

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 14. Januar 2025

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Häberli, a.o. Verwaltungsrichter Seiler
Gerichtsschreiber Grossrieder

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführerin

gegen

Baugemeinschaft D. _____, bestehend aus:
1. B. _____ AG, handelnd durch die statutarischen Organe
2. C. _____ AG, handelnd durch die statutarischen Organe,
p.A. B. _____ AG, p.A. ...
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. ...
Beschwerdegegnerinnen

und

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



sowie

Einwohnergemeinde Spiez

Baubewilligungsbehörde, Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez

betreffend Baubewilligung; Abbruch bestehender Gebäude und Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 29. September 2023; BVD 110/2022/17)

Prozessgeschichte:

A.

Die Baugemeinschaft D._____, bestehend aus der B._____ AG und der C._____ AG, reichte am 20. Juli 2018 bei der Einwohnergemeinde (EG) Spiez ein Baugesuch ein für den Abbruch der Gebäude Nrn. 1_____ und 2_____ sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 17 Wohnungen und einer Einstellhalle mit 19 Parkplätzen auf der Parzelle Spiez Gbbl. Nr. 3_____, Mischzone MZ 2, E._____strasse 1_____, F._____. Mit Schreiben vom 10. August 2018 gab die Gemeinde der Gesuchstellerin Gelegenheit zur Verbesserung des Baugesuchs. Am 12. Januar 2021 gingen die verbesserten Unterlagen ein, worauf die Gemeinde das Verfahren fortsetzte und die Publikation des Baugesuchs veranlasste. Gegen das Vorhaben erhob unter anderen A._____, Eigentümerin der dem Baugrundstück direkt benachbarten Parzelle Spiez Gbbl. Nr. 5_____, Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 22. Dezember 2021 erteilte die EG Spiez die Baubewilligung.

B.

A. _____ erhob dagegen Beschwerde an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Sie beantragte, der Gesamtentscheid sei aufzuheben und es sei dem Bauvorhaben die Bewilligung zu verweigern (Bauabschlag), eventuell sei die Angelegenheit zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die BVD traf verschiedene Instruktionsmassnahmen. Insbesondere gab sie mit Verfügung vom 24. Oktober 2022 der Bauherrschaft Gelegenheit, einen revidierten Plan «Grundriss UG/Einstellhalle» einzureichen, was diese am 9. November 2022 tat.

Mit Entscheid vom 29. September 2023 hiess die BVD die Beschwerde, soweit sie nicht (durch die Projektänderung vom 9. November 2022) gegenstandslos geworden war, teilweise gut und ergänzte den Gesamtentscheid wie folgt: «Der Dienstbarkeitsvertrag vom 21. Juni 2022 betreffend Wegrecht (inkl. Freihaltung der Sichtberme) (Urschrift Nr. 10821) muss vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet sein (Tagebucheintrag)». In einem untergeordneten Punkt änderte sie den Entscheid sodann von Amtes wegen ab. Im Übrigen bestätigte die BVD den Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 22. Dezember 2021 und wies die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat.

C.

A. _____ hat am 1. November 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben mit dem Antrag, der Entscheid der BVD sei aufzuheben und es sei für das Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen, eventuell sei die Angelegenheit zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Baugemeinschaft D. _____ beantragt mit Beschwerdeantwort vom 5. Dezember 2023, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVD beantragt mit Vernehmlassung vom 16. November 2023 unter Verweisung auf den angefochtenen Entscheid Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Spiez verzichtet auf eine Stellungnahme. Die Eingaben wurden den Beteiligten wechselseitig zugestellt. Diese haben sich nicht mehr geäußert.

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 als Eigentümerin einer dem Baugrundstück unmittelbar benachbarten Parzelle mit Wohnhaus durch den angefochtenen Entscheid 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]). 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 Beschwerdeführerin rügt zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Verbots des überspitzten Formalismus in Bezug auf die Abbruchbewilligung.

2.1 Der Gesamtentscheid der EG Spiez enthielt nebst der Baubewilligung für den Neubau auch die Abbruchbewilligung für die Gebäude Nrn. 1_____ und 2_____. Die Beschwerdeführerin stellte in ihrer Beschwerde vom 24. Januar 2022 an die BVD den Antrag, «der Gesamtbauentscheid [...] vom 22. Dezember 2021 [...] sei aufzuheben». Die BVD hat in ihrem Entscheid erwogen, die Beschwerdeführerin begründe mit keinem Wort, warum die Abbruchbewilligung für die Gebäude Nrn. 1_____ und 2_____ zu Unrecht erteilt worden sein soll. Insoweit seien die Begründungsanforderungen nicht erfüllt und sei nicht auf die Beschwerde einzutreten (angefochtener Entscheid E. 1c). Im Dispositiv wies sie die Beschwerde

(im Wesentlichen) ab, «soweit darauf eingetreten werden kann» (vorne Bst. B).

2.2 Die Baubeschwerde an die BVD ist zu begründen (Art. 67 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG; Art. 40 Abs. 1 BauG). Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, weshalb dieser unrichtig sein soll (Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 22). Werden mehrere Begehren gestellt, muss jedes Begehren begründet werden. Auf nicht begründete Anträge ist nicht einzutreten (Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 26). Analoges gilt auch, wenn mit einem (umfassenden) Rechtsbegehren mehrere selbständig beurteilbare Anordnungen angefochten werden.

2.3 Das von der Beschwerdeführerin bei der BVD gestellte Rechtsbegehren, der Gesamtbauentscheid sei aufzuheben, umfasste auch die in dieser Gesamtentscheid enthaltene Abbruchbewilligung. Umstritten ist aber, ob auch diesbezüglich eine hinreichende Begründung vorlag.

2.3.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, aus den vorinstanzlich vorgebrachten Rügen ergebe sich zweifelsfrei, dass bereits der Abbruch insbesondere des bestehenden Gebäudes Nr. 29 einen erheblichen Einfluss auf das unmittelbar daran angrenzende und betreffend Bedachung sogar als faktisch zusammengebaut anzusehende Wohnhaus der Beschwerdeführerin habe. Das zeige sich namentlich daran, dass das Wohnhaus der Beschwerdeführerin aufgrund seines hohen Alters (Baute aus dem 17. Jahrhundert) kein Fundament aufweise und es durch den Abbruch des Gebäudes Nr. 29 auf der südöstlichen Fassade neu jeglichen Witterungseinflüssen schutzlos ausgeliefert wäre, ohne dass hierfür im Rahmen des kommunalen Gesamtentscheids Bedingungen oder Auflagen verfügt worden wären.

2.3.2 In der Beschwerde vom 24. Januar 2022 (S. 4) hatte die Beschwerdeführerin vorgebracht, Gegenstand der Beschwerde seien im Wesentlichen die Fragen des Ortsbildschutzes, der Grenz- und Gebäudeabstände (auch mit Blick auf die besondere Nähe zwischen ihrem Wohnhaus und dem projektierten Gebäude B), der statischen Instabilität betreffend die gross dimensionierten Aushubarbeiten für die Einstellhalle in unmittelbarer Nähe zu alten

Gebäuden, der Lärmimmissionen und der Erschliessung und Verkehrssicherheit. Sodann rügte sie (S. 12 ff.) eine unvollständige Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts betreffend die geologische und hydrologische Situation. Das von ihr bewohnte Haus stehe fast unmittelbar an bzw. auf der gemeinsamen March und weise kein Fundament auf, sondern stehe auf einer lockeren Bruchsteinmauer, zudem in Hanglage. Sie wies auf die Instabilität des Baugrunds und die Einsturzgefahr ihrer Liegenschaft hin und rügte, dass die Baubewilligungsbehörde die Problematik der Einsturzgefahr auf eine privatrechtliche Ebene gestellt habe; richtigerweise hätten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die erforderlichen Abklärungen erfolgen müssen. Ohne geologisches Gutachten, das sich zu den Gefahren betreffend Einstürzen oder Absenkungen der benachbarten Liegenschaft äussert, hätte die Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen. Analoges gelte für die Frage der hydrologischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die umliegenden Parzellen. Aufgrund der extensiven Befestigung der Baugesuchsparzelle (Zubetonierung mit grossflächiger Autoeinstellhalle, vier gross dimensionierten Baukörpern und diversen Erschliessungsanlagen) verstärkte sich die Wasserabflussentwicklung zulasten der benachbarten Parzelle.

2.3.3 Alle diese Vorbringen betreffen nicht den Abbruch der bestehenden Gebäude, sondern die Erstellung der neuen. Insbesondere standen auch die Bedenken betreffend statische Instabilität im Zusammenhang mit den gross dimensionierten Aushubarbeiten für die Einstellhalle. In der Beschwerde wurde zwar in verschiedenen Zusammenhängen darauf hingewiesen, dass das Haus der Beschwerdeführerin direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze steht. Hingegen wurde nicht thematisiert, dass es durch den blossen Abbruch der bestehenden Häuser beeinträchtigt werden könnte. Insbesondere wurde nicht vorgebracht, dass es dadurch neu jeglichen Witterungseinflüssen schutzlos ausgeliefert wäre. Die BVD hat daher mit Recht erwogen, dass in Bezug auf den Abbruch keine rechtsgenügende Beschwerdebegründung vorliege, zumal diese Frage entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin durchaus selbständig beurteilbar ist. Zwischen den Bewilligungen für den Abbruch und den Neubau mag faktisch ein Zusammenhang bestehen, nicht aber in rechtlicher Hinsicht. Die Bedenken bezüglich der geologischen und hydrologischen Probleme hat die BVD im Zusammenhang mit der

materiellen Beurteilung des *Neubaus* eingehend behandelt (angefochtener Entscheid E. 9 und 10; dazu hinten E. 6 ff.).

2.4 Eine Gehörsverletzung oder ein überspitzter Formalismus liegt nicht vor.

3.

Die Beschwerdeführerin rügt sodann eine Gehörsverletzung durch die Vorinstanz und Willkür in der Würdigung einer Gehörsverletzung im Baubewilligungsverfahren.

3.1 Bereits vor der Einreichung des Baugesuchs hatte die Bauherrschaft an zwei Sitzungen vom 9. November 2017 und 15. Februar 2018 das Bauprojekt der Fachberatung Gestaltung der EG Spiez präsentiert, worauf die Fachberatung über das Projekt diskutierte und mit Schreiben vom 4. Dezember 2017 bzw. 20. März 2018 die Bauherrschaft über das Ergebnis informierte. Aufgrund dieser Stellungnahmen überarbeitete die Bauherrschaft das Projekt und reichte schliesslich am 20. Juli 2018 das Baugesuch ein. In den Auflageakten war der Bericht der Fachberatung vom 20. März 2018 enthalten, aber nicht derjenige vom 4. Dezember 2017. In der Beschwerde an die BVD hatte die Beschwerdeführerin gerügt, dass diese im Vorfeld der Einreichung des Baugesuchs erstellten Unterlagen zumindest nicht vollständig Teil der Auflageakten gewesen seien, und beantragte Edition der Akten betreffend informelle oder formelle Voranfragen. Die BVD setzte mit Verfügung vom 27. Januar 2022 (Akten BVD pag. 51) der Gemeinde Frist zur Einreichung einer Stellungnahme und forderte sie zugleich auf, die vollständigen Vorakten einzureichen. Am 25. Februar 2022 nahm die Gemeinde Stellung zur Beschwerde (pag. 66) und reichte zugleich die Vorakten ein, insbesondere betreffend die Beurteilung durch die Fachberatung Gestaltung (Akten Gemeinde act. 1-11). Diese wurden am 10. Mai 2022 dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin zur Einsichtnahme zugestellt (Akten BVD 4A pag. 71).

3.2 In ihrem Beschwerdeentscheid hat die BVD erwogen, die Gemeinde habe den Beurteilungsbericht vom 4. Dezember 2017 als nicht entscheidwe-

sentlich erachtet, weshalb er sich nicht in den Auflageakten befunden habe. Sie habe sich im Bauentscheid auch nicht auf diesen Bericht gestützt. Zudem sei dieser Bericht in dem in den Auflageakten befindlichen Bericht vom 20. März 2018 erwähnt gewesen, so dass die Beschwerdeführerin bereits im Baubewilligungsverfahren die Möglichkeit gehabt hätte, Einsicht in diesen Bericht zu verlangen, was sie aber erst im Beschwerdeverfahren getan habe. Eine Gehörsverletzung liege daher nicht vor (angefochtener Entscheid E. 2c).

3.3 Die Beschwerdeführerin erblickt darin eine Gehörsverletzung: Den Parteien sei im Rahmen ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör stets von Amtes wegen die volle Akteneinsicht zu gewähren. Dies gelte umso mehr, als der damaligen Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin während des laufenden Baubewilligungsverfahrens nicht bekannt sein konnte, dass sich die Gemeinde in ihrem Gesamtentscheid gerade auf jene dannzumal nicht in den amtlichen Akten befindlichen Aktennotizen berufen würde, um die bestrittene Ortsbildverträglichkeit zu bejahen.

3.4 Es trifft zu, dass im Bericht vom 20. März 2018 (der unbestritten Teil der Auflageakten war) die frühere Beurteilung vom 9. November 2017 und der Bericht vom 4. Dezember 2017 erwähnt wurden. Die Beschwerdeführerin hätte somit die Möglichkeit gehabt, Einsicht in diese Unterlagen zu verlangen. Sodann stützt sich die Gemeinde entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin in ihrem Gesamtentscheid (Akten BVD 4A pag. 25) nicht auf diese nicht in den Auflageakten befindlichen Unterlagen, um die Ortsbildverträglichkeit zu bejahen. Sie weist bloss darauf hin, dass die Fachberatung das Projekt am 9. November 2017 beurteilt und zur Neukonzipierung zurückgewiesen habe (Ziff. 3.7.1). Die positive Beurteilung des schliesslich eingereichten Projekts wird hingegen nicht mit diesem Bericht begründet. Dieser war somit für den Gesamtentscheid nicht entscheidenderheblich und es ist fraglich, ob eine Gehörsverletzung darin liegt, dass er nicht in den Auflageakten enthalten war. Selbst wenn dies zu bejahen sein sollte, ist der Mangel so gering, dass er im Beschwerdeverfahren vor der BVD, welche über volle Kognition verfügt (Art. 66 VRPG; Art. 40 Abs. 3 BauG), ohne weiteres geheilt werden konnte. Eine Berücksichtigung des (allfälligen) Verfahrensmangels im Kostenpunkt war bei dieser Sachlage nicht geboten.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt Willkür und falsche Rechtsanwendung in Sachen Ausstandsregeln.

4.1 Projektverfasserin des streitigen Bauprojekts ist die G._____ AG, deren Verwaltungsratspräsident H._____ ist. Dieser ist zugleich eines von fünf Mitgliedern der Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez. Die Beschwerdeführerin hatte daher in der Beschwerde an die BVD beantragt (S. 8), den Fachbericht vom 18. Februar 2018 (richtig wohl: Bericht vom 20.3.2018, im Nachgang zur Sitzung der Fachberatung vom 15.2.2018) aus den Akten zu weisen und eine neue Begutachtung durch eine unabhängige Fachbehörde anzuordnen, weil zumindest der Anschein der Befangenheit der Fachberatung Gestaltung bestehe.

4.2 Die BVD hat erwogen, die Ausstandspflicht betreffe nicht ganze Behörden, sondern nur einzelne Mitglieder. Ein Ablehnungsgesuch gegen H._____ hätte schon im Einspracheverfahren gestellt werden können und sei daher im Rechtsmittelverfahren verspätet. Im Übrigen lasse sich dem Auszug aus der Aktennotiz der Sitzung der Fachberatung Gestaltung vom 15. Februar 2018 entnehmen, dass H._____ bei der Präsentation und Beratung des streitbetroffenen Projekts nicht anwesend gewesen sei: Die Sitzung habe um 14.15 Uhr begonnen, die Machbarkeitsstudie sei ab 14.20 Uhr behandelt worden. H._____ habe ausweislich der Aktennotiz erst ab 15.10 Uhr an der Sitzung teilgenommen. Selbst wenn die Rüge betreffend Ausstandspflicht nicht verspätet wäre, wäre sie unbegründet (angefochtener Entscheid E. 5b und c).

4.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei für sie nicht ohne weiteres erkennbar gewesen, dass der Verwaltungsratspräsident der Projektverfasserin identisch ist mit dem Mitglied der Fachberatung. Das erst im Beschwerdeverfahren gestellte Ausstandsgesuch sei daher nicht verspätet gewesen. Aus der Aktennotiz ergebe sich zudem nicht, dass das streitige Projekt ab der Ankunft von H._____ nicht mehr beraten worden sei. Unter diesen Umständen habe die Fachbehörde Gestaltung infolge des nicht zu entkräftenden Anscheins der Befangenheit eines ihrer damaligen Mitglieder eine korrumpierte Beurteilung abgegeben, so dass eine neue Beurteilung

durch eine unabhängige Fachbehörde notwendig sei. Sie stellt den Beweisantrag auf Anordnung eines Gutachtens durch die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK).

4.4 Aus dem Vergleich zwischen dem Behördenverzeichnis der EG Spiez und dem Handelsregister war erkennbar, dass das Mitglied der Fachberatung Gestaltung und der Verwaltungsratspräsident der Projektverfasserin den gleichen Namen und Vornamen und den gleichen Wohnort haben. Es ist jedoch fraglich, ob für die Beschwerdeführerin bzw. ihre Rechtsvertretung hinreichender Anlass bestand, im Handelsregister nachzuforschen, auch wenn der Name der Projektverfasserin (G. _____ AG) aus dem Baugesuch ersichtlich war, handelt es sich doch nicht um einen seltenen Familiennamen. Hingegen ergibt sich aus der Aktennotiz der Sitzung vom 15. Februar 2018 (Akten Gemeinde 4B act. 2), dass das streitige Bauprojekt das erste Traktandum der um 14.15 Uhr beginnenden Sitzung war und dass H. _____ erst ab 15.10 Uhr an der Sitzung teilnahm. Für das erste Traktandum war als Gast I. _____ von der G. _____ AG aufgeführt, während für das nächste Traktandum ein anderes Architekturbüro ab «15.20 Uhr» als Gast aufgeführt ist. Aus diesem Ablauf ist erkennbar, dass sich die Fachberatung und H. _____ der Ausstandspflicht bewusst waren und diese respektierten. Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, die Aktennotiz lasse keinen Schluss zu, dass das Projekt der Beschwerdegegnerinnen nach der Ankunft von H. _____ nicht mehr beraten wurde, ist dies rein spekulativ. Das Projekt wurde sodann an der weiteren Sitzung der Fachberatung Gestaltung vom 9. August 2018 beraten (Akten Gemeinde 4B act. 3), welche von 14.15 Uhr bis 16.45 Uhr dauerte, wobei H. _____ bis 16.30 Uhr anwesend war. Die Aktennotiz der Sitzung liegt zwar nur auszugsweise in den Akten und es ist nicht der ganze Verlauf erkennbar. Aber es ergibt sich aus der Liste der eingeladenen Gäste, dass per 14.20 und 15.20 Uhr Gäste für zwei andere Bauprojekte anwesend waren, während das hier streitige Projekt am Schluss der Sitzung beraten wurde («Seite 6 von 7» der Aktennotiz). Auch daraus ergeben sich keine konkreten Hinweise, dass H. _____ die Ausstandspflicht verletzt haben könnte.

4.5 Unter diesen Umständen besteht kein Anlass, die Beurteilung der Fachberatung Gestaltung wegen Verletzung der Ausstandspflicht aus den

Akten zu weisen. Auf eine erneute Beurteilung durch die OLK kann ebenfalls verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

5.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, unabhängig von der Ausstandsfrage sei die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit willkürlich.

5.1 Das Bauprojekt befindet sich gemäss Zonenplan 2 der EG Spiez zum grösseren Teil im Ortsbilderhaltungsgebiet (Schutzgebiet nach Art. 86 BauG). Die Fachberatung Gestaltung hatte in ihrer Beurteilung vom 20. März 2018 unter dem Punkt «Architektur/Materialisierung/Farbe» ausgeführt (Akten Gemeinde 4B act. 2): «Die Materialisierung wird sehr wichtig sein. Auf den Referenzbildern ist u.a. auch eine ortstypische Asymmetrie in den Fassaden zu erkennen (Trennung Ökonomie und Wohnbereich). Die Weiterarbeit in diesem Thema wird unterstützt.» Unter «Weiteres Vorgehen» wurde erwähnt: «Möglichst vor Einreichung des Baugesuchs sind die Fassadenpläne der Fachberatung Gestaltung zur abschliessenden Beurteilung zu unterbreiten». Der Gesamtentscheid (Ziff. 3.7.1) weist auf diese Beurteilung hin und erwägt, aus den beigelegten Plänen sei ersichtlich, dass die einzelnen Baukörper mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet werden. Die exakte Gestaltung werde gemäss Praxis der Gemeinde Spiez vor Bauausführung in Zusammenarbeit mit der Fachberatung Gestaltung bestimmt. Demgemäss enthält der Entscheid die Auflage (S. 17, Ziff. 15): «Die Fassaden sind bezüglich Farbgebung so zu gestalten, dass diese das Landschafts- und Ortsbild nicht stören. Vor Beginn der entsprechenden Arbeiten sind grossflächige Muster anzusetzen und von der Fachberatung Gestaltung genehmigen zu lassen».

5.2 Die BVD hat unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGer 1C_72/2021 vom 12.9.2022, 1C_348/2022 vom 2.2.2023) erwogen, dieses Vorgehen sei nicht zu beanstanden. Zum Baubewilligungsverfahren nachgelagerte Verfahren seien zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll sei und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben könnten. Im Baube-

willigungsverfahren komme es regelmässig vor, dass die Genehmigung des Farb- und Materialkonzepts nicht gleichzeitig mit der Hauptbewilligung erteilt werde. Beim Farb- und Materialkonzept handle es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung um Projektbestandteile, aus denen sich üblicherweise keine so wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben, dass sie zwingend zusammen mit der Hauptbewilligung erlaubt werden müssten. Das Vorgehen der Gemeinde sei daher nicht zu beanstanden (angefochtener Entscheid E. 6f).

5.3 Die Beschwerdeführerin kritisiert, diese Auffassung der BVD stehe im Widerspruch zur Einschätzung der Fachberatung Gestaltung, welche vor Einreichung des Baugesuchs eine abschliessende Beurteilung der Fassadenpläne hätte vornehmen wollen. Die BVD stütze sich damit auf eine unvollständige Beurteilung der Fachbehörde, obwohl die Materialisierung im sensiblen Ortsbildschutzgebiet einen entscheidenden Einfluss auf die Ortsbildverträglichkeit haben könne. Die von der BVD zitierte Bundesgerichtspraxis sei nicht auf Konstellationen wie die vorliegende (gross dimensionierte ortsbildprägende Überbauung) anwendbar. In diesem Zusammenhang stellt die Beschwerdeführerin erneut den Antrag, die Ortsbildverträglichkeit durch die OLK beurteilen zu lassen.

5.4

5.4.1 Nach Art. 9 BauG dürfen Bauten die Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugegestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform und dergleichen) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden. Gemäss ausdrücklicher gesetzlicher Regelung kann somit namentlich die Farb- oder Materialwahl mit Auflagen in der Baubewilligung geregelt werden (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 9-10 N. 15). Zwar sind gemäss Art. 11 Abs. 1 Bst. d des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) im Baugesuch zu bezeichnen u.a. «Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung». Demgemäss ist die Fassadenarbe jedenfalls im Grundsatz im Rahmen der Baubewilligung zu beurteilen und zu bewilligen (VGE 21949 vom 20.8.2004 E. 4.3, 22028 vom 21.2.2005 E. 3.2). Hingegen

können die Nuancen der Farbtonung auch in Form einer Auflage in der Baubewilligung angeordnet werden (VGE 2021/317 vom 19.9.2023 E. 6.5.4 und 6.6, 2012/56 vom 28.11.2012 E 2.4, 22178 vom 12.9.2006 E. 2.3.2).

5.4.2 Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben grundsätzlich in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (BGer 1C_72/2021 vom 12.9.2022 E. 4.2). Um Aspekte, die in einem der Baubewilligung nachgelagerten Verfahren beurteilt werden können, handelt es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung namentlich beim Farb- und Materialkonzept (BGer 1C_348/2022 vom 2.2.2023 E. 1.3.4). Im Baubewilligungsverfahren kommt es regelmässig vor, dass die Bewilligung des Farb- und Materialkonzepts nicht gleichzeitig mit der Hauptbewilligung erteilt wird, sondern in der Hauptbewilligung verfügt wird, die entsprechenden Pläne seien rechtzeitig einzureichen und bewilligen zu lassen. Beim Farb- und Materialkonzept handelt es sich um Projektbestandteile, aus denen sich bei Bauvorhaben üblicherweise keine so wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben, dass sie zwingend zusammen mit der Hauptbewilligung erlaubt werden müssten. Die Einordnung einer Baute hängt in der Regel nicht von ihrer Material- und Farbgebung ab. Die optische Wirkung der gewählten Farben und Materialien kann anhand von grossflächigen Mustern am Rohbau im direkten Vergleich mit der Umgebung naturgemäss besser beurteilt werden als gestützt auf Muster, die vor der Errichtung der Baute zu beurteilen sind. Demnach erlaubt die zeitlich aufgeschobene Beurteilung der Farben und Materialien für die Betroffenen und die Behörden eine präzisere Beurteilung der Gesamtwirkung (BGer 1C_413/2020 vom 3.11.2021 E. 10.1 mit Hinweisen).

5.4.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, diese Rechtsprechung sei nicht anwendbar auf ortsbildprägende und gross dimensionierte Überbauungen. Zu beachten ist jedoch, dass im (verbesserten) Baugesuch vom 12. Januar 2021 als Material der Fassaden «Holzschalung» und als Farbe «braun»

erwähnt war. Diese Elemente bilden daher auch verbindlichen Teil der Baubewilligung (vgl. VGE 22178 vom 12.9.2006 E. 2.3.3) und werden von der Beschwerdeführerin nicht kritisiert. Die in der Bewilligung enthaltene Auflage betreffend Farbgebung betrifft somit nur noch die Nuancen dieser Elemente. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, inwiefern diese Details derart ortsbildprägend sein sollten, dass sie zwingend im Rahmen der Baubewilligung anzuordnen gewesen wären. Daran ändert nichts, dass hier ein Ortsbilderhaltungsgebiet betroffen ist. Gemäss Art. 511 Abs. 2 des Baureglements der EG Spiez vom 24. November 2013 (GBR; einsehbar unter: <www.spiez.ch>, Rubriken «Verwaltung/ Downloadbereich») haben sich im Ortsbilderhaltungsgebiet Neu-, An- und Umbauten optimal ins Ortsbild einzufügen. Spezifischere Vorschriften über das Ortsbilderhaltungsgebiet enthält das Baureglement etwa in Bezug auf Dachgestaltung (Art. 414), Reklamen (Art. 417 Abs. 3) und Antennen (Art. 418 Abs. 3) sowie den Charakter der Aussenräume (Art. 511 Abs. 4), aber nicht in Bezug auf die Farbwahl. Es spricht nichts dagegen, die optimale Einfügung der Farbgebung in das Ortsbild im Detail im Rahmen der Bauausführung durch die Fachberatung Gestaltung beurteilen zu lassen. Eine weitere Beurteilung der OLK erübrigt sich und der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführerin wird abgewiesen.

5.5 Das Vorgehen der Gemeinde zur Beurteilung der Material- und Farbgebung ist somit nicht zu beanstanden. Die BVD durfte die Ortsbildverträglichkeit gestützt auf die Akten beurteilen.

6.

Die Beschwerdeführerin rügt eine unvollständige Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts und fehlerhafte Rechtsanwendung betreffend die geologische Situation.

6.1 Das Wohnhaus der Beschwerdeführerin liegt an bzw. auf der March zwischen ihrem Grundstück Nr. 5_____ und dem Baugrundstück Nr. 3_____. Es ist – wie aus den bei den Akten liegenden Fotos hervorgeht (vgl. Akten Gemeinde 4B act. 2) – fast zusammengebaut mit dem abzubrechenden bisherigen Haus auf dem Baugrundstück. Nach Angaben der

Beschwerdeführerin stammt ihr Haus aus dem 17. Jahrhundert und verfügt über kein Fundament, sondern steht auf einer losen Bruchsteinmauer. Die Einstellhalle der projektierten Überbauung reicht gemäss Plan (Akten BVD nach pag. 98) 0,61 m an die Grenze zum Grundstück Nr. 5 _____ heran. Die westliche Ecke der Einstellhalle liegt ca. 2,6 m von der östlichen Ecke des Hauses der Beschwerdeführerin entfernt. Die Beschwerdeführerin hat in der Einsprache ausgeführt, der Baugrubenaushub würde ihr unmittelbar an der Parzellengrenze stehendes Haus erheblich beeinträchtigen, vor allem auch vor dem Hintergrund des bestehenden felsigen Untergrunds, der möglicherweise Sprengungen erfordern würde. Sie meldete zudem Rechtsverwahrung an und beantragte für den Fall einer Erteilung der Baubewilligung die Erstellung eines Rissprotokolls und die Installierung einer Erschütterungsmessung mit Warnsystem. Im Gesamtentscheid wurde dazu erwogen (Ziff. 3.7.3) die Einstellhalle halte die massgeblichen Vorschriften ein und sei grundsätzlich bewilligungsfähig. Allfälligen Befürchtungen der Einsprechenden betreffend nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarsgebäude könne durch die angemeldete Rechtsverwahrung und durch die Zusicherung der Bauherrschaft an der Einigungsverhandlung, wonach nach Ausarbeitung des geologischen Gutachtens eine Sitzung zwischen den Einsprechenden und der Bauherrschaft im Beisein der Gemeindepräsidentin stattfinden werden, entgegengewirkt werden. Im Dispositiv Ziff. 4.3 wurde die Rechtsverwahrung angemerkt.

6.2 In ihrer Beschwerde an die BVD hatte die Beschwerdeführerin geltend gemacht, angesichts der konkreten Gefahr für ihr Haus dürfe gemäss Art. 2 BauG die Baubewilligung erst nach Vorliegen eines geologischen Gutachtens zu Stabilität des Baugrundes und der Statik ihrer Liegenschaft erteilt werden. Die BVD hat dazu erwogen, die einschlägigen Vorschriften zur Einhaltung der Sicherheit (Art. 21 Abs. 1 BauG, Art. 57 Abs. 1 und 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]) würden von Gesetzes wegen gelten, ohne dass in der Baubewilligung darauf hingewiesen werde. Kenntnis der Beschaffenheit des Baugrundes sei Voraussetzung für die zweckmässige Planung des Bauprojekts. Der Baugrund könne mit verschiedenen Methoden untersucht werden, doch könne im Voraus meistens nicht mit Sicherheit ein vollständiges und genaues Bild gezeichnet werden. Eine exakte und lückenlose Untersuchung des Baugrundes wäre aufwändig, sei

praktisch kaum möglich und insbesondere aus Kostengründen nicht zweckmässig. Wegen der grossen Unsicherheit in der Einschätzung des Baugrundes bestehe die Gefahr, dass übertriebene und teure Massnahmen ergriffen werden, die sich nachträglich als unnötig erweisen. Darum sei die sogenannte Beobachtungsmethode entwickelt worden, wonach das Bauprojekt laufend den vorhandenen Baugrundverhältnissen angepasst werden könne. Es müssten deshalb im Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht alle Baugrunduntersuchungen vorliegen. Dem Protokoll der Einigungsverhandlung lasse sich entnehmen, dass die Bauherrschaft im Anschluss an die Erteilung der Baubewilligung ein geologisches Gutachten in Auftrag geben werde und nach dessen Vorliegen eine Sitzung zwischen den Einsprechern und der Bauherrschaft stattfinden werde. Das geologische Gutachten könnte allenfalls Auswirkungen auf die Dimensionierung der Einstellhalle nach sich ziehen. Das Bauvorhaben selber wäre aber dadurch nicht in Frage gestellt. Die Bauherrschaft werde auf ihrer Zusicherung behaftet, dass sie nach Rechtskraft der Baubewilligung den Baugrund und die hydrologischen Verhältnisse abklären lassen werde (angefochtener Entscheid E. 9).

6.3 Die Beschwerdeführerin kritisiert, die BVD sei sich zwar der heiklen Baugrundbeschaffenheit bewusst gewesen, habe aber nicht gewürdigt, was das für das Wohnhaus der Beschwerdeführerin bedeute. In einer Konstellation wie der vorliegenden sei es aufgrund von Art. 2 und 21 BauG angezeigt, vor Erteilung der Baubewilligung ein geologisches Gutachten einzufordern und konkrete bauliche Massnahmen zur Stabilisierung des Baugrundes und des benachbarten Wohnhauses anzuordnen. Sie beantragt die Anordnung eines geologischen Gutachtens zur Frage der Stabilität des Baugrundes und der Statik namentlich ihrer Liegenschaft, oder zumindest die Aufnahme einer entsprechenden Auflage in der Baubewilligung.

6.4

6.4.1 Die Aushebung einer Baugrube in der vorgesehenen Dimension in der Nähe eines bestehenden Hauses wirft zweifellos bautechnische Probleme auf. Gemäss Art. 685 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) darf eine Grundeigentümerschaft bei Grabungen und Bauten die nachbarlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen, dass sie ihr Erdreich in Bewegung bringt oder gefährdet oder vorhandene Vorrichtungen be-

einträchtigt. Nach Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten so zu erstellen, dass weder Sachen noch Personen gefährdet werden. Es sind hierzu gemäss Art. 57 BauV die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten (Abs. 1). Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der BauV, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (Suva); die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten (Abs. 2). Die Baugesetzgebung enthält aber keine detaillierten Vorschriften über das Vorgehen beim Aushub von Baugruben und die dabei zu beachtenden Sicherheitsvorkehrungen. Gerichts- und allgemeinnotorisch ist es aber nicht unmöglich, unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunde solche Baugruben zu erstellen, sofern der Baugrund dies zulässt. Es ist daher nicht unmöglich, die Baute wie geplant zu realisieren.

6.4.2 Es ist allerdings auch denkbar, wie die Beschwerdeführerin vorbringt, dass die konkrete Bodenbeschaffenheit (z.B. grosse Felsbrocken oder umgekehrt zu lockerer Boden) den Aushub wesentlich erschwert oder gar verunmöglicht. Insofern sind die Befürchtungen der Beschwerdeführerin berechtigt. Umgekehrt ist aber auch die vorinstanzliche Überlegung nachvollziehbar, dass eine vollständige Abklärung des Baugrundes im Voraus kaum möglich und jedenfalls mit grossem Aufwand verbunden wäre. Es erscheint daher praktisch unmöglich, im Voraus im Detail konkrete Massnahmen zur Stabilisierung des benachbarten Baugrundes bzw. Wohnhauses anzuordnen, da diese von der Beschaffenheit des Bodens abhängen. Im Übrigen waren und sind sich alle Beteiligten – mit Einschluss der Bauherrschaft – der Problematik bewusst, wie sich schon aus dem Protokoll der Einigungsverhandlung im Baubewilligungsverfahren vom 16. August 2021 und den dort gemachten Zusicherungen der Bauherrschaft ergibt (Akten Gemeinde 4D). Vorbehalten ist auch, dass nähere Abklärung des Untergrundes eine Zusatzbewilligung zur rechtskräftigen Baubewilligung erforderlich machen würden (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 14). Diese würde aber die grundsätzliche Machbarkeit des Projekts nicht in Frage stellen: Es weist insgesamt 17 Wohnungen und 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf, wovon 19 in der Einstellhalle. Gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV beträgt die Bandbreite der erforderlichen Abstellplätze 9-34. Selbst wenn aufgrund ungünstiger Bodenbe-

schaffenheit die Einstellhalle um 1-2 Plätze redimensioniert werden müsste, wäre der untere Rand dieser Bandbreite bei weitem eingehalten.

6.5 Unter diesen Umständen ist das Vorgehen der BVD nicht zu beanstanden und der Antrag auf Einholung eines geologischen Gutachtens vor Erteilung der Baubewilligung wird abgewiesen. Nachdem die BVD in ihrem Entscheid (E. 9c) die Bauherrschaft ausdrücklich auf ihren Zusagen behaftet hat, erscheint auch eine ergänzende ausdrückliche Auflage in der Baubewilligung als überflüssig.

7.

Die Beschwerdeführerin beanstandet weiter eine unvollständige Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts und fehlerhafte Rechtsanwendung betreffend die hydrologische Situation.

7.1 Die Bauparzelle liegt in Hanglage und zum überwiegenden Teil in einem Gebiet, das schlecht wasserdurchlässig ist. Die Beschwerdeführerin hatte bereits im Einspracheverfahren vorgebracht, infolge der grossen Einstellhalle und Untergeschosse könnte Wasser, das bis anhin über die Parzelle Nr. 3 _____ abfliessen konnte, aufgehalten werden und nachteilige Auswirkungen auf ihre Liegenschaft haben. Aus den Baugesuchsakten sei nicht ersichtlich, ob das Problem erkannt und geprüft worden sei.

7.2 Im Amtsbericht Gewässerschutz vom 2. September 2021 wurde ausgeführt (Akten Gemeinde 4E), die Liegenschaft sei dem Trennsystem zugeordnet. Die Kapazität der öffentlichen Sauberabwasserleitung sei beschränkt, wodurch die Ableitung von zusätzlichem Sauberwasser limitiert sei. Das Dach- und Vorplatzwasser sei in einen Regenwassertank zu leiten, dessen Abfluss auf 15 l/s gedrosselt werden müsse. Um der Hangwassersituation Rechnung zu tragen, würden im oberen Bereich Sickerleitungen eingebaut, welche das anfallende Hangwasser um die Gebäude lenken und auf der eigenen Parzelle wieder abgeben sollen. Sei aufgrund der Bodenverhältnisse das Versickern auf der Parzelle nicht möglich, dürfe dieses Sickerwasser in das öffentliche Sauberabwassersystem geleitet werden. Mit dem Gesamtentscheid wurde auch die Gewässerschutzbewilligung mit den im Amts-

bericht Gewässerschutz formulierten Auflagen erteilt. In Bezug auf die Probleme mit dem Grundwasser wurde auf die Rechtsverwahrung verwiesen.

7.3 Im Verfahren vor der BVD hatte die Beschwerdeführerin geltend gemacht, bei starken Niederschlägen würden sich im südlichen Teil ihrer Liegenschaft wie auch der Bauparzelle grosse Wasserlachen bilden. Infolge der Zubetonierung der Bauparzelle sei zu befürchten, dass die oberirdische Wasserabflussentwicklung zulasten ihrer Parzelle massiv verstärkt werde. Die BVD hat im angefochtenen Entscheid ausführlich auf den Amtsbericht Gewässerschutz hingewiesen und ausgeführt, das dort enthaltene Konzept entspreche der Gewässerschutzgesetzgebung. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Nachbargrundstück handle es sich um eine zivilrechtliche Streitigkeit, für welche die Zivilgerichte zuständig seien. In Bezug auf die hydrologische Situation seien daher keine weiteren Abklärungen nötig (angefochtener Entscheid E. 10).

7.4 Die Beschwerdeführerin rügt, im vorliegenden Fall bestünden besondere räumliche und bauliche Verhältnisse, welche sich längst vor zivilrechtlichen Schadenersatzansprüchen nachteilig auf die öffentliche Sicherheit auswirken können. Ihre Liegenschaft laufe Gefahr, unterschwemmt zu werden. Sie beantragt die Anordnung eines hydrologischen Gutachtens zur Frage der Versickerungsfähigkeit des Meteor- und Hangwassers bei Realisierung des Bauvorhabens und der Auswirkungen auf ihre Parzelle.

7.5 Die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Fotos zeigen im Bereich des streitigen Gebiets grössere Wasserlachen entlang der Hauptstrasse (Beilagen 7 a-d zur Beschwerde an die BVD. Dabei handelt es sich offensichtlich um den natürlichen Zustand vor der Realisierung des streitigen Projekts. Natürlicherweise abfliessendes Wasser hat der Unterlieger aufzunehmen (Art. 689 Abs. 1 ZGB). Hingegen darf der Oberlieger den natürlichen Ablauf nicht zum Schaden des Nachbarn verändern (Art. 689 Abs. 2 ZGB). Es erscheint plausibel, dass durch das Bauprojekt der Abfluss des Wassers beeinflusst werden könnte. Indessen haben sich der Amtsbericht Gewässerschutz und der angefochtene Entscheid ausführlich zu dieser Thematik geäussert. Insbesondere wird der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens Rechnung getragen, indem das Dachwasser sowie das Hangwasser, das nicht versickern kann, in einen Retentionstank und von da in die

Sauberabwasserleitung der Gemeinde eingeleitet werden können (vorne E. 7.2). Es erscheint damit äusserst unwahrscheinlich, dass infolge des Bauprojekts über den natürlichen Abfluss hinaus Wasser in relevantem Ausmass auf das Grundstück der Beschwerdeführerin gelangen kann. Soweit dies dennoch der Fall sein sollte, steht der Beschwerdeführerin der zivilrechtliche Weg offen. Die Anordnung eines hydrologischen Gutachtens erübrigt sich daher und der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

8.

Die Beschwerdeführerin beanstandet sodann eine unvollständige bzw. falsche Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts und fehlerhafte Rechtsanwendung betreffend Erschliessung.

8.1 Bisher werden sowohl die auf der Parzelle Nr. 3 _____ stehenden Gebäude als auch das Wohnhaus der Beschwerdeführerin auf der Parzelle Nr. 5 _____ von der Hauptstrasse her durch eine Zufahrt erschlossen, welche über das Baugrundstück Nr. 3 _____ und zu Beginn teilweise über die Parzelle Spiez Gbbl. Nr. 7 _____ führt. Die Parzelle Nr. 5 _____ verfügt über ein Wegrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 3 _____. Weder das Grundstück Nr. 5 _____ noch das Grundstück Nr. 3 _____ haben ein Wegrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 7 _____. Im Bauprojekt ist vorgesehen, dass die Zufahrt im Bereich des Anschlusses an die Hauptstrasse neu gestaltet wird, wovon sowohl die Parzelle Nr. 3 _____ als auch die Parzelle Nr. 7 _____ betroffen sind.

8.2 In der Beschwerde an die BVD hatte die Beschwerdeführerin gerügt, durch die Verlegung der Zufahrt sei die Erschliessung ihrer Parzelle in rechtlicher Hinsicht nicht mehr gewährleistet. Die Baubewilligungsbehörde habe nicht gewürdigt, dass sie – die Beschwerdeführerin – zwar über ein Wegrecht gegenüber der Parzelle Nr. 3 _____ verfüge, aber nicht gegenüber der Parzelle Nr. 7 _____. Auch für die Bauparzelle stelle sich die Frage, ob die grundbuchliche Sicherstellung des Wegrechts bereits in die Wege geleitet sei. Die BVD gab mit Verfügung vom 10. Mai 2022 (Akten BVD 4A pag. 71) der Bauherrschaft Gelegenheit, einen Dienstbarkeitsvertrag mit den

Eigentümern der Parzelle Nr. 7 _____ einzureichen. Am 28. Juni 2022 reichte die Bauherrschaft einen Dienstbarkeitsvertrag ein (Akten BVD pag. 78), womit sich die Eigentümerschaften der Grundstücke Nr. 3 _____ und Nr. 8 _____ gegenseitig ein Fuss- und Fahrwegrecht für diese Zufahrt einräumen. Die BVD hat in ihrem Entscheid erwogen, damit sei die Voraussetzung von Art. 4 Bst. c BauV erfüllt (Sicherstellung der Erschliessung; E. 11c). Im Dispositiv ihres Entscheids ergänzte sie in teilweiser Gutheissung der Beschwerde den Gesamtentscheid dahin, dass der Dienstbarkeitsvertrag vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet sein muss (vorne Bst. B).

8.3 In Bezug auf das Grundstück der Beschwerdeführerin hat die BVD erwogen, die Zufahrt führe wie bis anhin über die Bauparzelle und im ersten Teil über die Parzelle Nr. 7 _____. Bereits bisher dürften die Bewohnerinnen und Bewohner der angeschlossenen Liegenschaften beide Parzellen für die Zu- und Wegfahrt nutzen, auch wenn es dafür (noch) an den gegenseitigen Wegrechten fehle. Die Erschliessung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin werde somit durch das Bauvorhaben nicht vereitelt, sondern bleibe im Wesentlichen wie bis anhin bestehen. Im Übrigen sei es ihre Sache, allfällig erforderliche Wegrechte zur Nutzung der Parzelle Nr. 7 _____ zu erlangen (angefochtener Entscheid (E. 11d)).

8.4

8.4.1 Die Beschwerdeführerin kritisiert, die Vorinstanz verkenne, dass bisher nur der schmälere Teil des gemeinsamen Strässchens über die Parzelle Nr. 7 _____ geführt habe und sie daher auf die Benützung dieser Parzelle nicht angewiesen gewesen sei. Infolge der Verschiebung des Strässchens nach Osten sei sie nun aber zwingend darauf angewiesen, auch die Parzelle Nr. 7 _____ zu benutzen, für welche sie indessen kein Wegrecht habe. Dadurch werde ihre Erschliessung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verschlechtert und Art. 7 Abs. 4 BauG verletzt.

8.4.2 Die Beschwerdegegnerinnen machen geltend, der Anschluss an die Kantonsstrasse verbleibe im Wesentlichen am heutigen Ort. Schon bisher sei der Anschluss über die Parzellen Nr. 3 _____ und Nr. 7 _____ verlaufen und es sei nicht glaubhaft, dass die Beschwerdeführerin die auf der

Parzelle Nr. 7_____ liegende Fläche nicht benutzt haben soll. Sie behauptete auch nicht, dass deren Eigentümer jemals Einwände gegen die Benützung dieser Fläche durch die Beschwerdeführerin erhoben habe. Deren Lage verschlechtere sich durch das Bauvorhaben somit nicht.

8.5 Mit dem Dienstbarkeitsertrag, der im Verfahren vor der BVD eingereicht wurde, räumen die Eigentümer des Grundstücks Nr. 7_____ «den Eigentümern des Grundstücks Nr. 3_____ für diese Zufahrt» ein Fuss- und Fahrwegrecht ein (Vorakten BVD hinter pag. 78). Berechtigt an einer Grunddienstbarkeit ist der Eigentümer des berechtigten Grundstücks (Art. 730 Abs. 1 ZGB). Doch kann er die Ausübung dieser Berechtigung auch weiteren Personen erlauben, so z.B. seinen Mietern, Gästen oder Kunden (BGE 131 III 345 E. 3.2.2; Maria Consuelo Argul, in Commentaire Romand Code civil II, 2016, Art. 730 ZGB N. 5; Etienne Petitpierre, in Basler Kommentar, 7. Aufl. 2012, Art. 730 ZGB N. 6). Ob und wie weit der Eigentümer des berechtigten Grundstücks solchen Dritten die Ausübung erlauben darf, ist eine Frage der Auslegung der konkreten Dienstbarkeit (BGE 131 III 345 E. 3.2.3; Maria Consuelo Argul, a.a.O., Art. 730 ZGB N. 5). Die Auslegung der Dienstbarkeit ist im Streitfall Sache der Ziviljustiz. Doch erscheint es jedenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen, dass aufgrund der konkreten Situation und der Entstehungsgeschichte der Dienstbarkeit das dem Grundstück Nr. 3_____ eingeräumte Wegrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 7_____ so zu interpretieren ist, dass seine Ausübung auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des Grundstücks Nr. 5_____, das seinerseits am Grundstück Nr. 3_____ beschränkt dinglich berechtigt ist, zusteht. Für den Fall, dass dies nicht zutreffen sollte, ergibt sich aus dem Umgebungsplan, dass auch nach der Neugestaltung der Zufahrt ein rund 2,6 m breiter Streifen der Zufahrtsstrasse bei der Ein-/Ausfahrt auf der Parzelle Nr. 3_____ liegt (Akten Gemeinde 4C). Sollten die Eigentümer der Parzelle Nr. 7_____ der Beschwerdeführerin die Benützung dieser Parzelle wirklich verbieten, könnte somit die Beschwerdeführerin wie bisher zu ihrem Grundstück gelangen, ohne das Grundstück Nr. 7_____ benützen zu müssen. Ihre Situation wird damit nicht verschlechtert und eine nähere Auseinandersetzung mit Art. 7 Abs. 4 BauG erübrigt sich.

9.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs betreffend den Beweisantrag im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit.

9.1 Die Zufahrt zum Baugrundstück zweigt von der Kantonsstrasse ab. Das Projekt sieht vor, diese baulich umzugestalten. Im Baubewilligungsverfahren war eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands beantragt worden (Art. 81 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11]). Die Bewilligungsbehörde holte einen Amtsbericht Strassenbaupolizei des Tiefbauamts, Oberingenieurkreis I (OIK I), ein (Akten Gemeinde 4E). Dieser erwähnte unter «beantragte Bewilligung» sowohl das Bauen im Strassenabstand, Ausnahme nach Art. 81 SG, als auch einen Strassenanschluss nach Art. 85 SG und kam zum Schluss, «die beantragte Ausnahmegewilligung» könne unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Als Bedingung war formuliert, die Baubewilligung dürfe erst erteilt werden, wenn eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 7_____ bezüglich des freizuhaltenen Sichtfeldbereichs vorliege. Im Gesamtentscheid wurde im Dispositiv auch die Ausnahmegewilligung nach Art. 80 SG (richtig: Art. 81 SG) mit den vom Tiefbauamt formulierten Bedingungen und Auflagen erteilt, wobei allerdings die Bedingung dahingehend abgeändert wurde, dass die privatrechtliche Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 7_____ vor Beginn der Bauarbeiten (und nicht schon vor Erteilung der Baubewilligung) vorliegen muss.

9.2 Die Beschwerdeführerin hatte in ihrer Beschwerde an die BVD (Akten BVD pag. 16) gerügt, die Baubewilligungsbehörde habe die vom OIK I verlangte Bedingung eigenmächtig abgeändert. Generell sei festzuhalten, dass die geplante Überbauung zu wesentlich mehr Fahrzeugbewegungen führen werde, was die Verkehrssicherheit beeinträchtige. Ausnahmegewilligungen seien zurückhaltend zu gewähren. Da gewichtige öffentliche Interessen der Verkehrssicherheit tangiert seien, beantragte die Beschwerdeführerin die Einholung eines verkehrstechnischen Gutachtens zur Verkehrssicherheit des angedachten Strassenanschlusses. Das finanzielle Interesse der Bauherrschaft sei kein Grund für die

Unterschreitung der Strassenabstände, die Erteilung der Ausnahmebewilligung somit rechtswidrig (Akten BVD pag. 18 f.).

9.3 Die BVD hat in ihrem Entscheid erwogen, im gesetzlichen Strassenabstand seien keine Bauten und Anlagen projektiert ausser die bauliche Ausgestaltung der Zufahrt, die sich zwangsläufig im Strassenabstand befinde und daher keine Ausnahmebewilligung nach Art. 81 SG, sondern eine Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 SG benötige. Die Rügen der Beschwerdeführerin betreffend Ausnahmebewilligung liefen daher ins Leere und der damit im Zusammenhang stehende Beweisantrag werde abgewiesen (angefochtener Entscheid E. 12). Zudem hat sich die BVD in Bezug auf die Strassenanschlussbewilligung ausführlich zu den Voraussetzungen einer solchen Bewilligung geäußert und erwogen, der OIK I habe den vorgesehenen Anschluss geprüft und sei zur Beurteilung gelangt, dass der geplante Anschluss den Anforderungen entspreche, abgesehen vom Punkt, dass das Sichtfeld privatrechtlich mit der Nachbarparzelle Nr. 7_____ abgesichert werden müsse (angefochtener Entscheid E. 13b und c). Mittels der im Beschwerdeverfahren eingeholten Grunddienstbarkeit (dazu vorne Bst. B und E. 8.2) sei die vom Tiefbauamt formulierte Bedingung eingehalten und die Sicherheit sei daher genügend (angefochtener Entscheid E. 13d und e).

9.4 Die Beschwerdeführerin rügt als Gehörsverletzung, dass die BVD den Beweisantrag auf Einholung eines verkehrstechnischen Gutachtens einzig aus dem Grund abgelehnt habe, dass die Ausnahmebewilligung nach Art. 81 SG nicht erforderlich sei und der Beweisantrag in diesem Zusammenhang gestellt worden sei. Richtigerweise habe sich der Beweisantrag generell auf die Verkehrssituation bezogen, unabhängig davon, ob diese im Licht von Art. 81 oder Art. 85 SG zu beurteilen sei. Der BVD hätte klar sein müssen, dass die thematisierte Verkehrssicherheit unter Art. 85 SG genauso zu prüfen sei wie im Rahmen einer Ausnahmebewilligung nach Art. 81 SG. Sodann wiederholt die Beschwerdeführerin ausdrücklich im Verfahren vor Verwaltungsgericht den Antrag auf Einholung eines verkehrstechnischen Gutachtens.

9.5 Im Verfahren vor der Baubewilligungsbehörde wie auch in den Ausführungen der Beschwerdeführerin bestanden offensichtlich einige Unklarheiten, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG oder eine Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 SG erforderlich sei. Formal gesehen trifft es zu, dass der im Verfahren vor der BVD gestellte Beweisantrag im Zusammenhang mit der gerügten Rechtswidrigkeit der Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG stand. Da eine solche nicht erforderlich ist, kann so gesehen der BVD nicht entgegenggehalten werden, dass sie den Beweisantrag als entbehrlich beurteilt. In der Sache ist allerdings die Auffassung der Beschwerdeführerin nachvollziehbar, dass sich der Antrag generell auf die Verkehrssicherheit bezog, egal ob diese im Licht von Art. 81 oder Art. 85 SG zu beurteilen ist. Indessen hat sich die BVD in ihrem Entscheid materiell unter Hinweis auf die Beurteilung durch den OIK I ausführlich zur Verkehrssicherheit geäußert. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin zur Begründung ihres Beweisantrags nur in allgemeiner Weise auf die Verkehrssituation hingewiesen hatte, aber nicht konkret dargelegt hatte, inwiefern die Beurteilung durch den OIK I ungenügend oder rechtswidrig sein soll. Materiell hat daher die BVD sehr wohl begründet, weshalb sie kein weiteres verkehrstechnisches Gutachten als erforderlich betrachtet. Sie hat den Beweisantrag sogar ausdrücklich (auch) unter dem Gesichtspunkt der Strassenanschlussbewilligung abgewiesen (angefochtener Entscheid E. 13e) Die Rüge der Gehörsverletzung ist daher unbegründet. Da die Beschwerdeführerin auch vor Verwaltungsgericht nicht näher ausführt, inwiefern die Beurteilung der Verkehrssicherheit durch die BVD ungenügend oder rechtswidrig sein soll, erübrigt sich auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eine erneute Begutachtung und der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

10.

Die Beschwerdeführerin rügt eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung betreffend Brandschutzauflagen.

10.1 Das bestehende Wohnhaus der Beschwerdeführerin steht praktisch unmittelbar auf der March zum Grundstück Nr. 3_____ . Der geplante

Neubau (Haus B) hat oberirdisch einen Abstand zur Grenze (und damit praktisch auch zum Wohnhaus der Beschwerdeführerin) von 4,16 m (vgl. Situationsplan; Akten Gemeinde 4F). Im Baubewilligungsverfahren war ein Fachbericht Brandschutz vom 12. April 2021 eingeholt worden (Akten Gemeinde 4E). Darin wurde ausgeführt, die minimal erforderlichen Schutzabstände gegenüber der Liegenschaft E. _____ strasse 6 _____ (Wohnhaus der Beschwerdeführerin) seien unterschritten, doch seien die vorgesehenen Ersatzmassnahmen gemäss den eingereichten Brandschutzplänen geeignet. In diesen Brandschutzplänen war u.a. enthalten, dass beim Haus B an der Westfassade (hin zum Wohnhaus der Beschwerdeführerin) im EG und im OG je ein «Fenster EI 30, nicht öffnenbar» vorgesehen ist. Im Gesamtentscheid wurde unter den Erwägungen (Ziff. 3.7.6) ausgeführt, die Kompensationsmassnahmen umfassten auch, dass die Fenster des Hauses B hin zur Parzelle 5 _____ nicht geöffnet werden dürfen. Im Dispositiv des Gesamtentscheids (S. 17 Ziff. 20) wurde der Fachbericht Brandschutz als integrierender Bestandteil der Baubewilligung bezeichnet.

10.2 In der Beschwerde an die BVD hatte die Beschwerdeführerin ausgeführt (Akten BVD pag. 19), der Feueraufseher sei in seinem Fachbericht vom 12. April 2021 wohl irrtümlich davon ausgegangen, dass das Wohnhaus der Beschwerdeführerin an seiner Ostfassade (hin zum geplanten Haus B) über keine Türen und Fenster verfüge. In Wirklichkeit befänden sich auf dieser Seite aber eine Türe und ein Fenster. Daher sei aus brandschutztechnischer Sicht das Gebäude B zu nahe bei ihrem Wohnhaus.

10.3 Die BVD hat sich in ihrem Entscheid ausführlich mit dem Brandschutz auseinandergesetzt. Sie hat erwogen, es sei unbestritten, dass der Brandschutzabstand nicht eingehalten sei, doch könne dies durch Ersatzmassnahmen kompensiert werden. Die vorgesehenen Ersatzmassnahmen seien einzig am Gebäude B vorgesehen, nicht am Wohnhaus der Beschwerdeführerin, weshalb es unerheblich sei, ob dieses an der Ostfassade Türen und Fenster habe. Da in den Brandschutzplänen, die dem Fachbericht und der Baubewilligung zugrunde liegen, auf der Westseite nur nicht öffnbare Fenster vorgesehen seien, sei der

Brandschutz genügend und weitere Auflagen erübrigten sich (angefochtener Entscheid E. 14).

10.4 Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Vorhandensein von Türe und Fenster sei nicht unerheblich. Da sich diese Vorrichtungen an der Ostfassade ihres Hauses nach aussen hin öffnen liessen, verkleinere sich der Brandschutzabstand zusätzlich, was zu einer erneuten Beurteilung der Brandschutzauflagen führen müsse. Sie beantragt, den Fachbericht Brandschutz insoweit ergänzen zu lassen, dass sich dieser mit der konkreten baulichen Situation des Gebäudes Nr. 6 _____ (Fassadeöffnungen gegen Osten hin) auseinandersetze.

10.5 Die Brandschutzrichtlinie 15-15 «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» (einsehbar unter <www.bsvonline.ch>, Rubriken «Brandschutzvorschriften», «VKF-Brandschutzvorschriften 2015», «c - Richtlinien») legt in Ziff. 2 die Brandschutzabstände fest. Ziff. 2.1 lautet unter dem Titel «Messweise»: «Die Abstände sind zwischen den Fassaden zu messen. Kragen Dachvorsprünge oder Bauteile mehr als 1 m aus, vergrössert sich der Abstand um das 1 m übersteigende Mass.» Der Anhang enthält eine bildliche Darstellung, welche die Messweise illustriert. Weder die Definition noch die bildliche Darstellung lassen den Schluss zu, dass für die Messung der Abstände die Aussenkanten von allenfalls nach aussen zu öffnenden Fenster und Türen massgebend wären (vgl. auch die Begriffsdefinitionen der Fassadenflucht und Fassadenlinie im Baurecht, Art. 7 und 8 der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3]; Anhang I Ziff. 3.1 und 3.2 der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB; BSG 72.1.2-1]). Mit Recht hat daher die BVD erwogen, dass das Vorhandensein von Fenstern oder Türen auf der Ostseite des Wohnhauses der Beschwerdeführerin nicht entscheidungswesentlich sei. Aus diesem Grund erübrigt sich die beantragte Ergänzung des Fachberichts Brandschutz.

11.

Die Beschwerdeführerin rügt eine unvollständige bzw. unrichtige Sachverhaltsfeststellung betreffend Normkonformität der Wärmepumpe.

11.1 Das Projekt sieht vor, die neuen Gebäude mit Luft-Wasser-Wärmepumpen zu beheizen, die im Innern der Gebäude aufgestellt werden. Die Beschwerdeführerin hatte in ihrer Einsprache geltend gemacht, aus den Unterlagen liessen sich keine Angaben zur Art der Wärmepumpe und den von ihr ausgehenden Lärmwerten entnehmen. Der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte sei nicht erbracht (Akten Gemeinde 4D). Auch seien alternative Standorte für die Wärmepumpen zu suchen. Im Baubewilligungsverfahren wurde darauf verzichtet, eine lärmtechnische Beurteilung einzuholen. Im Gesamtentscheid wurde ausgeführt, die Wärmepumpen seien im UG Technik geplant. Als innenliegende Wärmepumpen seien sie baubewilligungsfrei (Ziff. 3.7.7).

11.2 In der Beschwerde an die BVD rügte die Beschwerdeführerin, auch baubewilligungsfreie Wärmepumpen müssten die Lärmgrenzwerte einhalten, was nicht nachgewiesen sei. Die BVD gab mit Verfügung vom 10. Mai 2022 (Akten BVD pag. 71) der Bauherrschaft Gelegenheit, einen Lärmschutznachweis für die Luftwärmepumpen einzureichen. Am 28. Juni 2022 (Akten BVD pag. 78) reichten die Beschwerdegegnerinnen ein Lärmgutachten der J. _____ AG vom 31. Mai 2022 ein, das zum Ergebnis kam, bei sämtlichen Immissionsstellen seien die massgebenden Planungswerte eingehalten, sofern bestimmte Massnahmen getroffen würden. Die BVD holte mit Verfügung vom 4. August 2022 (Akten BVD pag. 79) Fachberichte ein vom Amt für Umwelt und Energie des Kantons Bern (AUE), Abteilung Immissionsschutz, zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte sowie vom AUE, Abteilung Energie, zur Frage, ob die Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnungen beim Haus B einen ausreichenden Abstand aufwiesen, um einen thermischen Kurzschluss zu vermeiden. Mit Bericht vom 25. August 2022 (Akten BVD pag. 81) kam die Abteilung Energie zum Ergebnis, dass ein thermischer Kurzschluss nicht ausgeschlossen werden könne, und empfahl, die aktuelle Planung der Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnungen beim Haus B zu überprüfen. Dabei sei u.a. zu beachten, dass die Luftaustrittsöffnung nicht der Hauptwindrichtung entgegenstehen sollte. Der Bericht Immissionsschutz vom 31. August 2022

(Akten BVD pag. 83) kam zum Ergebnis, dass das Vorhaben den lärmschutzrechtlichen Vorschriften entspreche. Die BVD gab daraufhin mit Verfügung vom 2. September 2022 (Akten BVD pag. 86) der Bauherrschaft Gelegenheit, nachvollziehbar darzulegen, dass ein thermischer Kurzschluss ausgeschlossen werden könne, oder eine Projektänderung einzureichen, mit der die Problematik behoben werde. Die Bauherrschaft projektierte daraufhin die Ein- und Austrittsöffnungen der Luft-Wasser-Wärmepumpe in einem grösseren Abstand (Akten BVD pag. 88). Mit ergänzendem Bericht vom 21. Oktober 2022 (Akten BVD pag. 93) wies die Abteilung Energie erneut darauf hin, die Luftaustrittsöffnung sollte nicht der Hauptwindrichtung entgegenstehen; nach Beurteilung der überarbeiteten Planunterlagen könne ein thermischer Kurzschluss wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Sollte der Wirkungsgrad der Wärmepumpe nicht den Erwartungen entsprechen, bestehe weiterhin die Möglichkeit für die Konstruktion einer Trennwand zwischen der Lufteintritts- und der Luftaustrittsöffnung. Die BVD gab daraufhin mit Verfügung vom 24. Oktober 2022 (Akten BVD pag. 96) der Bauherrschaft Gelegenheit, einen revidierten Plan «Grundriss UG/Einstellhalle» einzureichen, was diese am 9. November 2022 (Akten BVD pag. 98) tat.

11.3 In ihrem Entscheid kam die BVD gestützt auf die genannten Unterlagen zum Ergebnis, die Lärmschutzvorschriften seien eingehalten (angefochtener Entscheid E. 15c). In Bezug auf den thermischen Kurzschluss hat sie erwogen, mit dem geänderten Projekt könne ein thermischer Kurzschluss nach Beurteilung durch das AUE wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Der Umstand, dass F._____ gemäss Darstellung der Beschwerdeführerin zwei Hauptwindrichtungen aufweise (Nord-West und Ost-Südost), erfordere keine erneute Beurteilung durch das AUE. Erforderlich sei einzig, dass die Luftaustrittsöffnung nicht der Hauptwindrichtung entgegenstehe. Die Wärmepumpe müsse mit anderen Worten so aufgestellt werden, dass sie möglichst wenig Wind ausgesetzt sei oder die Ausblasrichtung mit der vorherrschenden Windrichtung übereinstimme. Die Luftaustrittsöffnung beim Haus B dürfe unabhängig von ihrer konkreten Anordnung nicht einer der beiden in F._____ vorherrschenden Windrichtungen entgegenstehen. Im Übrigen sei es im

Interesse der Bauherrschaft die Wärmepumpe so zu planen, dass sie einen möglichst hohen Wirkungsgrad erreiche (angefochtener Entscheid E. 15d).

11.4 Die Beschwerdeführerin rügt, damit verkenne die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt. F. _____ weise über die Zeitspanne eines Jahres etwa gleich oft eine Hauptwindrichtung Nord-West bzw. Ost-Südost auf. Somit wehe ganzjährig einer beiden Hauptwindrichtungen frontal der Luftaustrittsöffnung der Wärmepumpe beim Haus B entgegen. Es müsse vertieft abgeklärt werden, ob die Wärmepumpe in jeder Beziehung normkonform sei. Sie beantragt, beim AUE, Abteilung Energie, eine vertiefte Beurteilung der konkreten Situation im Hinblick auf die Hauptwindrichtung und die örtliche Lage der Luftaustrittsöffnung einzuholen.

11.5 Die Gefahr des thermischen Kurzschlusses resultiert gemäss dem Bericht des AUE, Abteilung Energie, vom 25. August 2022 daraus, dass durch die Lufteintrittsöffnung herabgekühlte Luft von der Luftaustrittsöffnung angesaugt wird, wodurch der Wirkungsgrad der Wärmepumpe reduziert wird (Akten BVD pag. 82). Die Empfehlung, die Lufteintrittsöffnung sollte nicht der Hauptwindrichtung entgegenstehen, bedeutet somit, dass die Hauptwindrichtung nicht von der Luftaustritts- zur Lufteintrittsrichtung strömen sollte. Gemäss dem revidierten Plan vom 9. November 2022 liegen die beiden Öffnungen auf der nordwestlichen Seite des Hauses B in nordöstlicher bzw. südwestlicher Richtung zueinander. Nachdem die Beschwerdeführerin selber vorbringt, die Hauptwindrichtungen in F. _____ seien nordwestlich bzw. ostsüdöstlich, liegen die beiden Öffnungen somit nicht in den Hauptwindrichtungen zueinander, sondern im Gegenteil ca. in einem Winkel von 90 Grad dazu. Die Rüge ist unbegründet und eine erneute Beurteilung durch das AUE erübrigt sich.

12.

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin eine rechtsfehlerhafte bzw. willkürliche Liquidation der vorinstanzlichen Verfahrens- und Parteikosten.

12.1 Die BVD hat erwogen, die Beschwerdeführerin dringe mit ihren Begehren überwiegend nicht durch. Sie obsiege einzig insofern, als der

Gesamtentscheid mit einer Auflage betreffend das Wegrecht und die Freihaltung des Sichtfelds ergänzt werde, und dass eine Projektänderung bezüglich der Wärmepumpe im Haus B bewilligt werde. Sie wertete dies als Obsiegen der Beschwerdeführerin zu einem Zehntel und verlegte die Verfahrens- und Parteikosten entsprechend (angefochtener Entscheid E. 16).

12.2 Die Beschwerdeführerin rügt, die Verfahrens- und Parteikosten seien vor allem deswegen hoch, weil im Verfahren vor der BVD mehrfach Fachberichte und Stellungnahmen eingeholt und der Dienstbarkeitsvertrag sowie Projektänderungen eingereicht worden seien. Dieser Aufwand sei nicht durch sie – die Beschwerdeführerin –, sondern ausschliesslich durch die Beschwerdegegnerinnen verursacht worden. Der Mehraufwand sei daher massgeblich in einem Bereich angefallen, in denen die Beschwerde letztlich gutgeheissen wurde.

12.3 Die Beschwerdeführerin hatte vor der BVD zahlreiche Rügen erhoben, von denen sich die meisten als unbegründet erwiesen. Die teilweise Gutheissung betraf den Punkt, dass das Wegrecht über die Parzelle Nr. 7_____ noch nicht grundbuchlich gesichert war (vorne E. 8.2). Indessen hatte die Beschwerdeführerin selber in ihrer Einsprache vom 12. März 2021 nicht geltend gemacht, sie habe kein Wegrecht über die Parzelle Nr. 7_____, sondern im Gegenteil vorgebracht, es sei unklar, wie der Tatsache begegnet werde, dass die Einsprechenden betreffend die Parzelle Nr. 7_____ über Wegrechte verfügen, welche ihnen den Zugang zu ihren Liegenschaften ermöglichen (Akten Gemeinde 4D). Sie hat es damit auch selber zu vertreten, dass nicht bereits die Baubewilligungsbehörde auf diesen Punkt näher einging. Sodann lag eine schriftliche Vereinbarung vom 15. Dezember 2020 vor, in welcher die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 7_____ ihre Zustimmung zur Erschliessung erteilten. Zwar genügte dies den formellen Anforderungen an einen Dienstbarkeitsvertrag nicht, aber es handelte sich dabei eher um einen formellen als einen materiellen Punkt.

12.4 Der im Beschwerdeverfahren eingeholte Dienstbarkeitsvertrag war auch in Bezug auf die Verkehrssicherheit von Belang (vorne E. 9.1 ff.). Indessen hatte bereits die Baubewilligung eine privatrechtliche Vereinbarung

mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 7 _____ für erforderlich gehalten, allerdings erst vor Beginn der Bauarbeiten und nicht schon vor Erteilung der Baubewilligung. Insofern handelt es sich bei der (teilweisen) Gutheissung um einen rein formellen Punkt und nicht um ein Obsiegen in der Sache. Schliesslich hat die BVD einigen Instruktionsaufwand betrieben im Zusammenhang mit der Wärmepumpe (vorne E. 11.2). Wie die Beschwerdegegnerinnen mit Recht vorbringen, hatte die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde an die BVD die Wärmepumpe aber nur in Bezug auf die Lärmimmissionen beanstandet, während der Instruktionsaufwand der BVD mehrheitlich den Aspekt des thermischen Kurzschlusses betraf, den die BVD von Amtes wegen aufgegriffen hatte. Auch in diesem Punkt kann nicht von einem Obsiegen der Beschwerdeführerin gesprochen werden.

12.5 Insgesamt ist die vorinstanzliche Kostenverlegung im Licht von Art. 108 Abs. 1 VRPG nicht zu beanstanden, zumal der BVD insoweit praxismässig ein grosser Beurteilungs- und Ermessensspielraum zusteht (BVR 2004 S. 133 E. 3.1; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 19 mit weiteren Hinweisen).

13.

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang trägt die Beschwerdeführerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Verfahrenskosten und hat den Beschwerdegegnerinnen ihre Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Die eingereichte Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Namentlich ist berücksichtigt, dass die Beschwerdegegnerin 2 mehrwertsteuerpflichtig ist (vgl. dazu BVR 2024 S. 7 E. 6.1 mit Hinweisen).

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 den Beschwerdegegnerinnen für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, festgesetzt auf Fr. 4'258.45 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerschaft
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Spiez

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.