicht zustimmt (BVR 2005 S. 130 E. 3.1, 1998 S. 564 E. 2b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 10 mit weiteren Hinweisen). Als das Baugesuch bei der EG Interlaken einging, hatten die Miteigentümer und die Miteigentümerin der Parzellen Nrn. 1035 und 1037 dem Verkauf ihrer Grundstücke an die Beschwerdegegnerin bereits zugestimmt und den Kaufvertrag öffentlich beurkunden lassen (Kaufvertrag vom 27.4.2017, Vorakten Regierungsstatthalteramt [RSA] pag. 19 ff.). Wie schon die Vorinstanz ausführte (angefochtener Entscheid E. 3b), hat zudem der dritte Miteigentümer auf einer Beilage zum Baugesuch unterschriftlich erklärt, dass er auf eine Einsprache gegen das Bauvorhaben verzichte (Vorakten RSA pag. 4); ihm hatten der andere Miteigentümer und die Miteigentümerin im Kaufvertrag eine Spezialvollmacht erteilt, um insbesondere auch in ihrem Namen auf eine Einsprache zu verzichten (Vorakten RSA pag. 26 Rückseite und 27). Bei dieser Sachlage durfte der Regierungsstatthalter ohne weiteres davon ausgehen, dass alle, die an den Parzellen Nrn. 1035 und 1037 Miteigentum hatten, mit dem Bauvorhaben einverstanden waren. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 1 hat die Vorinstanz folglich kein Recht verletzt, wenn sie die Unterschriften der ehemaligen Miteigentümerschaft der Parzellen Nrn. 1035 und 1037 nicht nachträglich eingeholt hat (vgl. Beschwerde Rz. 60).

### **3.2**

**3.2.1** Die Beschwerdeführenden 1 bemängeln weiter, in der Baupublikation sei nur die Parzelle Nr. 943 genannt worden, nicht aber die vom Bauvorhaben ebenfalls betroffenen Grundstücke Nrn. 66, 267, 268, 1035, 1037, 1151 und 1273. Weil im Zeitpunkt der Publikation die Parzelle Nr. 943 noch nicht

mit den Grundstücken Nrn. 1035, 1037, 1151 und 1273 vereinigt gewesen sei, hätte auf die Situation vor der Zusammenlegung abgestellt werden müssen. Selbst wenn dem nicht so sein sollte, hätten jedenfalls die Parzellen Nrn. 66, 267 und 268 angegeben werden müssen. Die Baupublikation habe insoweit über das wahre Ausmass des umstrittenen Bauvorhabens hinweggetäuscht (Beschwerde Ziff. 10 ff.).

**3.2.2** Baugesuche sind vorbehältlich hier nicht einschlägiger Ausnahmen zu veröffentlichen (Art. 35 Abs. 1 BauG, Art. 26 Abs. 1 BewD). Gemäss Art. 26 Abs. 3 Bst. b BewD hat die Bekanntmachung insbesondere die vom Bauvorhaben erfasste Parzelle mit Angabe der genauen Lage oder der Koordinaten sowie die allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens zu enthalten. Die Publikation muss aussagekräftig sein, insbesondere in Bezug auf die Grösse des Vorhabens und beanspruchte Ausnahmen sowie hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung. Im Nichtveröffentlichen eines wesentlichen Elements des Bauvorhabens liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen (BVR 2005 S. 156 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 7 und 8a).

**3.2.3** Es trifft zu, dass in der Baupublikation nur die Parzelle Nr. 943 genannt wurde, nicht aber die anderen vor der Vereinigung bestehenden Parzellen Nrn. 1035, 1037, 1151 und 1273 sowie die weiteren Parzellen Nrn. 66, 267 und 268. Anders als die Beschwerdeführenden 1 meinen, bleibt diese Unvollständigkeit allerdings ohne Folgen: Solange sich Betroffene gleichwohl mit Einsprache am Verfahren beteiligen konnten, können sie gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts aus einer mangelhaften Baupublikation grundsätzlich keine Rechte ableiten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sie durch die unvollständige Publikation nicht getäuscht worden bzw. ihnen aus dem Publikationsmangel keine Nachteile erwachsen sind (BVR 1994 S. 398 E. 2; VGE 2017/298 vom 28.5.2018 E. 3.2, 2012/208 vom 31.1.2013 E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 8a und 11). In einem solchen Fall kann eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs regelmässig als geheilt gelten und bleibt sie typischerweise folgenlos. Anders zu entscheiden ist gegebenenfalls dann, wenn in der Publikation wesentliche Elemente des Bauvorhabens unterschlagen bzw. die betroffenen Personen auf die kritischen Punkte des

Projekts nicht aufmerksam gemacht wurden, sodass für sie keine Veranlassung bestand, die Auflageakten einzusehen (vgl. BVR 2008 S. 251 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 8a). In dem von den Beschwerdeführenden 1 zitierten Urteil VGE 21568 vom 19. Juni 2003 (vgl. Beschwerde 1 Rz. 34 f.) ging es nicht – wie hier – um eine unvollständige, sondern um eine gänzlich unterlassene Publikation, was als schwerwiegender Verfahrensfehler bewertet wurde, den das Verwaltungsgericht nicht heilen konnte (E. 4.1 des erwähnten Entscheids; vgl. auch BGer 1C\_5/2019 vom 12.6.2019, in ZBI 2020 S. 444 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 11). Daraus können die Beschwerdeführenden 1 nichts zu ihren Gunsten ableiten. Sie haben weder von einer Einsicht in die Auflageakten abgesehen, noch kann gesagt werden, die Publikation habe über den räumlichen Umfang des Bauvorhabens hinweggetäuscht. Dieses wurde wie folgt umschrieben: «Wohn- und Gewerbeüberbauung Bleikimatte. Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkung. Abbruch der Gebäude Neugasse 10, Blumenstrasse 12 und 13. Fällen von geschützten Bäumen». Aufgrund dieser Angaben war für die Beschwerdeführenden 1 wie auch für interessierte Dritte ohne weiteres erkennbar, dass nicht nur die (ehemalige) Parzelle Nr. 943 betroffen sein kann, zumal die Abbruchobjekte Blumenstrasse 12 und 13 auf den (ehemaligen) Parzellen Nrn. 1151 und 1037 liegen (Grundbuchplankopie vom 16.2.2017, Vorakten RSA pag. 29 Rückseite). Den Beschwerdeführenden 1 war der Perimeter der ÜO Bleikimatte sowie das der Planung zugrundeliegende Richtprojekt zudem bekannt, hatten sie sich doch bereits mit Einsprache gegen den Erlass der ÜO zur Wehr gesetzt (vgl. Genehmigungsverfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern [AGR] vom 18.10.2018, Vorakten RSA pag. 431 ff.). Folglich hatten sie durchaus Anlass, die Auflageakten einzusehen, um die Details des Bauvorhabens in Erfahrung zu bringen, was sie ja auch getan haben. Daraus war der räumliche Umfang des Bauvorhabens entgegen ihrer Behauptung ohne besondere Mühe erkennbar (vgl. Beschwerde 1 Rz. 27). Anders als von ihnen dargestellt ging aus den Plänen ausserdem genügend klar hervor, dass die Zugangstreppe auf der Parzelle Nr. 267 Teil des Bauvorhabens ist (vgl. Situationsplan vom 24.1.2017, Vorakten RSA pag. 5), die Linden auf der Parzelle Nr. 523 dagegen nicht (vgl. Abbruch- und Rodungsplan vom 5.7.2017, Vorakten RSA pag. 73). Sie waren somit ohne weiteres imstande, in Kenntnis des genauen Bauvorha-

bens ihre Rechte vollumfänglich zu wahren; ihnen ist aus der ungenauen Baupublikation kein Nachteil erwachsen. Auf diese Sach- und Rechtslage hat die Vorinstanz zutreffend hingewiesen (angefochtener Entscheid E. 2b); damit ist sie ihrer Begründungspflicht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 1 nachgekommen (Beschwerde 1 Rz. 12).

**3.2.4** Soweit die Beschwerdeführenden 1 schliesslich geltend machen, andere einspracheberechtigte Personen hätten wegen der fehlenden Parzellenangaben von einer Einsprache abgesehen (Beschwerde 1 Rz. 13), machen sie Verfahrensrechte Dritter geltend, wozu sie nicht befugt sind; darauf ist nicht weiter einzugehen (BGer 1C\_340/2017 vom 25.6.2018 E. 5.2, 1C\_320/2011 vom 30.5.2012 E. 4.3.1).

**3.3** Die Beschwerdeführenden 1 beanstanden ausserdem eine ungenügende Profilierung (Beschwerde 1 Rz. 44 f.). Diese dient – in Ergänzung der Publikation – der Bekanntmachung und Veranschaulichung des Bauvorhabens. Dementsprechend müssen die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber alle Einzelheiten der geplanten Baute kenntlich sein (vgl. Art. 16 BewD). Aus einer unzureichenden Profilierung kann jedoch ebenfalls nur Rechte ableiten, wer durch den Mangel einen Nachteil erlitten hat (vgl. VGE 2015/348 vom 24.6.2016 E. 2.2, 2012/208 vom 31.1.2013 E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20; Arnold Marti, Die Bauaussteckung, in Rüssli/Hänni/Häggi Furrer [Hrsg.], Staats- und Verwaltungsrecht auf vier Ebenen, Festschrift für Tobias Jaag, 2012, S. 219 ff., 229 f.). Die Beschwerdeführenden 1 konnten ihre Rechte vollumfänglich wahrnehmen; ihnen ist nach dem Gesagten kein Nachteil erwachsen (vorne E. 3.2.3). Inwiefern ihnen «die Erkennung der geltend gemachten Rügen [...] deutlich erschwert und mögliche weitere legitime Rügen überhaupt nicht ersichtlich» gewesen sein sollen, führen sie denn auch nicht näher aus. Ob die Profilierung tatsächlich in einzelnen Punkten mangelhaft war, muss folglich – wie bereits die Vorinstanz zutreffend erkannt hat (angefochtener Entscheid E. 3b) – nicht weiter erörtert werden. Der in diesem Zusammenhang beantragte Augenschein erübrigt sich; der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

**3.4** Die Beschwerdeführenden 1 machen ferner geltend, sowohl die Gemeinde als auch das Regierungsstatthalteramt seien nicht unabhängig

gewesen und hätten das Baubewilligungsverfahren «unangemessen, überwiegend parteiisch sowie rechtsverletzend» geführt (Beschwerde Rz. 37 ff.). – Wie ihnen bereits die Vorinstanz erläutert hat, war das Regierungsstatthalteramt Baubewilligungsbehörde; die Gemeinde hatte mit der Verfahrensführung nichts zu tun. Die Beschwerdeführenden<sup>1</sup> haben zudem im Baubewilligungsverfahren kein Ablehnungsbegehren gegen den Regierungsstatthalter oder gewisse Mitarbeitende gestellt. Allfällige Ablehnungs- bzw. Ausstandsgründe sind nach ständiger Rechtsprechung aber sofort nach ihrem Bekanntwerden vorzubringen, ansonsten der Anspruch auf Ablehnung – dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Rechtsmissbrauchsverbot entsprechend – verwirkt (vgl. etwa BVR 2007 S. 433 E. 3.2.5, 2005 S. 561 E. 4.1; VGE 2018/166 vom 20.6.2019 E. 3.1, 2017/293/294 vom 14.5.2018 E. 3; vgl. auch BGE 141 III 210 E. 5.2, 136 I 207 E. 3.4). Folglich war die erstmals im Beschwerdeverfahren erhobene Befangenheitsrüge verspätet, wie schon die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat.

**3.5** Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorinstanz den Gesamtentscheid vom 5. März 2019 zu Recht nicht wegen Mängeln des Baubewilligungsverfahrens aufgehoben hat.

#### **4.**

In der Sache machen die Beschwerdeführenden<sup>1</sup> geltend, dass die geplanten öffentlichen Parkplätze den Vorgaben der ÜO widersprechen.

**4.1** Art. 20 der Überbauungsvorschriften (nachfolgend: ÜV) regelt die Anzahl und Platzierung der Parkplätze folgendermassen:

*Parkplatzzahl*

<sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

*Öffentliche Parkplätze*

<sup>2</sup> In den Bereichen für oberirdische Parkierung sind auf Strassenniveau mindestens 14 öffentliche Parkplätze zu erstellen und zu bewirtschaften. Diese sind im Baubereich Sockel in das Gebäude zu integrieren.

*Einstellhalle*

<sup>3</sup> Im Übrigen hat die Parkierung von Motorfahrzeugen in einer unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen.

Im Überbauungsplan sind drei blau schraffierte Flächen als «Bereich für oberirdische Parkplätze» eingezeichnet; eine entlang der Neugasse, eine weitere parallel zur Einstellhallenzufahrt und die dritte innerhalb des Baubereichs «Sockel». Auf diesen drei Flächen werden im bewilligten Umgebungsplan insgesamt 14 Parkfelder ausgewiesen (Umgebungsplan vom 5.7.2017 [rev. am 1.2.2019], gestempelt am 5.3.2019, Vorakten RSA Register 12). Dies entspricht der gemäss Art. 20 Abs. 2 Satz 1 ÜV verlangten Zahl öffentlicher Parkplätze. Zusätzlich dazu ist im Umgebungsplan ein behindertengerechtes Parkfeld in der Gasse zwischen dem Sockelgebäude und dem Gebäude «nord» vorgesehen.

**4.2** Soweit die Beschwerdeführenden 1 rügen, es seien insgesamt nur zehn öffentliche Parkplätze gesichert (Beschwerde 1 Rz. 78 und 85), kann ihnen nicht gefolgt werden. Denn anders als sie meinen, müssen die vier Parkplätze entlang der Neugasse nicht mit Dienstbarkeiten gesichert werden. Wohl schreibt Art. 24 ÜV vor, dass die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, «soweit notwendig» durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen ist. Für die öffentlichen Parkplätze entlang der Neugasse ist eine dienstbarkeitsrechtliche Sicherung jedoch nicht notwendig, da sie sich auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 66 befinden (vgl. bereits Gesamtentscheid vom 5.3.2019 S. 10).

**4.3** Die Beschwerdeführenden 1 beanstanden weiter, entgegen Art. 20 Abs. 2 Satz 2 ÜV sei nur ein Teil der öffentlichen Parkplätze in das Sockelgebäude integriert. Selbst wenn man der Auslegung der Vorinstanz folge, müssten namentlich die beiden öffentlichen Parkplätze parallel zur Einstellhallenzufahrt in das Sockelgebäude integriert werden, da sie sich im entsprechenden Baubereich befänden (Beschwerde 1 Rz. 79 und 82). – Gemäss der Vorinstanz ist die Vorgabe in Art. 20 Abs. 2 Satz 2 ÜV so zu verstehen, dass (nur) diejenigen öffentlichen Parkplätze in das Sockelgebäude integriert werden müssen, die im Baubereich «Sockel» liegen, nicht sämtliche in der Nähe geplanten öffentlichen Parkplätze (angefochtener Entscheid E. 7b). Dem ist zuzustimmen. Eine andere Auslegung der Überbauungsvorschrift ergibt angesichts des Überbauungsplans keinen Sinn, da er sowohl entlang der Neugasse als auch parallel zur Einstellhallenzufahrt Parkflächen

ausserhalb der Baufelder und damit auch ausserhalb der Gebäude vorsieht. Auch die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur ÜO «Bleikmatte» lassen keinen Zweifel daran, dass nicht sämtliche öffentlichen Parkplätze in das Sockelgebäude integriert werden müssen: «Der Ersatz der öffentlichen Parkplätze ist zum einen als Längsparkierung entlang der Neugasse und zum anderen im Hof [...] vorgesehen. *Einige* Parkplätze sind in den Sockel integriert und gedeckt» (S. 18). Anders als die Beschwerdeführenden 1 behaupten, befinden sich die beiden parallel zur Einstellhallenzufahrt geplanten Parkplätze offensichtlich nicht im Baubereich «Sockel». Sie müssen daher auch nicht in das Gebäude integriert werden.

**4.4** Die Beschwerdeführenden 1 machen geltend, auch das behindertengerechte Parkfeld hätte ins Sockelgebäude integriert werden müssen (Beschwerde 1 Rz. 82).

**4.4.1** Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin (vgl. Duplik Rz. 3 ff.) ist auf diesen Einwand einzugehen, obwohl dieses Parkfeld im vorinstanzlichen Verfahren – anders als noch im Einspracheverfahren – kein Thema mehr war. Im Wiederaufgreifen dieses Kritikpunkts vor Verwaltungsgericht ist weder ein Verstoss gegen Treu und Glauben noch eine unzulässige Ausdehnung des Streitgegenstands zu erkennen. Die sog. aspektmässige Umschreibung des Streitgegenstands, die in aArt. 40 Abs. 2 BauG (GS 1985 S. 186) vorgesehen war, ist mit der Revision des BauG vom 9. Juni 2016 per 1. April 2017 (BAG 17-008) aufgegeben worden. Die Beschränkung, wonach Einsprecherinnen und Einsprecher (nur) im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt waren, ist damit weggefallen. Seither gilt die Baubewilligung an sich als Streitgegenstand (sog. objektmässige Umschreibung des Streitgegenstands; BVR 2015 S. 15 E. 1.4 mit Bezug auf eine Rüge, Bundesrecht sei verletzt; VGE 2017/278 vom 19.3.2019 E. 1.5.5, 2018/96 vom 20.12.2018 E. 6.2; vgl. BGE 136 II 165 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 9 und 12). Werden im Rechtsmittelverfahren Rügen gegen das Erteilen der Baubewilligung erhoben, die vor der Vorinstanz kein Thema (mehr) waren, stellt dies folglich keine unzulässige Erweiterung des Streitgegenstands dar (BGer 2C\_941/2012, 2C\_942 vom 9.11.2013 E. 1.8.3 mit Hinweisen).

**4.4.2** Unstreitig setzt die Baubewilligung voraus, dass mindestens einer der dem Publikum zur Verfügung stehenden Parkplätze als rollstuhlgerechtes Parkfeld ausgestaltet wird (Art. 22 BauG, Art. 85 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] und SIA-Norm 500:2009 Ziff. 7.10.1; vgl. auch Fachberichte 1 und 2 der Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern [Procap] vom 24.10.2017 bzw. 19.12.2017, Vorakten RSA pag. 172 ff. und 166 ff.). Gemäss den Bauplänen ist dieses Parkfeld nicht in einem «Bereich für oberirdische Parkplätze» vorgesehen (Art. 20 Abs. 2 ÜV; vgl. vorne E. 4.1), sondern soll gemäss dem Umgebungsplan zum grössten Teil in dem im Überbauungsplan gelb markierten «Umgebungsbereich» zu liegen kommen. Nach Art. 14 Abs. 1 ÜV dient dieser Bereich als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Die Nutzung durch die angrenzenden ersten Vollgeschosse, insbesondere als Aussenbereiche für Gastronomie- und Verkaufsnutzung, sowie für Plätze, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsnutzungen, Veloabstellplätze und dergleichen ist zulässig. Für den motorisierten Verkehr ist der Umgebungsbereich hingegen gesperrt. Ein behindertengerechtes Parkfeld kommt dort offensichtlich nicht in Frage. Der von der Beschwerdegegnerin angerufene Art. 20a der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11) ändert daran schon deshalb nichts, weil die VRV nicht Bauvorschriften, sondern Verkehrsregeln enthält und das strittige Parkfeld zudem weder in einer Begegnungs- noch in einer Fussgängerzone geplant ist (Art. 20a Abs. 1 Bst. c VRV; vgl. Duplik Rz. 14). Zu einem kleinen Teil liegt das Parkfeld zudem im Baubereich «Sockel». Ob es deshalb in das Sockelgebäude integriert werden müsste (Art. 20 Abs. 2 ÜV; vgl. vorne E. 4.1), kann bei diesem Ergebnis ebenso offenbleiben wie die Frage, ob ein Verstoss gegen die Vorgaben in Art. 19 ÜV über die Freihaltung von Fuss- und Velowegverbindungen oder gegen das Gebot der Barrierefreiheit vorliegt (vgl. Beschwerde 1 Rz. 86).

**4.5** Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass die vorgesehene Platzierung des behindertengerechten Parkfelds jedenfalls mit Art. 14 Abs. 1 ÜV nicht vereinbar ist, während im Zusammenhang mit den übrigen öffentlichen Parkplätzen ein Verstoss gegen die Vorgaben der ÜO nicht ersichtlich ist.

## 5.

Die Beschwerdeführenden 1 bemängeln überdies die Regelung des Baustellenverkehrs.

**5.1** Im Einzelnen verlangen sie eine Auflage, die das Befahren des Höhenwegs mit Lastwagen während der Bauphase verbietet. Die im Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters vom 5. März 2019 enthaltene Auflage genüge nicht; ebenso wenig wie die Zusicherungen der Beschwerdegegnerin, dass der «grosse Baustellenverkehr» über die Strandbadstrasse herangeführt und wieder nach Osten geleitet werde. Gestützt auf negative Erfahrungen mit Zusicherungen der Bauleitung der Beschwerdegegnerin müsse praktisch damit gerechnet werden, dass sich diese über die Auflage und die eigenen Zusicherungen hinwegsetze und die Zufahrt zur Garage der Liegenschaft der Beschwerdeführenden 1 erheblich erschwert sein werde. Zudem bestünden erhebliche Zweifel, dass im Rahmen des von der Gemeinde noch zu genehmigenden Verkehrskonzepts auf die Anliegen der Nachbarschaft ausreichend Rücksicht genommen werde. Der kommunale Polizeivorsteher habe im Abtausch ein Grundstück von der Beschwerdegegnerin erhalten, weshalb zu befürchten sei, dass er sich für ein Verkehrskonzept einsetzen werde, das für diese günstig sei (Beschwerde 1 Rz. 67 ff.).

**5.2** Laut Auflage im Gesamtentscheid darf der Verkehr auf den öffentlichen Strassen und Trottoirs nicht behindert werden und ist eine minimale Durchfahrtsbreite von 3.5 m jederzeit zu gewährleisten (Dispositiv-Ziff. 3.4.2 i.V.m. Amtsbericht der EG Interlaken vom 27.11.2017 S. 4, Vorakten RSA pag. 159). Die Vorinstanz hat erwogen, wie der Baustellenverkehr im Einzelnen geregelt werden soll, werde gestützt auf ein Gesuch um gesteigerten Gemeingebrauch der öffentlichen Strasse gemäss Art. 68 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) erst noch zu prüfen sein. Die Gemeinde werde die entsprechende Bewilligung gestützt auf Art. 68 Abs. 2 SG – sofern nötig – mit Bedingungen und Auflagen versehen können. In diesem Verfahren werde auch zu prüfen sein, ob bei einem bestimmten Gemeinderat eine Ausstandspflicht gemäss Art. 47 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11) bestehe (angefochtener Entscheid E. 6b). – Diese zutreffenden Ausführungen

beanstanden die Beschwerdeführenden 1 zu Recht nicht. Ausserdem kann entgegen ihrer Ansicht nicht von vornherein davon ausgegangen werden, die Beschwerdegegnerin würde die Auflagen oder Zusicherungen nicht einhalten. Dies umso weniger, als sie keine konkreten Beispiele für ihre «negativen Erfahrungen» nennen, die auf solches schliessen liessen. Die Rügen betreffend die Regelung des Baustellenverkehrs sind daher unbegründet.

## 6.

Die Beschwerdeführenden 2 machen geltend, die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für die unterirdische Einstellhalle sei zu Unrecht erteilt worden.

**6.1** Die Bleikmatte befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> (vgl. Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, einsehbar unter: <[www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch)>); die Einstellhalle soll zum Teil unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen kommen. Gemäss Art. 43 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) dürfen Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden. Im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> dürfen nach Ziff. 211 Abs. 2 Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 14.201) grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann aber Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Im Kanton Bern wird die entsprechende Ausnahmegewilligung vom Amt für Wasser und Abfall (AWA) erteilt (Art. 45 GSchG; Art. 11 Abs. 3 des Kantonalen Gewässerschutzgesetzes vom 11. November 1996 [KGSchG; BSG 821.0]; Art. 26 Abs. 2 Bst. g der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 [KGV; BSG 821.1]; Art. 10 Abs. 2 Bst. a und f der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion [OrV BVD; BSG 152.221.191]). Laut dem vom AWA im

Baubewilligungsverfahren erstatteten Amtsbericht zeigen der von der Beschwerdegegnerin vorgelegte Bericht «Fall 5+6 Tiefenfundation + Ersatzmassnahmen» der G.\_\_\_\_\_ AG vom 21. Juni 2017 (Vorakten RSA pag. 185) und der Plan «Grundwasserersatzmassnahmen, Schnitt» vom 23. Juni 2017 (Vorakten RSA pag. 193) auf, dass die natürliche Durchflusskapazität des Grundwassers mit den geplanten Massnahmen zur Erhaltung der Strömungsverhältnisse um weniger als 10 Prozent vermindert werde. Die erforderliche Ausnahmegewilligung könne deshalb unter Auflagen erteilt werden (Amtsbericht des AWA vom 30.10.2017 Ziff. 1.4, Vorakten RSA pag. 159).

**6.2** Die Beschwerdeführenden 2 bemängeln vorab, der Bericht der G.\_\_\_\_\_ AG sei «richtig betrachtet» ein Parteigutachten, das die Beschwerdegegnerin in Auftrag gegeben und finanziert habe. Darauf dürfe nicht abgestellt werden (Beschwerde 2 Rz. 23). Zu Unrecht: Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 2 war das AWA nicht verpflichtet, die erforderlichen Untersuchungen selber durchzuführen oder in Auftrag zu geben; vielmehr kann es von der Bauherrschaft hydrogeologische Abklärungen verlangen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Im Übrigen hat das AWA die eingereichten Nachweise als zuständige kantonale Fachstelle inhaltlich geprüft und festgehalten, dass die Ausnahmegewilligung gestützt auf diese Unterlagen erteilt werden könne. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, wie schon die Vorinstanz zutreffend erkannt hat.

**6.3** Weiter bestreiten die Beschwerdeführenden 2, dass die von der G.\_\_\_\_\_ AG berechnete Veränderung der Grundwasserdurchflusskapazität korrekt ist. In Anbetracht der «gerichtsnotorisch bekannten lokalen Grundwasserverhältnisse in Interlaken» sei davon auszugehen, dass die 10-Prozent-Regel gerade nicht eingehalten werde (Beschwerde 2 Rz. 24.). – Das Verwaltungsgericht auferlegt sich bei der Überprüfung von Aspekten, die eine kantonale Fachbehörde aufgrund ihres Fachwissens besser beurteilen kann, praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung. Um von der Einschätzung der Fachbehörde abzuweichen, bedarf es triftiger Gründe (BVR 2014 S. 508 E. 5.3.2, 2013 S. 5 E. 5.6, 2010 S. 411 E. 1.5 mit Hinweisen; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 19 N. 8, 16).

Solche liegen hier nicht vor: Die Beschwerdeführenden 2 behaupten lediglich pauschal, die 10-Prozent-Regel könne entgegen der Auffassung der Fachbehörde nicht eingehalten werden, ohne dafür Gründe zu benennen. Eine blossе Vermutung, dass die Einschätzung der Fachbehörde unzutreffend sein könnte, genügt jedoch nicht, um ihre Beweiskraft zu erschüttern. Es besteht folglich keine Veranlassung, am Befund des AWA zu zweifeln. Anders als die Beschwerdeführenden 2 meinen, ändert daran auch nichts, dass zum Kurzbericht der G.\_\_\_\_\_ AG vom 8. Mai 2019, den die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren eingereicht hat (Vorakten BVD nach pag. 114, Beilage 7 zur Beschwerdeantwort vor der Vorinstanz; nachfolgend: Kurzbericht G.\_\_\_\_\_), keine Stellungnahme des AWA eingeholt wurde. Dieser Bericht enthält keine Hinweise darauf, dass die bisherige Einschätzung des AWA in Frage zu stellen wäre. Im Gegenteil kommt er gestützt auf die laufende Auswertung des Grundwassermonitorings zum Schluss, dass für die Durchflussberechnung «etwas zu vorsichtige Wasserstände» verwendet worden seien. Dadurch sei in der Berechnung noch zusätzliche Sicherheit enthalten und der bereits erbrachte Durchflussnachweis weiterhin gültig (Kurzbericht G.\_\_\_\_\_ S. 2). Im Übrigen hat das AWA in seiner Stellungnahme vom 25. April 2019 zuhanden der Vorinstanz darauf hingewiesen, dass die Weiterführung des Grundwassermonitorings dazu dient, die Hochwasserstände festzulegen, nicht den für die 10-Prozent-Regel relevanten mittleren Grundwasserspiegel (Vorakten BVD pag. 78 f.). Letzterer sei bereits im Baugrundbericht der G.\_\_\_\_\_ AG vom 13. April 2017 festgelegt worden (Vorakten RSA pag. 317 ff.; nachfolgend: Baugrundbericht). Dieser Bericht könne entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 2 nicht als unvollständig bezeichnet werden.

**6.4** Sodann kann den Beschwerdeführenden 2 auch nicht gefolgt werden, wenn sie meinen, die Vorinstanzen hätten den Sachverhalt ungenügend abgeklärt, weil sie das Bundesamt für Umwelt (BAFU) «als objektive und unabhängige Fachbehörde [...] für eine fachliche Beurteilung und insbesondere auch kritische Überprüfung und Hinterfragung» des eingereichten Nachweises nicht beigezogen haben (Beschwerde 2 Rz. 27 f.). Zuständig für das Erteilen von Ausnahmegewilligungen für Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels ist im Kanton Bern das AWA,

nicht das BAFU (vorne E. 6.1). Überdies ist im Gesetz nicht vorgeschrieben, dass das AWA für die Beurteilung der in seine Zuständigkeit fallenden Gesuche das BAFU beiziehen muss. Entgegen den Beschwerdeführenden 2 ändert daran nichts, dass das Erteilen einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung als Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) gilt. Auch kann solches nicht aus dem Umstand hergeleitet werden, dass das Bundesgericht regelmässig das BAFU zur Stellungnahme einlädt.

**6.5** Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung bestätigt hat.

## 7.

Die Beschwerdeführenden 2 machen im Weiteren geltend, es bestehe das Risiko, dass es während der Bauarbeiten auf den Nachbarparzellen zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels komme und dadurch Schäden an Gebäuden und Erschliessungsanlagen entstünden. Diese Gefahr sei zu wenig abgeklärt worden (Beschwerde 2 Rz. 25 f.).

**7.1** Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Bauherrschaft trifft namentlich die Pflicht, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten (Art. 21 Abs. 1 BauG, Art. 57 Abs. 1 Satz 2 BauV). Ob diese Regeln bei der Bauausführung befolgt werden, kann nicht schon im Baubewilligungsverfahren geprüft werden (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7). Ohne entsprechende Anhaltspunkte besteht aber kein Grund zur Annahme, die Bauherrschaft werde bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt missen lassen und sich nicht an die Regeln halten.

**7.2** Gemäss dem Baugrundbericht muss die Baugrube während der Bauphase mit rückziehbaren Spundwänden abgedichtet und mit Filterbrunnen oder Pumpensümpfen entwässert werden, weil unterhalb des Grundwasserspiegels gearbeitet wird (S. 19). Laut dem bereits erwähnten Kurzbericht G.\_\_\_\_\_ (vorne E. 6.3) ist es denkbar, dass sich der

Grundwasserspiegel durch die vorübergehende Grundwasserabsenkung in der Baugrube auch ausserhalb der Baugrube verändert. Daher müssen die Grundwasserstände während der Bauphase periodisch gemessen werden, damit beurteilt werden kann, ob weitere Massnahmen wie z.B. Brunnen ausserhalb der Spundwand erforderlich sind oder ob auf solche verzichtet werden kann, weil die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel nur geringfügig sind (zum Ganzen Kurzbericht G. \_\_\_\_\_ S. 3). Nach den Auflagen des Gesamtentscheids ist die Beschwerdegegnerin verpflichtet, die Planung und Ausführung sämtlicher Arbeiten im Zusammenhang mit den Bauten im Grundwasser und der Grundwasserabsenkung von einer hydrogeologisch kompetenten Fachperson begleiten und überwachen zu lassen (Dispositiv-Ziff. 3.4.5 i.V.m. Amtsbericht des AWA vom 30.10.2017 Ziff. 3.1 und Merkblatt des AWA «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» vom April 2013 Ziff. 6; vgl. auch Formular «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen», Vorakten RSA pag. 184). Das Gefahrenpotential der Grundwasserabsenkung wurde folglich erkannt und die Baubewilligung mit den aus fachlicher Sicht notwendigen Auflagen versehen. Unter diesen Umständen ist bei einer sorgfältigen Ausführung der Bauarbeiten nicht mit einer unzumutbaren Gefährdung der bestehenden Bauten und Anlagen auf den benachbarten Grundstücken zu rechnen. Die Rüge der Beschwerdeführenden 2, das Gefahrenpotential sei zu wenig abgeklärt worden, ist unbegründet.

## **8.**

Die Beschwerdeführenden 2 sind ferner der Ansicht, dass die Baubewilligungsbehörde bzw. die Vorinstanz ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder der Eidgenössischen Denkmalschutzkommission (EDK) hätte einholen müssen.

**8.1** Gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG i.V.m. Art. 25 Abs. 1 Bst. d der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) ist von der ENHK bzw. EDK ein Gutachten einzuholen, wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden kann

oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen. Ist für die Erfüllung der Bundesaufgabe der Kanton zuständig, so beurteilt die zuständige kantonale Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG, ob ein solches Gutachten erforderlich ist (Art. 7 Abs. 1 NHG), im vorliegenden Fall also die Kantonale Denkmalpflege (KDP; Art. 22 Abs. 3 BewD i.V.m. Art. 37 der Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege [Denkmalpflegeverordnung, DPV; BSG 426.411] und Verzeichnis des AGR nach Art. 22 BewD [einsehbar unter: <[www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch)>, Rubriken «Baubewilligungen», «Baubewilligungsverfahren», «Verzeichnis der Fachstellen und erforderlichen Nebenbewilligungen»]).

**8.2** Die Beschwerdeführenden 2 haben im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, der Abbruch der drei Gebäude an der Neugasse 10 und 12 sowie und an der Blumenstrasse 13 verstosse gegen die im ISOS vorgesehene Erhaltungspflicht. Dazu erwog die Vorinstanz, im Hinblick auf den Erlass der ÜO «Bleikimatte» habe ein Projektteam in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachleuten u.a. der KDP und des Berner Heimatschutzes in einem Verfahren mit fünf Workshops ein Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept erarbeitet. Dieses zeige auf, welches Bauvolumen verträglich sei und mit welcher Gestaltung es sich ins bestehende Ortsbild integrieren lasse. Das Konzept sei in Form des für das spätere Bauvorhaben wegleitenden Richtprojekts in der ÜO verankert worden. Art. 9 ÜV sehe vor, dass das Bauvorhaben von mindestens zwei unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten auf seine Übereinstimmung mit dem Richtprojekt sowie die Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze und -vorgaben überprüft werde. Die ÜO sei vom AGR genehmigt worden und in Rechtskraft erwachsen. Der Abbruch der fraglichen Gebäude sei eine Voraussetzung für die Umsetzung des Richtprojekts und damit Bestandteil der rechtskräftigen ÜO «Bleikimatte». Eine nachträgliche (akzessorische) Anfechtung der ÜO sei abgesehen von hier nicht einschlägigen Konstellationen nicht mehr möglich, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzugehen sei und sich das Einholen eines Gutachtens der ENHK oder EDK erübrige. Abgesehen davon handle es sich beim Abbruch der bestehenden Gebäude ohnehin nicht um eine Bundesaufgabe, da nur für den geplanten Neubau eine Gewässerschutzbewilligung notwendig sei. Zudem sei die KDP zuständig für

den Entscheid, ob ein Gutachten der ENHK bzw. EDK einzuholen sei, und habe dies in ihrer Stellungnahme vom 6. Mai 2018 für nicht notwendig befunden (zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 5a).

**8.3** Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden 2 vor Verwaltungsgericht entgegen, die Vorinstanz habe verkannt, dass es nicht nur um den Abbruch von Gebäuden gehe. Problematisch sei vor allem auch die durch den geplanten Neubau verursachte Gefährdung der Nachbarbauten, die gemäss ISOS zum geschützten Ortsbild gehörten und teilweise auch unter besonderen Auflagen des kantonalen Denkmalschutzes stünden. Da hierfür eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich sei, liege sehr wohl eine Bundesaufgabe vor. Weiter habe die Vorinstanz übersehen, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Anfechtungsmöglichkeit auch noch im Baubewilligungsverfahren bestehen müsse, wenn im vorangehenden Verfahren auf Erlass der ÜO «unbestimmte Ausgangskonstellationen» bestanden hätten oder die Schutzziele des ISOS missachtet worden seien, wenn das Bauvorhaben eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung benötige oder ganz generell, wenn es um die Erfüllung einer Bundesaufgabe gehe (Beschwerde 2 Rz. 9).

**8.4** Im Baubewilligungsverfahren können Überbauungspläne inklusive der zugehörigen Vorschriften grundsätzlich nicht mehr in Frage gestellt werden (Prinzip des einmaligen Rechtsschutzes). Eine nachträgliche (akzessorische) Anfechtung ist nach der Rechtsprechung nur dann möglich, wenn Betroffene beim Planerlass objektiv keine Anfechtungsmöglichkeit hatten, das Ausmass der Auswirkungen des Plans noch nicht klar war oder wenn sich die Verhältnisse massgeblich geändert haben und das öffentliche Interesse an einer planerischen Festlegung dahingefallen sein könnte (vgl. BGE 145 II 83 E. 5.1; BVR 2016 S. 222 E. 3.2; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 2/b, Art. 60 N. 9 mit weiteren Hinweisen). Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, wurden Gestaltung und Einordnung des Bauvorhabens in die bestehende bauliche Umgebung bereits im Verfahren auf Erlass der ÜO eingehend diskutiert und sind in der ÜO in den wesentlichen Zügen vorgegeben, namentlich was die Anordnung, Kubatur und charakteristischen Gestaltungselemente der Gebäudekörper betrifft (Schlussbericht Workshopverfahren S. 32 ff.; Erläuterungsbericht ÜO

S. 23). Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das im ISOS geschützte Ortsbild waren daher im Planerlassverfahren ausreichend absehbar und es bestand diesbezüglich keine «unbestimmte Ausgangskonstellation». Folglich hätten die Beschwerdeführenden 2 ihre Einwände betreffend die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem ISOS bereits im Planerlassverfahren vorbringen können und müssen, worauf sie aber verzichtet haben. Da sie im Übrigen nicht geltend machen und auch nicht ersichtlich ist, dass sich die relevanten Verhältnisse seit Erlass der ÜO massgeblich geändert hätten, besteht – was die Frage der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem ISOS betrifft – im Baubewilligungsverfahren keine Anfechtungsmöglichkeit mehr. Anderes kann auch aus der von den Beschwerdeführenden 2 angeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht hergeleitet werden. Für die Frage der nachträglichen Anfechtbarkeit ist nämlich weder von Belang, ob das umstrittene Bauvorhaben eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung benötigt, noch ob das Baubewilligungsverfahren eine Bundesaufgabe betrifft. Schliesslich benennen die Beschwerdeführenden 2 keine stichhaltigen Anhaltspunkte für ihre Behauptung, dem im Hinblick auf den Erlass der ÜO eingesetzten Projektteam seien die zwingend einzuhaltenden bundesrechtlichen Vorgaben «offensichtlich» nicht bekannt gewesen bzw. diese seien nicht eingehalten worden (Beschwerde 2 Rz. 10; Schlussbemerkungen 2 Rz. 5 ff.). Darauf ist folglich nicht weiter einzugehen. Somit kam die Vorinstanz zu Recht zum Ergebnis, dass sich das Einholen eines Gutachtens der ENHK bzw. EDK erübrigte. Nichts anderes gilt für das Verfahren vor Verwaltungsgericht. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

## 9.

Zu prüfen sind schliesslich die Rügen betreffend die Verfahrens- und Parteikosten.

**9.1** Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass für das Baubewilligungsverfahren kein Parteikostenersatz gesprochen wurde. Die Beschwerdegegnerin habe ein von vornherein aussichtsloses Gesuch um Erteilung der vorzeitigen Abbruchbewilligung gestellt, dieses nach Eingang der Stel-

lungnahmen der Beschwerdeführenden aber sofort wieder zurückgezogen. Werde unter diesen Umständen eine Parteientschädigung verwehrt, laufe dies dem Gerechtigkeitsempfinden in stossender Weise zuwider (Beschwerde 1 Ziff. 96 ff., Schlussbemerkungen 1 Rz. 32, Beschwerde 2 Rz. 36). – Gemäss Art. 52 Abs. 1 Satz 2 BewD werden im Baubewilligungsverfahren keine Parteikosten gesprochen. Wie bereits der Regierungsstatthalter zutreffend erkannte, bestehen ausserdem keine ausreichenden Anhaltspunkte, wonach die Beschwerdegegnerin in mutwilliger, querulatorischer oder rechtsmissbräuchlicher Weise auf die vorzeitige Abbruchbewilligung verzichtet hätte (Gesamtentscheid vom 5.3.2019 Ziff. 2.9). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 1 kann solches auch nicht aus dem Umstand geschlossen werden, dass die ÜO «Bleikimatte» im Zeitpunkt des Verzichts vom AGR noch nicht genehmigt war, stellt die Rechtskraft der ÜO doch keine zwingende Voraussetzung für eine Abbruchbewilligung dar. Eine stossende Ungerechtigkeit, die zu einer ausnahmsweisen Gewährung von Parteikostenersatz führen könnte, ist ebenso wenig darin zu erkennen, dass das Regierungsstatthalteramt den Beschwerdeführenden 1 im Schreiben vom 26. September 2018 mitteilte, es habe sich nur um eine Anfrage und nicht um ein förmliches Abbruchgesuch gehandelt (Vorakten RSA pag. 430), nachdem seine Ausführungen in der Verfügung vom 17. April 2018 diesbezüglich noch unklar waren (Vorakten RSA pag. 377). Somit hat die Vorinstanz kein Recht verletzt, indem sie an der Regel festgehalten hat, wonach im Baubewilligungsverfahren keine Parteikosten gesprochen werden.

**9.2** Mit Blick auf den vorinstanzlichen Kostenschluss bringen die Beschwerdeführenden weiter vor, die Vorinstanz habe ihnen hinsichtlich der nicht bewilligten Fällung der Linden Recht gegeben und dennoch auf eine Kostenausscheidung verzichtet. Dies sei rechtswidrig (Beschwerde 1 Rz. 62 f.; Beschwerde 2 Rz. 36). – In Bezug auf die Bestimmung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten auferlegt sich das Verwaltungsgericht praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden in dieser Hinsicht einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, namentlich mit Blick auf die Frage, ob ein Unterliegen oder Obsiegen von bloss untergeordneter Bedeutung bei der Kostenverlegung berücksichtigt werden soll (BVR 2004 S. 133 E. 1.3; aus

jüngerer Zeit etwa VGE 2016/123 vom 5.12.2017 E. 6.2, 2016/15 vom 13.1.2017 E. 6.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 15, Art. 104 N. 7). Die Beschwerdeführenden 1 haben vor der BVE unter anderem geltend gemacht, die beiden Linden auf der Parzelle Nr. 523 dürften nicht gefällt werden, da dieses Grundstück ausserhalb des Perimeters der ÜO liege und im Bauentscheid auch nicht erwähnt werde. Die Vorinstanz hat insoweit klargestellt, dass der Gesamtentscheid des Regierungsrates vom 5. März 2019 keine Bewilligung für das Fällen der zwei Linden auf der Parzelle Nr. 523 umfasst (angefochtener Entscheid Dispositiv-Ziff. 1 Satz 1; vgl. auch vorne E. 3.2.3). War das Fällen der zwei Linden nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und wurde folglich keine Bewilligung dafür erteilt, haben die Beschwerdeführenden 1 in diesem Punkt nicht obsiegt. Selbst wenn, könnte nur von einem Obsiegen in untergeordnetem Umfang gesprochen werden, weshalb es so oder anders nicht rechtsfehlerhaft ist, dass die Vorinstanz keine Kosten ausgeschieden hat.

**9.3** Als begründet erweist sich hingegen der Einwand der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe ihnen die Kosten für die Beschwerdeverfahren zu Unrecht unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Beschwerde 1 Ziff. 102; Beschwerde 2 Rz. 36): Die Vorinstanz hat die beiden Beschwerdeverfahren zwar vereinigt; die Beschwerdeführenden 1 und 2 bildeten deshalb aber keine Streitgenossenschaft. Die Vorinstanz hätte daher zwingend den Beschwerdeführenden der beiden Verfahren den auf sie anfallenden Kostenanteil separat überbinden müssen (Art. 106 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 17 N. 7, Art. 106 N. 3), was sie in ihrer Vernehmlassung vom 24. Oktober 2019 denn auch einräumt.

## **10.**

**10.1** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die in den Beschwerdeverfahren 100.2019.337 und 100.2019.348 erhobenen Rügen grösstenteils unbegründet sind. Als stichhaltig erweisen sich einzig die in beiden Beschwerden vorgetragene Kritik an der solidarischen Auferlegung der im vorinstanzlichen Verfahren angefallenen Kosten (E. 9.3 hiervoor) sowie der Einwand der

Beschwerdeführenden 1, die Platzierung des behindertengerechten Parkfelds widerspreche den Vorgaben der ÜO (vorne E. 4.4.2).

**10.2** Im zweiten Punkt ersucht die Beschwerdegegnerin um Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zwecks Prüfung einer Projektänderung (Verschiebung des behindertengerechten Parkfelds; vorne Bst. C). Eine Rückweisung setzt voraus, dass die beabsichtigten Änderungen den Rahmen einer Projektänderung nicht sprengen, d.h. das Bauvorhaben nicht in seinen Grundzügen verändern (Art. 43 Abs. 1 BewD; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen). Sinnvoll ist die Rückweisung sodann nur, wenn die Aussicht besteht, dass die Projektänderung bewilligt werden kann (BVR 2012 S. 74 E. 4.3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13b). Die von der Beschwerdegegnerin in Aussicht gestellte Verschiebung des behindertengerechten Parkfelds stellt eine geringfügige Änderung des Bauvorhabens dar, die den Rahmen einer zulässigen Projektänderung nicht sprengt. Zudem besteht die Aussicht, dass sie im Rahmen einer Projektänderung bewilligt werden kann, zumal es ausreichen würde, wenn einer der geplanten öffentlichen Parkplätze als behindertengerechtes Parkfeld ausgestaltet wird. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde im Verfahren 100.2019.337 ist der angefochtene Entscheid somit aufzuheben und die Sache zur Prüfung einer noch einzureichenden Projektänderung sowie zur Neuverlegung der in diesem Verfahren angefallenen Verfahrens- und Parteikosten an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde im Verfahren 100.2019.337 abzuweisen. Die Beschwerde im Verfahren 100.2019.348 ist teilweise gutzuheissen und die Ziffern 2 und 3 des angefochtenen Entscheids (sie betreffen beide beschwerdeführenden Parteien) sind aufzuheben. Den Beschwerdeführenden 2 sind die vorinstanzlichen Verfahrenskosten sowie die Parteikosten der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte aufzuerlegen.

**10.3** Bei diesem Ausgang ergibt sich für die Verfahren vor Verwaltungsgericht folgende Kostenverlegung:

**10.3.1** Im Verfahren 100.2019.337 obsiegen die Beschwerdeführenden 1 u.a. mit ihrer Rüge betreffend die Platzierung des behindertengerechten Parkfelds, was zu einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz führt. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem voll-

umfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann (BVR 2016 S. 222 E. 4.1). Angesichts der besonderen prozessualen Verhältnisse rechtfertigt sich hier indes eine differenziertere Kostenregelung: Zum einen handelt es sich bei der Kritik am behindertengerechten Parkfeld – gemessen an der Gesamtheit der von den Beschwerdeführenden 1 vorgebrachten Rügen – lediglich um einen untergeordneten Punkt. Auch erscheint es ohne weiteres möglich, das Bauvorhaben im Rahmen einer geringfügigen Projektänderung bewilligungsfähig auszugestalten, weshalb nicht anzunehmen ist, dass das gesamte Bauprojekt an diesem Punkt scheitern wird. Zum anderen haben die Beschwerdeführenden 1 das behindertengerechte Parkfeld im vorinstanzlichen Verfahren nicht mehr erwähnt und die entsprechende Rüge erst vor Verwaltungsgericht – wo keine Projektänderungen mehr möglich sind – wieder vorgebracht. Unter diesen Umständen sind die Beschwerdeführenden 1 insofern als bloss zu einem Viertel obsiegend zu betrachten. Der Beschwerdegegnerin ist folglich ein Viertel der Verfahrenskosten im Verfahren 100.2019.337 aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7 ff.). Die Beschwerdeführenden 1 sind zudem mit ihrer Kritik an der solidarischen Auferlegung der vorinstanzlichen Verfahrens- und Parteikosten durchgedrungen. Es wäre unbillig, den dafür angefallenen Verfahrenskostenanteil von einem Zehntel der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Da die Vorinstanz keine Verfahrenskosten trägt (Art. 108 Abs. 2 VRPG), ist ein Zehntel der Verfahrenskosten folglich nicht zu erheben. Den Beschwerdeführenden 1 sind somit die verbleibenden drei Viertel abzüglich eines Zehntels der Kosten für das Verfahren 100.2019.337 aufzuerlegen. Bei deren Festsetzung ist sodann dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich durch die gemeinsame Behandlung der beiden Beschwerden der Bearbeitungsaufwand etwas verringert hat (Art. 103 Abs. 2 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 17 N. 4 und 7, Art. 103 N. 4, Art. 106 N. 3; BVR 2013 S. 536 [VGE 2012/305/306 vom 9.4.2013] nicht publ. E. 4; VGE 2018/366-372 vom 24.2.2020 E. 8.2). Mit Blick darauf werden die Kosten für das Verfahren 100.2019.337 auf insgesamt Fr. 3'000.-- festgesetzt.

**10.3.2** Für die Parteikosten im Verfahren 100.2019.337 ergibt sich daraus Folgendes: Die Beschwerdeführenden 1 haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu drei Vierteln und die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden 1 zu einem Viertel zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Ausserdem hat der Kanton Bern (BVD) den Beschwerdeführenden 1 die Parteikosten zu einem Zehntel zu ersetzen. Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 1 machen mit Kostennote vom 23. September 2020 ein Honorar von Fr. 8'875.-- geltend, zuzüglich Auslagen von Fr. 356.15 und Mehrwertsteuer (MWSt) von Fr. 710.80. Selbst wenn der Bedeutung der Streitsache leicht überdurchschnittliche Bedeutung beigemessen wird, erscheint das Honorar nach Massgabe obgenannter Kriterien als überhöht. Die Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen jedenfalls kann nicht als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Dasselbe gilt für den gebotenen Zeitaufwand, zumal die Vorinstanz die umstrittenen Fragen bereits ausführlich behandelt hat. Kommt hinzu, dass die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter mit der Materie bestens vertraut sind, nachdem sie die Beschwerdeführenden 1 schon im Einspracheverfahren und vor der Vorinstanz vertreten haben. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint ein Honorar von Fr. 6'000.-- als angemessen, zuzüglich Auslagen und MWSt. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht mit Kostennote vom 8. September 2020 ein Honorar von insgesamt Fr. 10'318.-- zuzüglich Auslagen von Fr. 79.-- und MWSt von Fr. 800.55 geltend, ohne den jeweiligen Aufwand den beiden Verfahren separat zuzuordnen. Die Höhe der geltend gemachten Parteikosten erscheint insgesamt als angemessen. Mit Blick auf den Umfang und die Anzahl Rechtsschriften ist davon auszugehen, dass für die Rechtsvertretung im Verfahren 100.2019.337 ein etwa doppelt so hoher Aufwand angefallen ist wie im Verfahren 100.2019.348. Für das Verfahren 100.2019.337 sind die

Parteikosten somit auf Fr. 6'931.35 (inkl. Auslagen) festzusetzen. Die Mehrwertsteuer ist nicht zu berücksichtigen, da die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>) und deshalb die vom Rechtsvertreter auf sie überwälzte Steuer in ihrer MWSt-Abrechnung als Vorsteuer abziehen kann (BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6).

**10.3.3** Im Verfahren 100.2019.348 obsiegen die Beschwerdeführenden 2 einzig mit ihrem Einwand gegen die solidarische Auferlegung der vorinstanzlichen Verfahrens- und Parteikosten und damit insgesamt zu einem Zehntel. Sie tragen somit neun Zehntel der auf Fr. 3'000.-- festgesetzten Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die übrigen Verfahrenskosten werden aus den bereits erwähnten Gründen nicht erhoben (vorne E. 10.3.1). Weiter hat der Kanton Bern (BVD) den Beschwerdeführenden 2 die Parteikosten zu einem Zehntel zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 macht mit Kostennote vom 2. September 2020 ein Honorar von Fr. 6'500.-- geltend, zuzüglich Auslagen von Fr. 175.60 und MWSt von Fr. 514.--. Aus den schon genannten Gründen erscheint auch dieses Honorar als überhöht und ein solches von Fr. 5'000.-- zuzüglich Auslagen und MWSt als angemessen. Schliesslich sind die Parteikosten der Beschwerdegegnerin für das Verfahren 100.2019.348 den Beschwerdeführenden 2 aufzuerlegen; sie sind entsprechend dem in E. 10.3.2 hiervoor Ausgeführten auf Fr. 3'465.65 (inkl. Auslagen) festzusetzen.

## 11.

Gegen das vorliegende Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich beim Entscheid im Verfahren 100.2019.337 um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (vgl. etwa BGE 135 II 30 E. 1.3, 133 V 477 E. 4.2), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde im Verfahren 100.2019.337 wird teilweise gutgeheissen, der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 12. September 2019 wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Prüfung einer Projektänderung und zur Neuverlegung der Kosten an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2.
  - a) Die Beschwerde im Verfahren 100.2019.348 wird teilweise gutgeheissen. Die Ziffern 2 und 3 des Entscheids der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 12. September 2019 werden aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
  - b) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführenden 2 zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'000.--, auferlegt.
  - c) Die Beschwerdeführenden 2 haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, festgesetzt auf Fr. 7'665.-- (inkl. Auslagen), zur Hälfte, ausmachend Fr. 3'832.50 zu ersetzen.
3. Die Kosten für die Verfahren vor dem Verwaltungsgericht werden den Parteien wie folgt auferlegt:
  - a) Die Kosten des Verfahrens 100.2019.337, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden zu einem Viertel, ausmachend Fr. 750.--, der Beschwerdegegnerin und zu drei Vierteln abzüglich eines Zehntels, ausmachend Fr. 1'950.--, den Beschwerdeführenden 1 auferlegt. Die übrigen Verfahrenskosten werden nicht erhoben.
  - b) Die Kosten des Verfahrens 100.2019.348, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Beschwerdeführenden 2 zu neun Zehnteln, ausmachend Fr. 2'700.--, auferlegt. Die übrigen Verfahrenskosten werden nicht erhoben.

4. Im Verfahren 100.2019.337 sind folgende Parteikosten zu ersetzen:
  - a) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 1 die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 6'845.55 (inkl. Auslagen und MWSt), zu einem Viertel, ausmachend Fr. 1'711.40, zu ersetzen.
  - b) Der Kanton Bern (Bau- und Verkehrsdirektion) hat den Beschwerdeführenden 1 die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 6'845.55 (inkl. Auslagen und MWSt), zu einem Zehntel, ausmachend Fr. 684.55, zu ersetzen.
  - c) Die Beschwerdeführenden 1 haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 6'931.35 (inkl. Auslagen), zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 5'198.50, zu ersetzen.
5. Im Verfahren 100.2019.348 sind die folgenden Parteikosten zu ersetzen:
  - a) Der Kanton Bern (Bau- und Verkehrsdirektion) hat den Beschwerdeführenden 2 die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 5'574.10 (inkl. Auslagen und MWSt), zu einem Zehntel, ausmachend Fr. 557.40, zu ersetzen.
  - b) Die Beschwerdeführenden 2 haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 3'465.65 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
6. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführende 1 (Verfahren 100.2019.337)
  - Beschwerdeführende 2 (Verfahren 100.2019.348)
  - Beschwerdegegnerin
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
  - Einwohnergemeinde Interlaken
  - Bundesamt für Umweltund mitzuteilen:
  - Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

**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.