

# ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/306 vom 15.06.2016).

RA Nr. 110/2014/59

Bern, 17. September 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_

und



**C.**\_\_\_\_\_, einfache Gesellschaft, bestehend aus:

- **D.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 1
- **E.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher F.\_\_\_\_\_

sowie

**Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland**, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Konolfingen, Gemeindeverwaltung**,  
Bernstrasse 1, 3510 Konolfingen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 28. März 2014 (bbew 2011/279; Abbruch Baudenkmal, Neubau Doppel- und Mehrfamilienhaus)

## I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 6. Juni 2011 bei der Gemeinde Konolfingen ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Gebäude (Bauernhaus und Schopf) und den Neubau von einem Doppeleinfamilienhaus sowie einem Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle auf Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt Nr. G.\_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2, das Bauernhaus ist gemäss Bauinventar ein Baudenkmal. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 11. Oktober 2012 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Gesamtbaubewilligung. Mit Entscheid vom 11. Februar 2013<sup>1</sup> hiess die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) die dagegen erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers gut, hob den Gesamtentscheid auf und wies die Sache zur neuen Beurteilung im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt zurück mit der Begründung, dieses habe die Voraussetzung für den Abbruch eines erhaltenswerten Baudenkmals und dessen Ersatz durch einen Neubau nicht geprüft. Dieser Entscheid blieb unangefochten und wurde rechtskräftig.

Mit Verfügung vom 21. Mai 2013 nahm das Regierungsstatthalteramt das Baubewilligungsverfahren wieder auf. Es holte unter anderem bei der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) mehrere Fachberichte ein. Mit Gesamtbauentscheid vom 28. März 2014 erteilte es den Beschwerdegegnerinnen die Gesamtbewilligung.

2. Dagegen hat der Beschwerdeführer am 29. April 2014 Beschwerde bei der BVE eingereicht. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 28. März 2014 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht insbesondere geltend, es sei Sache der KDP, die Ersatzwürdigkeit des Neubaus zu prüfen. Der Neubau mit Flachdach und roter Fassadenfarbe passe nicht ins Quartier. Die Ausnahme für die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstands gegenüber der J.\_\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse) sei zu Unrecht erteilt worden und es sei fraglich, ob die Sichtverhältnisse bei der Einmündung der J.\_\_\_\_\_strasse in die Kantonsstrasse genügen würden.

---

<sup>1</sup> BDE RA Nr. 110/2012/177 vom 11. Februar 2013

3. In ihrer Beschwerdeantwort vom 22. Mai 2014 beantragen die Beschwerdegegnerinnen die Abweisung der Beschwerde. Sie machen unter anderem geltend, am Erhalt des Bauernhauses bestehe nur ein sehr geringes öffentliches Interesse. Es bestünden keine sinnvollen und wirtschaftlich tragbaren Alternativen zu einem Abbruch und Neubau. Es genüge, wenn der Ersatzbau die kommunalen Bauvorschriften bezüglich Eigenqualität und Einpassung in die Umgebung einhalte. Das kommunale Recht lasse Flachdachbauten zu. Die lachs- oder hellrote Fassade sei weder ungewöhnlich noch störend. Auf die Rüge betreffend Strassenabstand sei nicht einzutreten, da der Beschwerdeführer dies in seiner Einsprache nicht vorgebracht habe. Bei den Parkplätzen im Strassenabstand handle es sich um kleine und leicht entfernbare Bauten, die mit einer erleichterten Ausnahmegewilligung bewilligt werden könnten. Die Gemeinde habe zugestimmt und keine strassenpolizeilichen Bedenken geltend gemacht. Der OIK II habe nach einer Projektänderung dem Vorhaben zugestimmt. Bezüglich der Einmündung der J.\_\_\_\_\_strasse in die Kantonsstrasse sei gestützt auf den strassenbaupolizeilichen Amtsbericht vom 24. Oktober 2011 eine Auflage betreffend Sichtweiten in den Gesamtentscheid aufgenommen worden.

Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtet in seiner Eingabe vom 22. Mai 2014 unter Verweis auf die Akten auf die Einreichung einer förmlichen Vernehmlassung. Es weist daraufhin, dass der in der Beschwerde erwähnte Bericht des OIK II aufgrund einer Projektänderung durch den Amtsbericht vom 24. Oktober 2011 ersetzt worden sei.

In ihrer Stellungnahme vom 26. Mai 2014 führt die Gemeinde unter anderem aus, sie habe auf eine Stellungnahme des Fachausschusses Baugestaltung verzichtet, weil die KDP als übergeordnete Fachinstanz Stellung genommen habe. Gemäss Baugesuch solle die Fassade verputzt werden. Die Farbe sei mit hellrot deklariert und das Holz solle naturbelassen bleiben. Die J.\_\_\_\_\_strasse sei im Bereich der Ein- und Ausfahrt 5 m breit. Es sei nicht vorgesehen, diese zu verbreitern oder einen Gehweg zu erstellen. Die auf den vorgesehenen Abstellplätzen längs parkierten Autos hätten genügend Platz zum Manövrieren. Die erforderlichen Auflagen betreffend Lichtraumprofil und Sichtbermen seien im Bauentscheid aufgeführt und müssten eingehalten werden. Der Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 19. August 2011 betreffe die I.\_\_\_\_\_strasse. Die Beschwerdegegnerinnen hätten das Projekt gestützt auf die Einwände des OIK II abgeändert, weshalb schlussendlich ein positiver Amtsbericht verfasst worden sei.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>2</sup>, liess die Pläne verbessern. Zudem holte es bei der KDP, dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis II (OIK II) und der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) Fachberichte ein. Anschliessend führte es im Beisein der Parteien sowie je einer Vertretung der Gemeinde, der OLK und des OIK II einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Sämtliche Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Augenscheinprotokoll zu äussern.

Im Anschluss an den Augenschein reichten die Beschwerdegegnerinnen eine erste Projektänderung ein. Das Rechtsamt unterbreitete das geänderte Projekt dem OIK II und der OLK zur Prüfung und gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen. Gestützt auf die Eingaben überarbeiteten die Beschwerdegegnerinnen ihr Bauvorhaben ein weiteres Mal und reichten eine zweite Projektänderung ein. Das Rechtsamt unterbreitete das geänderte Projekt dem OIK II zur Prüfung. Dieser beurteilte die Änderungen als positiv und stellte Antrag auf Erteilung der Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstandes gegenüber der Kantonsstrasse (l. \_\_\_\_\_strasse).

Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zur zweiten Projektänderung und zum Amtsbericht des OIK II zu äussern, sowie Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Die Beschwerdegegnerinnen beantragten in ihren Schlussbemerkungen vom 8. Juni 2015 die Bewilligung der Projektänderung und die Abweisung der Baubeschwerde. Die Gemeinde beantragte in ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2015, die zweite Projektänderung sei zu genehmigen. Der Beschwerdeführer erklärte am 23. Juni 2015, er halte an seiner Baubeschwerde fest. Mit Schreiben vom 7. Juli 2015 machten die Beschwerdegegnerinnen vom allgemeinen Replikrecht Gebrauch und nahmen zu den Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers Stellung.

5. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten, die Amts- und Fachberichte des OIK II, der OLK und der KDP sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

---

<sup>2</sup> Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Der Entscheid des Regierungsstatthalters ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG<sup>3</sup>. Er ist gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Baubeschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>4</sup> bei der BVE anfechtbar. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt. Nr. H.\_\_\_\_\_ (J.\_\_\_\_\_strasse 20). Sein Grundstück ist bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt. Er gilt deshalb unbestritten als Nachbar.<sup>5</sup> Er hat sich zulässigerweise als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Er ist im Rahmen seiner Einsprachegründe zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Diese Einschränkung gilt nur, soweit rein kantonal- und kommunalrechtliche Fragen zur Diskussion stehen. Soweit es um bundesverwaltungsrechtlich geregelte Fragen geht, müssen die Rechtsmittelinstanzen auf entsprechende Rügen eingehen, unabhängig davon, ob diese Rügen bereits in der Einsprache erhoben wurden. Bei rein kantonal- und kommunalrechtliche Fragen genügt zudem nach der Praxis, dass der Themenbereich in der Einsprache angesprochen worden ist. Die rechtliche Begründung kann später noch nachgeschoben oder geändert werden.<sup>6</sup>

Soweit der Beschwerdeführer Rügen betreffend Ortsbildschutz und Denkmalpflege erhebt, ist er unbestritten zur Beschwerde legitimiert. Umstritten ist jedoch, ob er auch mit seinen Einwänden gegen die Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes gehört werden kann. Die Beschwerdegegnerinnen machen geltend, dies sei in der Einsprache nicht beanstandet worden. Der Beschwerdeführer habe auch nie Einwände gegen die beiden Besucherparkplätze im Strassenabstand erhoben. Dies trifft an sich zu. Der Beschwerdeführer kritisierte in seiner Einsprache jedoch ausführlich die geplante Hauszufahrt über die J.\_\_\_\_\_strasse. Er machte insbesondere geltend, dies

---

<sup>3</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

<sup>4</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

<sup>5</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 17

<sup>6</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 9a

sei aus Verkehrssicherheitsgründen problematisch, einerseits wegen der geringen Strassenbreite, andererseits wegen der unübersichtlichen Kurve westlich der geplanten Einstellhallenausfahrt. Er bemängelte auch die Einmündung der J.\_\_\_\_\_strasse in die I.\_\_\_\_\_strasse. Damit wurde der Themenbereich der Verkehrssicherheit in der Einsprache angesprochen. Rügen im Zusammenhang mit der Unterschreitung der Strassenabstände sind deshalb im Beschwerdeverfahren grundsätzlich zulässig. Die Beschwerdelegitimation ist daher auch diesbezüglich zu bejahen. Im Übrigen prüft die BVE das Bauvorhaben ohnehin frei. Sie kann den angefochtenen Entscheid von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist (Art. 40 Abs. 3 BauG).

c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG<sup>7</sup>). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde ein.

## 2. Projektänderung

a) Die Beschwerdegegnerinnen haben im Laufe des Beschwerdeverfahrens zwei Projektänderungen eingereicht, um den Einwänden der OLK betreffend Farbgebung sowie Umgang mit dem bestehenden Terrain und denjenigen des OIK II betreffend Verkehrssicherheit im Bereich der J.\_\_\_\_\_ - und I.\_\_\_\_\_strasse Rechnung zu tragen. Mit der ersten Projektänderung vom 6. Januar 2015 (Eingangsstempel RA BVE vom 29. Januar 2015) wurde im nordwestlichen Teil der Bauparzelle das Terrain weniger stark abgegraben. Die beiden geplanten Aussenparkplätze und die Veloabstellplätze entlang der J.\_\_\_\_\_strasse wurden entfernt und in die Einstellhalle verlegt. Weggelassen wurde auch die Zugangstreppe. Auf die vorgesehenen Stützmauern längs der J.\_\_\_\_\_strasse (östlich und westlich der Einstellhalleneinfahrt) und die damit verbundene Böschungsgestaltung wurde verzichtet. Die Fassadenfarbe wurde geändert (neu: NCS S 2030-Y 80R). Mit der zweiten Projektänderung vom 30. März 2015 (Eingangsstempel RA BVE vom 2. April bzw. 15. April 2015) wurde auf der bestehenden Mauer entlang der Grundstücksgrenze zur I.\_\_\_\_\_strasse eine Absturzsicherung angebracht. Zwecks Einhaltung der Mindestsichtweiten auf die I.\_\_\_\_\_strasse wurde die bestehende Mauer zudem auf einer Länge von 10.00 m auf Strassenniveau abgesenkt

---

<sup>7</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

und eine neue Mauer innerhalb des Baugrundstücks skizziert. Die Fassadenfarbe wurde auf hellgrau geändert (NCS S 1502 Y).

b) Laut Art. 43 BewD<sup>8</sup> kann die Bauherrschaft während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und den von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderungen des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Diese Grundsätze gelten auch im Beschwerdeverfahren. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden.

Das umstrittene Bauvorhaben bleibt auch nach den vorgenommenen Änderungen in den Grundzügen gleich. Diese können deshalb als Projektänderung behandelt werden. Die Projektänderung berührt nicht zusätzliche öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen. Auf eine Publikation oder eine Anhörung Dritter kann daher verzichtet werden. Die Verfahrensbeteiligten wurden angehört. Damit sind die Anforderungen von Art. 43 Abs. 3 BewD eingehalten.

c) Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Das heisst, dass mit der Einreichung einer Projektänderung das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen gilt. Dementsprechend muss im Falle einer Rückweisung an die Vorinstanz zu neuem Entscheid der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufgehoben werden, weil ihm im Umfang der Projektänderung die Grundlage entzogen worden ist. Insoweit ist die hängige Beschwerde gegenstandslos geworden.<sup>9</sup> Die Beschwerdegegnerinnen haben also teilweise auf ihr ursprüngliches Bauvorhaben verzichtet. Dieses steht nicht mehr zur Diskussion. Gegenstand des Verfahrens bildet von nun an allein das geänderte Projekt. Zu prüfen ist daher, ob die Projektänderung bewilligt

---

<sup>8</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

<sup>9</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-32d N. 13c mit weiteren Hinweisen

werden kann. Eine Rückweisung an die Vorinstanz ist aus prozessökonomischen Gründen nicht sinnvoll.

### 3. Denkmalpflege und Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer machte in seiner Beschwerde geltend, es sei Sache der Denkmalpflege zu prüfen, ob das abzubrechende Baudenkmal wie in Art. 10b Abs. 3 BauG vorgeschrieben durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt werde. Soweit diese Prüfung tatsächlich an die Gemeinde delegiert werden könne, habe diese den Entscheid mit der erforderlichen Sorgfalt zu treffen. Die Vorschriften der Gemeinde betreffend Qualität des Bauens würden über das allgemeine Verunstaltungsverbot gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen und eine gute Gesamtwirkung verlangen. Der Neubau sei nicht nur mit einem ungewohnten Flachdach, sondern darüber hinaus als knallroter "Leuchtturm" vorgesehen. Die Fremdartigkeit passe nicht ins Quartier. Er beantrage den Beizug der OLK. Nachdem im Rahmen des Beweisverfahrens Fachberichte der KDP und der OLK eingeholt wurden und die Beschwerdegegnerinnen ihr Projekt gestützt darauf überarbeiteten, weist der Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen nur noch darauf hin, der "Denkmalabsturz" in diesem Fall sei beachtenswert. Er macht jedoch nicht geltend, die im Bauinventar ursprünglich als schützenswert eingestufte Liegenschaft I. \_\_\_\_\_ strasse 60 sei im Laufe des Verfahrens fälschlicherweise als bloss erhaltenswert eingestuft worden. Er bestreitet auch weder die Zulässigkeit des Abbruchs noch macht er geltend, das geänderte Projekt sei kein gestalterisch ebenbürtiges Objekt für das abzubrechende Baudenkmal.

b) Die KDP kam im vorinstanzlichen Verfahren zum Schluss, dass am Erhalt des aktuell als erhaltenswertes K-Objekt eingestuften Bauernhauses I. \_\_\_\_\_ strasse 60 ein geringes öffentliches Interesse bestehe<sup>10</sup> und kündigte an, dass sie sich einem Abbruch des Baudenkmals nicht widersetze.<sup>11</sup> Der Augenschein verdeutlichte, dass sich das Bauernhaus in einem sehr schlechten und baufälligen Zustand befindet und dass sein Erhalt unverhältnismässig wäre. Die Zulässigkeit des Abbruchs ist denn auch unbestritten. Was die qualitativen Anforderungen an den Neubau angehen, äusserte sich die KDP im Beschwerdeverfahren wie folgt:

---

<sup>10</sup> Vgl. Fachbericht der KDP vom 12. Juli 2013, Vorakten des Regierungsrats, p. 213 f.

<sup>11</sup> Fachbericht der KDP vom 11. November 2013, Vorakten des Regierungsrats, p. 222

«Wir sind zum Schluss gekommen, dass ein Neubau nicht mehr die charakteristischen Eigenschaften des heutigen Bauernhauses haben muss, da ein Neubau keine Auswirkung auf die Baugruppe D hat und die Bauten der direkten Umgebung nach den Vorgaben des Baureglementes entstanden sind, das heisst dass keine erhöhten qualitativen Anforderungen erfüllt werden mussten. Aus Sicht der Denkmalpflege können keine gestalterischen Auflagen für einen Ersatzbau definiert werden. Da keine gestalterischen Auflagen definiert werden können, ist das Bauvorhaben nach dem Gemeindebaureglement zu beurteilen.»<sup>12</sup>

Die KDP legt in ihrem Fachbericht nachvollziehbar dar, wieso die gesetzliche Vorgabe von Art. 10b Abs. 3 BauG, wonach das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen ist, im vorliegenden Fall zu keinen höheren qualitativen Anforderungen für den Neubau führt, als nach den kommunalen Gestaltungsvorschriften vorgesehen. Die BVE sieht keinen Anlass, von der fachkundigen und überzeugenden Beurteilung der KDP abzuweichen. Es ist daher zu prüfen, ob das geänderte Vorhaben den kommunalen Vorschriften über die Baugestaltung entspricht.

c) Laut Art. 2 GBR<sup>13</sup> sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind insbesondere die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts und Landschaftsbildes, die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers, die bestehende Gestaltung der benachbarten Bauten, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern. Art. 2 GBR geht somit weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; es kommt ihm daher selbständige Bedeutung zu.

In ihrem ersten Fachbericht vom 28. Oktober 2014 führte die OLK aus, das geplante Bauvorhaben füge sich in die bestehende Umgebung ein und wirke trotz seiner Grösse nicht als Fremdkörper innerhalb der bestehenden Bebauungsstruktur. Die gewählte Dachform (Flachdach) wirke nicht störend, die Materialisierung sei nachvollziehbar. Hingegen hebe sich die Farbgebung mit dem vorgeschlagenen Rotton vom direkt umliegenden Gebäudekontext ab. Stellung und Volumetrie der Baukörper seien nicht problematisch. Das Projekt gehe jedoch nicht auf die vorhandene Topographie ein. Die geplanten Gebäude erweckten den Anschein, als ob die vorgesehene Bautypologie für eine topographisch flache Parzelle konzipiert worden sei.

---

<sup>12</sup> Fachbericht der KDP vom 11. August 2014 (mit Eingangsstempel RA BVE vom 29. August 2014)

<sup>13</sup> Baureglement der Einwohnergemeinde Konolfingen vom 21. Oktober 2007 (GBR)

Die Beschwerdegegnerinnen trugen der Kritik der OLK mit der ersten Projektänderung vom 6. Januar 2015 weitgehend Rechnung. In ihrem zweiten Fachbericht vom 2. März 2015 führte die OLK aus, die Projektänderung gehe auf die Einwände betreffend Einpassung in die bestehende Topographie ein. Die Setzung der Volumetrie im bestehenden Terrain werde mittels einer weniger starken Abgrabung im nordwestlichen Teil der Parzelle optimiert, was zu einem sensibleren Umgang mit der bestehenden Topographie führe. Im Weiteren könne aufgrund des Weglassens der zwei Parkplätze entlang der J.\_\_\_\_\_strasse die vorhandenen Böschungen belassen werden. Die neue Fassadenfarbe erscheine zwar dezenter, hebe sich aber nach wie vor vom direkt umliegenden Gebäudekontext ab. Eine Angleichung der Fassadenfarbe an die eher helleren Nachbargebäude sei anzustreben und stärke die Einbindung des Bauvorhabens in die bestehende Bebauungsstruktur. Aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes könne das Bauvorhaben nun bewilligt werden.

d) Mit der zweiten Projektänderung vom 30. März 2015 trugen die Beschwerdegegnerinnen dem letzten Einwand der OLK Rechnung und änderten die Fassadenfarbe auf hellgrau (NCS S 1502 Y). Da die Nachbargebäude eher hellere Fassadenfarben aufweisen,<sup>14</sup> wird mit der neu gewählten hellgrauen Fassadenfarbe die Einpassung des Bauvorhabens in die bestehende Bebauungsstruktur zusätzlich verbessert. Der Beschwerdeführer bestreitet in seinen Schlussbemerkungen die Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens nach den Projektänderungen nicht mehr. Auch die Gemeinde erachtet das Vorhaben als bewilligungsfähig. Unter dem Aspekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist das geänderte Bauvorhaben daher nicht zu beanstanden und kann bewilligt werden.

#### 4. Unterschreitung des Strassenabstands zur J.\_\_\_\_\_

a) Mit dem Gesamtentscheid wurde eine Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands gegenüber der J.\_\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse) erteilt, weil das Vorhaben im Bauverbotsstreifen unter anderem eine Zugangstreppe, zwei Autoabstellplätze für Besucher, Veloabstellplätze sowie Mauern entlang der Strasse

---

<sup>14</sup> Vgl. Fotodossier des Augenscheins mit Instruktionsverhandlung vom 2. Dezember 2014, insbesondere Foto 1 und 7

vorsah. In seiner Beschwerde machte der Beschwerdeführer geltend, die Anordnung von Besucherparkplätzen im Bereich des gesetzlichen Strassenabstands der J.\_\_\_\_\_strasse sei unzulässig. Er bemängelt insbesondere auch die dazugehörenden Flügelmauern.

b) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten. Dieser gilt als Bauverbotsstreifen (Art. 80 Abs. 1 SG<sup>15</sup>). Da die Gemeinde nichts anderes festgelegt hat (vgl. dazu Art. 5 Abs. 1 Bst. a GBR), haben Bauten und Anlagen zur J.\_\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse) einen Abstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen können bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen (Art. 81 Abs. 1 SG). Kleinbauten können im Strassenabstand auf Zusehen hin bewilligen werden, wenn die Bauherrschaft ein genügendes Interesse nachweist. Die Bewilligung kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden (Art. 81 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 28 BauG). Sowohl für die ordentliche als auch für die erleichterte Ausnahme vom Strassenabstand gilt als weitere Voraussetzung, dass keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG, Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG). Unter diesem Titel ist in erster Linie zu prüfen, ob der Näherbau zur Strasse die Verkehrsübersicht oder eine denkbare spätere Strassenerweiterung beeinträchtigen könnte.<sup>16</sup>

c) Die Gemeinde als zuständiges Gemeinwesen erklärt, es sei nicht vorgesehen, die J.\_\_\_\_\_strasse über das in Art. 7 Abs. 4 BauV<sup>17</sup> vorgeschriebene Mass von 5.00 m zu verbreitern oder mit einem Gehweg zu ergänzen. Es stellt sich daher einzig die Frage, ob der Ausnahme vom Strassenabstand das öffentliche Interesse der Verkehrssicherheit entgegensteht. In seinem Fachbericht vom 5. August 2014 kam der OIK II zum Schluss, dass die Mauer, die Böschung und der Besucherparkplatz östlich der Einstellhallenausfahrt die Sichtweiten beim geplanten Anschluss an die J.\_\_\_\_\_strasse beeinträchtigen würden. Die projektierten Veloabstellplätze würden die Sichtverhältnisse teilweise beeinträchtigen. Mit der ersten Projektänderung vom 6. Januar 2015 haben die Beschwerdegegnerinnen diesen Einwänden Rechnung getragen. Sie verlegen unter anderem die beiden Aussenparkplätze und die Veloabstellplätze in die Einstellhalle,

---

<sup>15</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

<sup>16</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 7

<sup>17</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

verzichten auf die geplanten Stützmauern längs der J.\_\_\_\_\_strasse (östlich und westlich der Ausfahrt der Einstellhalle) sowie die damit verbundene Böschungsgestaltung und sehen entlang der Baugrundstückgrenze zur J.\_\_\_\_\_strasse ein 50 cm breites Bankett vor. Die verbleibenden Mauern bei der Einstellhalleneinfahrt weisen im Bereich des Sichtfelds eine maximale Höhe von 60 cm auf. Damit sind die Mängel behoben worden.

5. Strassenanschluss an die J.\_\_\_\_\_

a) In seiner Stellungnahme vom 26. Februar 2015 macht der Beschwerdeführer geltend, dem Umgebungsplan zur ersten Projektänderung könne entnommen werden, dass die Sichtdistanz von mindestens 35 m bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 40 km/h in Richtung Konolfingen nicht eingehalten sei. Die westliche Sichtlinie betrage gemäss Plan lediglich 25.60 m. Die östliche Sichtlinie (Seite J.\_\_\_\_\_strasse 18) möge die Minstdistanz einhalten, schneide aber die Liegenschaft Konolfingen Grundbuchblatt Nr. K.\_\_\_\_\_. Wegen des Gebüschs und des Parkplatzes sei die verlangte Sicht nicht frei. Die Garageneinfahrt müsse daher verschoben werden. In seinen Schlussbemerkungen vom 23. Juni 2015 hält er daran fest, dass die Garagenausfahrt aufgrund der Sichtverhältnisse nicht bewilligt werden könne. Sie sei weiter nach Osten zu verschieben, wohl bis an den östlichen Rand der Einstellhalle.

Die Beschwerdegegnerinnen weisen in ihrer Stellungnahme vom 31. März 2015 darauf hin, die Sicht von der Autoeinstellhalle her nach rechts auf die J.\_\_\_\_\_strasse sei durch die vorgegebene kurvige Strasse notgedrungen beschränkt. Der kurvige Strassenverlauf führe auch dazu, dass die gefahrenen Geschwindigkeiten tiefer seien. In den Schlussbemerkungen vom 8. Juni 2015 verweisen sie auf die Feststellungen der Fachbehörde, wonach die erforderlichen Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt in die J.\_\_\_\_\_strasse eingehalten bzw. teilweise sogar deutlich übertroffen seien. In ihrer Eingabe vom 7. Juli 2015 ergänzen sie, es treffe zu, dass die Sichtberme von der Einstellhallenausfahrt gegen Westen das gegenüberliegende Grundstück geringfügig schneide. In diesem Bereich habe es weder einen Parkplatz noch eine Föhre, sondern niedriges Gras. Er befinde sich im Strassenabstand und dürfe deshalb auch künftig nicht baulich genutzt oder mit sichtbehindernden Pflanzen oder Einfriedungen versehen werden. Es sei von Gesetzes wegen sichergestellt, dass die geringe in Anspruch genommene Fläche frei von Hindernissen bleibe.

b) Der Strassenanschluss bedarf einer Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG). Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV). Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Diese legen die Anforderungen fest, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat. Es handelt sich indessen nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.<sup>18</sup>

Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die Normen VSS SN 640 050 (Grundstückzufahrten) und VSS SN 640 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung der Sicherheit und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen vermieden wird. Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückzufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren der Fahrzeuge in Vorwärtsrichtung anzustreben.<sup>19</sup> Eine Grundstückzufahrt bildet mit der vortrittsberechtigten Strasse eine Einmündung. Sie ist deshalb hinsichtlich Anforderungen der Verkehrssicherheit den Knoten gleichgestellt. Das gilt insbesondere für die Knotensichtweiten. Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.<sup>20</sup> Die Norm VSS SN 640 273a legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein vortrittbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.<sup>21</sup> Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn

---

<sup>18</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N. 7; BGer 1C\_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3

<sup>19</sup> VSS SN 640 050 Ziff. 6

<sup>20</sup> VSS SN 640 050 Ziff. 5

<sup>21</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 2

hindernisfrei ist. Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.<sup>22</sup> Als Beobachtungsdistanz wird innerorts ein Wert von 3.00 m empfohlen; sie sollte bei Neuanlagen 2.50 m nicht unterschreiten.<sup>23</sup> Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab und werden durch Wertebereiche definiert. Die unteren Werte gelten für untergeordnete Strassentypen (Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen, Verbindungsstrassen), Sichtwerte zwischen dem unteren und dem oberen Wert sind erforderlich für übergeordnete Strassentypen wie Hauptverkehrsstrassen und wichtige Verbindungsstrassen und der obere Wert gilt für übergeordnete Strassen mit ungünstigen Verhältnissen im Knotenbereich (beispielsweise grosse Längsneigung, mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil).<sup>24</sup>

c) Auf der J. \_\_\_\_\_ strasse ist eine Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h signalisiert. Da es sich um einen untergeordneten Strassentyp handelt, muss die Knotensichtweite nach links und nach rechts grundsätzlich jeweils mindestens 35 m betragen.<sup>25</sup> Die Beschwerdegegnerinnen haben im Umgebungsplan / Grundriss Erdgeschoss zur zweiten Projektänderung Sichtbermen eingezeichnet. Die Sichtberme von der Einstellhallenausfahrt nach links (Nordosten) weist eine Länge von 43 m auf. Nach rechts (Südwesten) sind zwei Sichtbermen eingezeichnet. Die Sichtberme 1 führt an der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft J. \_\_\_\_\_ strasse 18 vorbei und weist eine Länge von 25.60 m auf, die Sichtberme 2 schneidet das Grundstück J. \_\_\_\_\_ strasse 18 geringfügig und weist eine Länge von 46 m auf. Bei diesen Sichtbermen handelt es sich jedoch nicht um die Knotensichtweiten. Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet.<sup>26</sup> Die eingezeichneten Sichtbermen entsprechen den Sichtlinien, die den Beobachtungspunkt mit den vortrittsberechtigten Fahrzeugen verbinden.<sup>27</sup> Zudem ist die Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs zu weit links eingetragen. Aus dem Plan können beim Strassenanschluss an die J. \_\_\_\_\_ strasse folgende Knotensichtweiten herausgemessen werden: nach links beträgt sie circa 44 m, nach rechts circa 22 m.

---

<sup>22</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 10

<sup>23</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 11 und 13

<sup>24</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 12.1

<sup>25</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 12.1, Tabelle 1, S. 8

<sup>26</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 4

<sup>27</sup> VSS SN 640 273a 6

d) Der OIK II hat den Strassenanschluss an die J.\_\_\_\_\_strasse nach den beiden Projektänderungen geprüft und ist in seinem Amtsbericht vom 13. Mai 2015 zum Schluss gelangt, die Übersicht auf der Gemeindestrasse sei für das vorhandene Geschwindigkeitsregime sowohl auf der Geraden als auch im Kurvenbereich genügend bis gut. Die nach der VSS-Norm erforderlichen Sichtverhältnisse würden beim Anschluss an die J.\_\_\_\_\_strasse eingehalten.

Nach links ist die empfohlene Knotensichtweite von mindestens 35 m unbestritten eingehalten. Bei der Knotensichtweite nach rechts ist zu berücksichtigen, dass die J.\_\_\_\_\_strasse kurz nach der Einstellhallenausfahrt eine S-Kurve aufweist. Dies hat zur Folge, dass die vortrittsberechtigten Fahrzeuge ihre Geschwindigkeit den Verhältnissen anpassen und entsprechend abbremesen müssen. Sie dürfen nur so schnell fahren, dass sie innerhalb der überblickbaren Strecke halten können. Wo das Kreuzen schwierig ist, müssen sie auf halbe Sichtweite anhalten können (vgl. Art. 4 Abs. 1 VRV<sup>28</sup>). Mit den daraus erfolgenden tieferen Geschwindigkeiten im Kurvenbereich ergeben sich folglich auch geringere Anforderungen an die Sichtweiten. Bereits bei einer Reduktion der Zufahrtsgeschwindigkeit auf 30 km/h genügt eine Knotensichtweite von 20 m.<sup>29</sup> Aus diesem Grund ist die Beurteilung des OIK II, beim Anschluss an die J.\_\_\_\_\_strasse seien die erforderlichen Sichtverhältnisse nach den Projektänderungen nun eingehalten, nachvollziehbar und überzeugend. Diese Auffassung teilt auch die Gemeinde als zuständiges Gemeinwesen für die fragliche Strassenanschlussbewilligung. Die BVE hat keinen Anlass, von dieser Beurteilung abzuweichen. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass der Strassenanschluss an die J.\_\_\_\_\_strasse nach der Projektänderung den massgebenden Vorgaben betreffend Verkehrssicherheit entspricht.

## 5. Verkehrssicherheit beim Knoten J.\_\_\_\_\_strasse - I.\_\_\_\_\_

a) Sowohl in seinem Fachbericht vom 5. August 2014 als auch in seiner Stellungnahme vom 27. Februar 2015 zur ersten Projektänderung hielt der OIK II fest, er habe bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Lösung nordöstlich der Bauparzelle beim Knoten J.\_\_\_\_\_strasse - I.\_\_\_\_\_strasse sowohl in Bezug auf die Sicherheit des Langsamverkehrs als auch in Bezug auf die geringen Sichtweiten bei der Ausfahrt auf die

<sup>28</sup> Verkehrsregelverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11)

<sup>29</sup> Vgl. dazu VSS SN 640 273a Ziff. 12, Tabelle 1

Kantonsstrasse nicht zufriedenstellend sei. Die Verbindungsstrasse zwischen der I. \_\_\_\_\_ strasse und der J. \_\_\_\_\_ strasse sei für den Verkehr zu schliessen. Damit könnten eine sichere Fussgänger Verbindung und der sichere Hauszugang gewährleistet werden. Falls die Strasse für den motorisierten Verkehr nicht geschlossen werde, müsse die Knotensichtweite in Richtung Konolfingen mindestens 70 m betragen. Sämtliche Hindernisse müssten entfernt werden, damit die Mindestsichtweiten auf die Kantonsstrasse garantiert seien. Wegen der grossen Höhendifferenz zwischen dem Strassenniveau der I. \_\_\_\_\_ strasse und den Hauszugängen müsse aus Sicherheitsgründen auf der Mauerkrone eine Absturzsicherung (Geländer) installiert werden. Diese würde das Sichtfeld bei der Ausfahrt in die I. \_\_\_\_\_ strasse beeinträchtigen. Daher müsse die bestehende Mauer auf einer Länge von 10.00 m auf Strassenniveau abgesenkt und eine neue Mauer innerhalb der Bauparzelle erstellt werden.

Mit der Projektänderung vom 30. März 2015 trugen die Beschwerdegegnerinnen den Einwänden des OIK II Rechnung. Entlang der Grundstücksgrenze zur I. \_\_\_\_\_ strasse (Kantonsstrasse) wird eine Absturzsicherung angebracht und die Situation gemäss den Fachberichten angepasst (Rückbau bestehende Stützmauer und neue Stützmauer).

b) Gegenüber öffentlichen Strassen sind die in Art. 80 SG vorgeschriebenen Abstände einzuhalten. Für Bauten und Anlage an Kantonsstrassen gilt ein Abstand von 5.00 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG). Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Da die Absturzsicherung und die neue Mauer innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes (5.00 m) liegen, ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich. In seinem neuen Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 13. Mai 2015 beurteilt der OIK II das Bauvorhaben nun als bewilligungsfähig und beantragt die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes mit Auflagen. Der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerinnen erheben in ihren Schlussbemerkungen keine Einwände gegen den Amtsbericht. Die Gemeinde erachtet das in diesem Punkt geänderte Projekt ebenfalls als bewilligungsfähig. Das geänderte Bauvorhaben entspricht im Bereich entlang der I. \_\_\_\_\_ strasse nun den massgebenden strassenbaupolizeilichen Vorschriften und kann daher mit den unumstrittenen Auflagen gemäss Amtsbericht des OIK II bewilligt werden.

## 6. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Bauvorhaben nach den beiden Projektänderungen den strassenbaupolizeilichen Vorgaben entspricht und ortsbildverträglich ist. Das geänderte Bauvorhaben steht somit mit den Vorschriften des Bau- und Planungsrechts im Einklang und die Projektänderung ist daher zu bewilligen. Soweit die Beschwerde nicht durch die Projektänderung gegenstandslos geworden ist, ist sie abzuweisen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 GebV<sup>30</sup>). Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich die Gebühr nach dem gesamten Aufwand, der Bedeutung des Geschäfts für die Gebührenpflichtigen und deren Interesse an der Verrichtung sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gebührenpflichtigen (Art. 7 GebV). Die Pauschalgebühr umfasst auch den Aufwand für Mitberichte (Art. 12 Abs. 1 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf Fr. 3'000.00 festgelegt. Darin sind die im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingereichten Berichte der KDP und des OIK II angemessen berücksichtigt. Hinzu kommen als zusätzliche Gebühren die Kosten für die Berichte der OLK vom 28. Oktober 2014 von Fr. 600.00 und vom 2. März 2015 von Fr. 300.00 sowie die Kosten für die Teilnahme der OLK am Augenschein vom 2. Dezember 2014 von Fr. 300.00. Für den Augenschein mit Instruktionsverhandlung vom 2. Dezember 2014 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 300.00 erhoben. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen somit insgesamt Fr. 4'500.00.

Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Als unterliegend gilt nicht nur, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt, sondern auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch Projektänderungen

---

<sup>30</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Rechnung trägt.<sup>31</sup> Der Beschwerdeführer dringt mit seiner Beschwerde nicht durch. Die Beschwerdegegnerinnen mussten ihr Projekt ändern, damit es bewilligungsfähig wurde. Somit gelten beide Parteien gleichermassen als unterliegend. Die Verfahrenskosten werden ihnen daher je zur Hälfte auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften für ihren Anteil solidarisch.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Das heisst, sie werden wettgeschlagen.

### **III. Entscheid**

1. Die Beschwerde vom 29. April 2015 wird abgewiesen, soweit sie nicht durch die Projektänderung gegenstandslos geworden ist.
2. Die Projektänderung wird bewilligt gemäss folgenden Plänen:
  - Situationsplan (Mst. 1/500), rev. 30. März 2015 (mit Eingangsstempel RA BVE vom 15. April 2015)
  - Umgebungsplan / Grundriss Erdgeschoss (Mst. 1/100) vom 20. Mai 2011, rev. 30. März 2015 (mit Eingangsstempel RA BVE vom 2. April 2015)
  - Umgebungsplan / Grundriss Erdgeschoss (Mst. 1/200) vom 5. November 2014, rev. 30. März 2015 (mit Eingangsstempel RA BVE vom 2. April 2015)
  - Plan Werkleitungen / Grundriss Untergeschoss (Mst. 1/100) vom 20. Mai 2011, rev. 30. März 2015 (mit Eingangsstempel RA BVE vom 2. April 2015)
  - Plan Grundriss Obergeschoss / Attikageschoss (Mst. 1/100) vom 20. Mai 2011, rev. 30. März 2015 (mit Eingangsstempel RA BVE vom 2. April 2015)
  - Plan Fassaden (Mst. 1/100) vom 20. Mai 2011, rev. 30. März 2015 (mit Eingangsstempel RA BVE vom 2. April 2015)
  - Plan Fassaden / Schnitte (Mst. 1/100) vom 20. Mai 2011, rev. 30. März 2015 (mit Eingangsstempel RA BVE vom 2. April 2015)

Die Ausnahmbewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG für die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes gemäss Amtsbericht Strassenbaupolizei des

---

<sup>31</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5

Oberingenieurkreises II vom 13. Mai 2015 samt ihren Auflagen und Bedingungen bildet Bestandteil der Bewilligung.

Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 28. März 2014 bestätigt.

3. Die Beschwerdegegnerinnen und die Gemeinde Konolfingen erhalten je einen Satz der in Ziffer 1 aufgeführten Pläne.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 4'500.00 werden je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 2'250.00, dem Beschwerdeführer und den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften bezüglich ihres Anteils solidarisch für den gesamten Betrag.

Zahlungseinladungen erfolgen, sobald dieser Entscheid rechtskräftig ist.

5. Jede Partei trägt ihre Parteikosten selber.

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher F.\_\_\_\_\_, mit Beilagen gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Konolfingen, Gemeindeverwaltung, mit Beilagen gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), zur Kenntnis
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, z.Hd. der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Bern-Mittelland, zur Kenntnis
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (OIK II), zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer  
Regierungsrätin