

100.2022.339U
STE/NUI/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 11. Juni 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin 1

Einwohnergemeinde Innertkirchen
Baubewilligungsbehörde, Grimselstrasse 1, 3862 Innertkirchen
Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern



betreffend Baubewilligung; Erweiterung der «...hütte» (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 26. September 2022; BVD 110/2021/139)

Prozessgeschichte:

A.

Die B. _____ AG beabsichtigt, die ...hütte auf der Parzelle Innertkirchen 1 Gbbl. Nr. 1 _____ (Baurecht Nr. ...) baulich zu erweitern und ganzjährig gastgewerblich zu nutzen. Die Parzelle liegt im Perimeter des Teilzonenplans «Engstlenalp» im Nutzungsfeld 3 «Touristische Infrastruktur». Mit Baugesuch vom 8. Juli 2020 (Eingang: 17.7.2020) beantragte die B. _____ AG bei der Einwohnergemeinde (EG) Innertkirchen unter anderem eine Bewilligung für den Teilabbruch und die Aufstockung der ...hütte sowie die Erweiterung der westseitigen Terrasse. Am 14. November 2020 (Eingang: 19.11.2020) reichte sie beim Regierungsstatthalteramt (RSA) Interlaken-Oberhasli, an das die EG Innertkirchen das Baugesuch weitergeleitet hatte, eine Projektänderung ein. Gegen das Bauvorhaben erhob die A. _____ AG, Eigentümerin der Nachbarparzelle Innertkirchen 1 Gbbl. Nr. 2 _____, Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 13. Juli 2021 bewilligte der Regierungsstatthalter das Vorhaben und wies die Einsprache ab.

B.

Dagegen erhob die A. _____ AG am 9. August 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Die BVD hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 26. September 2022 teilweise gut. Sie passte Dispositiv Ziffer 2.1 des Gesamtentscheids insoweit an, als das geplante Bauvorhaben erst ausgeführt werden darf, wenn die bestehende Kleinkläranlage (KLARA) nach den Vorgaben des Amtes für Wasser und Abfall (AWA) saniert und ihre Dimensionierung auf das Vorhaben ausgelegt ist. Im

Übrigen wies sie die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat, und bestätigte den Gesamtentscheid vom 13. Juli 2021.

C.

Gegen diesen Entscheid hat die A._____ AG am 28. Oktober 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei die Baubewilligung zu verweigern (Bauabschlag); eventuell sei die Sache an die BVD zu neuem Entscheid zurückzuweisen.

Die B._____ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 30. November 2022, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die EG Innertkirchen und die BVD schliessen mit Beschwerdeantwort vom 29. November 2022 bzw. Vernehmlassung vom 17. November 2022 auf Abweisung der Beschwerde.

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 Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid als Nachbarin besonders berührt und hat 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]). Letzteres gilt entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 auch, soweit die Beschwerdeführerin eine genügende Erschliessung (Abwasserentsorgung) bestreitet (vgl. Beschwerdeantwort act. 6 S. 4 f.; dazu hinten E. 5); denn sollten

die Rügen zutreffen, wäre die Baubewilligung zu verweigern (vgl. etwa BGer 1C_165/2010 vom 18.11.2010, in URP 2011 S. 10 E. 2). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

Die geplante Aufstockung der ...hütte soll dazu dienen, im Obergeschoss sieben Gästezimmer mit insgesamt 24 Gästebetten einzubauen, wovon ein Zimmer mit acht Betten, zwei Zimmer mit je vier Betten und vier Zimmer mit je zwei Betten ausgestattet sind. Die Zimmer verfügen über keine eigenen Nasszellen. Durch die Erweiterung der Aussenterrasse im Westen soll weiter die gastgewerbliche Nutzung ausgebaut werden. Neu wären 45 Innensitzplätze im Erdgeschoss und 108 Sitzplätze auf den Aussenterrassen vorhanden mit täglichen Öffnungszeiten von 8.00 bis 23.00 Uhr. Ausserdem ist eine thermische Solaranlage auf der südlichen Dachhälfte geplant und an den West- und Südseiten sollen die Terrassensitzplätze mit einem Sonnensegel (West) bzw. einer Sonnenstore (Süd) überdeckt werden. An der bergseitigen Ostfassade sind schliesslich eine neue Aussentreppe als Fluchtweg und eine Erweiterung des bestehenden Abstellraums geplant (Baugesuch und Projektänderungspläne, Akten RSA pag. 1 und hinter pag. 219; vgl. auch angefochtener Entscheid E. 4b).

3.

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Zonenkonformität des Vorhabens.

3.1 Eine Baubewilligung setzt unter anderem voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, mithin zonenkonform sind (Art. 22 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; Art. 2 BauG). Anknüpfungspunkt für die Beurteilung der Zonenkonformität bilden die von der

Gemeinde für den betreffenden Zonentyp erlassenen Vorschriften (vgl. Art. 4 i.V.m. Art. 69 Abs. 1 und 2 Bst. a BauG; BVR 2019 S. 51 E. 3.1, 2010 S. 113 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 71 N. 4).

3.2 Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (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. Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm. Dabei ist auch von Belang, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Vorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat (statt vieler BVR 2019 S. 51 E. 6.2 mit Hinweisen). Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinde wie hier nicht selber Baubewilligungsbehörde ist, sondern sich als Verfahrensbeteiligte auf die entsprechende Auslegung beruft (BGer 1C_484/2016 vom 28.6.2017 E. 2.1.2; BVR 2019 S. 51 E. 6.2; VGE 2019/215 vom 2.7.2020 E. 4.3).

3.3 Die ...hütte liegt im Perimeter des Teilzonenplans «Engstlenalp» vom 30. Mai 2012 mit Nutzungsvorschriften (NV; Akten BVD hinter pag. 65). Die Planung bezweckt, die touristische Nutzung der Engstlenalp sowohl im Sommer als auch im Winter zu regeln. Es wird ein naturnaher Tourismus angestrebt, mit Schwergewicht auf Qualität, Ruhe und Erholung an der frischen Luft. Die alp- und landwirtschaftliche Nutzung der Engstlenalp soll nach wie vor uneingeschränkt erhalten bleiben (Art. 1 NV). Der Teilzonenplan beinhaltet unter anderem grundeigentümerverbindliche Nutzungsfelder (Art. 4 Abs. 1 NV). Die Art und das Mass der Nutzung werden allgemein in Art. 5 NV geregelt. Danach sind im Sommer neben der alp- und landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Beherbergungs- und Gastronomieangebot kulturelle und sportliche Veranstaltungen zulässig (Abs. 1). Im Winter sind neben dem Beherbergungs- und Verpflegungsangebot verschiedene Schneesportaktivitäten auf den im Teilzonenplan eingetragenen Wegen, Loipen und

Routen erlaubt (Abs. 2). Die ...hütte liegt im nördlichen Teil des Nutzungsfelds 3; im südlichen, durch einen Weg verbundenen Teil dieses Nutzungsfelds besteht ein kleiner «Käsespycher» (Teilzonenplan «Engstlenalp»; Erläuterungsbericht Teilzonenplan mit Nutzungsvorschriften vom Juli 2012, Akten BVD hinter pag. 65 [nachfolgend: Erläuterungsbericht] Ziff. 3.2.2). Das Nutzungsfeld 3 bezweckt «Touristische Infrastruktur» (Randtitel). Zugelassen sind nach Art. 9 NV die Nutzungen Gastronomiebetrieb, Touristenlager sowie Info-Stelle, Kiosk, Souvenirladen und dergleichen (Abs. 1). Die bestehenden Gebäude dürfen geringfügig erweitert, unterhalten, erneuert und am gleichen Standort ersetzt werden; an den bestehenden Gebäuden dürfen unbewohnte An- und Nebenbauten erstellt werden (Abs. 2). Zusätzliche Neubauten sind nicht gestattet (Abs. 3). Bei Erweiterungen oder Ersatzbauten darf das bestehende Gebäudevolumen um insgesamt 40 % vergrössert werden (Abs. 4).

3.4 Wie das Verwaltungsgericht bereits im Verfahren zur Nutzungsplanung betreffend den Teilzonenplan «Engstlenalp» erwogen hat, stellt das Nutzungsfeld 3 eine sogenannte projektbezogene beschränkte bzw. besondere Bauzone dar. Sie dient nicht dem allgemeinen Baulandbedarf (Art. 15 RPG), sondern soll vielmehr ein spezifisches Bedürfnis innerhalb des Nichtbaugebiets befriedigen, nämlich die touristische Nutzung der Engstlenalp (BVR 2011 S. 411 E. 3.7 und 4.4 mit weiteren Hinweisen; Art. 5 NV; vgl. auch Erläuterungsbericht Ziff. 2.1, 2.2.2 f. und 3.2.3). Damit wurde namentlich die planerische Grundlage für die Nutzung der ...hütte als Gastwirtschaftsbetrieb mit Beherbergungsangebot geschaffen (Art. 9 NV; vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 3.2.2. f.). Die geplante ganzjährige Nutzung mit Gastronomie und Beherbergung an sich ist somit ohne weiteres zonenkonform. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht nicht mehr behauptet, wird das Nutzungsfeld 3 im Übrigen weder vom regionalen Landschaftsschutzgebiet L-Schu.1.4 (Susten-Titlis) noch vom regionalen Landschaftsschongebiet L-Scho.1.17 (Brünigpass-Arni-Baumgarten) noch vom kantonalen Naturschutzgebiet «Engstlensee-Jungibäche-Achtelsass» überlagert, worauf die Vorinstanz zutreffend hingewiesen hat (vgl. Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland-Ost vom 31.3.2021, einsehbar unter: <www.

oberland-ost.ch/aufgaben/verkehrs-und-siedlungsplanung.html>, sowie Naturschutzkarte des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.be.ch/geoportal>; angefochtener Entscheid E. 2c und d, 4a und 6c).

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei eine unzulässige mehrfache Erweiterung bzw. Nutzungsintensivierung geplant (Beherbergung im Obergeschoss, Bewirtung im Erdgeschoss und auf Terrasse), die mit Blick auf den Erläuterungsbericht (sanfte touristische Nutzung) so nicht gewollt sei. Zudem sei das altrechtliche Gebäudevolumen der ...hütte nicht nachgewiesen und es dürfe nicht vom tatsächlichen Zustand ausgegangen werden (Beschwerde Rz. 33 ff.).

4.1.1 Die Nutzungsvorschriften lassen ausdrücklich eine *Volumenerweiterung* von 40 % zu (Art. 9 Abs. 4 NV). Das entspricht dem Planungszweck, wonach bestehende Bauten und Infrastrukturen besser ausgelastet werden sollen (Erläuterungsbericht Ziff. 1.1). Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, bewirkt eine bessere Ausnutzung zwangsläufig eine Nutzungsintensivierung (angefochtener Entscheid E. 5d). Eine Kapazitätssteigerung der Gastronomie und der Beherbergung ist also klarerweise nicht ausgeschlossen, sondern gewollt und im Ausmass nicht begrenzt, soweit die Volumenerweiterung maximal 40 % beträgt und mit den übrigen Zonenvorschriften vereinbar ist (insb. Beschränkung auf bestehende Infrastruktur). Auch wenn die Terrassen neu mit einem Sonnensegel bzw. einer Sonnenstore überdeckt werden sollen (vorne E. 2), sind sie kein Volumen und damit nicht an die Erweiterungsmöglichkeit von 40 % anrechenbar.

4.1.2 Die ...hütte bestand früher aus zwei Doppelställen und einem Wohnteil und wurde im Jahr 1955 als Ersatz eines Objekts an einem gefährdeten Standort gebaut. Zu diesem Zeitpunkt diente sie als Stallung für Kälber und Galtvieh bei Schlechtwetter (Weidhaus). Baupläne sind unbestrittenermassen nicht vorhanden (vgl. Auskunft Gemeinde und Staatsarchiv, Akten BVD pag. 97 und 112). Im Weidhauskataster sind immerhin die Fassaden der ursprünglichen ...hütte mit Fotos dokumentiert (Auszug aus Weidhauskataster,

Aufnahmeblatt vom 4.10.1955, Akten BVD pag. 101 f.). Nach den Feststellungen der Gemeinde und des Regierungsstatthalteramts wurde das ursprüngliche Gebäudevolumen im Rahmen der seither erteilten Bau- und Betriebsbewilligungen nicht verändert (Stellungnahme Gemeinde, Akten RSA pag. 161 mit Luftaufnahme von 1960; Gesamtentscheid vom 13.7.2021 E. 8, Akten RSA pag. 214). Die Vorinstanz hat erwogen, es bestünden keine Anhaltspunkte, die Feststellungen der mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Behörden anzuzweifeln. Zudem könnten diese mit den Fotos aus dem Weidhauskataster untermauert werden. Dass die Kubatur seit dem Bau der ...hütte verändert worden wäre, sei somit weder ersichtlich noch werde das von der Beschwerdeführerin geltend gemacht (angefochtener Entscheid E. 7c). Die Vorinstanz ist somit gestützt auf die vorhandenen Unterlagen, die Angaben der örtlich zuständigen Behörden und weitere Nachforschungen (Weidhauskataster, Staatsarchiv) davon ausgegangen, dass die Kubatur und damit das Volumen der ...hütte seit 1955 nicht verändert wurde. Anders als die Beschwerdeführerin behauptet, hat die Vorinstanz somit nicht allein auf die Angaben der Beschwerdegegnerin 1 abgestellt. Dass sie greifbare Beweismittel unbeachtet gelassen hätte, ist ebenfalls weder ersichtlich noch geltend gemacht. Der Schluss der Vorinstanz, wonach die gelben Linien in den aktuellen Bauplänen das ursprüngliche Gebäudevolumen richtig abbilden, ist anhand der Akten und der öffentlich zugänglichen Luftbilder vielmehr nachvollziehbar (einsehbar unter: <www.map.geo.admin.ch>, Rubriken «Geokatalog/Grundlagen und Planung/Luft-, Satellitenbilder/SWISSIMAGE Zeitreise»). Die (rechtswidrig vergrösserte und offenbar trotz Rückbaubefehl nicht abgebrochene) Aussenterrasse ist in Bezug auf das hier massgebende Volumen von vornherein nicht relevant (vgl. Entscheid der BVE vom 25.2.2005, Akten BVD, Beschwerdebeilage 8; Beschwerde Rz. 49). Gemäss der unbestrittenen Volumenberechnung nach der SIA-Norm 416 beträgt die geplante Erweiterung 39,77 % und hält damit das maximal zulässige Mass von 40 % ein (Berechnung vom 21.10.2021, Akten BVD hinter pag. 72; angefochtener Entscheid E. 7f). Zusammengefasst liegt damit keine mehrfache Erweiterung vor.

4.2 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das Beherbergungsangebot mit primär Doppelzimmern entspreche nicht den für das Nutzungsfeld 3 geltenden Vorgaben der NV.

4.2.1 Die Vorinstanz ist der Auffassung der Gemeinde zur Bedeutung ihrer Vorschriften gefolgt. Nach Ansicht der Gemeinde handelt es sich bei den geplanten Zimmern im Dachgeschoss mit zwei bis acht Betten und gemeinsamer Etagen-Nasszelle um ein «Touristenlager» im Sinn von Art. 9 Abs. 1 Bst. b NV (Stellungnahme Gemeinde vom 9.2.2021, Akten RSA pag. 161; vgl. auch Beschwerdeantwort Gemeinde act. 5 Ziff. 2.2). Darunter sei eine Unterkunft zu verstehen, die sich meist im Dachgeschoss befinde und einfach eingerichtet sei. Die Anzahl Betten pro Raum könne variieren, in der Regel habe es aber Räume mit mehreren Betten. Dass heute kleinere Räume dem Bedürfnis der Gäste entsprächen, sei eine Entwicklung der Gesellschaft. Deshalb würden auch SAC-Hütten, die erweitert oder neu gebaut würden, nicht mehr mit grossen Schlafräumen, sondern mit kleineren Raumseinheiten ausgestattet. Die Vorinstanz hat diese Erläuterungen als sachlich vertretbar und unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie als rechtlich haltbar erachtet. Sie stünden mit der generellen Zielsetzung des Teilzonenplans in Einklang, wonach bestehende Anlagen und Betriebe besser ausgelastet und das Angebot den aktuellen Kundenwünschen angepasst werden sollen (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 2.1). Insoweit sei der Hinweis der Gemeinde auf die Entwicklung in den SAC-Berghütten nachvollziehbar, wonach kleinere, einfach eingerichtete Räume in Berghütten einem zunehmenden Kundenbedürfnis entsprächen; grosse Räume mit einem Matratzenlager auf Holzrahmen seien dagegen aus Gründen des Komforts und der Hygiene nicht mehr zeitgemäss. Die geltungszeitliche Auslegung des in der massgebenden Norm verwendeten Begriffs «Touristenlager» sei nicht zu beanstanden. Daran ändere nichts, dass im Erläuterungsbericht auch der Begriff «Massenlager» verwendet werde. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Planungszweck sei ohnehin in erster Linie die Gesamtzahl der angebotenen Betten massgebend. Ob die Personen in einem Massenlager oder in Mehrbettzimmern übernachten, sei für die Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet hingegen nicht von Bedeutung. Abgesehen davon könnten in einem Massenlager mehr Betten zur Verfügung gestellt werden als beim geplanten Angebot. Auch könne nicht von einer Hotelbewirtschaftung gesprochen werden. Verglichen mit der klassischen Hotellerie verfügten die geplanten Zimmer über einen sehr einfachen Beherbergungskomfort. Sie seien verhältnismässig klein, lägen in der Dachschräge und seien weder mit Duschen noch

mit Toiletten ausgestattet. Ausserdem seien drei Zimmer mit Mehrbetten geplant (angefochtener Entscheid E. 5i).

4.2.2 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz mit Blick auf Ziel und Zweck des Teilzonenplans und das geltungszeitliche Auslegungselement überzeugend dargelegt, dass das geplante Beherbergungsangebot mit den Nutzungsvorschriften vereinbar ist. Wohl ist nach Art. 9 Abs. 1 Bst. b NV ein Touristenlager zugelassen und im Erläuterungsbericht auch von einer einfachen Touristenunterkunft *mit Massenlager* die Rede (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 2.2.2). Entscheidend für eine naturnahe, sanfte und nachhaltige Tourismusnutzung ist aber nicht die Anzahl Betten pro Gästezimmer, sondern der Umfang und Komfort des neuen Bettenangebots. Vorgesehen sind sieben kleine Zimmer im Dachgeschoss mit insgesamt 24 Betten, darunter zwei Doppel- und zwei Zweibett-Zimmer (davon ein Personalzimmer), zwei Vierbett-Zimmer (je zwei Einzel- und ein Kajütenbett) und ein Achtbett-Zimmer (vier Kajütenbetten), sowie zwei gemeinsame Nasszellen (Dusche/WC Damen und Herren; vgl. Grundriss Obergeschoss, Akten BVD hinter pag. 92). Auch wenn namentlich die Doppel- und Zweibett-Zimmer mehr Komfort bieten als ein Massenlager, handelt es sich doch um sehr einfache, nicht mit einem Hotel vergleichbare Unterkünfte. Nicht zu beanstanden ist insoweit der Hinweis auf die Entwicklung bei den SAC-Hütten, die bekanntlich ebenfalls einfache Übernachtungsmöglichkeiten anbieten. Dass dort – wie auch etwa bei Jugendherbergen – ein Trend weg von Massenlagern besteht, kann als notorisch gelten. Wie die BVD zutreffend festgehalten hat, könnten in einem Massenlager zudem deutlich mehr Betten angeboten werden. Zusammenfassend ist der BVD zuzustimmen, dass es rechtlich vertretbar ist, das geplante Beherbergungsangebot als Touristenlager im Sinn von Art. 9 Abs. 1 Bst. b NV zu qualifizieren.

4.3 Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, eine Terrassenerweiterung sei nicht zulässig, da die Bautätigkeit auf bestehende Gebäude beschränkt sei.

4.3.1 Die BVD hat ausgeführt, die bestehende südseitige Aussenterrasse werde flächenmässig nicht verändert und die westseitige Terrasse moderat vergrössert. Die Vergrösserung wirke sich auf die bestehende Umgebung

nicht negativ aus und sei mit den Vorschriften über die Umgebungsgestaltung vereinbar. Die Umgebung bleibe trotz Erweiterungen in den wesentlichen Zügen gewahrt. Die Umnutzung und die Erweiterungen seien auf die bestehende Infrastruktur beschränkt, was der Planungsabsicht entspreche. Kompatibel sei das Vorhaben auch mit dem Planungszweck, wonach das Gebiet insgesamt durch eine bessere Auslastung der bestehenden Anlagen und Betriebe aufgewertet werden solle. Schliesslich würden die Nutzungsvorschriften für den Gastronomiebetrieb in der ...hütte keine konkrete Anzahl Aussen- und Innensitzplätze festlegen. Die Kapazität des Gastgewerbe- und Beherbergungsangebots sei demnach durch die bestehende Gebäudeinfrastruktur und deren Erweiterungsmöglichkeit gemäss Art. 9 Abs. 4 NV beschränkt. Es sei deshalb sachlich vertretbar und rechtlich haltbar, dass die Gemeinde die Zonenkonformität des ganzjährigen Gastronomie- und das Beherbergungsangebot im geplanten Umfang bejaht hat (angefochtener Entscheid E. 5d).

4.3.2 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann allein aus dem Umstand, dass es sich beim Nutzungsfeld 3 um eine projektbezogene bzw. besondere Bauzone handelt, nicht geschlossen werden, dass ausserhalb von Gebäuden keinerlei bauliche Tätigkeiten zulässig sind (vgl. Beschwerde Rz. 54 ff.). Im Gegenteil sind Aussenterrassen in einer solchen Zone grundsätzlich zugelassen, sofern sie dem Planungszweck entsprechen. Dass es sich dabei nicht um eine Bauzone nach Art. 15 RPG handelt (vorne E. 3.4), ändert nichts (vgl. auch Michael Pflüger, Bemerkungen zu BVR 2019 S. 170, 188). Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, verfügt ein Gastwirtschaftsbetrieb häufig über einen bewirteten Aussenbereich und richtet sich dessen Zulässigkeit im vorliegenden Fall mangels spezifischer Regelung nach den allgemeinen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften des Teilzonenplans. Danach ist im Nutzungsfeld 3 ein auf die bestehende bzw. im zulässigen Mass erweiterte Infrastruktur ausgerichteter Gastronomiebetrieb ausdrücklich erlaubt (vorne E. 3.3 f.). Bereits vor Erlass des Teilzonenplans «Engstlenalp» waren Terrassenflächen vorhanden (wenn auch nicht in allen Teilen bewilligt). Es ist nicht davon auszugehen, dass deren Nutzung mit der Planung unterbunden werden sollte, sind sie doch Teil der touristischen Infrastruktur, die besser ausgelastet werden soll. Ob sie

rechtmässig erstellt wurden und besitzstandsgeschützt sind (vgl. Beschwerde Rz. 58), ist folglich nicht von Bedeutung. Auch darauf hat die BVD bereits zutreffend hingewiesen. Wohl trifft zu, dass Erweiterungsmöglichkeiten nur für das bestehende Gebäudevolumen vorgesehen sind. Die Gastronomienutzung gilt aber für das gesamte Nutzungsfeld 3 und ist namentlich nicht auf das Gebäudeinnere beschränkt und damit entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (vgl. Beschwerde Rz. 59) auch im Aussenbereich zonenkonform.

4.3.3 Was die Grösse und Gestaltung der Terrassen angeht, gilt Folgendes: Die Kapazität des Gastgewerbeangebots inklusive Terrassen (Sitzplätze innen und aussen) ist auf die vorhandene bzw. zulässig erweiterte Infrastruktur ausgerichtet. Die insgesamt 108 Aussensitzplätze mögen sich für einen Betrieb wie den vorliegenden im oberen Bereich bewegen, dass sie überdimensioniert wären, kann aber nicht gesagt werden. Zudem hat die Vorinstanz die Aussenterrasse zu Recht auf ihre Übereinstimmung mit den Umgebungsgestaltungsvorschriften des Teilzonenplans überprüft (Art. 16 NV). Danach ist die für das Gebiet «Engstlenalp» typische Oberflächenstruktur im gesamten Bereich des Teilzonenplans «Engstlenalp» zu erhalten; Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen (Abs. 1). Die Gesamtwirkung der überlieferten Kulturlandschaft darf durch standortfremde Aussenraumelemente wie z.B. Stützmauern, Einfriedungen und Pflanzen, Fahnenstangen und dergleichen nicht beeinträchtigt werden (Abs. 2). Hier sollen die Terrassenflächen mit Natursteinplatten befestigt und mit einem Geländer aus Holzpfosten und drei horizontalen Brettern in Lärchenholz umzäunt werden. Als Schattenspender sind hellgraue Sonnensegel bzw. -storen vorgesehen. Die BVD hat erwogen, die Beschwerdegegnerin 1 habe die Vorgaben des Berner Heimatschutzes in den bewilligten Plänen umgesetzt und die Gemeinde habe der Gestaltung zugestimmt. Die Aussenraumelemente seien zwar sichtbar. Sie seien durch die diskrete Farb- (hellgrau) und naturnahe Materialwahl (Holz, Natursteine) der bestehenden Umgebung aber gut angepasst und würden dadurch optisch nicht störend in Erscheinung treten. Vor diesem Hintergrund sei die Beurteilung des Berner Heimatschutzes, wonach die Aussenraumgestaltung der ...hütte mit dem Landschaftsbild verträglich sei, nicht zu beanstanden (angefochtener Entscheid E. 9f). Diesen nachvollziehbaren Ausführungen kann ohne weiteres

gefolgt werden, zumal die Beschwerdegegnerin 1 sämtliche Empfehlungen des Berner Heimatschutzes umsetzt (vgl. Stellungnahme vom 23.12.2020, Akten RSA pag. 76 Rückseite), aus fachlicher Sicht keine Bedenken bestehen und die Gemeinde ebenfalls zustimmt (Amtsbericht vom 8.12.2020 und Stellungnahme vom 9.2.2021, Akten RSA pag. 66 und 161). Die Beschwerdeführerin setzt dem auch nichts Inhaltliches entgegen. Die Erweiterung der westseitigen Terrasse erweist sich damit auch hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften als zulässig.

4.4 Das vorgesehene Gastronomie- und Beherbergungsangebot in der ...hütte inkl. Terrassen entspricht mit Blick auf die Nutzungsart der Zonenordnung. Es ist auch hinsichtlich Nutzungsmass insgesamt (...hütte mit Terrassen) auf die bestehende Infrastruktur mit zulässiger Volumenerweiterung ausgerichtet und damit zonenkonform. Es ist folglich nicht zu beanstanden, wenn die BVD der Auslegung der Gemeinde gefolgt ist.

5.

Die Beschwerdeführerin beanstandet weiter die Bedingung betreffend Sanierung und Dimensionierung der Kleinkläranlage, welche die BVD angepasst hat (Beschwerde Rz. 22 ff.).

5.1 Die häuslichen Abwässer der ...hütte werden zurzeit in einer mechanisch-biologischen Kleinkläranlage gereinigt (vgl. Gewässerschutzbewilligung vom 27.10.2003, Akten BVD hinter pag. 17, Beilage 6). Es ist unbestritten, dass diese Anlage sanierungsbedürftig ist und ihre Kapazität an die erweiterte Nutzung angepasst werden muss (vgl. Beschwerde Rz. 29 ff.; Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin 1 act. 6 S. 4; Amtsbericht AWA vom 8.12.2020 Ziff. 3.4, Akten RSA pag. 82). Ein entsprechendes Sanierungs- und Ausbauprojekt war aber nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Deshalb ordnete der Regierungsstatthalter in Dispositiv Ziffer 2.1 seines Gesamtentscheids unter dem Titel «Bedingungen und Auflagen» Folgendes an:

«Vor Aufnahme des (erweiterten) Gastgewerbebetriebs hat die Gesuchstellerin zu Händen der Gemeinde, des Regierungsstatthalteramts und des AWA den Nachweis zu erbringen, dass die Kleinkläranlage

(KLARA) entsprechend den Auflagen des AWA saniert worden ist und hinsichtlich der Dimensionierung wie auch der weiteren relevanten Punkte den gesetzlichen Vorgaben entspricht.»

Die BVD holte beim AWA einen ergänzenden Fachbericht ein (Bericht AWA vom 20.12.2021, Akten BVD pag. 93 ff.) und kam gestützt darauf zum Schluss, dass die Sanierung der Kläranlage möglich sei und für die geplante Nutzung eine genügend grosse Kapazität geschaffen werden könne. Es seien nur geringfügige bauliche Massnahmen nötig. Die vorhandenen Anlagenteile (namentlich Schächte für Vorklärung und Tropfkörper) könnten grösstenteils auch für das neue System verwendet werden. Es sei einzig ein zusätzlicher Pufferschacht in geringen Dimensionen (Durchmesser 125-150 mm) nötig. Dabei handle es sich um eine unterirdische Lösung. Diese bauliche Veränderung sei nicht raumbildend; ob sie baubewilligungspflichtig sei, werde im Sanierungsverfahren zu prüfen sein. Allerdings dürfe die ...hütte erst um- und ausgebaut werden, wenn die Kläranlage saniert sei und deren Kapazität auf das geplante Vorhaben ausgelegt sei (angefochtener Entscheid E. 10g). Entsprechend passte die BVD Dispositiv Ziffer 2.1 des Gesamtentscheids vom 13. Juli 2021 wie folgt an:

«Das geplante Bauvorhaben darf erst ausgeführt werden, wenn die bestehende Kleinkläranlage (KLARA) nach den Vorgaben des AWA saniert worden ist und die Dimensionierung der KLARA auf das geplante Vorhaben ausgelegt ist.»

5.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, für den Bau oder die Erweiterung der Kläranlage bestehe keine gesetzliche Grundlage. Ausserdem müsse die genügende Erschliessung bereits im Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt sein. Es sei deshalb nicht zulässig, die fachgerechte Abwasserbeseitigung von einem von der Baubewilligung unabhängigen Verfahren abhängig zu machen.

5.2.1 Wohl trifft zu, dass sich die Nutzungsvorschriften nicht ausdrücklich dazu äussern, ob private Abwasserbeseitigungsanlagen errichtet und erweitert werden dürfen (vgl. Beschwerde Rz. 25). Es versteht sich aber von selbst, dass die vorgesehene touristische Nutzung im Nutzungsfeld 3 eine entsprechende Infrastruktur voraussetzt (vgl. auch E. 5.2.2 hiernach). Das AWA hat dargelegt, dass und wie die vorhandene Kläranlage der Beschwerdegegnerin 1 saniert und ausgebaut werden kann. Ein konkretes Sanie-

rungs- und Erweiterungsprojekt war aber nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Wie die BVD zutreffend ausgeführt hat, werden die Einzelheiten im entsprechenden Bewilligungsverfahren für die Kläranlage zu prüfen sein.

5.2.2 Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG; Art. 7 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG setzt eine genügende Erschliessung namentlich voraus, dass vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Beseitigung des Abwassers bestehen. Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden (Art. 4 Bst. a und b der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 12). – Zwar bringt die Beschwerdeführerin zu Recht vor, ein Vorhaben könne nicht mit der Auflage erteilt werden, dass die Bauherrschaft bis zum Baubeginn eine genügende Lösung für die Erschliessung beibringen müsse (Beschwerde Rz. 26). Denn die Erschliessung muss im Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt sein und es ist Sache der Baubewilligungsbehörde und nicht der Vollzugsorgane zu entscheiden, ob sie genügt. Entspricht ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht, kann der Mangel in der Regel nicht mit Bedingungen oder Auflagen «geheilt» werden (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 9 und Art. 38-39 N. 15a Bst. b, N. 16 mit weiteren Hinweisen). Hier ist die BVD aber zu Recht davon ausgegangen, dass ein Bauabschlag nicht gerechtfertigt ist: Das Sanierungs- und Ausbauprojekt für die Kläranlage war zwar nicht Gegenstand des Baugesuchs und folglich nicht zu beurteilen. Gestützt auf die detaillierten Ausführungen des AWA ist die BVD jedoch zum Schluss gekommen, dass die Sanierung und erforderliche Kapazitätssteigerung der bestehenden Kläranlage technisch ohne weiteres möglich ist. Das bestreitet die Beschwerdeführerin ebenso wenig wie die Feststellung, dass dafür keine eingreifenden baulichen Massnahmen nötig sind, welche die rechtliche Machbarkeit ernsthaft in Frage stellen könnten. Die BVD durfte somit davon ausgehen, dass die Sanierung und der Ausbau der Kläranlage technisch und rechtlich machbar sind und die Erschliessung damit sichergestellt werden

kann. Sie hat sich nicht mit dieser Prognose begnügt und es damit der Bauherrschaft oder den Vollzugsbehörden überlassen, ob und wie sie eine genügende Abwasserentsorgung gewährleisten wollen. Vielmehr hat sie die Ausführung eines Sanierungs- und Ausbauprojekts und damit auch die dafür erforderlichen Bewilligungen vorbehalten. Mit der Suspensivbedingung, wonach die Beschwerdegegnerin 1 von der Baubewilligung erst Gebrauch machen darf, wenn die Kläranlage saniert und ausgebaut ist, hat die BVD insofern für die erforderliche inhaltliche Koordination zwischen Baubewilligungs- und noch ausstehendem Gewässerschutzverfahren gesorgt. Können die Gewässerschutz- und eine allfällige Baubewilligung für die Kläranlage nicht erteilt werden, darf das Bauvorhaben als Ganzes nicht ausgeführt werden. Dieses Vorgehen bietet Gewähr für widerspruchsfreie bzw. aufeinander abgestimmte Entscheide, weshalb kein weitergehender Koordinationsbedarf besteht. Bei diesen Gegebenheiten ist das Erteilen der Baubewilligung unter einer Suspensivbedingung nicht nur mit dem RPG, sondern auch den Vorgaben des kantonalen Rechts vereinbar (vgl. Eloi Jeannerat, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 19 N. 8, u.a. mit Hinweis auf BGer 1C_271/2011 vom 27.9.2011 E. 2.5).

5.3 Das Vorhaben ist in erschliessungsrechtlicher Hinsicht somit nicht zu beanstanden.

6.

Die Beschwerdeführerin beanstandet schliesslich die vorinstanzliche Kostenregelung.

6.1 Die Vorinstanz hat erwogen, sie habe zwar die Bedingung im angefochtenen Gesamtentscheid angepasst, was zu einer teilweisen Gutheissung der Beschwerde führe. Diese Anpassung habe jedoch untergeordnete Bedeutung. Hinzu komme, dass die Beschwerdeführerin die angekündigte Anpassung ablehne. Es rechtfertige sich deshalb, ihr die gesamten Verfahrenskosten aufzuerlegen (vgl. angefochtener Entscheid E. 11b). Die Beschwerdeführerin rügt, es sei nicht haltbar ihr die gesamten Kosten aufzuerlegen. Der Entscheid des Regierungsstatthalters habe sich in Bezug auf die

Kläranlage als fehlerhaft erwiesen. Gemessen an den Beschwerdegründen habe sie immerhin im Umfang von einem Sechstel obsiegt (vgl. Beschwerde Rz. 62 ff.).

6.2 Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen – wie sie im Zusammenhang mit der Begründung zu verstehen sind – nicht durchdringt (Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4). In Bezug auf das Bestimmen und Verlegen von Verfahrens- und Parteikosten auferlegt sich das Verwaltungsgericht praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (BVR 2004 S. 133 E. 1.3 mit Hinweisen; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 19, Art. 103 N. 7 und Art. 104 N. 24 mit Hinweisen).

6.3 Die Beschwerdeführerin hat vor der BVD beantragt, der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters sei aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen; eventuell sei die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit diesen Anträgen ist sie nicht durchgedrungen. Wie die BVD zutreffend ausgeführt hat, erwies die Beschwerde sich damit als unbegründet und waren die Verfahrenskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die Änderung der Bedingung betraf nur den Zeitpunkt der Sanierung (vgl. vorne E. 5.2.2). Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz dieser Anpassung untergeordnete Bedeutung beigemessen hat. Im Übrigen hat sie zu Recht darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführerin die Anpassung des Dispositivs abgelehnt hat (vgl. Stellungnahme vom 23.2.2022, Akten BVD pag. 108). Auch deshalb rechtfertigte es sich nicht, von Kostenfolgen (teilweise) abzusehen.

7.

Nach dem Gesagten erweist sich das Vorhaben als zonenkonform und hält der angefochtene Entscheid auch hinsichtlich Kleinkläranlage und Kosten

der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde ist unbegründet und abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen und der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 1 (act. 12A) gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Der als Pauschale geltend gemachte Auslagenersatz ist zuzusprechen (3 % auf dem Honorar; vgl. dazu Ziff. 2.1 des Beschlusses der Abteilungskonferenz vom 23.4.2024; VGE IV/2022/497 vom 4.3.2024 E. 4 [zur Publ. bestimmt], u.a. mit Hinweis auf Ziff. 3 des Kreisschreibens Nr. 15 des Obergerichts des Kantons Bern vom 21.1.2022 über die Entschädigung der amtlich bestellten Anwältinnen und Anwälte und Nachforderungsrecht [einsehbar unter: <www.zsg.justice.be.ch>, Rubriken «Dienstleistungen/Kreisschreiben und Musterformulare»]). Allerdings ist die MWSt nicht zu berücksichtigen, da die Beschwerdegegnerin 1 selber mehrwertsteuerpflichtig ist und die ihrer Rechtsvertretung geschuldete MWSt als Vorsteuer in Abzug bringen kann (BVR 2015 S. 541 E. 8.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 10). Seitens der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (vgl. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 4'326.-- (inkl. Auslagen), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Beschwerdegegnerin 1
- Beschwerdegegnerin 2
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Bundesamt für Umwelt

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern

Die Abteilungspräsidentin:

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.