

# ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/163

Bern, 12. Mai 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**\_\_\_\_\_ und 12 weitere Beschwerdeführer  
Beschwerdeführer 1

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_ und Frau Rechtsanwältin K.\_\_\_\_\_

und



**C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 1

**D.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher E.\_\_\_\_\_

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Stadt Nidau, Stadtverwaltung**, Schulgasse 2,  
Postfach 240, 2560 Nidau

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Nidau vom 6. November 2015 (Geschäftsnummer (0743)-20'136; Abbruch bestehende Gebäude und Neuüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern)

## I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 23. Oktober 2013 bei der Stadt Nidau ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau von vier Wohngebäuden sowie eines Gewerbegebäudes an der J.\_\_\_\_\_strasse auf den

Parzellen Nidau Grundbuchblatt Nrn. F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_. Die Parzellen befinden sich ganz<sup>1</sup> bzw. teilweise<sup>2</sup>, das Bauvorhaben vollständig im Perimeter der Überbauungsordnung I.\_\_\_\_\_. (UeO). Diese besteht aus Überbauungsvorschriften<sup>3</sup> sowie einem Überbauungsplan<sup>4</sup>. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Auf Grund eines mit dem Rechtsberater der Stadt Nidau und dem Anwalt der Beschwerdegegnerinnen am 23. Juli 2014 durchgeführten Gesprächs, stellten die Beschwerdegegnerinnen mit Schreiben vom 13. August 2014 gegen die Stadt Nidau ein Ablehnungsbegehren. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) hat dieses mit Entscheid vom 23. Oktober 2014 abgewiesen, soweit sie darauf eingetreten ist.

Mit Eingabe vom 19. Dezember 2014 beantragten die Beschwerdegegnerinnen, ihnen sei für die Überbauung des Sektors Ost eine Teilbaubewilligung zu erteilen. Dieses Gesuch umfasst den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau von vier Wohngebäuden sowie einer Einstellhalle und eines Technikraumes. Die Beschwerdeführenden hielten an ihren Einsprachen fest. Die L.\_\_\_\_\_ AG (L.\_\_\_\_\_) erteilte mit Eingabe vom 30. Januar 2015 für das Teilbauprojekt ihre grundsätzliche Zustimmung. Hingegen widersetzte sie sich der Erschliessung des Bauvorhabens über ihr Grundstück. Das Bundesamt für Verkehr (BAV) hat in seinen Stellungnahmen vom 4. und 5. Mai 2015 ausgeführt, dass die L.\_\_\_\_\_ ihre Zustimmung für die Erschliessung des Bauvorhabens über das Areal des Bahnhofplatzes zu Recht verweigert habe, falls es sich bei der über die Parzelle der L.\_\_\_\_\_ führenden Strasse um eine nicht öffentliche Strasse handle. Mit Eingabe vom 22. Juni 2015 reichten die Beschwerdegegnerinnen bezüglich der Spielfläche eine kleine Projektänderung ein. Die Einsprechenden erhielten Gelegenheit sich zur Projektänderung zu äussern.

2. Mit Gesamtbauentscheid vom 6. November 2015 erteilte die Stadt Nidau die Teilbaubewilligung A für den Abbruch der Gebäude J.\_\_\_\_\_strasse Nr. 62 – 84 und die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern sowie einer unterirdischen Auto-Einstellhalle. Der

---

<sup>1</sup> Parzelle Nidau Grundbuchblatt Nr. F.\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Parzellen Nidau Grundbuchblatt Nrn. H.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_

<sup>3</sup> Überbauungsvorschriften der Überbauungsordnung I.\_\_\_\_\_/Parzelle Nr. F.\_\_\_\_\_ vom 20. September 2012, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. November 2012 (UeV)

<sup>4</sup> Überbauungsplan zur Überbauungsordnung I.\_\_\_\_\_/Parzelle Nr. F.\_\_\_\_\_ vom 20. September 2012, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 27. November 2012 (Überbauungsplan)

Entscheid ist unter anderem mit den Auflagen verbunden, dass die Benutzung von 64 Abstellplätzen in der Einstellhalle bis zum Vorliegen des noch hängigen Bauentscheids bezüglich des Gewerbebaus durch geeignete bauliche Massnahmen zu unterbinden sei. Zudem dürfe die Erschliessung der mit der Teilbaubewilligung bewilligten Gebäude nicht über das Areal des Bahnhofplatzes der L.\_\_\_\_\_ erfolgen. Die Erschliessung habe ausschliesslich über den Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ sowie über den M.\_\_\_\_\_weg, N.\_\_\_\_\_weg und O.\_\_\_\_\_weg gemäss UeO zu erfolgen.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 8. Dezember 2015 Beschwerde bei der BVE ein. Sie beantragen, der Gesamtentscheid vom 6. November 2015 sei aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung des Gesamtprojektes an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, die Aufteilung des Gesamtprojektes in zwei Teilprojekte sei unzulässig und das Bauvorhaben sei nicht genügend erschlossen.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>5</sup>, holte die Vorakten ein. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Stellungnahme und verwies auf die erteilte Teilbaubewilligung. Die Beschwerdegegnerinnen beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. In ihrer Stellungnahme vom 11. Januar 2016 bestreiten die Beschwerdegegnerinnen die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden. Sie wenden zudem ein, die Frage der genügenden Erschliessung sei im Verfahren um Erlass der UeO abschliessend geprüft worden und könne im Baubewilligungsverfahren nicht erneut in Zweifel gezogen werden. Hingegen sei die Auflage, dass die Erschliessung nicht über das Bahnareal der L.\_\_\_\_\_ führen dürfe, von Amtes wegen aufzuheben.

5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

---

<sup>5</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. Zuständigkeit

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>6</sup>. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>7</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

### 2. Beschwerdelegitimation

a) Die Beschwerdeführenden begründen ihre Legitimation in erster Linie mit dem zu erwartenden Mehrverkehr und den damit einhergehenden Immissionen. Die Beschwerdegegnerinnen entgegnen, die Beschwerdeführenden 1; 3 – 8 und 10 – 13 hätten nicht glaubhaft gemacht, dass die allfällige Zunahme des Verkehrs wahrnehmbar sei. Bezüglich der Beschwerdeführenden 2 und 9 sei die Legitimation im Zusammenhang mit dem Bau des Gewerbebetriebes anerkannt. Hingegen fehle es für die Wohnbauten auf der Parzelle Nidau Grundbuchblatt Nr. F.\_\_\_\_\_ an der räumlichen Nähe. Ihr Grundstück sei zudem durch zwei Verkehrsträger vom Bauvorhaben getrennt.<sup>8</sup>

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung formell legitimiert. Die Beschwerdelegitimation setzt jedoch auch eine materielle Beschwer voraus, d.h. die Beschwerdeführenden müssen durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sein. Das setzt

---

<sup>6</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

<sup>7</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

<sup>8</sup> Vgl. Beschwerdeantwort vom 11. Januar 2016 Ziff. II 4.1 und 4.2, sowie Vernehmlassung vom 30. März 2016 Ziff. II 5.

eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache voraus; d.h. die Einsprechenden müssen persönlich vom Bauvorhaben mehr als beliebige Dritte berührt sein und die Gutheissung der Einsprache müsste für die einsprechende Person einen praktischen Nutzen bringen.<sup>9</sup>

Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann nicht allgemein, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Nachbarn von Bauprojekten zur Beschwerdeführung legitimiert, wenn sie zumindest mit grosser Wahrscheinlichkeit von den Immissionen des Bauvorhabens betroffen sind. Als wichtiges Kriterium dient die räumliche Nähe zum Bauvorhaben. Die Beschwerdelegitimation von Nachbarn kann in der Regel bejaht werden, wenn ihre Liegenschaften in einem Umkreis von 100 m zum Bauvorhaben liegen.<sup>10</sup>

c) Das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben umfasst neben den Wohnbauten auf der Parzelle Nidau Grundbuchblatt Nr. F. \_\_\_\_\_ auch den Bau der Einstellhalle, deren Ausgang sich im nördlichen Bereich der Parzelle Nidau Grundbuchblatt Nr. H. \_\_\_\_\_ befindet. Die Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen 2 und 9 befinden sich in einer räumlichen Distanz von ca. 50 m zum geplanten Ausgang der Einstellhalle. Die beiden Grundstücke werden zwar sowohl von einer Strasse als auch von der Eisenbahnlinie voneinander getrennt. Auf Grund der räumlichen Nähe und der direkten Sicht auf die zu erstellende Baute, sind diese Beschwerdeführerinnen aber unabhängig von einem allfälligen Mehrverkehr deutlich mehr als jedermann vom Bauvorhaben betroffen. Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Es kann offen gelassen werden, ob die übrigen Beschwerdeführenden ebenfalls zur Beschwerdeführung legitimiert wären. Auf die gemeinsam eingereichte Beschwerde der Beschwerdeführenden ist grundsätzlich einzutreten. Die Frage der Zulässigkeit der einzelnen Rügen ist jeweils bei der materiellen Beurteilung zu beantworten.

### 3. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Replik geltend, die Vorinstanz sei auf ihre Rüge, die Koordination der Bauteile West und Ost gebiete, das Gesamtprojekt zu

---

<sup>9</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35–35c N. 16 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

<sup>10</sup> BGer 1C\_559/2015 vom 22. Dezember 2015, E. 3.1

betrachten, nicht gehörig eingegangen. Indem sie einzig ausführe, dass die durch die Überbauung zu erwartende Mehrbelastung als gering eingestuft werde, habe sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

b) Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG<sup>11</sup> muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.<sup>12</sup>

c) Die Vorinstanz ist in ihrem Entscheid auf die einzelnen Rügen der Beschwerdeführenden eingegangen. In Bezug auf die Erschliessungssituation hat die Vorinstanz ausgeführt, dass die Erschliessung im Rahmen des Planerlassverfahrens der UeO geprüft worden sei und dass die Erschliessung des Bauvorhabens der UeO entspreche. Die Zufahrten und damit die Erschliessung der zur Bewilligung stehenden Wohnüberbauung sei genügend. Ob die Erschliessung auch für den Gewerbebau ausreiche, sei erst im späteren Teilbaubewilligungsverfahren B zu beurteilen.<sup>13</sup> Die Begründung ist knapp ausgefallen. Allerdings ist ihr zu entnehmen, von welchen Gedanken sich die Bewilligungsbehörde hat leiten lassen und die Beschwerdeführenden konnten die erteilte Baubewilligung auch gehörig anfechten. Die Vorinstanz hat dementsprechend das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt.

#### 4. Zulässigkeit der Teilbaubewilligung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Aufteilung des Gesamtprojektes und die Erteilung einer Teilbaubewilligung sei unzulässig, da sämtliche Parkplätze sowie die gesamte Technik bewilligt würden. Dies präjudiziere den Teilbau B. Damit würden auf Zuseher Bauten erstellt, deren Baubewilligungsvoraussetzungen gar nicht geprüft worden seien. Die Beschwerdegegnerinnen entgegnen, diese Rüge sei von den

---

<sup>11</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

<sup>12</sup> BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

<sup>13</sup> Vgl. Gesamtentscheid der Stadt Nidau vom 6. November 2015, Ziff. III. 3 und III. 7

Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht worden und sei dementsprechend verspätet. Auf diese Rüge sei nicht einzutreten. Im Übrigen verkennten die Beschwerdeführenden, dass die Teilbaubewilligung nur das Bauen von Gebäudeteilen erlaube, die bewilligt und damit als rechtskonform erachtet worden seien.<sup>14</sup>

b) Die Beschwerdeführenden haben im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, dass die Auswirkungen aller Parkplätze im Rahmen einer allfälligen Teilbaubewilligung geprüft werden müssen.<sup>15</sup> Ob sie damit bereits sinngemäss geltend gemacht haben, dass die Erteilung einer Teilbaubewilligung grundsätzlich unzulässig sei oder ob sie mit dieser Rüge nun im Beschwerdeverfahren den Streitgegenstand erweiterten, kann mit Blick auf die Beurteilung der Rüge offen gelassen werden.

c) Gemäss Art. 32c BauG muss eine Teilbaubewilligung alle Gegenstände umfassen, für die ein Koordinationsbedarf besteht. Gestützt auf die Teilbaubewilligung kann mit dem Bau der bereits bewilligten Gegenstände begonnen werden. Diejenigen Gegenstände, die nicht Bestandteil der ersten Teilbaubewilligung sind, werden in einer weiteren Teilbaubewilligung beurteilt. Das Aufteilen eines Bauvorhabens in mehrere Teile und damit deren separate Beurteilung ist dann zulässig, wenn dies unter dem Gesichtspunkt der Koordination unbedenklich ist. Einzelne Teile, die sich gegenseitig bedingen, dürfen nicht getrennt voneinander geprüft werden. Zudem muss gewährleistet sein, dass die Gesamtauswirkungen des Bauvorhabens geprüft werden.<sup>16</sup>

d) Das von den Beschwerdegegnerinnen am 23. Oktober 2013 bei der Stadt Nidau eingereichte Baugesuch umfasste den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau von vier Wohngebäuden im Sektor Ost sowie einem Gewerbebau im Sektor West. Unterirdisch waren für beide Sektoren gemeinsam eine grosse Einstellhalle sowie ein Technikraum geplant. Mit Eingabe vom 19. Dezember 2014 beantragten die Beschwerdegegnerinnen die Erteilung einer Teilbaubewilligung. Die vorliegend zu beurteilende Teilbaubewilligung A umfasst neben der Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Gebäude die Baubewilligung für die vier Wohngebäude im Sektor Ost sowie

---

<sup>14</sup> Vgl. Beschwerdeantwort vom 16. Januar 2016 Ziff. II 4.3.1 sowie Vernehmlassung vom 30. März 2016 Ziff. II 8.

<sup>15</sup> Vgl. Stellungnahmen der Beschwerdeführenden vom 13. Februar 2015, Vorakten pag. 875 ff.

<sup>16</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 5a

für die gesamte Einstellhalle und den Technikraum. Der Gewerbebau im Sektor West soll in einem späteren Teilbaubewilligungsverfahren B beurteilt werden.

Grundsätzlich sind in den beiden Sektoren zwei voneinander unabhängige Bauprojekte geplant. Die Gebäude im Sektor Ost sowie dasjenige im Sektor West könnten je separat projektiert und gebaut werden. Die im Teilbaugesuch A beantragte Einstellhalle ist allerdings so dimensioniert, dass sie sowohl für die Parkplätze der Wohngebäude im Sektor Ost sowie für diejenigen des Wohn- und Gewerbebaus im Sektor West Platz bietet. Zudem soll der Technikraum so ausgestaltet sein, dass er auch dem vorliegend noch nicht zu beurteilenden Gewerbe- und Wohngebäude im Westen der UeO dienen kann.

Die UeO sieht neben Wohnbauten im Sektor Ost auch gemischte Nutzungen über eine Bruttogeschossfläche von bis zu 4'000 m<sup>2</sup> im Sektor West vor. Dass die Bauherrschaft die technischen Installationen und die Parkierungsmöglichkeit aufeinander abstimmen will, erscheint sachgerecht und sinnvoll. Dies führt nicht dazu, dass sich die beiden Bauvorhaben bedingen. Die Auflage, dass mittels baulichen Massnahmen sichergestellt werden muss, dass 64 Abstellplätze nicht benutzt werden können, stellt sicher, dass nicht mehr Parkplätze als gemäss Art. 15 Abs. 1 UeV in Verbindung mit Art. 51 BauV<sup>17</sup> erlaubt sind, bewilligt werden (vgl. dazu auch Ziff. 5).<sup>18</sup> Die Grösse der Einstellhalle und des Technikraumes präjudizieren das Bauvorhaben im Sektor West nicht. Ob dieses mit den baurechtlichen Bestimmungen übereinstimmt, kann und muss im späteren Baubewilligungsverfahren B überprüft werden. Die Bauherrschaft trägt das Risiko, dass sie auf Grund von Verzögerungen oder allfälligen Redimensionierungen des Bauvorhabens mit gemischten Nutzungen im Sektor West die Technik und die Einstellhalle überdimensioniert ausgestaltet. Die Vorgehensweise der Beschwerdegegnerinnen steht auch nicht im Widerspruch zu Art. 14 Abs. 1 UeV, der verlangt, dass der Erschliessungsbereich im Sektor West der Erschliessung der unterirdischen Parkierung für beide Sektoren dient. Im Gegenteil, das gewählte Vorgehen entspricht der gewünschten Koordination bezüglich der gemeinsamen Erschliessung der beiden Sektoren. Die gemeinsame Erschliessung der Einstellhalle steht der Aufteilung des Gesamtprojektes in zwei Teilbauvorhaben nicht entgegen.

---

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

<sup>18</sup> Vgl. BDE 110/2011/39 vom 22.9.2011, E. 3g



Da die Bauvorhaben im Wirkungsbereich einer UeO liegen und diese sowohl einen Gewerbebau als auch Wohnbauten vorsieht, sind die Gesamtauswirkungen des Bauvorhabens grundsätzlich bereits geprüft worden. Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren werden zudem die konkreten Auswirkungen der beiden Sektoren geprüft. Die Etappierung des Gesamtprojektes und damit die Erteilung einer Teilbaubewilligung ist nicht zu beanstanden.

#### 5. Zulässige Anzahl Parkplätze

a) Die Beschwerdeführenden rügen, im Rahmen der UeO sei von maximal 130 Parkplätzen gesprochen worden, nun würden ohne jegliche Prüfung 159 Parkplätze bewilligt.

b) Die UeO schreibt nicht vor, wie viele Parkplätze für die Überbauung oder die einzelnen Gebäude zulässig sind, sondern sie verweist auf die gemäss der BauV zulässige Anzahl Abstellplätze (Art. 15 UeV). Gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV beträgt die Bandbreite 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung. Das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben umfasst 56 Wohnungen, dementsprechend beträgt die zulässige Bandbreite 28 bis 112 Parkplätze. Die geplante Einstellhalle bietet Platz für insgesamt 159 Parkplätze. Für den Sektor Ost sind 95 Parkplätze vorgesehen. Die zusätzlichen 64 Parkplätze dürfen auf Grund der Baubewilligung zwar schon erstellt werden. Hingegen verhindert die Auflage, dass diese zusätzlichen Abstellplätze benutzt werden. Die Anzahl der beantragten und benutzbaren Parkplätze liegt somit in der Bandbreite gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV. Ob die weiteren Parkplätze später benutzt werden dürfen, ist im Rahmen des Teilbaubewilligungsverfahrens B zu entscheiden.

#### 6. Notfallzufahrt

a) Weiter bemängeln die Beschwerdeführenden, dass auf Grund der Bahnschranke das Areal der UeO für die Sanität oder die Feuerwehr nicht genügend gut erreichbar sei. Zudem sehe das Projekt entgegen der UeO keine Notzufahrt über den O. \_\_\_\_\_ weg

vor. Die Beschwerdegegnerinnen wenden ein, die Notzufahrt sei gewährleistet und entspreche der UeO.<sup>19</sup>

b) Die genügende Erschliessung ist aus Gründen der Sicherheit gewährleistet, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heran führt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Der Überbauungsplan sieht im südlichen Bereich eine gelb gestrichelte Notzufahrt vor.

c) Das Baugesuch sieht im nördlichen Bereich eine Zufahrt vor, die über den Bahnübergang führt. Diese Zufahrtsmöglichkeit ist auch von der UeO vorgesehen und entspricht dieser. Bereits zum Zeitpunkt des Erlasses der UeO war klar, dass diese Zufahrt auf Grund der Bahnschranke zeitweise gesperrt sein wird. Diese Rüge hätte daher bereits zum damaligen Zeitpunkt vorgebracht werden können und müssen.<sup>20</sup> Diese Erschliessung ist im vorliegenden Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht erneut zu beurteilen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass dieser Umstand die genügende Erschliessung aus Sicherheitsgründen nicht beeinträchtigt. Andernfalls stellte jede Bahnschranke, die zwischen einem Wohnquartier und der Stationierung von Löschfahrzeugen liegt, ein Problem für die genügende Erschliessung dar.

Die UeO sieht im Bereich des O.\_\_\_\_\_wegs zusätzlich eine Notzufahrt vor, die über den als arealinterne Verbindung ausgestaltete Fuss- und Veloweg im südlichen Parzellenbereich führen sollte.<sup>21</sup> Diese Notzufahrt ist beim Bauprojekt nicht vorgesehen. Das östlichste Gebäude ist jedoch für die Feuerwehr und die Sanität ohne weiteres vom O.\_\_\_\_\_weg her erreichbar. Die Zufahrt für die übrigen Gebäude kann über die Hauptzufahrten sowie über den arealinternen Fussweg erfolgen. Sämtliche Wohnbauten sind somit für die Feuerwehr und die Sanität gut erreichbar.

## 7. Ungenügende Erschliessungsstrassen

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Bauvorhaben sei nicht genügend erschlossen. Mit der Auflage, wonach die Erschliessung nicht über das Areal des

---

<sup>19</sup> Vgl. Beschwerdeantwort vom 16. Januar 2016 Ziff. II 4.3.4.

<sup>20</sup> Vgl. unten Ziff. 7

<sup>21</sup> vgl. Überbauungsplan in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 UeV

Bahnhofplatzes der L. \_\_\_\_\_ erfolgen dürfe, würde eine Haupterschliessungssachse aufgehoben, die in der UeO vorgesehen gewesen sei. Das Bauvorhaben missachte die Vorgaben der UeO und auf Grund der Auflage seien die Voraussetzungen für eine akzessorische Normenkontrolle gegeben.<sup>22</sup> Die Beschwerdegegnerinnen widersprechen und vertreten die Ansicht, die genügende Erschliessung sei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht erneut zu überprüfen. Allerdings sei die Auflage unzulässig. Die Erschliessung des Überbauungsperimeters sei jedoch auch ohne diese Zufahrtsmöglichkeit genügend.<sup>23</sup>

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG<sup>24</sup> und Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstückes und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Wo eine Überbauungsordnung besteht oder vorgeschrieben ist, hat sich die Erschliessung nach ihr zu richten (Art. 7 Abs. 4 letzter Satz BauG). Bei Erschliessungsanlagen auf fremden Grund, ist auch die rechtliche Sicherstellung nachzuweisen.<sup>25</sup> Dazu muss für die Anlagen entweder ein rechtskräftiger Überbauungs- oder Strassenplan bestehen oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vereinbart sein (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV).

Wer mit den Festlegungen einer Überbauungsordnung nicht einverstanden ist, kann und muss im Planerlassverfahren Einsprache erheben (Art. 60 BauG) und anschliessend gegen den Genehmigungsbeschluss Beschwerde führen (Art. 61a BauG). Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ist die akzessorische Prüfung von Nutzungsplänen nur dann möglich, wenn sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit Planerlass wesentlich geändert haben. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich die Betroffenen bei Planerlass über die ihnen auferlegten Beschränkungen im Klaren sein konnten und wenn sie damals über die Möglichkeit verfügten, ihre Interessen zu wahren.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> Vgl. Beschwerde vom 8. Dezember 2015 N. 24 ff. und Replik vom 22. Februar 2016 N. 16

<sup>23</sup> Vgl. Beschwerdeantwort vom Ziff. 4.3.4; Vernehmlassung vom 30. März 2016 Ziff. II 7. sowie Stellungnahme vom 18. April 2016 Ziff. 5.

<sup>24</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

<sup>25</sup> Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 12

<sup>26</sup> VGE 2015/72 vom 1.9.2015, E. 2.3

c) Das Bauvorhaben liegt im Perimeter der UeO. Die UeO bezweckt u.a. die Sicherstellung der Erschliessung (so explizit Art. 1 Abs. 2 UeV). Die UeV legen fest, dass die Areal-erschliessung im Norden über den bestehenden Bahnübergang ab der J.\_\_\_\_\_strasse sowie im Süden über die bestehenden Erschliessungsstrassen M.\_\_\_\_\_weg, N.\_\_\_\_\_weg und O.\_\_\_\_\_weg erfolgt (Art. 13 Abs. 2 UeV). Betreffend den Zufahrtsstrassen zu diesen Areal-erschliessungen halten die UeV explizit fest, dass der bestehende Ausbaustandard von J.\_\_\_\_\_strasse und N.\_\_\_\_\_weg genügend seien (Art. 13 Abs. 3 UeV). Im Rahmen des Erlasses der UeO wurde somit die Erschliessung geprüft und für genügend befunden.

d) Der Überbauungsplan legt die Hauptzufahrten des UeO Perimeters einerseits im Süden im Bereich des Q.\_\_\_\_\_weg und anderseits im Norden beim Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ fest (vgl. Überbauungsplan in Verbindung mit Art. 13 UeV). Der Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ und damit die Arealzufahrt im Norden des UeO Perimeters kann von der J.\_\_\_\_\_strasse aus zwei verschiedenen Richtungen erreicht werden: Einerseits auf der J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Zihl vom Schloss her kommend und anderseits auf der J.\_\_\_\_\_strasse entlang den Geleisen vom Bahnhofplatz her.<sup>27</sup> Die Erschliessungsstrassen sind im Überbauungsplan nicht eingezeichnet. Auch die UeV differenzieren nicht zwischen diesen beiden Achsen der J.\_\_\_\_\_strasse, sondern nennen generell die J.\_\_\_\_\_strasse als Erschliessungsstrasse. Aus dem Plan und dem Wortlaut der UeV geht dementsprechend nicht eindeutig hervor, ob mit J.\_\_\_\_\_strasse die beiden Achsen der J.\_\_\_\_\_strasse gemeint sind oder nur eine davon. Die allgemeine Formulierung "J.\_\_\_\_\_strasse" deutet jedoch darauf hin, dass das Areal der UeO beim Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ sowohl von der J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Zihl als auch entlang der Geleise erschlossen werden soll. Hätte die UeO nur ein Teilstück der J.\_\_\_\_\_strasse als Erschliessungsstrasse vorgesehen, so hätte dieses entsprechend in den UeV umschrieben und definiert oder im Überbauungsplan eingezeichnet werden müssen. Diese Ansicht wird insbesondere dadurch gestärkt, dass im Mitwirkungsbericht festgehalten ist, dass die J.\_\_\_\_\_strasse zwischen heutiger Buswendeschlaufe und Zihl (entlang der Geleise) eine wichtige Erschliessungsstrasse sei und die J.\_\_\_\_\_strasse Richtung Schloss (entlang der Zihl) gemäss Vorprojekt nicht als Haupteerschliessungsachse für Personenwagen vorgesehen sei.<sup>28</sup> Die UeO sieht somit vor,

---

<sup>27</sup> Vgl. digitales Strassennetz des Kantons Bern

<sup>28</sup> Überbauungsordnung I.\_\_\_\_\_/Parzelle Nr. F.\_\_\_\_\_ Mitwirkungsbericht vom 9. Dezember 2011, S. 6

dass der Perimeter im Norden über den Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ sowohl von der J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Zihl sowie von der J.\_\_\_\_\_strasse entlang den Geleisen erschlossen wird. Die von der UeO Betroffenen durften zum Zeitpunkt des Erlasses der UeO davon ausgehen, dass sich der zukünftige Verkehr auf diese beiden Achsen der J.\_\_\_\_\_strasse verteilt und auch die J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Geleise einen Teil des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aufnimmt.

e) Der Bauentscheid enthält in Ziff. 2.2, zweites Lemma die Auflage, dass "die Erschliessung [...] nicht über das Areal des Bahnhofplatzes der L.\_\_\_\_\_ erfolgen darf. Die Erschliessung hat ausschliesslich über den Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ sowie über den M.\_\_\_\_\_weg, N.\_\_\_\_\_weg und O.\_\_\_\_\_weg gemäss der UeO zu erfolgen."

Diese Auflage führt dazu, dass das Bauvorhaben bei der Arealzufahrt beim Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ nur über die eine Achse der J.\_\_\_\_\_strasse, nämlich jene entlang der Zihl erschlossen ist. Die Nutzung der anderen in der UeO vorgesehenen Erschliessungsachse zum Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_, nämlich des Abschnitts der J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Geleise, wird mit der Auflage dagegen untersagt.

f) Die Auflage, wonach die Erschliessung nicht über das Areal des Bahnhofplatzes der L.\_\_\_\_\_ erfolgen darf, führt somit dazu, dass die Erschliessung des Bauvorhabens beim Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ nicht gemäss UeO über beide Achsen der J.\_\_\_\_\_strasse erfolgen kann, sondern bloss über die J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Zihl. Der Mitwirkungsbericht zur UeO hatte noch folgendes festgehalten: "Der Abschnitt der J.\_\_\_\_\_strasse zwischen heutiger Buswendeschlaufe und Zihl [d.h. entlang der Geleise] ist eine wichtige Erschliessungsstrasse. Die Strassenbreite ist ausreichend, um Teile des Arealverkehrs aufzunehmen." Bei Erlass der UeO galt die J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Geleise somit als wichtiger Erschliessungsträger. Fällt dieser nun mit der genannten Auflage in der Baubewilligung weg, so wird die Erschliessungssituation im Vergleich zur UeO wesentlich geändert. Die damit verbundenen Auswirkungen sind im Erlassverfahren der UeO nicht geprüft worden und waren für die von der UeO Betroffenen zum Zeitpunkt des Erlasses der UeO auch nicht absehbar. Entsprechend muss im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, ob das Bauvorhaben über die nun (einzig) zur Verfügung stehenden Achse der J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Zihl zum Bahnübergang

bei Bahn-km P. \_\_\_\_\_ im Norden genügend erschlossen ist. Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass die Erschliessung der UeO entspricht<sup>29</sup> und hat die genügende Erschliessung des Bauvorhabens nicht (erneut) geprüft. Bei dem von den Beschwerdegegnerinnen erwähnten Verkehrsgutachten handelt es sich um ein Lärmgutachten.<sup>30</sup> Die Prüfung, ob die Erschliessung den Anforderungen der Gesetzgebung genügt, kann nicht aufgrund der Akten erfolgen, sondern bedarf weiteren Abklärungen.

g) Die Beschwerdegegnerinnen verlangen in ihren Stellungnahmen, die Auflage, wonach die Erschliessung nicht über das Areal des Bahnhofplatzes der L. \_\_\_\_\_ erfolgen darf, sei von Amtes wegen aufzuheben, da die Strasse über den Bahnhofplatz der Öffentlichkeit gewidmet sei. Die Auflage beruhe auf einem offensichtlichen Versehen. Das BAV hat im vorinstanzlichen Verfahren in seinen Stellungnahmen mitgeteilt, dass es diese Auflage nur als notwendig erachtet, falls es sich bei der Strasse über den Bahnhofplatz nicht um eine öffentliche Strasse handelt.<sup>31</sup>

Die BVE prüft Bauvorhaben auf Beschwerde hin frei und kann den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist (Art. 40 Abs. 5 BauG). Eine der Öffentlichkeit gewidmete Strasse darf grundsätzlich von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden. Eine Auflage, wonach eine öffentliche Strasse für die Bewohner und Besucher eines Bauvorhabens nicht zulässig ist, widerspricht dem Grundsatz der Rechtsgleichheit und ist nicht durchsetzbar.

Das Areal des Bahnhofplatzes, über welches die J. \_\_\_\_\_ strasse entlang der Geleise führt, steht im Eigentum der L. \_\_\_\_\_. Es ist ungewiss, ob dieser Teil der J. \_\_\_\_\_ strasse heute der Öffentlichkeit gewidmet ist<sup>32</sup> und ob eine Widmung oder Entwidmung in Zukunft aufgrund anderer Projekte geplant ist. Diese Frage bleibt zu klären. Der Sachverhalt ist diesbezüglich nicht genügend abgeklärt.

## 8. Areal- und Einstellhallenzufahrt

---

<sup>29</sup> Gesamtentscheid der Stadt Nidau vom 6. November 2015, Ziff. III. 7.1

<sup>30</sup> Lärmgutachten der Gartenmann Engineering AG vom 3. Februar 2014, Vorakten pag. 192 ff.

<sup>31</sup> Vgl. Stellungnahmen des Bundesamtes für Verkehr vom 4. und 5. Mai 2015, Vorakten pag. 928 ff.

<sup>32</sup> Vgl. auch Stellungnahme der Beschwerdegegnerinnen vom 23. März 2015, Vorakten pag. 900 ff.

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Erschliessung über den N.\_\_\_\_\_weg sei auf Grund der geplanten Hecke, der Spielfläche und der Veloabstellplätze nicht möglich, resp. da die Einfahrt in die gegen Norden ausgerichtete Einstellhalle vom N.\_\_\_\_\_weg – J.\_\_\_\_\_strasse herkommend nicht möglich sei, bilde die J.\_\_\_\_\_strasse die einzige Haupteerschliessungsstrasse. Die Beschwerdegegnerinnen entgegnen, die UeO bezeichne zwei Hauptzufahrten und diese sehe das Projekt plangemäss auch vor. Die Einfahrt in die gegen Norden ausgerichtete Einstellhalle sei von beiden Hauptzufahrten her möglich. Dasselbe gelte für die Wegfahrt.<sup>33</sup>

b) Gemäss Art. 13 Abs. 1 UeV zeigt der Überbauungsplan die ungefähre Lage der Hauptzufahrten und der Nebenzufahrt. Der Überbauungsplan weist auf zwei verschiedene Hauptzufahrten hin; eine welche im Norden des Überbauungsperimeters über den Bahnübergang erfolgt und eine weitere, welche vom Süden her die Zufahrt ermöglicht. Diese Zufahrtsstelle kann über den N.\_\_\_\_\_weg erreicht werden. Weiter sieht der Überbauungsplan eine Nebenzufahrt vom O.\_\_\_\_\_weg vor. Art. 15 Abs. 3 UeV legt fest, dass die Erschliessung der unterirdischen Parkierung nord- oder ostseitig des Kopfbaus Sektor West anzuordnen ist.

c) Auf dem Umgebungsplan der Baugesuchsakten ist ersichtlich, dass der UeO Perimeter vom Norden über den Bahnübergang wie auch vom Süden her erreicht werden kann.<sup>34</sup> Die Zufahrten befinden sich an derselben Stelle, wie sie auch im Überbauungsplan vorgesehen sind. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden ist der N.\_\_\_\_\_weg wie in der UeO im Baugesuch als Zufahrt vorgesehen. Die sich im südöstlichen Bereich befindenden Spielflächen und Veloabstellplätze stehen dieser Zufahrt nicht im Weg. Die Hauptzufahrten entsprechen somit grundsätzlich den im Überbauungsplan vorgesehenen Arealzufahrten.

Die Ausrichtung der Einstellhalle Richtung Süden wäre gemäss der UeO nur dann zulässig, wenn sie ostseitig des Kopfbaus Sektor West angeordnet werden könnte. Ob dies überhaupt möglich wäre, ist nicht zu überprüfen. Die nordseitige Ausrichtung des Eingangs der Einstellhalle auf der Nordseite des Kopfbaus Sektor West entspricht den Vorgaben der UeO. Allerdings sind die projektierten Platzverhältnisse insbesondere im Bereich der Einstellhallenausfahrt sehr eng. Fahrzeuge mit einem Wendekreis von 10 m oder mehr

---

<sup>33</sup> Vernehmlassung vom 30. März 2016 Ziff. II 12. sowie Stellungnahme vom 18. April 2016 Ziff. 4.

<sup>34</sup> Plan Nr. 321/2, Umgebung/Grundriss EG vom 22.06.2015

geraten bei der Ausfahrt Richtung Süden bereits auf die Gegenfahrbahn. Dementsprechend stellt sich die Frage, ob die Verkehrssicherheit der Einstellhalleneinfahrt und -ausfahrt gewährleistet ist. Die Zu- und Wegfahrt über den N.\_\_\_\_\_weg bedingt, dass die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt Richtung Süden gewährleistet ist. Andernfalls würde die Zufahrt über den N.\_\_\_\_\_weg wegfallen.

Schliesslich ist unklar, ob es sich bei der Strasse, die über das Areal der UeO führt, um eine öffentliche Strasse handelt. Gegebenenfalls benötigte die Einmündung der Einstellhallenzufahrt eine Strassenanschlussbewilligung gemäss Art. 85 SG<sup>35</sup>.

Auch für die Beantwortung dieser Fragen bedarf es weiterer Sachverhaltsabklärungen.

## 9. Rückweisung

a) Die BVE weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (vgl. Art. 72 Abs. 1 VRPG). Es müssen besondere Gründe, die prozessökonomische Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen, dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird.<sup>36</sup>

b) Es hat sich gezeigt, dass die Erschliessung des Bauvorhabens auf Grund der Auflage, wonach die Erschliessung nicht über das Areal des Bahnhofplatzes der L.\_\_\_\_\_ erfolgen darf, nicht der UeO entspricht. Die Auflage führt daher dazu, dass im Baubewilligungsverfahren die Erschliessung auf ihre Gesetzmässigkeit überprüft werden muss (vgl. Ziff. 7 a – f). Allerdings ist unklar, ob diese Auflage zu Recht in den Bauentscheid aufgenommen worden ist (vgl. Ziff. 7 g).

Die Vorinstanz hat daher die Rechtmässigkeit der Auflage zu prüfen. Sollte sich die Aufnahme der Auflage in den Entscheid als falsch erweisen, so kann die Erschliessung über beide Achsen der J.\_\_\_\_\_strasse, also auch entlang der Geleise, erfolgen und entspricht so der UeO.

---

<sup>35</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

<sup>36</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 3



Ist die Auflage hingegen korrekt, so ist zu prüfen, ob die im Vergleich zur UeO neue Erschliessungssituation zum Erreichen des Bauvorhabens im Norden beim Bahnübergang bei Bahn-km P.\_\_\_\_\_ den gesetzlichen Anforderungen an eine Erschliessung genügt (Art. 7 f. BauG, Art. 3 ff. BauV). Insbesondere ist zu klären, ob die J.\_\_\_\_\_strasse entlang der Zihl den Anforderungen an die Strassengestaltung genügt, den Verkehr des Bauprojekts aufnehmen kann, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die Umweltvorschriften eingehalten sind.

c) Zusätzlich ist jedenfalls abzuklären, ob die Verkehrssituation im Bereich der Einstellhalleneinfahrt den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genügt und ob eine Strassenanschlussbewilligung nötig ist. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen und der vor-instanzliche Entscheid aufzuheben. Die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 72 VRPG).

#### 10. Beweisabnahme

a) Die Parteien haben beantragt, dass ein Augenschein durchgeführt wird. Die Beschwerdeführenden verlangten zusätzlich eine Expertise und die Beschwerdegegner die Edition der Genehmigungsverfügung des AGR vom 27. November 2012.

b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.<sup>37</sup>

c) Diese Beweismassnahmen zielen alle darauf ab, die Frage der genügenden Erschliessung abzuklären. Da das Verfahren zur Klärung dieser Frage an die Vorinstanz

---

<sup>37</sup> BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

zurückgewiesen wird, durfte das Rechtsamt auf die Erhebung dieser Beweismassnahmen verzichten.

## 11. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV<sup>38</sup>). Die gesamte Pauschalgebühr kann angemessen erhöht werden, wenn mehrere Parteien gemeinsam Beschwerde führen (Art. 20 Abs. 2 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf Fr. 2'400.– festgelegt. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerinnen. Sie haben die Verfahrenskosten von Fr. 2'400.– zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG) und haften solidarisch für den gesamten Betrag.

b) Die Beschwerdegegnerinnen haben bei diesem Ausgang des Verfahrens zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>39</sup> beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG<sup>40</sup>). Der Anwalt der Beschwerdeführenden macht einen Aufwand von insgesamt Fr. 15'928.65 geltend. Unter Berücksichtigung der Baukosten und da im vorliegenden Fall kein Beweisverfahren durchgeführt wurde, sind der gebotene Zeitaufwand und die Bedeutung der Streitsache als durchschnittlich zu werten. Der gebotene Zeitaufwand wird jedoch auf Grund der Vielzahl von Beschwerdeführenden leicht erhöht. Die Schwierigkeit des Prozesses ist als überdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 9'000.– zuzüglich Auslagen von Fr. 541.05 als angemessen.

---

<sup>38</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

<sup>39</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

<sup>40</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Was die geltend gemachte Mehrwertsteuer angeht, ist die Beschwerdeführerin 2 mehrwertsteuerpflichtig<sup>41</sup> und kann die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. In solchen Fällen ist der Partei kein Aufwand für die Mehrwertsteuer angefallen und deren Abgeltung käme einer Überentschädigung gleich. Da die übrigen Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen nicht mehrwertsteuerpflichtig sind, sind mangels näherer Angaben in der Kostennote gleiche Mehrwertsteueranteile zu bilden, wobei für die Ehepaare als Wirtschaftsgemeinschaft gemeinsame Anteile zu bestimmen sind.<sup>42</sup> Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden Parteikosten im Umfang von Fr. 10'240.75 zu ersetzen.

### **III. Entscheid**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Baubewilligung vom 6. November 2015 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Nidau zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'400.– werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 10'240.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag.

### **IV. Eröffnung**

---

<sup>41</sup> Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

<sup>42</sup> VGE 2015/12 vom 23.11.2015, E. 7.3

- Herrn Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_, und Frau Rechtsanwältin K.\_\_\_\_\_,  
eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher E.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Nidau, Stadtverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer  
Regierungsrätin