

BGer 1C_449/2024 vom 15. August 2025

Bundesgericht, 2025-08-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_449_2024

FR: TF 1C_449/2024 du 15 août 2025

IT: TF 1C_449/2024 del 15 agosto 2025

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Baurechts, gegen den die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Die Vorinstanz hat die Baubewilligung um eine Auflage ergänzt (Rückversetzung der beiden Mauern entlang der Einstellhalleneinfahrt um 50 cm zwecks Einhaltung des Lichtraumprofils), wobei sie das Vorhaben gestützt auf im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren neu eingereichte Pläne verbindlich beurteilt hat. Es bedarf diesbezüglich keines weiteren Bewilligungsentscheids. Insofern liegt nach der Rechtsprechung ein Endentscheid vor (Art. 90 BGG ; vgl. BGE 149 II 170 E. 1.6 mit Hinweis). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin eines bloss durch eine Strasse von der Bauparzelle getrennten Nachbargrundstücks, die mit ihren Anträgen im vorinstanzlichen Verfahren grösstenteils unterlegen ist, zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG).

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

, resultierend in einer oberirdischen Geschossflächenziffer von ca. 0,34) hinreichend dargelegt. Allerdings vermag sie nicht aufzuzeigen, dass sich durch die Unternutzung etwas an der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens in seiner ursprünglichen Form ändern würde. Wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin in ihren Vernehmlassungen mit Hinweis auf das verwaltungsgerichtliche Urteil vom 20. Februar 2025 nachvollziehbar darlegen, könnte ein allfälliges Defizit auf einzelnen Parzellen nach dem kantonalen Recht durch eine im Grundbuch anzumerkende Nutzungsübertragung ausgeglichen werden (vgl. ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 [BauG/BE; BSG 721.0], 5. Aufl. 2020, N. 11 zu Art. 13 mit Hinweis auf Art. 32 der Verordnung des Kantons Bern vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV/BE; BSG 721.3]). Dass dies im vorliegenden Fall nicht zulässig sein soll, behauptet die Beschwerdegegnerin in ihrer Replik nicht. Ihr wiederholtes Vorbringen, eine Nutzungsübertragung sei nicht aktenkundig, geht insofern an der Sache vorbei.

E. 2.1

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (BGE 148 IV 39 E. 2.3.5) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG

). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 148 IV 356 E. 2.1; 144 V 50 E. 4.2; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin kritisiert, die Feststellung, wonach die Überbauung einzig die Parzelle Nr. 588 betreffe, sei offensichtlich unrichtig. Wie dem Geoportal des Kantons Bern entnommen werden könne, hätten auf besagtem Grundstück keine zwei Mehrfamilienhäuser und vier Einfamilienhäuser Platz. Sämtliche Pläne zeigten eine Parzelle Nr. 588, die so nicht mehr existiere. Die Beschwerdegegnerin habe nämlich von der ursprünglichen Bauparzelle die vier Grundstücke Nrn. 655 bis 658 abparzelliert. Damit seien die bewilligten Pläne weder aktuell noch richtig. Die Grenz- und Gebäudeabstände im Umgebungsplan seien offensichtlich falsch eingetragen. Auch die Berechnung der oberirdischen Geschossflächenziffer beruhe auf falschen tatsächlichen Grundlagen. Bei Berücksichtigung der neuen Parzellierung werde z.B. auf dem Grundstück Nr. 655 die minimal geforderte und auf dem Grundstück Nr. 588 die maximal zulässige Geschossflächenziffer nicht eingehalten. Die offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung sei für den Ausgang des Verfahrens entscheidend, zumal sie zum Bauabschlag führen müsse. Ansonsten würde es zu baurechtswidrigen Zuständen kommen, indem Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Geschossflächenziffer nicht eingehalten würden und für Parzellen eine Baubewilligung erteilt würde, für die gar nie ein Baugesuch vorgelegen habe.

E. 2.3

Die Vorinstanz räumt in ihrer Vernehmlassung ein, die Baupläne seien im Rahmen der während des beim Regierungsstatthalteramt hängigen Baubewilligungsverfahrens im Jahr 2020 erfolgten Abparzellierung nicht angepasst worden. Die Abparzellierung sei in der Folge unberücksichtigt geblieben. In der Sache weist die Vorinstanz darauf hin, die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände sei im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht (mehr) bestritten gewesen; die Geschossflächenziffer sei lediglich in anderem Zusammenhang Verfahrensthema gewesen. Sie sei bei dieser Ausgangslage nicht verpflichtet gewesen, die erwähnten baupolizeilichen Masse von Amtes wegen zu prüfen. Im Übrigen sei fraglich, ob die Abparzellierung materiell etwas an der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ändern würde. Die Vorinstanz verweist diesbezüglich - wie auch die Beschwerdegegnerin - auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 20. Februar 2025, mit dem das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin abgewiesen wurde.

E. 2.4

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass die Abparzellierung sowohl im Beschwerdeverfahren vor der Direktion wie auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht berücksichtigt worden ist. Damit fusst das angefochtene Urteil grundsätzlich auf einem offensichtlich unrichtigen Sachverhalt. Allerdings müsste sich dieser Fehler auf das Verfahren auswirken können, damit das Bundesgericht korrigierend eingreifen hätte (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 142 V 144 E. 6). Ob dem Vorhaben unter Berücksichtigung der neuen Parzellierung der Bauabschlag zu erteilen ist, bestimmt sich nach dem einschlägigen kantonalen und kommunalen Recht, welches das Bundesgericht nicht frei prüft (vgl. Art. 95 und 106 BGG). Es obliegt daher der Beschwerdeführerin aufzuzeigen, dass bei korrekt festgestelltem Sachverhalt für sie ein praktischer Nutzen in dem Sinne resultieren würde,

als das Projekt nicht wie geplant bewilligt werden könnte. Das gelingt ihr jedoch nicht:

E. 2.4.1

In Bezug auf die behaupteten Gebäude- und Grenzabstandsverletzungen zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, dass das Bauvorhaben im Lichte der neuen Parzellierung die - von ihr nicht einmal konkret, d.h. mit Verweis auf die jeweiligen Gesetzesbestimmungen angerufenen - Abstandsvorschriften verletzen würde. Demgegenüber legt die Beschwerdegegnerin mit Aktenhinweis und unter Bezugnahme auf den kleinen und grossen Grenzabstand gemäss Art. 34 des Baureglements der Einwohnergemeinde Amsoldingen (nachfolgend: GBR/Amsoldingen) glaubhaft dar, die Abparzellierung ändere nichts an der Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände.

E. 2.4.2

Hinsichtlich der Geschossflächenziffer stellt sich die Frage einer unzulässigen Unternutzung auf den neu geschaffenen Parzellen Nrn. 655 bis 658. Dass eine solche drohen könnte, hat die Beschwerdeführerin mit dem Hinweis auf Art. 34 GBR/Amsoldingen, wonach die oberirdische Geschossflächenziffer mindestens 0,5 betragen muss, und ihrem Rechenbeispiel für das Grundstück Nr. 655 (oberirdische Geschossfläche von 160 m

E. 2.4.3

Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, die oberirdische Geschossflächenziffer auf der neu dimensionierten Parzelle Nr. 588 würde über 1 betragen und die maximal zulässige Geschossflächenziffer um mehr als das Doppelte übersteigen. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid verneint, dass für das strittige Bauvorhaben ein maximal zulässiges Nutzungsmass gelte, was die Beschwerdeführerin auch in der Sache beanstandet. Weil das Bauvorhaben die nach Auffassung der Beschwerdeführerin maximal zulässige oberirdische Geschossflächenziffer auch ohne Berücksichtigung der Abparzellierung überschreitet - bezogen auf die ursprüngliche Parzelle Nr. 588 beträgt diese 0,67 statt wie von der Beschwerdeführerin gefordert 0,65 -, ist die Sachverhaltsrüge auch unter diesem Aspekt nicht entscheidrelevant. So oder anders wäre die Beschwerde gutzuheissen, wenn die Beschwerdeführerin mit ihrer Willkürüge durchdringt. Bleibt es hingegen dabei, dass für das streitige Bauvorhaben kein maximal zulässiges Nutzungsmass gilt, ist irrelevant, ob die oberirdische Geschossflächenziffer auf dem Grundstück Nr. 588 mehr als 1 und für das gesamte Areal 0,67 beträgt. Darauf ist zurückzukommen (unten E. 3).

E. 2.4.4

Sofern die Beschwerdeführerin schliesslich vorbringt, die Erteilung einer Baubewilligung für die vier neuen Grundstücke würde zu einem baurechtswidrigen Zustand führen, weil diese vom Baugesuch nicht erfasst worden seien, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Sie versäumt es wiederum, dem Bundesgericht nachvollziehbar aufzuzeigen, dass die nicht berücksichtigte Teilung sich auf den Verfahrensausgang auswirken könnte. Wenn das Baugesuch und die Pläne um die Nennung resp. Einzeichnung der neuen Parzellen hätten ergänzt oder aber die Beschwerdegegnerin, die immer noch Eigentümerin der fünf Bauparzellen ist, nötigenfalls zur Vereinigung der Grundstücke hätte angehalten werden können, das Bauvorhaben ansonsten aber unverändert bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht einzusehen, inwiefern der Beschwerdeführerin aus der Gutheissung ihrer Beschwerde ein praktischer Nutzen resultieren könnte.

E. 2.5

Mangels Entscheidrelevanz kann die Sachverhaltskritik der Beschwerdeführerin nicht zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen. Damit kann offenbleiben, ob die Rüge verspätet oder das neue Vorbringen gestützt auf Art. 99 Abs. 1 BGG unzulässig ist, wie die Beschwerdegegnerin geltend macht.

E. 3

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin habe das Bauvorhaben eine oberirdische Geschossflächenziffer von maximal 0,65 einzuhalten. Sie rügt in diesem Zusammenhang eine willkürliche (Nicht-) Anwendung von Art. 10 Abs. 2 und Art. 34 GBR/Amsoldingen sowie eine Verletzung der Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV).

E. 3.1

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt Willkür (Art. 9 BV) in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1 ; 144 I 113 E. 7.1; je mit Hinweisen).

Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet wird (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 150 II 346 E. 1.5.3 mit Hinweisen). Mit ungenügend begründeten Rügen und bloss allgemein gehaltener, appellatorischer Kritik am angefochtenen Entscheid setzt sich das Bundesgericht nicht auseinander (BGE 148 I 104 E. 1.5 mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Vorinstanz hält fest, es sei unbestritten, dass die oberirdische Geschossflächenziffer 0,67 betrage. Nach Art. 10 Abs. 1 GBR/Amsoldingen in der Fassung vom 29. November 2018 gelte im gesamten Gemeindegebiet die offene Bauweise; die Bauten hätten gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt werde, sei im Baugebiet gemäss Art. 10 Abs. 2 GBR/Amsoldingen die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 BauG/BE anwendbar; bei Anwendung der Gestaltungsfreiheit sei das maximale Mass der Nutzung in der Wohn- und Gewerbezone auf eine oberirdische Geschossflächenziffer von 0,65 begrenzt.

Nach Auffassung der Vorinstanz ist das Normverständnis der Direktion und der Gemeinde, wonach die maximale oberirdische Geschossflächenziffer nur massgebend sei, wenn die Bauherrschaft von der Gestaltungsfreiheit Gebrauch mache, jedenfalls nicht unhaltbar. Das Instrument der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG/BE ermögliche eine sinnvolle Gesamtüberbauung, die nach der baurechtlichen Grundordnung nicht zulässig wäre, und erlaube es bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten, die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter bestimmten Voraussetzungen frei zu bestimmen (Art. 75 Abs. 1 BauG/BE). Die freie Gestaltung setze unter anderem voraus, dass Art und Mass der Nutzung der Zone eingehalten würden (Art. 75 Abs. 2 lit. a BauG/BE). Das Mass der

zulässigen baulichen Nutzung werde grundsätzlich durch die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 92 Abs. 1 der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV/BE; BSG 721.1) bestimmt, die für das Baugrundstück gälten. Darüber hinaus könnten die Gemeinden gemäss Art. 92 Abs. 2 BauV/BE das zulässige Nutzungsmass durch verschiedene Nutzungsziffern begrenzen, so mittels einer Geschossflächenziffer (lit. a); eine Verpflichtung hierzu bestehe aber nicht, auch nicht im Zusammenhang mit der Gestaltungsfreiheit. Es sei der Gemeinde daher freigestellt, ein maximales Nutzungsmass für die WGa nur für den Fall vorzusehen, dass die Gestaltungsfreiheit beansprucht werde. Da unbestritten sei, dass das Vorhaben sämtliche Grenz- und Gebäudeabstände einhalte, und die Beschwerdegegnerin somit nicht mehr Freiheiten zu erlangen ersuche, als ihr nach der Regelbauweise zustünden, sei die Nutzungsbeschränkung von Art. 10 Abs. 2 GBR/Amsoldingen nicht anwendbar. Ebenso wenig liege eine Gesetzesumgehung vor. Daran ändere nichts, dass die Beschwerdegegnerin mit dem Verzicht auf die Gestaltungsfreiheit eine (minim) grössere oberirdische Geschossflächenziffer einhalten dürfe, als wenn sie sich auf Art. 75 BauG/BE berufen hätte. Vielmehr gelte für die WGa in diesem Fall eine oberirdische Geschossflächenziffer von mindestens 0,5.

E. 3.3

Diese Ausführungen lassen keine Willkür erkennen:

E. 3.3.1

Nach der vorinstanzlichen Lesart gilt für das streitige Bauprojekt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer von 0,5 gemäss Art. 34 GBR/Amsoldingen, wogegen die maximale Geschossflächenziffer von 0,65 gemäss Art. 10 Abs. 2 GBR/Amsoldingen mangels Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit nicht zur Anwendung gelangt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sprechen durchaus sachliche Gründe dafür, das zulässige Nutzungsmass nur bei Anwendung der Gestaltungsfreiheit mittels einer Geschossflächenziffer zu begrenzen: Wie die Vorinstanz unter Verweis auf Art. 92 BauV/BE darlegt, wird das Mass der zulässigen baulichen Nutzung bei Fehlen besonderer Nutzungsziffern nur durch die Regelbauvorschriften (Abstände, Höhen, Längen) beschränkt. Erlaubt die Gestaltungsfreiheit eine Abweichung von der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere von der offenen Bauweise, ist nachvollziehbar, wenn eine Gemeinde ausschliesslich im Zusammenhang mit der Gestaltungsfreiheit eine maximale Nutzungsziffer einführt, um etwa eine unerwünschte Riegelwirkung zu verhindern.

Es ist demnach vertretbar, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt, die oberirdische Geschossflächenziffer gelange allein im Zusammenhang mit der Gestaltungsfreiheit zur Anwendung. Dass die Änderung des Baureglements der Gemeinde Amsoldingen vom 29. November 2018 einzig aufgrund der Einzonung der vorliegend interessierenden Parzelle Nr. 588 erfolgt sei, wie die Beschwerdeführerin vorbringt, ändert daran nichts, zumal sich Art. 10 Abs. 2 GBR/Amsoldingen auf das gesamte Baugebiet der Gemeinde bezieht.

E. 3.3.2

Ebenfalls nicht gefolgt werden kann der Beschwerdeführerin, wenn sie geltend macht, bei Art. 10 Abs. 2 GBR/Amsoldingen handle es sich nicht um eine Kann-Vorschrift. Aus der Formulierung ("bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit") folgt ohne Weiteres, dass die maximale oberirdische Geschossflächenziffer eben nur dann gilt, wenn von der Gestaltungsfreiheit Gebrauch gemacht wird. Die Vorschrift ist mit anderen Worten nur insofern zwingend, als bei Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit eine maximale

oberirdische Geschossflächenziffer von 0,65 gilt; sie sagt nach der vertretbaren Auslegung der Vorinstanz aber nichts darüber aus, wann von der Gestaltungsfreiheit Gebrauch gemacht werden muss.

Ob das strittige Bauvorhaben an sich die Voraussetzungen von Art. 75 Abs. 2 BauG/BE erfüllt, ist somit unerheblich. Fakt ist, dass das Projekt nach den willkürfreien Erwägungen der Vorinstanz die Gestaltungsfreiheit nicht in Anspruch nimmt. Daran ändert nichts, dass gewisse Ausnahmen erteilt worden sind: Die Gestaltungsfreiheit bezieht sich gemäss Art. 75 Abs. 1 BauG/BE einzig auf die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen, nicht aber etwa auf das Bauen im Strassenabstand.

E. 3.4

Vor diesem Hintergrund ist zudem weder ersichtlich, dass der Beschwerdegegnerin eine Gesetzesumgehung vorgeworfen werden könnte, noch inwiefern die Vorinstanz in diesem Zusammenhang ihrer Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV) nicht nachgekommen sein soll (vgl. BGE 146 II 335 E. 5.1 mit Hinweisen).

E. 4

Sodann rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Rückwirkungsverbots und eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung im Zusammenhang mit der Gestaltung des Bauvorhabens.

E. 4.1

Konkret wirft die Beschwerdeführerin der Vorinstanz vor, Art. 22a Abs. 1 des Baubewilligungsdekrets des Kantons Bern vom 22. März 1994 (BewD/BE; BSG 725.1) in der Fassung vom 1. April 2023 angewendet zu haben, obschon das vorliegende Baugesuch seit Dezember 2019 hängig und damit gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG/BE sowie Art. 55 BewD/BE nach dem zur Zeit der Gesuchseinreichung geltenden Recht zu beurteilen sei.

Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung nachvollziehbar aufzeigt, hat sich inhaltlich am erwähnten Art. 22a Abs. 1 BewD/BE nichts geändert. Sowohl gemäss der zitierten Bestimmung in der Fassung vom 1. April 2017 wie auch vom 1. April 2023 wird die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder nur bei prägenden Bauvorhaben konsultiert. Damit verfängt die Rüge der Beschwerdeführerin nicht, soweit der pauschale Hinweis auf das "Rückwirkungsverbot" überhaupt den Begründungsanforderungen genügt (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. Urteil 1C_87/2023 vom 5. Dezember 2023 E. 4 mit Hinweis).

E. 4.2

Was die Kritik an der Sachverhaltsfeststellung anbelangt, macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz berufe sich auf eine veraltete Ortsansicht, auf der zwischenzeitlich erstellte Gebäude fehlten. Die Beschwerdeführerin begründet allerdings nicht näher, inwiefern diese Gebäude etwas an der vorinstanzlichen Beurteilung ändern würden, das strittige Bauvorhaben sei nicht prägend und die gute Gesamtwirkung könne bejaht werden. Mithin zeigt sie nicht auf, dass die gerügte willkürliche Sachverhaltsfeststellung für den Verfahrensausgang entscheidend sein könnte (vorne E. 2.1). Entsprechend ist sie mit ihrer Rüge nicht zu hören.

E. 5

Die Beschwerdeführerin bemängelt weiter die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens.

E. 5.1

Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG (SR 700) nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Baubewilligung ist namentlich, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land gilt strassenmässig als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Das Bundesrecht begnügt sich inhaltlich mit Minimalanforderungen, die sicherstellen, dass keine Bauten und Anlagen entstehen, die insbesondere wegen fehlender oder ungenügender Zufahrten feuer- oder gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (Urteile 1C_445/2023 vom 6. September 2024 E. 4.4.1; 1C_487/2022 vom 26. März 2024 E. 4.1; 1C_462/2022 vom 15. Januar 2024 E. 6.3.1; je mit Hinweisen). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt namentlich von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks und den massgeblichen örtlichen Umständen des Einzelfalls ab, bei deren Beurteilung den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zusteht (Urteile 1C_522/2022 vom 25. März 2024 E. 9.2; 1C_446/2022 vom 17. August 2023 E. 4 mit Hinweisen).

E. 5.2

Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, die Erschliessung durch eine Zufahrtsstrasse sei genügend, wenn sie hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführe und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar seien (Art. 7 Abs. 2 lit. a BauG/BE). Eine genügende Zufahrt setze grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Strassen mit Gegenverkehr 4,2 m nicht unterschreite (Art. 7 Abs. 2 BauV/BE). Bei der Beurteilung, ob eine Erschliessung hinreichend sei, komme der mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten kommunalen Behörde ein erhebliches Ermessen zu. Weiter stellt die Vorinstanz fest, es sei unbestritten, dass der Riedliweg durchgehend mindestens 4,5 m, zum grössten Teil 5 m breit sei. Er erfülle damit sogar die Anforderungen an eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse gemäss Art. 7 Abs. 2 BauV/BE. Daher sei nicht von Belang, wie viel Mehrverkehr das Bauvorhaben im Sinne von Art. 5 lit. a BauV/BE verursache. Das wäre nur dann entscheidend, wenn die Anforderungen an eine neue Strasse in einem weitgehend überbauten Gebiet nicht erfüllt werden könnten und dennoch zusätzliche Neubauten geplant seien. Die Strasse sei übersichtlich und beinahe gerade; zudem betrage die zulässige Höchstgeschwindigkeit unbestrittenermassen 30 km/h. Auch wenn sie über kein Trottoir verfüge, sei die Verkehrssicherheit gewährleistet. Die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Gemeinde habe in diesem Zusammenhang denn auch keine Vorbehalte angebracht.

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Vorinstanz verkenne, dass Art. 7 BauV/BE nur für neue Erschliessungsanlagen gelte. Sie habe den in Art. 5 lit. a BauV/BE enthaltenen Kriterien der Mehrbelastung und der Verkehrssicherheit daher zu Unrecht keine Relevanz zugesprochen. Weder sei vorliegend die Mehrbelastung verhältnismässig gering noch seien die Verkehrssicherheit und die gute Erreichbarkeit für Feuerwehr und Sanität gewährleistet. Da die Einstellhalleneinfahrt für höhere Fahrzeuge ungeeignet und lediglich ein Aussenparkplatz vorgesehen sei, würden Fahrzeuge auf dem Riedliweg abgestellt werden,

was die Erreichbarkeit für Feuerwehr und Sanität behindere. Des Weiteren ver falle die Vorinstanz in Willkür, indem sie auf den Amtsbericht der Gemeinde abstelle. Die Gemeinde habe aufgrund der Mehrwertabschöpfung ein eigenes Interesse an der Realisierung des Vorhabens. Mit der Erschliessung habe sie sich zudem gar nicht auseinandergesetzt.

Diese Rügen sind nicht geeignet, die vorinstanzlichen Erwägungen umzustossen. Die Beschwerdeführerin hält im Wesentlichen lediglich ihre eigene Einschätzung, die sie mit pauschalen Behauptungen und Mutmassungen untermauert, derjenigen der kantonalen Instanzen entgegen. Selbst wenn ihre Behauptung, auf dem Riedliweg könnten künftig vermehrt Fahrzeuge abgestellt werden, zutreffen sollte, wäre damit nicht belegt, dass die vom Riedliweg erschlossenen Grundstücke insbesondere von den Rettungskräften nicht mehr hinreichend gut erreicht werden könnten. Entgegen der Beschwerdeführerin ist nämlich durchaus relevant, dass die hier strittige Zufahrtsstrasse mit einer Breite von 4,5 bis 5 m sogar die Anforderungen an eine neue Erschliessungsanlage gemäss kantonalem Recht (mindestens 4,2 m bei Strassen mit Gegenverkehr gemäss Art. 7 Abs. 2 BauV/BE) erfüllt: Eine grosszügig bemessene Fahrbahnbreite leistet gerade bei erhöhtem Verkehrsaufkommen einen massgeblichen Beitrag daran, dass die Verkehrssicherheit und die Zugänglichkeit für Blaulichtorganisationen gewährleistet bleiben. Eine Verletzung der bundesrechtlichen Minimalanforderungen an die Erschliessung ist genauso wenig auszumachen wie eine willkürliche Anwendung der kantonalen Erschliessungsvorschriften, zumal den kantonalen Instanzen wie dargelegt ein erhebliches Ermessen bei der Beurteilung der örtlichen Verhältnisse zukommt (vorne E. 5.1). Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz in Willkür verfallen sein soll, wenn sie lediglich ergänzend festhält, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Gemeinde habe im Zusammenhang mit der Erschliessung keine Vorbehalte angebracht.

E. 6

Die Beschwerdeführerin kritisiert ferner die Ausgestaltung der Einstellhalleneinfahrt, konkret deren Höhe und Neigung.

E. 6.1

Diesbezüglich führt die Vorinstanz aus, weder das kantonale noch das kommunale Recht enthielten ausdrückliche Vorgaben zur Gestaltung von Einstellhallen. Nach Art. 21 Abs. 1 BauG/BE seien Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet würden. Es seien hierzu gemäss Art. 57 Abs. 1 BauV/BE die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten; die Normen und Empfehlungen der Fachverbände seien gemäss Abs. 2 ergänzend zu beachten. Bei den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) handle es sich zwar um blosser Richtlinien, die dennoch Ausdruck anerkannter Regeln der Baukunde seien. Nennenswerte Abweichungen von den VSS-Normen dürften daher nicht nach Belieben erfolgen, sondern setzten zureichende Gründe voraus.

Weiter stellt die Vorinstanz fest, im Anschluss an die ersten 5 m, die eine Längsneigung von 5 % aufwiesen, betrage die Neigung der Einstellhalleneinfahrt 18,89 % und die lichte Höhe 2,09 m. Damit sei die Rampe für Personenwagen - gemessen an den Empfehlungen der VSS-Norm 40 291 - 0,89 % zu steil und 21 cm zu tief. Dies begründe keine übermässige Abweichung von der erwähnten Norm. Auch das Tiefbauamt sei in seinem Fachbericht zum Schluss gekommen, die etwas zu geringe Höhe sei unproblematisch, weil

von einer Fahrzeughöhe von 1,8 m auszugehen sei. Auch die etwas grössere Längsneigung sei nicht erheblich. Dieser Beurteilung des Fachamts sei bei der Würdigung Rechnung zu tragen. Weder sei die Rampe gefährlich noch sei zu erwarten, dass sie derart schlecht befahrbar sei, dass Personenwagen auf der Strasse abgestellt würden, wie dies die Beschwerdeführerin befürchte.

Etwas heikler seien nach Ansicht der Vorinstanz die Abweichungen zu den Empfehlungen für den Langsamverkehr (minimale lichte Höhe von 2,25 m gemäss VSS-Norm 40 201 und maximale Längsneigung von 12 % gemäss VSS-Norm 40 238). Dabei sei aber zu berücksichtigen, dass die Rampe kurz sei, bloss eine private Einstellhalle erschliesse und vorab von Personen genutzt werde, welche die baulichen Gegebenheiten kannten. Bei Schnee und Regen würden wetterbedingt weniger Fahrradfahrende die Rampe benutzen. Wäre das Hinauf- oder Hinunterfahren tatsächlich einmal zu riskant oder zu unangenehm, könne das Fahrrad geschoben werden. Mit 2,09 m sei die Einfahrt immerhin so hoch, dass ein Grossteil der Bewohnenden die Rampe benutzen könne, ohne sich den Kopf anzustossen. Auch das Tiefbauamt sei nicht davon ausgegangen, die Rampe sei für den Langsamverkehr völlig ungeeignet, sondern habe sie aufgrund ihrer Neigung bloss als "nicht gut nutzbar" und die Höhe als "gering" beurteilt. Zudem seien, so die Vorinstanz, einige oberirdische Fahrradabstellplätze geplant. Dort fänden zwar nicht sämtliche Fahrräder Platz, indes bestünden insoweit Ausweichmöglichkeiten für diejenigen Personen, die ihr Fahrrad nicht täglich in die Einstellhalle fahren bzw. von dort holen möchten. Zu Fuss Gehende könnten die Einstellhalle sodann über das Treppenhaus erreichen. Insoweit gehe es im vorliegenden Fall hinsichtlich des Langsamverkehrs eher um "komfortable Benutzbarkeit" als um "Gefährlichkeit". Bei dieser Sachlage seien zureichende Gründe gegeben, um von den VSS-Normen abzuweichen.

E. 6.2

Die Beschwerdeführerin hält die Abweichungen von den VSS-Normen für erheblich. Mit einer um 10 % zu geringen Einfahrtshöhe würden die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Es sei notorisch, dass Fahrzeuge immer höher würden. Gängige Personenwagen, insbesondere Modelle für Familien, seien bereits jetzt über 1,8 m hoch. Dasselbe gelte für Vans, Camper und Nutzfahrzeuge. Zu berücksichtigen seien auch Dachträger und -boxen, Veloträger, Autozelte usw. Die Vorinstanz habe die zu geringe Einfahrtshöhe, die letztlich dazu führen werde, dass Personenwagen entlang des Riedliwegs abgestellt würden, nicht hinreichend berücksichtigt und sei dabei in Willkür verfallen. Auch die vorinstanzliche Würdigung des Fachberichts des Tiefbauamts in Bezug auf den Langsamverkehr sei unhaltbar. Das Tiefbauamt habe die Rampe klar als nicht gut benutzbar und die Höhe als zu gering beurteilt. Zudem habe die Beschwerdegegnerin nicht dargelegt und es sei von den kantonalen Instanzen auch nicht geprüft worden, ob sich die unterirdische Parkierung einzig mit einer Unterschreitung der gemäss VSS-Normen empfohlenen lichten Höhe und Steigung realisieren lasse. Sachliche Gründe, um beim hier strittigen Neubau Abweichungen zuzulassen, bestünden nicht.

E. 6.3

Die Vorinstanz hat einlässlich dargelegt, weshalb sie die Abweichungen zu den Empfehlungen der VSS-Normen für geringfügig bzw. zureichend begründet beurteilt. Hervorzuheben ist, dass VSS-Normen nicht per se verbindlich sind, sondern nur kraft Verweisung im kantonalen Recht (Urteil 1C_462/2022 vom 15. Januar 2024 E. 6.3.3 mit

Hinweisen). Sie sind zudem nicht allzu schematisch und starr zu handhaben (Urteil 1C_445/2023 vom 6. September 2024 E. 6.4.1 mit Hinweisen).

E. 6.3.1

Entgegen der Beschwerdeführerin kann der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden, sie habe die zu geringe Höhe der Einfahrt in stossender Weise unzureichend berücksichtigt. Sie ist unter Bezugnahme auf den Fachbericht des Tiefbauamts von einer Fahrzeughöhe von 1,8 m ausgegangen, womit eine Marge von 20 bis 30 cm verbleibt. Dass es dabei - insbesondere unter Berücksichtigung von Dachaufbauten - auch Personenwagen gibt, die diese Referenzhöhe überschreiten, liegt auf der Hand: Ob die lichte Höhe der Einstellhalleneinfahrt nun (wie geplant) 2,09 m oder (wie vom VSS empfohlen) 2,3 m beträgt, sind stets Beispiele von Fahrzeugen denkbar, für welche die Einfahrt zu niedrig ist - wie dies auf unzählige andere private Tiefgaragen im Kanton Bern ebenfalls zutreffen dürfte. Das macht die hier strittige Einstellhalleneinfahrt weder gefährlich noch schlecht befahrbar, wie die Vorinstanz zu Recht festhält. Inwiefern die Mutmassungen zum Verhalten der künftigen Bewohnenden und/oder Besuchenden (Parkieren entlang des Riedliwegs) etwas an der Bewilligungsfähigkeit der Einstellhalleneinfahrt unter dem Gesichtspunkt der (Verkehrs-) Sicherheit (vgl. Art. 21 Abs. 1 BauG/BE und Art. 57 BauV/BE) zu ändern vermögen, ist nicht ersichtlich.

E. 6.3.2

Auch mit Bezug auf den Langsamverkehr ist die Beurteilung der Vorinstanz vertretbar. Aus dem Umstand, dass das Tiefbauamt die Rampe als "nicht gut nutzbar" und die Höhe als "gering" eingeschätzt hat, resultieren noch keine sicherheitsrelevanten Bedenken. Mit den Gründen, welche die Vorinstanz für die Abweichung von der einschlägigen VSS-Norm anführt, setzt sich die Beschwerdeführerin nicht hinreichend auseinander. Ihr pauschaler Verweis auf die Einschätzung des Tiefbauamts, die nach dem Gesagten auch der Vorinstanz nicht entgangen ist, ist daher unbehelflich. Weshalb weiter relevant sein soll, ob eine Einstellhalleneinfahrt auch ohne Abweichung von der empfohlenen Neigung und lichten Höhe hätte geplant werden können, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf. Insbesondere liegt, da es sich bei den VSS-Normen nicht um eigentliche Rechtsvorschriften handelt, entgegen der sinngemässen Annahme der Beschwerdeführerin bei einer Abweichung von den VSS-Normen auch keine Ausnahme im Sinne von Art. 26 ff. BauG/BE vor, die nur bei besonderen Verhältnissen zulässig wäre (vgl. Art. 26 Abs. 1 BauG/BE).

E. 6.4

Ist der Schluss der Vorinstanz, Höhe und Neigung der Einstellhalleneinfahrt seien nicht zu beanstanden, mit Bundesrecht vereinbar, kann offenbleiben, ob die herangezogenen VSS-Normen bezüglich Langsamverkehr für das streitige Bauvorhaben überhaupt einschlägig sind, was die Beschwerdegegnerin bestreitet.

E. 7

Schliesslich beanstandet die Beschwerdeführerin, dass für den Aussenparkplatz eine Ausnahmebewilligung für das Bauen innerhalb des Strassenabstands gewährt wurde.

E. 7.1

Entgegen der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz nicht verkannt, dass der Aussenparkplatz Gegenstand einer Projektänderung war. Vielmehr hält sie fest, das Parkfeld sei vom ursprünglichen Ausnahmegesuch erfasst gewesen, zumal die

Beschwerdeführerin als Verfahrensbeteiligte über die Projektänderung informiert gewesen und durch die unterbliebene Publikation des Ausnahmegesuchs keiner Rechte verlustig gegangen sei. Diesbezüglich wird keine Willkür geltend gemacht (vgl. vorne E. 3.1).

E. 7.2

Inwiefern Art. 36 Abs. 4 SVG und Art. 17 Abs. 4 der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11) Wendemanöver auf Strassen generell verbieten sollen, wie die Beschwerdeführerin weiter vorbringt, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz führt zum Thema Verkehrssicherheit aus, der Riedliweg sei sehr übersichtlich und erschliesse nach dem streitigen Parkfeld nur noch einige wenige Wohnhäuser. Daher sei an der betreffenden Stelle von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen, was ein Wenden auf dem Riedliweg - auch nach Auffassung des Tiefbauamts - gefahrlos zulasse. Die Beschwerdeführerin stellt dieser schlüssigen Einschätzung der Vorinstanz bloss ihre eigene Auffassung entgegen. Eine Verletzung von Bundesrecht vermag sie auch in dieser Hinsicht nicht aufzuzeigen.

E. 8

Aus den genannten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat der Beschwerdegegnerin zudem eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.