



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11  
3013 Bern  
Telefon +41 31 633 30 11  
info.ra.bvd@be.ch  
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/192

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. März 2021**

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 2

Herrn **E.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 3

und

Herrn **A.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G.\_\_\_\_\_

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat,**  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz vom  
5. Oktober 2020 (Geschäftsnummer: 19'167; Abbruch bestehendes Einfamilienhaus,  
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern)

### **I. Sachverhalt**

1. Der Beschwerdegegner reichte am 20. Dezember 2019 bei der Gemeinde Köniz ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern samt Autoabstellplatz und Velounterstand auf den Parzellen Köniz-Grundbuchblatt Nrn. B.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ und P.\_\_\_\_\_. Die Parzellen liegen in der Überbauungsordnung «H.\_\_\_\_\_» Liebefeld in der Zone mit Planungspflicht Nr. 5/5 sowie im Siedlungsschutzgebiet. Es ist geplant, die Baustelle und anschliessend die beiden Mehrfamilienhäuser über die bestehende Privatstrasse (Parzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_) zu erschliessen. Im Grundbuch ist die Privatstrasse als Anmerkungsgrundstück

eingetragen. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem der Beschwerdeführer 1 sowie die Beschwerdeführenden 2 und 3 Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 5. Oktober 2020 erteilte die Gemeinde Köniz die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer 1 am 26. Oktober 2020 sowie die Beschwerdeführenden 2 und 3 am 28. März [recte: Oktober] 2020 je separat Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. In ihren Hauptbegehren beantragen sie allesamt – zumindest sinngemäss – die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 5. Oktober 2020 sowie die Erteilung des Bauabschlags. Mit ihrem sinngemässen Eventualbegehren beantragen alle Beschwerdeführenden die Prüfung der Baustellenerschliessung über den Könizbergwald. Der Beschwerdeführer 1 beantragt zudem die Errichtung eines neuen Dienstbarkeitsvertrags betreffend die Wegrechtsparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_. Die Beschwerdeführenden bringen übereinstimmend vor, ihre Beschwerde richte sich nicht gegen das Bauprojekt selber, sondern gegen die Baustellenerschliessung. Sie machen insbesondere geltend, dem Baustellenerschliessungskonzept vom 13. Februar 2018 sei ein anderes Bauprojekt zu Grunde gelegen. Dieses Konzept sei nun unverändert übernommen worden, wobei die Wegrechtsparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ für die Baustellenerschliessung des neuen Bauprojekts nun nicht mehr taue und widersprüchlich sei. Sie erachten eine Baustellenerschliessung via Könizbergwald als besser. Dies sei bereits für ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft in den Jahren 2001/02 möglich gewesen und müsse auch hier vertieft geprüft werden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, vereinigte beide Beschwerdeverfahren unter RA Nr. 110/2020/192, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Beschwerdeantwort vom 1. Dezember 2020 beantragt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerden sowie die Bestätigung der Baubewilligung. Zur Begründung führt er im Wesentlichen aus, mit der Wegrechtsparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ bestehe eine genügende Zufahrt zu seinem Grundstück. Auch für ihn wäre eine Baustellenerschliessung via Könizbergwald die bevorzugte Variante gewesen. Doch sei dies rechtlich nicht möglich. Eine Baupiste durch den Wald sei von der zuständigen Waldabteilung abgelehnt worden. Auch die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 11. November 2020, die Beschwerden seien abzuweisen. Im Übrigen verzichtete sie auf detaillierte Ausführungen und verwies auf den Gesamtbauentscheid vom 5. Oktober 2020.

4. Mit Verfügung vom 2. Februar 2021 stellte das Rechtsamt den Parteien den Amtsbericht Bauten und Anlagen in Waldnähe des Amts für Wald des Kantons Bern vom 11. März 2020 zu, welcher integraler Bestandteil des vorliegend angefochtenen Gesamtbauentscheids bildet. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Beschwerdegegner reichte mit Schreiben vom 12. Februar 2020 [recte: 2021] die Kostennote ein und verzichtet unter Hinweis auf die zugestellten Unterlagen auf eine weitere Stellungnahme. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 verwiesen in ihrer Stellungnahme vom 14. Februar 2021 vorab auf die Eigentumsübertragung ihrer Liegenschaft auf ihre Töchter und die Vertretungsbefugnis in Bezug auf alle Rechtsgeschäfte. Im Übrigen äusserten sie sich zum zugestellten Amtsbericht sowie den Ausführungen des Beschwerdegegners in dessen Beschwerdeantwort und hielten an ihrer Beschwerde fest. Der Beschwerdeführer 1 und die Gemeinde liessen sich nicht vernehmen.

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

---

<sup>1</sup> Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>2</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>3</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdebefugnis muss nicht nur bei Einreichung der Beschwerde, sondern auch im Zeitpunkt des Entscheids gegeben sein, damit auf die Beschwerde eingetreten werden kann.<sup>4</sup>

Der Beschwerdeführer 1, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haben in ihrer Stellungnahme vom 14. Februar 2021 als Vorbemerkung mitgeteilt, sie hätten ihr Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. M.\_\_\_\_\_ auf Rechnung zukünftiger Erbschaft mit erbrechtlichen Bestimmungen zu Gunsten ihrer beiden Töchter, I.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_, abgetreten und gleichzeitig ein Nutzniessungsrecht zu ihren Gunsten begründet. Gemäss Angaben im Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS (eingesehen am 25. März 2021) wurde der Eigentümerwechsel sowie die Errichtung der Nutzniessung am 4. Dezember 2020 vollzogen. Die Einzelnachfolge infolge Veräusserung des Grundstücks bewirkt nicht von Gesetzes wegen einen Parteiwechsel. Die übernehmende Person hat den Eintritt in das Verfahren ausdrücklich zu erklären (Art. 13 Abs. 2 VRPG<sup>5</sup> i.V.m. Art. 83 Abs. 1 ZPO<sup>6</sup>).<sup>7</sup> Weder haben die Beschwerdeführenden 2 und 3 mit ihrer Stellungnahme vom 14. Februar 2021 die Übertragung der Prozessbefugnis auf ihre beiden Töchter, I.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_, erklärt, noch haben die beiden neuen Eigentümerinnen des Grundstücks Köniz-Grundbuchblatt Nr. M.\_\_\_\_\_ eine ausdrückliche Erklärung zum Eintritt in das Beschwerdeverfahren abgegeben. Da die Beschwerdeführenden 2 und 3 als Einsprechende am Vorverfahren teilgenommen haben und auch nach dem Eigentümerwechsel weiterhin als Nachbarn und Nutzniesser des Grundstücks Köniz-Grundbuchblatt Nr. M.\_\_\_\_\_ unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, sind sie zur Beschwerdeführung weiterhin befugt.

Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist daher einzutreten.

<sup>2</sup> Koordinationengesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

<sup>4</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 4a.

<sup>5</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

<sup>6</sup> Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272).

<sup>7</sup> Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 13 N. 25 f.

## 2. Baustellenerschliessung

a) Die Beschwerdeführenden erachten die Baustellenerschliessung als ungenügend. Sie führen insbesondere aus, die Platzverhältnisse im Quartier seien eng und die Verkehrssicherheit sei nicht gegeben. Die Baustellenerschliessung hätte via Könizbergwald zu erfolgen, wie dies bereits bei Neubauten auf anderen Parzellen der Fall gewesen sei. Zudem sei das Baustellenerschliessungskonzept für ein früheres, nicht bewilligtes Bauprojekt erstellt und für das nun vorliegende Neubauprojekt ohne Anpassung übernommen worden.

Der Beschwerdegegner führt aus, mit dem Baustellenkonzept habe er aufgezeigt, wie die Baustellenerschliessung und der Transport erfolge. Dies sei über die Gemeindestrasse O.\_\_\_\_\_weg bis zur Bauparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. P.\_\_\_\_\_ möglich. Die Verkehrssicherheit und allfällige Risiken seien fachgerecht abgeklärt worden. Zudem sei er als Miteigentümer der Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ befugt, diese uneingeschränkt und somit auch für die Baustellenerschliessung zu benützen. Einzige Ausnahme sei das als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragene Stationierungsverbot. Wenn alle öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt seien, habe er Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Deshalb komme es nicht darauf an, welche Wünsche die Nachbarn an die Baustellenerschliessung haben. Er habe eine Baustellenerschliessung durch den Könizbergwald geprüft. Diese Möglichkeit werde aber von der Waldabteilung Mittelland abgelehnt. Mit dem ursprünglichen Baustellenkonzept der Architekten K.\_\_\_\_\_ ag vom Februar 2018 werde die Art der Baustellenerschliessung und Handhabung der Baustellenlogistik von der öffentlichen Gemeindestrasse bis zum Bauplatz aufgezeigt, jedoch nicht wie gebaut werde. Die N.\_\_\_\_\_ ag habe mit ihrer Erklärung zur Baustellenerschliessung vom Oktober 2019 aufgrund der geänderten Bauweise Ergänzungen gemacht. Demnach sei es möglich, das Baumaterial in mehreren Tranchen mittels Kleintransporter vom Umschlagsplatz auf den Bauplatz zu transportieren.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Soweit privatrechtliche Sachverhalte diesbezüglich relevant sind, sind sie im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise zu prüfen. Darüber hinaus sind privatrechtliche Fragen nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens.<sup>8</sup>

Die genügende Erschliessung des Bauvorhabens bezieht sich nicht nur auf den Zeitpunkt der Fertigstellung, sondern setzt wenn nötig auch die genügende Erschliessung für den Baustellenverkehr voraus.<sup>9</sup> Im bernischen Baurecht wird die Frage des Baustellenverkehrs nirgends explizit geregelt. Art. 21 Abs. 1 BauG bestimmt jedoch, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Baustellenzufahrt muss demnach ausreichend und verkehrssicher sein.<sup>10</sup>

c) Es ist unbestritten, dass die Baustellenerschliessung infolge der engen Strassenverhältnisse im Quartier herausfordernd ist. Jedoch dürfen an die Baustellenerschliessung eines Einzelprojekts keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, da anderenfalls Bau, Umbau und Sanierung von Liegenschaften in Quartieren verunmöglicht werden könnten.

---

<sup>8</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a.

<sup>9</sup> Entscheide der BVD RA Nrn. 110/2019/186 vom 2. März 2020 E. 4d, 110/2013/47 vom 15. Mai 2013 E. 4, 110/2000/54 vom 16. November 2000 E. 5, 110/1991/14 vom 6. Januar 1992 E. 8; vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 11.

<sup>10</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 11.

Aus den Vorakten geht hervor, dass der Beschwerdegegner ein Baustellenerschliessungskonzept erarbeitet hat.<sup>11</sup> Dieses Konzept geht auf Gegebenheiten im Quartier und vor Ort ein. Es zeigt die Baustellenerschliessung und Baustellenlogistik von der öffentlichen Gemeindestrasse O.\_\_\_\_\_weg über die private Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ bis zur Bauparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. P.\_\_\_\_\_ sowie die Zu- und Wegfahrten zum Umschlagplatz auf dem O.\_\_\_\_\_weg auf.<sup>12</sup> Demnach erfolgt die Anlieferung mit Lastwagen der Kategorie bis max. 7.5 t im Einbahnverkehr über die Gemeindestrasse zu einem Umschlagpunkt bei der Einfahrt zur privaten Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_. Von dort aus wird die Bauparzelle über die private Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ erschlossen. Wegen der Breite des Privatwegs können dabei nur Kleinlastwagen resp. Lieferwagen der Kategorie 3.5 t eingesetzt werden. Für den Rückbau kommen Muldenfahrzeuge mit 7.5 t zur Anwendung. Zusätzlich wird im Quartier ein Parkfeld der Blauen Zone für eine Zeitdauer von ca. sechs Monaten dauerhaft gesperrt und als Warteraum für Lastwagen, als temporärer Umschlagplatz sowie als Aufstellort des Mannschaftscontainers benutzt. Das Baustellenerschliessungskonzept wurde mit den zuständigen Stellen der Gemeinde Köniz sowie der Kantonspolizei Bern vor Ort besprochen.<sup>13</sup>

d) Dass die Strasse zur Baustellenerschliessung die Verkehrssicherheit gefährdet, ist nicht erkennbar. Für die Baustellenerschliessung wird die Gemeindestrasse im Einbahnverkehr genutzt. Für das Befahren der privaten Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ werden kleinere Fahrzeuge verwendet. Die engen Strassenverhältnisse sowie die Geschwindigkeitsbegrenzung im Quartier führen unweigerlich zu einer entsprechend angepassten Fahrweise. Zudem dürfen gemäss dem Baustellenerschliessungskonzept Rückwärtsfahrten nicht ohne Begleitperson durchgeführt werden und die beauftragen Unternehmungen werden auf rücksichtsvolle Fahrweise aufmerksam gemacht. Der Beschwerdegegner hat mit diesem Konzept aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die Verkehrssicherheit gewahrt werden soll. Eine fachgerechte Abklärung der Verkehrssicherheit liegt somit vor, was auch die Gemeinde in der Baubewilligung entsprechend festhält.

Dass die Gemeinde in der angefochtenen Baubewilligung unter Ziffer 15.2.4 als Bedingung und Auflage anordnet, die Baustellenorganisation mit der Zu- und Wegfahrt zur Baustelle sei rechtzeitig vor der Bauausführung mit dem Bauinspektorat abzusprechen, ist nicht zu beanstanden. Solche Absprachen haben auch immer einen informativen Zweck, da bei der Baugesucheingabe der Zeitpunkt des Baubeginns noch nicht klar war. Zudem handelt es sich dabei – wie die Gemeinde selber festhält – um eine abschliessende Besprechung in Bezug auf die Einhaltung der Verkehrssicherheit und der Umsetzung des Baustellenerschliessungskonzepts vom 13. März 2018. Es ist somit klar umschrieben, dass die Baubewilligung gestützt auf dieses Baustellenerschliessungskonzept erteilt wurde. Damit sind die Voraussetzungen an die genügende Erschliessung der Bauparzelle erfüllt.

e) Diese genügende Erschliessung der Bauparzelle ist jedoch nur dann ausreichend, wenn die Erschliessung für das Bauvorhaben auch benutzt werden darf. Die private Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_, die unter anderem das Baugrundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. P.\_\_\_\_\_ erschliesst, ist im Grundbuch als Anmerkungsgrundstück eingetragen und gehört den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Köniz-Grundbuchblatt Nrn. Q.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ und R.\_\_\_\_\_. Ob diese Wegparzelle auch als

<sup>11</sup> Vorakten, S. 188-193, Konzept Baustellenerschliessung (V2 13. Februar 2018) sowie Vorakten, S. 183-187, Baustellenerschliessung (23. Oktober 2019).

<sup>12</sup> Vgl. Vorakten, S. 189, Planausschnitt mit «Konzept Zu- und Wegfahrten zu Umschlagpunkt O.\_\_\_\_\_weg».

<sup>13</sup> Gemäss Vorakten, S. 189, am 7. März 2018 sowie Vorakten, S. 187, am 8. August 2019.

Zufahrt zur Baustelle auf der Parzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. P. \_\_\_\_\_ benützt werden kann, ist eine zivilrechtliche Frage und ist im vorliegenden Verfahren vorfrageweise zu prüfen.

Die Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L. \_\_\_\_\_ dient den dominierenden Grundstücken<sup>14</sup> sowie zwei weiteren Grundstücken<sup>15</sup> als Zufahrtsstrasse. Als Miteigentümer darf der Beschwerdeführer diese Wegparzelle uneingeschränkt nutzen. Dieses Recht wird einzig durch die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit «Stationierungsverbot» eingeschränkt. Demnach haben sich die Eigentümer dieser Parzelle verpflichtet, das Stationieren von Motorfahrzeugen, Fuhrwerken, Motorräder und Fahrräder zu unterlassen.<sup>16</sup> Indem der Beschwerdegegner gemäss vorgelegtem Baustellenerschliessungskonzept den Umschlagpunkt auf der Gemeindestrasse gewählt hat und die Wegparzelle lediglich als Zufahrt zu seiner Parzelle benützt, verstösst er nicht gegen das Stationierungsverbot. Eine Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks Köniz-Grundbuchblatt Nr. L. \_\_\_\_\_ zur Benützung der Zufahrt als Baustellenerschliessung ist nicht nötig. Somit ist die Baustelle genügend erschlossen und das Baugesuch ist insoweit bewilligungsfähig. Auch die Verweise der Beschwerdeführenden auf mögliche Schäden auf der Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L. \_\_\_\_\_ sprechen nicht gegen diese Baustellenerschliessung. Den von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Bedenken wurde im Baubewilligungsverfahren dadurch Rechnung getragen, dass im Gesamtentscheid ihre Rechtsverwahrungen vorgemerkt wurden.<sup>17</sup> Zudem liegt kein Widerspruch in der Baubewilligung vor, wenn gemäss den Bedingungen und Auflagen unter Ziffer 15.3.4. bei der Umgebungsgestaltung die Bodenbelastung für die Feuerwehr mind. 25 t betragen muss, hingegen im Baustellenerschliessungskonzept das Befahren der Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L. \_\_\_\_\_ nur mit Fahrzeugen der Kategorie 3.5 t als möglich angegeben wird. Der Beschwerdegegner hat nachvollziehbar erläutert, dass die Wahl von Fahrzeugen der Kategorie 3.5 t durch die engen Platzverhältnisse bedingt ist. Daraus lässt sich nicht schliessen, eine Mehrbelastung – wie beispielsweise durch Feuerwehrfahrzeuge – sei unmöglich und würde gegen eine Erschliessung sprechen. Die von den Beschwerdeführenden 2 und 3 geltend gemachte Verletzung ist somit unbegründet.

f) Soweit die Beschwerdeführenden die Ansicht vertreten, die Baustellenerschliessung habe via Könizbergwald zu erfolgen, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Bestehen verschiedene Optionen für den Baustellenverkehr, besteht keine öffentlich-rechtliche Grundlage, um der Bauherrschaft vorzuschreiben, welche Option sie wählt. Wie vorstehend dargelegt, besteht eine genügende Erschliessung über die Gemeindestrasse und die private Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L. \_\_\_\_\_. Da eine genügende Erschliessung vorliegt, ist der Beschwerdeführer nicht auf eine Baustellenerschliessung via Könizbergwald angewiesen. Es liegen auch keine Ausnahmegründe zur Rodung oder vorübergehenden Zweckentfremdung von Wald vor (Art. 19 Abs. 2 KWaG<sup>18</sup> i.V.m. Art. 4 und 5 Abs. 2 WaG<sup>19</sup>) vor. Somit ist eine Baustellenerschliessung via Könizbergwald nicht möglich. Der Beschwerdegegner hat diese Variante im Vorfeld abgeklärt. Die Möglichkeit einer Baustellenerschliessung via Könizbergwald wurde mit der Waldabteilung Mittelland (Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern) vor Ort besprochen, jedoch hat diese die Bewilligungsfähigkeit verneint. Mit Amtsbericht vom 11. März 2020<sup>20</sup> hat die Waldabteilung Mittelland das Bauvorhaben beurteilt und diese Auffassung auch schriftlich festgehalten. Der Amtsbericht bildet integraler Bestandteil des vorliegend

<sup>14</sup> Grundstücke Köniz-Grundbuchblatt Nrn. Q. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, P. \_\_\_\_\_ und R. \_\_\_\_\_.

<sup>15</sup> Auf der Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L. \_\_\_\_\_ ist als Dienstbarkeit ein Wegrecht zu Gunsten der Grundstücke Köniz-Grundbuchblatt Nrn. S. \_\_\_\_\_ und T. \_\_\_\_\_ eingetragen.

<sup>16</sup> Vgl. Beschwerdeantwort Beilage 5, Abtretungsvertrag vom 31. August 1957, Urschrift Nr. 720, Ziff. IV. sowie Beschwerdeantwort Beilage 6, Dienstbarkeitsvertrag vom 15. November 2002, Urschrift Nr. 81, Ziff. III./1.

<sup>17</sup> Vgl. Vorakten, S. 112, vorgemerkte Rechtsverwahrungen im Gesamtbauentscheid.

<sup>18</sup> Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

<sup>19</sup> Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0).

<sup>20</sup> Vorakten, S. 80-82.

angefochtenen Gesamtbauentscheids. Da die zuständige Fachbehörde sich bereits zur Frage der Baustellenerschliessung via Könizbergwald geäußert hat, erübrigen sich weitere Abklärungen wie der von den Beschwerdeführenden beantragte Mitbericht des Amts für Wald und Naturgefahren. Es liegen demnach auch keine Verfahrensmängel vor, wie die Beschwerdeführenden 2 und 3 in ihrer Beschwerde geltend gemacht haben.

### 3. Definitive Erschliessung

a) Der Beschwerdeführer 1 bringt vor, die Erschliessung der neuen Liegenschaften hätte über die private Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ zu erfolgen, jedoch sei dort bereits heute die Verkehrssicherheit nicht genügend. Damit die Wegfahrten nicht mehr rückwärts in den O.\_\_\_\_\_weg erfolgen würden, sei im Bereich der südlichen March der Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. P.\_\_\_\_\_ ein Wendepplatz zu erstellen. In einem neuen Dienstbarkeitsvertrag sei das rückwärts Einmünden in den O.\_\_\_\_\_weg für alle Anstösser und Besucher zu verbieten.

Der Beschwerdegegner weist darauf hin, dass er als Miteigentümer die private Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ für Zu- und Wegfahrten benutzen könne und darauf bloss ein Stationierungsverbot liege. Im Baubewilligungsverfahren könne keine Anpassung eines allfälligen Dienstbarkeitsvertrags verlangt werden, weil es sich um eine zivilrechtliche Frage handle. Wollte der Beschwerdeführer 1 einen Dienstbarkeitsvertrag anpassen, müsse er auf alle Miteigentümer zugehen oder gegen alle Klagen. Im Übrigen würden die Bewohner der Neubauten auf dem Parkplatz seines Grundstücks Köniz-Grundbuchblatt Nr. P.\_\_\_\_\_ wenden können und müssten nicht rückwärts einmünden. Die Verkehrssicherheit sei gegeben.

b) Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV<sup>21</sup>). Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich nach den geltenden Zonenvorschriften und im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.).<sup>22</sup>

c) Bei der Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ handelt es sich um eine Sackgasse. Sie ist gerade, weist eine Breite von durchgehend ca. 3.5 m auf und ist ungefähr 26 m (gemessen ab Plan) lang. Diese Privatstrasse erschliesst die Grundstücke Köniz-Grundbuchblatt Nrn. Q.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ und T.\_\_\_\_\_. Das abzubrechende Einfamilienhaus verfügt über einen Parkplatz. Mit dem Neubau sind 6 Parkplätze geplant. Das Bauvorhaben wird gegenüber der heutigen Situation nicht zu einer «wesentlichen Mehrbelastung» führen. Indem der Beschwerdegegner auf seinem Baugrundstück genügend Platz für Wendemanöver eingeplant hat, werden die Autos ohne Rückwärts-Manöver über die Wegparzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. L.\_\_\_\_\_ auf den O.\_\_\_\_\_weg einbiegen können. Die Befürchtungen des Beschwerdeführers 1 betreffend die Verkehrssicherheit sind somit unbegründet. Die Erschliessung ist auch zukünftig sichergestellt.

<sup>21</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

<sup>22</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N 10.



#### 4. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Baustelle genügend erschlossen und die Verkehrssicherheit der definitiven Erschliessung gewährt ist. Die Beschwerden werden abgewiesen und der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Köniz vom 5. Oktober 2020 wird bestätigt. Bei diesem Ausgang gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend.

b) Die unterliegenden Beschwerdeführenden haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese bestehen im Beschwerdeverfahren aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>23</sup>). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Pauschalen für die zwei separat eingereichten Beschwerden auf je CHF 1800.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Da die Beschwerden ähnliche Rügen beinhalten, werden die Pauschalen um einen Drittel, d.h. auf je CHF 1200.00 reduziert. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit CHF 2400.00. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 bilden aufgrund ihrer gemeinsam eingereichten Beschwerde eine Streitgenossenschaft und haften für die Verfahrenskosten solidarisch (Art. 106 VRPG).

c) Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Beschwerdegegner macht ein Honorar von CHF 6100.00 zusätzlich Auslagen von CHF 444.00 (Fotokopien CHF 380.00, Porto CHF 44.00 und Kommunikation CHF 20.00) und Mehrwertsteuer geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>24</sup> beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 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>25</sup>). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Auf Grund der Vereinigung der Verfahren hat der Beschwerdegegner nur in einer Rechtsschrift zu den Beschwerden Stellung nehmen müssen. Die umstrittenen Rechtsfragen bezogen sich auf die (Baustellen-)Erschliessung, weshalb die Schwierigkeit des Prozesses ebenfalls als unterdurchschnittlich gewertet wird. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 4 300 000.– rechtfertigt sich die Bedeutung der Streitsache wie vom Beschwerdegegner eingestuft als durchschnittlich zu werten. Die Auslagen sind betreffend Kopierkosten nicht nachvollziehbar. Die Parteikostenentschädigung des Beschwerdegegners wird daher pauschal auf CHF 5500.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) festgesetzt. Entsprechend der Verteilung der Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführenden dem Beschwerdegegner jeweils die Hälfte der Parteikosten, ausmachend je CHF 2750.00, zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haften für den auf sie entfallenden Anteil solidarisch (Art. 106 VRPG).

---

<sup>23</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

<sup>24</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

<sup>25</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

### III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Köniz vom 5. Oktober 2020 wird bestätigt.
2.
  - a) Dem Beschwerdeführer 1 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1200.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
  - b) Den Beschwerdeführenden 2 und 3 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1200.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haften solidarisch für diesen Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3.
  - a) Der Beschwerdeführer 1 hat dem Beschwerdegegner Parteikosten im Umfang von CHF 2750.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
  - b) Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haben dem Beschwerdegegner Parteikosten im Umfang von CHF 2750.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haften solidarisch für diesen Betrag.

### IV. Eröffnung

- Herrn C. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn E. \_\_\_\_\_ und Frau D. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, eingeschrieben

### Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungsrat

### Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.