



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/118

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. Februar 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt und Notar A._____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 48,
Postfach 135, 3661 Uetendorf

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf vom
14. Juli 2023 (Gemeinde-Nr. 944/21/007 A + B; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden sind Grundeigentümerin und Grundeigentümer der Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. H._____. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Uetendorf, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 26. Februar 2019, wurde die Parzelle Nr. H._____ von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufgezont. Die Beschwerdeführenden reichten am 11. Februar 2021 bei der Gemeinde Uetendorf ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. H._____. Am 25. Februar 2022 ersuchten die Beschwerdeführenden zudem um Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands gegenüber der I._____strasse durch das erste Untergeschoss (Autoeinstellhalle). Gegen das Bauvorhaben gingen mehrere Einsprachen ein. Im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens reichten die Beschwerdeführenden zwei Projektänderungen ein (24. Januar 2022 und 25. August 2022).

Mit Gesamtentscheid vom 14. Juli 2023 erteilte die Gemeinde Uetendorf den Beschwerdeführenden aus ästhetischen Gründen den Bauabschlag (Dispositiv-Ziff. D.1. des angefochtenen Entscheids). Zudem auferlegte die Gemeinde den Beschwerdeführenden Verfahrenskosten für das

Baubewilligungsverfahren in der Höhe von CHF 22 353.10 (Dispositiv-Ziff. D.3. des angefochtenen Entscheids).

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 25. Juli 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

1. Der Gesamtbauentscheid (Gemeinde-Nr. 944/21/007 A+B) vom 14. Juli 2023 der Vorinstanz sei aufzuheben, mithin sei der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung zu erteilen und die Kosten des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens (Gesamtbauentscheid vom 14. Juli 2023) seien neu festzusetzen und zu reduzieren.
2. Eventualiter zu 1: Sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der oberinstanzlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Eventualiter zu 1: Sei die Kostenaufgabe gemäss Gesamtbauentscheid vom 14. Juli 2023 der Vorinstanz neu festzusetzen, mithin erheblich zu reduzieren, subeventualiter sei die Angelegenheit (Kosten) zur Neubeurteilung im Sinne der oberinstanzlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte mit Instruktionsverfügung vom 27. Juli 2023 die Vorakten ein, führte den Schriftenwechsel durch und erteilte den Einsprecherinnen und Einsprechern Gelegenheit, sich am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Mit Beschwerdeantwort vom 28. August 2023 beantragt die Gemeinde Uetendorf, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen und der Gesamtentscheid vom 14. Juli 2023 sei zu bestätigen. Die Einsprecherinnen und Einsprecher verzichteten auf eine Beteiligung am Beschwerdeverfahren.

Mit Instruktionsverfügung vom 16. November 2023 erteilte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden Gelegenheit, den Umgebungsgestaltungsplan hinsichtlich des Aufenthaltsbereiches und der Kinderspielplatzfläche zu verbessern. Weiter bat das Rechtsamt die Beschwerdeführenden, Ansichts- und Schnittpläne einzureichen, auf denen die Gesamthöhe gemäss Art. 14 BMBV² korrekt eingezeichnet ist. Sodann erachtete das Rechtsamt aufgrund einer summarischen Prüfung als fraglich, ob besondere Verhältnisse zur Unterschreitung des Strassenabstandes durch das erste Untergeschoss vorliegen. Zudem warf das Rechtsamt die Frage auf, ob die Aussenaufstellung von mehreren Wärmepumpen auf dem Dach des Mehrfamilienhauses dem Vorsorgeprinzip (vgl. Art. 11 Abs. 2 USG³) entspricht. Die Beschwerdeführenden erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Einreichung einer allfälligen Projektänderung.

Die Beschwerdeführenden reichten am 8. Dezember 2023 eine Stellungnahme ein. Sie halten darin an der Aussenaufstellung der Wärmepumpen fest. Zudem reichten sie einen revidierten Ansichtsplan vom 4. Dezember 2023 sowie einen revidierten Schnittplan zur Rampe der Einstellhallenein- und -ausfahrt vom 4. Dezember 2023 ein. Weiter reichten sie ein überarbeitetes Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Strassenabstandes vom 7. Dezember 2023 sowie einen revidierten Umgebungsgestaltungsplan vom 4. Dezember 2023 ein.

Anschliessend erhielt die Gemeinde Uetendorf Gelegenheit zur Stellungnahme. Zudem erhielten die Parteien Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen zum Verfahren. Die Gemeinde Uetendorf reichte am 28. Dezember 2023 Schlussbemerkungen ein und wiederholte ihre Anträge, wonach die Beschwerde unter Kostenfolge abzuweisen und der Gesamtentscheid vom

¹ 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)

² Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

³ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

14. Juli 2023 zu bestätigen sei. Die Beschwerdeführenden reichten am 12. Januar 2024 ihre Kostennote ein.

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ 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 Beschwerdeführenden, deren Baugesuch abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ästhetik / Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Vorliegend ist zunächst umstritten, ob das Bauvorhaben den ästhetischen Anforderungen entspricht. Die Fachgruppe für Gestaltungsfragen der Gemeinde Uetendorf (vgl. Art. 27 GBR⁶) hat im vorinstanzlichen Verfahren mehrmals Stellung genommen. In ihrem Fachbericht vom 28. Oktober 2021 hielt sie unter anderem Folgendes fest:

[...] Die Bauherrschaft plant auf der Parzelle Nr. H. _____ die Erstellung eines Ersatzneubaus mit maximaler Ausnützung. [...] Die Grundfläche des dreigeschossigen Gebäudes mit Attikageschoss folgt nord- und ostseitig den minimalen Grenzabständen von 5 Metern, westseitig dem minimalen Strassenabstand von 3.6 Meter. [...] Südseitig wird ein Abstand von ca. 12 Metern zur leicht geknickten Parzellengrenze eingehalten. Das durch die Parzellenform definierte Volumen weist somit eine nahezu maximale, baurechtliche Grundfläche auf. [...]

[...] Die Parzelle Nr. H. _____ befindet sich in einem heterogenen Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen. Der unmittelbare Kontext ist geprägt durch kleinmassstäbliche Ein- und Mehrfamilienhäuser. Der bestehende Strassenraum der I. _____ strasse zeichnet sich durch seine signifikante Durchgrünung mit individuell gestalteten Privatgärten, Hecken, Bäumen etc. aus. Nordseitig grenzt das Quartier an Gewerbebauten mit unterschiedlichen Volumen und architektonischen Ausprägungen.

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁶ Baureglement der Gemeinde Uetendorf vom 21. Mai 2017, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 26. Februar 2019

Das Projekt strebt eine maximale Nutzung an, welche mit der Siedlungsentwicklung nach innen begründet wird. Mit dem vorliegenden, der Parzellenform folgenden Volumen wird jedoch keine Integration in das bestehende Quartier erreicht. Das Volumen erscheint sowohl durch seine Abmessungen als durch seine Form quartierfremd. Es ist undifferenziert und reagiert weder auf die bestehende noch auf eine zukünftig mögliche Quartierstruktur. Zudem werden in den verbleibenden Restflächen rund um das Gebäude Aussenraumqualitäten vermisst. Die charakteristische und identitätsstiftende Durchgrünung der I. _____ strasse wird abrupt unterbrochen.

Eine höhere Dichte und Ausnutzung der Parzelle Nr. H. _____ als im heutigen Zustand wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet und unterstützt. Gemäss heutiger Praxis und den Richtlinien und Arbeitshilfen des Kantons bedeutet eine Siedlungsentwicklung nach innen jedoch nicht nur das Generieren einer maximalen Nutzfläche, sondern die Definition der maximalen Nutzung kann deshalb nur mittels Nachweise zur zukünftigen Siedlungs- und Freiraumqualität erfolgen. Dem Aspekt der Quartierentwicklung wurde jedoch beim vorliegenden Projekt keine Beachtung geschenkt.⁷

In ihren weiteren Fachberichten vom 22. März 2022 und 13. Oktober 2022 hielt die Fachgruppe für Gestaltungsfragen an ihrer Beurteilung fest und empfahl der Hochbau- und Planungskommission der Gemeinde Uetendorf, das Projekt mit dem geplanten Volumen und Massstab nicht zu bewilligen.⁸

Die Gemeinde verwies unter Ziff. C.19 des angefochtenen Entscheids auf die Fachberichte der Fachgruppe für Gestaltungsfragen vom 28. Oktober 2021, 22. März 2022 und 13. Oktober 2022. Sodann erwog sie unter Ziff. C.21 des angefochtenen Entscheids, es sei richtig, dass mit der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Uetendorf (Genehmigung Februar 2019) eine Verdichtung nach innen möglich sei und auch angestrebt werde. Ein grösseres Nutzungsmass in kleinmassstäblichen Quartierstrukturen erfordere aber Sorgfalt im Umgang mit der Frage der Ortsverträglichkeit von grösseren Bauvolumen. Weiter erklärte die Gemeinde, das Bauvorhaben sei nicht so gestaltet, dass es zu einer guten Gesamtwirkung beitrage (vgl. Art. 21 GBR). Daher werde der Bauabschlag erteilt (vgl. Ziff. C.23 des angefochtenen Entscheids).

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Gemeinde begründe den Bauabschlag einzig mit dem Fehlen der guten Gesamtwirkung nach Art. 21 GBR. Die Gemeinde bringe keine eigene Begründung vor, sondern verweise bloss auf den Bericht der Fachgruppe für Gestaltungsfragen vom 28. Oktober 2021, der pauschale Floskeln ohne eingehende Begründung oder Nennung von Plandetails enthalte. Der Bericht beanstande, dass das Projekt eine maximale Nutzung anstrebe und zu voluminös sei. Es sei aber nicht zulässig, Art und Mass der Nutzung gestützt auf Art. 21 GBR derart einzuschränken. Die Gemeinde habe im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Parzelle Nr. H. _____ der Wohnzone W3 zugeteilt und die Aufhebung der Ausnutzungsziffer beschlossen. Eine oberirdische Geschossflächenziffer habe sie nicht eingeführt. Im engeren Umkreis der Parzelle Nr. H. _____ kämen fünf verschiedene Zonenzuteilungen vor (Arbeitszone A IIb, Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohn- und Gewerbezone WG3, Wohnzone W2 E [Ebene] und Wohnzone W3). Es liege somit eine sehr heterogene Struktur des Gebiets vor. Im Quartier gebe es vielerlei unterschiedliche Nutzungsarten, Gesamthöhen, Gebäudelängen, Anzahl Vollgeschosse und Grenzabstände. Von einer fehlenden guten Gesamtwirkung des geplanten Neubaus könne daher nicht die Rede sein. Es könne und dürfe nicht sein, dass die Beschwerdeführenden die Folgen der kunterbunten Zonenplanung der Gemeinde ausbaden müssten. Wenn die Gemeinde Wert auf kleinmassstäbliche Ein- und Mehrfamilienhäuser und eine signifikante Durchgrünung des Strassenraums der I. _____ strasse lege, hätte sie eine Nutzungs- und Grünflächenziffer festlegen können. Das ortsverträgliche Nutzungsmass sei in der Nutzungsplanung festgelegt

⁷ Pag. 124 der Vorakten

⁸ Pag. 129 und 156 der Vorakten

und müsse nicht erneut definiert werden. Die Dimensionierung sei nicht eine Frage der Ortsbildverträglichkeit, sondern der baurechtlichen Vorschriften. Die baupolizeilichen Masse definierten das zulässige Bauvolumen. Könnte eine Fachgruppe über das Volumen beliebig entscheiden, würde der Zweck der baupolizeilichen Bestimmungen vereitelt. Die Fachgruppe für Gestaltungsfragen habe die geltenden baurechtlichen Vorschriften nicht berücksichtigt. Das Bauvorhaben entspreche den baupolizeilichen Vorschriften und somit sei auch die Dimension zulässig. Zudem entspreche das Bauvorhaben dem in Art. 1 Abs. 1 RPG⁹ formulierten Ziel der inneren Verdichtung. Folglich hätten die Beschwerdeführenden einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Die Gemeinde führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, sie habe sich im angefochtenen Entscheid rechtsgenügend mit der klaren und nachvollziehbar begründeten Beurteilung der Fachgruppe für Gestaltungsfragen auseinandergesetzt. Die Beurteilung sei nicht willkürlich. Aus der Zuteilung der Parzellen in der Nachbarschaft lasse sich nicht ableiten, dass von vornherein keine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung erzielt werden könne. Zudem folge aus dem Fehlen einer Grünflächenziffer nicht, dass sich die Gemeinde bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung nach Art. 21 Abs. 1 GBR nicht auf den Aspekt der Begrünung stützen dürfe. Das Interesse an der inneren Verdichtung dispensiere nicht von der Einhaltung der Ästhetikvorschriften. Eine Einschränkung der grundsätzlich erlaubten Gebäudedimensionen aus ästhetischen Gründen sei nicht per se unzulässig. Die Gemeinde halte in ihren «Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben bei der inneren Entwicklung von bestehenden Wohnquartieren» vom 11. Mai 2023 fest, dass die innere Entwicklung – besonders in kleinmassstäblichen Quartierstrukturen wie hier – Sorgfalt im Umgang mit der Frage der Ortsbildverträglichkeit von grösseren Bauvolumen erfordere. Der Entscheid der Gemeinde, in der Mehrheit der Fälle keine oberirdische Geschossflächenziffer als Nutzungsmass vorzusehen, sei nicht so zu verstehen, dass immer und überall jegliche Gebäudedimensionen erlaubt sein sollen. Vielmehr gewannen damit die Ästhetikbestimmungen an Bedeutung und sollten Bauvorhaben jederzeit hohen ortsbaulichen Qualitätsansprüchen genügen. In ihren Schlussbemerkungen vom 28. Dezember 2023 ergänzt die Gemeinde, die Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 8. Dezember 2023 zur Innenaufstellung der Wärmepumpe und zum Strassenabstand bestätige, dass das Projekt überdimensioniert sei und einen falsch geplanten Wohnungsspiegel aufweise.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁰ Das Baureglement der Gemeinde Uetendorf enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

⁹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Art. 21 (Gestaltung der Gebäude / Lichtimmissionen)

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so abzubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung. [...]

Art. 24 (Umgebungsgestaltung)

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – besonders der einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten. [...]

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹¹

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden.¹² Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung entspricht die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion laut Bundesgericht deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder von Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden. Lässt die Zonenordnung eine bestimmte Geschosshöhe zu, darf zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung nicht generell – etwa für ein ganzes Quartier – nur ein Geschoss weniger bewilligt werden, weil sonst die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde.¹³ Das grundsätzliche Verbot, Art und Mass der Nutzung wesentlich einzuschränken, gilt auch in Anwendung eigenständiger kommunaler Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen.¹⁴ Entsprechen Bauten den geltenden Zonenvorschriften, können sie nicht schon dann als mit dem Erfordernis der guten Gesamtwirkung unvereinbar bezeichnet werden, wenn sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweisen.¹⁵ Die Änderung einer vorgesehenen nachteiligen Bauform (z.B. unproportioniertes oder mit den Nachbarbauten nicht harmonisierendes Gebäude) oder der Verzicht auf eine ortsfremde Bauform kann aber unter Umständen verlangt werden.¹⁶

d) Im Zusammenhang mit der Ästhetik ist zunächst unklar, ob die Beschwerdeführenden mit ihrem Vorbringen, die Gemeinde bringe keine eigene Begründung vor, sondern verweise bloss auf den Bericht der Fachgruppe für Gestaltungsfragen vom 28. Oktober 2021, eine Verletzung ihres Gehörsanspruchs rügen wollen. Soweit dies der Fall sein sollte, erweist sich die Rüge als

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 m.w.H.; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3

¹³ BGE 145 I 52 E. 4.4 m.w.H.

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 m.w.H.; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3; VGE 2021/320 vom 29. Dezember 2022 E. 3.2, 2017/351 vom 14. November 2018 E. 12.2 (nicht publiziert in BVR 2019 S. 51)

¹⁵ VGE 2019/413 vom 21. Mai 2021 E. 6.1

¹⁶ VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 2.3

unbegründet. Die Behörde kann ihrer Begründungspflicht mit Verweisen, beispielsweise auf Ausführungen in Amtsberichten, Gutachten oder anderen Beweismitteln, nachkommen.¹⁷

Wie aus den vorangehenden Ausführungen hervorgeht, beanstanden die Fachgruppe für Gestaltungsfragen und die Gemeinde im Wesentlichen das grosse Volumen des geplanten Mehrfamilienhauses. In der Umgebung des Bauvorhabens befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexe. Auch ist die Gemeinde Uetendorf nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Soweit die baupolizeilichen Masse eingehalten sind und die Voraussetzungen für allenfalls erforderliche Ausnahmegewilligungen vorliegen, ist es mit Blick auf die Rechtsprechung grundsätzlich nicht zulässig, den Bauabschlag mit dem grossen Bauvolumen an sich zu begründen. Nachfolgend ist daher zu prüfen, ob das Bauvorhaben der Beschwerdeführenden die baupolizeilichen Masse einhält und ob die erforderlichen Ausnahmegewilligungen erteilt werden können.

3. Strassenabstand

a) Das erste Untergeschoss (Autoeinstellhalle) des geplanten Mehrfamilienhauses weist gegenüber der I. _____strasse einen Strassenabstand von 1 m auf. Es ist fraglich, ob die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes erteilt werden kann.

b) Die Beschwerdeführenden erklären in ihrer Stellungnahme vom 8. Dezember 2023, die Einstellhalle würde ohne die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes um bis zu sechs Parkplätze kleiner. Bei 28 Wohnungen und 25 Parkplätzen bedeute das, dass nicht für jede Wohnung ein Parkplatz zur Verfügung gestellt werden könne. Die Parkplatzsituation im Quartier sei bereits mehr als prekär, da es kaum öffentliche Parkplätze gebe. Es sei daher im Interesse der Quartierbewohner, dass die Einstellhalle über genügend Abstellplätze verfüge. Weiter seien in der Einstellhalle auch Abstell- und Ladeplätze für E-Bikes geplant. Diese erforderten aus Sicherheitsgründen und vor allem aufgrund der kalten Jahreszeit, welche die Akkukapazität stark schmälern könne, einen Innenstandort. Diese Plätze würden ohne die Ausnahmegewilligung ebenfalls wegfallen. Die Beschwerdeführenden hätten auf Aufforderung der Baubewilligungsbehörde hin bereits eine Projektänderung vom 25. August 2022 mit Änderungen bei der Einstellhallenein- und -ausfahrt eingereicht, was zu einem Verlust von rund 20% der ursprünglich geplanten Autoeinstellhallenfläche geführt habe. Eine weitere Reduktion dieser Fläche sei dringend zu vermeiden. Durch die Erteilung der Ausnahmegewilligung würden keine wesentlichen öffentlichen Interessen beeinträchtigt. Die Einstellhalle sei gemäss Erwägungen im Gesamtentscheid vom 14. Juli 2023 denn auch nicht Grund für den Bauabschlag.

In ihren Schlussbemerkungen vom 28. Dezember 2023 führt die Gemeinde aus, ihr sei nicht bekannt, dass eine Ausnahmegewilligung ohne Bauentscheid erteilt werden könne. Das sei vorliegend auch nicht geschehen. Die Ausnahmegewilligung könne als erteilt betrachtet werden, wenn das vorliegende Verfahren rechtskräftig abgeschlossen sei.

c) Soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen ein Abstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG¹⁸). Für Bauten und Anlagen, die weder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen noch den Ausbau der Strasse erschweren, legt der Regierungsrat geringere Abstände fest (Art. 80 Abs. 2 SG). Der Strassenabstand gilt auch für unterirdische

¹⁷ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 31

¹⁸ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Bauten.¹⁹ Das kantonale Recht sieht für unterirdische Bauten keine geringeren Abstände im Sinne von Art. 80 Abs. 2 SG vor. Das Baureglement der Gemeinde Uetendorf enthält mit Art. 7 Abs. 4 GBR und Art. A14.12 GBR eine ausdrückliche Regelung zu den Strassenabständen. Demzufolge gilt für öffentliche Strassen ein Abstand von mindestens 3.60 m. Für «Tiefbauten» sieht das Baureglement zwar einen Bauabstand von 1.00 m vor (vgl. Art. A14.10 Abs. 1 GBR), dieser gilt aber nur gegenüber Grundstücksgrenzen, nicht jedoch gegenüber Strassen. Für unterirdische Bauten gilt folglich gegenüber Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3.60 m.

Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Art. 81 Abs. 1 SG ist der Ausnahmeregelung von Art. 26 BauG nachgebildet. Es kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.²⁰ Die Ausnahmebewilligung bedeutet, dass von einer allgemeinverbindlichen Vorschrift oder einem Nutzungsplan aus besonderen Gründen des Einzelfalls (Unbilligkeit oder Unzweckmässigkeit der Norm) in der von der Bewilligungsbehörde festgelegten Weise abgewichen werden darf.²¹ Als Ausnahmegrund kommen Verhältnisse in Betracht, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des konkreten Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften keine genügende Berücksichtigung finden. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Es sollen (nur) ausgesprochene Unbilligkeiten (Härten) und Unzweckmässigkeiten, d.h. ungewollte Auswirkungen einer Norm im Einzelfall, vermieden werden.²² Besondere Verhältnisse sind beispielsweise beim Vorliegen objektiver Besonderheiten gegeben (Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens etc.). Auch subjektive Verhältnisse der bauwilligen Person können berücksichtigt werden. In jedem Fall müssen spezielle, vom Normfall abweichende Umstände vorliegen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen jedoch keinen Ausnahmegrund dar.²³ Hinsichtlich der allfälligen entgegenstehenden öffentlichen Interessen ist zu prüfen, ob gerade jenes öffentliche Interesse, das die in Frage stehende Bestimmung schützen will, konkret betroffen ist. Bei Unterschreitungen des Strassenabstands ist beispielsweise zu beurteilen, ob die Erteilung der Ausnahmebewilligung die Verkehrssicherheit oder eine denkbare spätere Strassenerweiterung beeinträchtigen könnte.²⁴

d) Das erste Untergeschoss umfasst Technikräume, 33 Autoabstellplätze (davon vier Besucherparkplätze, neun Parkplätze mit Lademöglichkeiten für Elektroautos und ein hindernisfreier Parkplatz) sowie 33 Veloabstellplätze. Das erste Untergeschoss beansprucht nahezu die komplette Fläche der Parzelle Nr. H._____. Im Osten, Süden, Westen und Norden (mit Ausnahme der begrünten Fläche im Bereich der Versickerungsanlage nördlich der Einstellhalleneinfahrt) ist ein Grenzabstand von 1.00 m vorgesehen. Dementsprechend soll das erste Untergeschoss auch gegenüber der I._____strasse, eine Gemeindestrasse, nur einen (unterirdischen) Strassenabstand von 1.00 m aufweisen.²⁵

In ihrem Ausnahmegesuch vom 25. Februar 2022, ergänzt im vorliegenden Beschwerdeverfahren am 7. Dezember 2023, führen die Beschwerdeführenden folgendes aus:

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 16

²⁰ Siehe dazu den Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen Artikel 77, S. 24; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 Bst. b

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5; BVR 2015 S. 425 E. 5.1

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 7 Bst. a

²⁵ Plan 1 UG vom 25. August 2022

Das geplante erste Untergeschoss beeinträchtigt das Strassenprofil nicht. Oberkante Untergeschoss befindet sich deutlich unter dem heutigen gewachsenen Boden (Strassenniveau). Durch das Einhalten eines Grenzabstandes von 1m zur Strasse wird die Gemeindestrasse nicht beeinträchtigt. Dies bedeutet, dass der Spielraum für spätere Installationen von Hydranten oder einer Strassenbeleuchtung vorhanden ist. Auch wird durch das Erstellen des ersten Untergeschosses in den Strassenabstand mit den aufgezeigten Massnahmen (Abstand 1m/klar unter Terrain) kein wesentlich öffentliches Interesse und auch nicht privates Interesse in der Umgebung beeinträchtigt. [...]

Es war immer der Wunsch der Bauherrschaft einen nicht unwesentlichen Teil der Einstellhalle freiwillig mit Ladestationen auszustatten. Wie viele Ladestationen es im Mietwohnungsbereich brauchen wird ist ungleich schwieriger abzuschätzen als im Bereich von Eigentumswohnungen. Deshalb wird ein temporärer Leerstand der Ladestationen bewusst in Kauf genommen. Es ist auch vorgesehen, dass E-Bikes inkl. der nötigen Ladeinfrastruktur in der Einstellhalle Platz finden. Dieses Angebot hat einen positiven Einfluss auf den motorisierten Verkehr im Quartier. [...]

Die Bandbreite der möglichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Bauverordnung liegt bei 28 Wohnungen gemäss Berechnung bei mindestens 14 und maximal 56 Parkplätzen. Das Mittel der zulässigen Einstellhallenplätze für Motorfahrzeuge liegt somit bei 35 Parkplätzen. Zieht man die 4 Besucherplätze vor der Einstellhalle ab, ergeben sich noch 31 Plätze. Würden zusätzlich die 4 Einstellhallenplätze durch die bereits zugesagte Unterschreitung des unterirdischen Strassenabstandes wegfallen, käme man noch auf 27 Einstellhallenplätze, was weniger als einem Einstellhallenplatz pro Wohnung entsprechen würde. Potenzial durch die Reduktion von Technikräumen zum Gewinn von zusätzlichen Parkplätzen ist nicht vorhanden, da diese auf das nötige Mass reduziert wurden und nicht weiter optimiert werden können.

Um die Mobilität der Zukunft (Elektrofahrzeuge/E-Bikes) zu fördern und nachhaltig zu verändern wurde im Projekt vorausschauend geplant mit der Schaffung von zusätzlichen Angeboten für die Mieterschaft = eine Ausnahme im Vergleich zu Mietangeboten in der Region. Dies ist, wie ausgeführt, jedoch nur möglich mit dem Erhalt der Ausnahmegewilligung, wie bereits durch die Umwelt- und Tiefbaukommission Gemeinde Uetendorf im Bewilligungserfahren erteilt. Auch ist die Einstellhalle auf das nötige Mass ausgelegt und nicht überdimensioniert.²⁶

Die Tiefbau- und Umweltkommission der Gemeinde Uetendorf hat mit Amtsbericht vom 1. November 2021 die Ausnahmegewilligung beantragt, wobei lediglich auf die Begründung der Beschwerdeführenden in ihrem Ausnahmegesuch verwiesen wird.²⁷ Nach Eingang der Projektänderung äusserte sich die Tiefbau- und Umweltkommission mit Amtsbericht vom 20. Mai 2022 erneut zur Unterschreitung des Strassenabstandes. Wiederum verwies sie nur auf die Begründung im Ausnahmegesuch. In Ziff. C.12 des angefochtenen Entscheids hält die Gemeinde einzig fest, dass der Strassenabstand gegenüber der I. _____ strasse unterschritten werde und die Tiefbau- und Umweltkommission die Ausnahmegewilligung erteilt habe.

e) Beim geplanten Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle im ersten Untergeschoss handelt es sich um ein Neubauprojekt. Die Parzelle Nr. H. _____ ist ca. 30 m breit und 44 m lang. Die Form der Parzelle ähnelt einem Rechteck, wobei die westliche Parzellengrenze dem Verlauf der I. _____ strasse folgt und daher leicht abgewinkelt ist.²⁸ Die Parzellenform ist aber insgesamt nicht aussergewöhnlich oder schwierig. Auch zeichnet sich die Topografie im Bereich der Parzelle nicht durch Besonderheiten aus. Das bestehende Terrain weist ein geringfügiges Gefälle von

²⁶ Beilage Nr. 3 zur Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 8. Dezember 2023

²⁷ Pag. 125 der Vorakten

²⁸ Vgl. den Situationsplan vom 26. August 2022

1.5% auf.²⁹ Aufgrund der Grösse, Lage und Form der Parzelle besteht ein gewisser Planungsspielraum. Die Parzelle Nr. H. _____ bietet genügend Platz für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss und Einstellhalle, ohne dass eine Unterschreitung des Strassenabstandes durch die Einstellhalle notwendig ist. Aus diesem Grund sind vorliegend daher keine besonderen Verhältnisse für die Unterschreitung des Strassenabstandes ersichtlich. Daran ändern auch die Vorbringen der Beschwerdeführenden in ihrem (ergänzten) Ausnahmegesuch vom 25. Februar 2022 bzw. 7. Dezember 2023 nichts. Dass durch die Unterschreitung des Strassenabstandes das Strassenprofil nicht beeinträchtigt werden, die Oberkante des Untergeschosses deutlich unter dem gewachsenen Boden liegen und Spielraum für spätere Installationen von Hydranten oder Strassenbeleuchtung bestehen soll, stellt kein Ausnahmegrund dar. Die Grösse und Lage des ersten Untergeschosses ist hauptsächlich auf den Wunsch der Beschwerdeführenden nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks, das heisst nach einer möglichst hohen Anzahl Wohnungen, zurückzuführen. Auch der Wunsch der Beschwerdeführenden, über mehr als einen Parkplatz pro Wohnung zu verfügen, die Einstellhalle mit Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes auszustatten, die Mobilität der Zukunft zu fördern und dementsprechend zusätzliche Angebote für die Mieterschaft zu schaffen, begründet keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG. Vielmehr handelt es sich auch hierbei einzig um den Wunsch, das Grundstück über das zulässige Mass hinaus auszunützen. Ausserdem erklären die Beschwerdeführenden selbst, dass die Bandbreite gemäss Bauverordnung³⁰ bei mindestens 14 und maximal 56 Parkplätzen liegt und bei einer Einhaltung des Strassenabstandes nach wie vor 27 Parkplätze bestehen. Aus diesem Grund kann auch der Argumentation der Beschwerdeführenden, die Einstellhalle sei nicht überdimensioniert, nicht gefolgt werden. Insgesamt liegen keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG vor und es kann bereits aus diesem Grund keine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes erteilt werden.

f) Gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung spricht sodann, dass das Gebiet entlang der I. _____ strasse dicht bebaut ist, die I. _____ strasse teilweise nur knapp über 4 m breit ist und Gegenverkehr besteht.³¹ Strassen mit Gegenverkehr sollten eine Fahrbahnbreite von 4.2 m nicht unterschreiten (vgl. Art. 7 Abs. 2 BauV). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die I. _____ strasse künftig verbreitert und ausgebaut wird. Der Strassenabstand dient unter anderem dazu, eine denkbare spätere Strassenerweiterung nicht zu beeinträchtigen.³² Bei einer Unterschreitung des Strassenabstandes würde das Bauvorhaben den Strassenausbau erschweren.

g) Zusammengefasst kann dem Bauvorhaben für die Unterschreitung des Strassenabstandes zur I. _____ strasse keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 81 Abs. 1 SG erteilt werden. Das Bauvorhaben hält damit nicht alle öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ein und erweist sich als nicht bewilligungsfähig. Aus diesem Grund ist auch die Kritik der Gemeinde am grossen Bauvolumen berechtigt. Dem Bauvorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

4. Weitere Bemerkungen zum Bauvorhaben

a) Die Beschwerdeführenden planen acht Luft-/Wasser-Wärmepumpen auf dem Dach des Mehrfamilienhauses.³³ Mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2023 bringen die Beschwerdeführenden vor, bei der geplanten Gebäudegrösse wären sechs innenaufgestellte Wärmepumpen notwendig, welche einen Luftvolumenstrom von 14 000 Kubikmeter pro Stunde erzeugen würden.

²⁹ Vgl. den Plan Schnitt A & B vom 25. August 2022

³⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

³¹ Vgl. den Situationsplan vom 26. August 2022 sowie pag. 62 der Vorakten

³² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 7 Bst. a

³³ Plan Dachaufsicht vom 14. Juli 2021

Würden diese Anlagen im Erdgeschoss oder Untergeschoss platziert, verursache der Luftstrom höhere Emissionen, als bei der Dachaufstellung. Zudem würden die Lüftungsöffnungen direkt an die Nachbarliegenschaften ausgerichtet und die Bewohner des Mehrfamilienhauses selbst würden durch Lärmemissionen beeinträchtigt. Mit der Dachaufstellung könne dies verhindert werden. Das geplante Gebäude überrage die umliegenden Gebäude um mindestens sieben Meter. Der Schall trete nicht direkt auf die umliegenden Liegenschaften und die Dachaufbordung sowie die Dachkante brächen den Luftschall. Art. 11 Abs. 2 USG und die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangten die Prüfung des Innenstandortes wegen der Reduktion der Schallemissionen. Letztere würden hier mit der Dachaufstellung erheblich reduziert. Zudem hätte ein Innenstandort einen unverhältnismässig grossen Technikraum zur Folge. Das wiederum bewirke eine derart starke Reduktion der Fläche der Autoeinstellhalle, dass die Einhaltung der Parkplatzbandbreite nicht mehr gewährleistet wäre. Die Dachaufstellung sei deshalb zu bewilligen.

Die Gemeinde führt in ihren Schlussbemerkungen vom 28. Dezember 2023 aus, die Ausführungen der Beschwerdeführenden bestätigten, dass das Projekt überdimensioniert sei und einen falsch geplanten Wohnungsspiegel aufweise.

Die geplanten Wärmepumpen sind ortsfeste Anlagen im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV³⁴, deren Betrieb Aussenlärm verursacht. Als solche dürfen sie gemäss Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV nur errichtet werden, wenn die von ihnen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Die Lärmimmissionen sind zudem durch vorsorgliche Massnahmen soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzungen kumulativ. Auch wenn ein Projekt die Planungswerte einhält, bedeutet dies nicht ohne Weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind. Vielmehr ist anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert. Dabei ist der Schutz Dritter vor schädlichem und lästigem Lärm auch im Rahmen der Standortwahl der neuen Anlage zu berücksichtigen.³⁵ Zu den emissionsreduzierenden Massnahmen gehört beispielsweise die Innenaufstellung von Wärmepumpen.³⁶ Nach neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist selbst bei bereits aussenaufgestellten Wärmepumpen mindestens summarisch zu prüfen, ob ein Innenstandort oder andere Aussenstandorte technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sind. Es ist bundesrechtswidrig, wenn jegliche Prüfung von alternativen Innenstandorten bei einer Aussenanlage schon deshalb unterbleibt, weil letztere die Planungswerte deutlich einhält. Wenn sich abschätzen lässt, dass mit relativ wenig Aufwand für Schalldämpfungsmassnahmen bei einer technisch im Hausinnern möglichen Anlage ein für alle Betroffenen insgesamt viel leiserer Betrieb als bei einer Aussenanlage erreicht werden kann, ist zur Erfüllung des Vorsorgeprinzips nur eine entsprechende Anlage im Innern bewilligungsfähig.³⁷ Bei Neubauten ist eine Innenaufstellung von Wärmepumpen in der Regel verhältnismässig.³⁸ Es ist somit in jedem Fall zu prüfen, ob die Aussenaufstellung im Lichte des Vorsorgeprinzips zulässig ist. Vorliegend erscheint fraglich, ob nicht eine Innenaufstellung der Wärmepumpen angezeigt wäre. Dass mit der Aussenaufstellung eine bessere Immissionssituation entsteht als bei einer Innenaufstellung, ist nicht belegt. Daran ändern insbesondere auch die Lärmschutznachweise vom

³⁴ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

³⁵ Vgl. BGE 141 II 476 E. 3.2, 124 II 517 E. 4b, m.w.H.; vgl. die Vollzugshilfe Nr. 6.21, Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen des Cercle Bruit vom 16. Juni 2022, Ziff. 2.1, abrufbar unter <https://cerclebruit.ch/> (Rubriken < Vollzugsordner < 6 Industrie- und Gewerbelärm; nachfolgend nur noch Vollzugshilfe Nr. 6.21 Cercle Bruit)

³⁶ Vgl. Vollzugshilfe Nr. 6.21 Cercle Bruit, a.a.O., Ziff. 2.2.1

³⁷ BGE 1C_389/2019 vom 21. Januar 2021 E. 4.2 f.; VGE 2020/465 vom 3. März 2022 E. 5.2 m.w.H.; vgl. Vollzugshilfe Nr. 6.21 Cercle Bruit, a.a.O., Ziff. 2.2

³⁸ Vgl. Vollzugshilfe Nr. 6.21 Cercle Bruit, a.a.O., Ziff. 2.2.1

1. Dezember 2023 zur Aussenaufstellung nichts.³⁹ Bei Innenanlagen erfolgt die Zu- und Abluft über Fassadenöffnungen in den Aussenwänden. Liegen die Aussenwände unter dem Terrain, erfolgt die Zu- und Abluft – wie dies wohl hier der Fall wäre – über Lichtschächte. Diese haben einen grossen Einfluss darauf, wie viel Schallenergie nach aussen tritt. Lichtschächte mit einer Tiefe von 1.5 m bis 2 m können gemäss der Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit eine Pegelreduktion bis zu 5 dB bewirken.⁴⁰ Zudem können die Lüftungsöffnungen so geplant werden, dass gegenüber den Nachbarliegenschaften eine möglichst grosse Distanz entsteht. Dies führt ebenfalls zu geringeren Lärmimmissionen. Hinzu kommt, dass das Argument der Beschwerdeführenden, wonach bei einer Innenaufstellung ein unverhältnismässig grosser Technikraum erforderlich wäre und nicht mehr genügend Parkplätze errichtet werden könnten, auf eine Überdimensionierung des Mehrfamilienhauses hinweist. Schliesslich erscheint auch fraglich, ob die Aufstellung der Wärmepumpen auf dem Dach mit Blick auf Art. 22 Abs. 5 GBR überhaupt zulässig ist.

b) Das Bauvorhaben sieht insgesamt 28 Wohnungen vor (12 Familienwohnungen und 16 Kleinwohnungen). Einzelne der Kleinwohnungen weisen grosszügige Wohnflächen auf und sind flächenmässig vergleichbar mit 3-Zimmerwohnungen. Dies widerspiegelt sich denn auch auf dem Berechnungsblatt «Abstellplätze / Kinderspielplätze / Aufenthaltsbereich». Die 12 Familienwohnungen sind mit einer Fläche von insgesamt 1488 m² ausgewiesen und die 16 Kleinwohnungen mit einer solchen von 1000 m². Auffällig ist insbesondere, dass die beiden 2.5-Zimmerwohnungen im Attikageschoss mit einer Fläche von 82 und 182 m² (sehr) grosszügig bemessen sind.⁴¹ Es ist fraglich, ob damit nicht eine Umgehung von Art. 46 BauV vorliegt, demgemäss bei mehr als 20 Familienwohnungen eine gut proportionierte, zusammenhängende grössere Spielfläche von mindestens 400 m² zur Verfügung zu stellen ist. Mit Blick auf den Ausgang des Verfahrens, kann dies aber offen gelassen werden.

c) Schliesslich geht aus dem Umgebungsplan vom 4. Dezember 2023 hervor, dass die Beschwerdeführenden einen Bodenaufbau von 50 cm planen. Im offenen Kinderspielbereich sind drei Obstbäume vorgesehen. Zudem sind auch Sträucher und Wildhecken geplant. Es erscheint fraglich, ob ein Bodenaufbau von 50 cm für die Pflanzung von Obstbäumen, Sträuchern und Wildhecken genügt. Hinzu kommt, dass sich die drei Obstbäume über der Einstellhalle im ersten Untergeschoss befinden und die Bepflanzung allenfalls auch aus statischen Gründen problematisch sein könnte.⁴² Die ortsübliche Durchgrünung mit individuell gestalteten Privatgärten, Hecken, Bäumen etc., wie sie die Fachgruppe für Gestaltungsfragen in ihrem Fachbericht vom 28. Oktober 2021 umschrieben hat,⁴³ dürfte daher wohl nicht gewährleistet sein.

5. Kosten des Baubewilligungsverfahrens

a) Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden vor, die Kosten des Baubewilligungsverfahrens in der Höhe von CHF 22 153.10 seien massiv übersetzt. Erfahrungsgemäss beliefen sich die Kosten für solche Verfahren auf weniger als die Hälfte des eingeforderten Betrages. Das Äquivalenzprinzip sei verletzt. Viele der Aufwände der Baubewilligungsbehörde seien nicht notwendig und die Einholung von diversen Berichten obsolet gewesen. Exemplarisch seien die Fachberichte der Fachgruppe für Gestaltungsfragen zu erwähnen. In den Berichten vom 22. März 2022 und vom 13. Oktober 2023 halte die Fachgruppe fest, dass keine relevanten Anpassungen erfolgt seien, die eine erneute Berichterstattung erforderten. Die Berichte seien völlig obsolet, würden

³⁹ Vgl. die Beilage Nr. 1 zur Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 8. Dezember 2023

⁴⁰ Vgl. Vollzugshilfe Nr. 6.21 Cercle Bruit, a.a.O., Anhang 1

⁴¹ Vgl. pag. 76 der Vorakten

⁴² Vgl. den Umgebungsplan vom 4. Dezember 2023, den Plan 1 UG vom 25. August 2022 sowie den Plan Schnitt A & B vom 25. August 2022

⁴³ Pag. 124 der Vorakten

nur je eine Seite umfassen und quasi wortgleich ausführen, dass an den bisherigen Ausführungen festgehalten werde. Die Kosten von CHF 1056.80 für die Berichte seien massiv übersetzt. Weiter habe die Vorinstanz 14 Besprechungen mit Behörden, Anwohnern etc. durchgeführt. Die Anzahl Besprechungen sei viel zu hoch. Sinngemäss bringen die Beschwerdeführenden vor, auch der Aufwand für die Redaktion des angefochtenen Entscheids, der nur auf die Fachberichte der Fachgruppe für Gestaltungsfragen verweise und keine eigene Begründung formuliere, sei mit 13.25 Stunden zu hoch. Insgesamt habe die Vorinstanz das Verfahren nicht wirtschaftlich geleitet. Überdies sei auch das Kostendeckungsprinzip verletzt. Die Kosten seien neu festzusetzen bzw. zu reduzieren. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Demgegenüber bringt die Gemeinde Uetendorf in ihrer Beschwerdeantwort vor, zu den Kosten des Baubewilligungsverfahrens gehörten gemäss Art. 51 Abs. 2 BewD⁴⁴ und Art. 103 Abs. 1 VRPG⁴⁵ auch die Auslagen für die eingeholten Berichte und Stellungnahmen der Fachstellen. Die Aufwände der Baubewilligungsbehörde und die Einholung von diversen Berichten sei in erster Linie auf die zwei Projektänderungen der Beschwerdeführenden zurückzuführen, die wiederum von den Fachstellen hätten beurteilt werden müssen. Die Fachgruppe für Gestaltungsfragen sei in ihren ergänzenden Berichten vom 22. März 2022 und 13. Oktober 2022 zum Schluss gekommen, an ihrer ursprünglichen Beurteilung ändere sich nichts. Das bedeute nicht, dass die Berichte keinen Aufwand generiert hätten oder überflüssig gewesen seien. Die Seitenanzahl sage nichts über die Aussagekraft und Qualität der Berichte aus. Aus dem Ergebnis der Berichte könne so dann nicht rückblickend auf die Notwendigkeit der Einholung geschlossen werden. Die Baugesuchstellenden hätten diese Kosten zu tragen, unabhängig des Inhalts der Berichte. Der Baubewilligungsbehörde komme die Verfahrenshoheit zu und es liege in ihrem Ermessen, welche Sachverhaltserhebungen und Beweismassnahmen nötig seien. Der Baubewilligungsbehörde werde ein weitreichender Beurteilungsspielraum zugestanden. Die Anzahl durchgeführter Besprechungen oder der Aufwand für die schriftliche Entscheidungsbegründung lägen im zulässigen Rahmen, zumal das Verfahren mit zwei Projektänderungen und zahlreichen Einsprachen lange gedauert habe. Weder aus dem Äquivalenz- noch dem Kostendeckungsprinzip folge, dass die entstandenen Aufwände nicht den Baugesuchstellenden in Rechnung gestellt werden dürften. Daran ändere die Höhe des Totalbetrags nichts, auch wenn dieser sehr hoch erscheinen möge. Das Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip kämen im Übrigen nur bei der Ausgestaltung und Bemessung der einzelnen Kostenposten zum Tragen, nicht aber bezüglich des Totalbetrages und der Frage der Notwendigkeit eines Aufwands.

b) Gemäss Art. 52 Abs. 1 BewD tragen die Gesuchstellenden die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Bei den Kosten handelt es sich um Kausalabgaben. Sie sind geschuldet, wenn jemand durch sein Verhalten eine Amtshandlung veranlasst oder verursacht (Verursacherprinzip).⁴⁶ Die Verfahrenskosten bestehen aus den Gebühren und den Auslagen, welche die Gemeinde für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren und für ihre baupolizeilichen Verrichtungen erheben kann (Art. 51 Abs. 1 BewD). Die Gemeinde erlässt einen Gebührentarif (Art. 51 Abs. 3 BewD). Gemäss Art. 52 Abs. 2 BewD ist bei der Bestimmung der Verfahrenskosten der Bedeutung der Bausache angemessene Rechnung zu tragen; insbesondere kann bei kleinen Bauvorhaben oder bei unverhältnismässig hohen Expertisenkosten von einer vollen Kostenüberwälzung an die Gesuchstellenden abgesehen werden. Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens unterstehen damit insbesondere dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip. Aus dem Kostendeckungsprinzip folgt, dass der Gesamtertrag der erhobenen Abgaben die Gesamtkosten des Gemeinwesens für den betreffenden Verwaltungszweig oder die betreffende Einrichtung nicht oder höchstens geringfügig übersteigen. Gemäss dem Äquivalenzprinzip darf die erhobene Abgabe im Einzelfall zum

⁴⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁴⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴⁶ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 103 N. 5, 107 N. 2

objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis treten und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen. Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar.⁴⁷

Die Gemeinde Uetendorf hat gestützt auf Art. 69 Abs. 4 Bst. a BauG i.V.m. Art. 51 Abs. 3 BewD sowohl ein Gebührenreglement⁴⁸ als auch eine Gebührenverordnung⁴⁹ erlassen. Sie verfügt damit grundsätzlich über eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren. In Art. 2 Abs. 1 und 2 sowie in Art. 3 Abs. 2 Gebührenreglement wiederholt die Gemeinde das Kostendeckungs- und Verursacherprinzip. Gemäss Art. 2 Abs. 3 Gebührenreglement steht die Höhe der Gebühren in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der damit abgegoltenen Vorteile und Leistungen für die Gebührenpflichtigen. Gemäss Art. 14 Abs. 1 Gebührenreglement erhebt die Gemeinde Gebühren für alle Leistungen der Gemeindeverwaltung, die durch einzelne Personen veranlasst werden und diesen zugerechnet werden können und nicht Bagatellen betreffen. Der Gemeinderat umschreibt die gebührenpflichtigen Leistungen im Einzelnen in der Gebührenverordnung (Art. 14 Abs. 2 Gebührenreglement). Aus Art. 14 Abs. 1 und 2 Gebührenreglement folgt, dass für die gebührenpflichtigen Leistungen eine Umschreibung in der Gebührenverordnung und / oder den entsprechenden Anhängen zur Gebührenverordnung erforderlich ist. Weiter statuiert Art. 15 Abs. 1 Gebührenreglement, dass sich die Verwaltungsgebühren nach dem für die Leistung erforderlichen Zeitaufwand bemessen, wenn das übergeordnete Recht oder das Gebührenreglement nichts anderes bestimmt (Art. 15 Abs. 1 Gebührenreglement). Für Leistungen, deren Aufwand voraussehbar ist, setzt der Gemeinderat die Gebühren in Form einer Pauschale fest oder sieht dafür einen Rahmen vor (Art. 15 Abs. 2 Gebührenreglement).

Aus Art. 4 Bst. b der Gebührenverordnung und dem Anhang 4 zur Gebührenverordnung folgt, dass für die verschiedenen aufgelisteten Positionen des Bauwesens grundsätzlich die Aufwandgebühr II von CHF 100.00 pro Stunde gilt. Einzig für Mitteilung an Nachbarn (CHF 30.00), Ausnahmebewilligungen (CHF 100.00) und Bewilligungen Betriebswegweiser (CHF 100.00) sind Pauschalgebühren vorgesehen (vgl. Anhang 4 zur Gebührenverordnung). Anders als in Art. 36 Abs. 5 des Muster-Gebührenreglements des AGR⁵⁰ sind für das Verfahren der Bauvoranfrage im Anhang 4 der Gebührenverordnung keine Positionen aufgeführt. Dass die Bauvoranfrage im Titel von Ziff. 4.1 des Anhangs 4 der Gebührenverordnung genannt ist, genügt nicht als Grundlage für die Gebührenerhebung. Für die Erhebung allfälliger Kosten des Bauvoranfrageverfahrens besteht damit keine gesetzliche Grundlage. Ebenso fehlt es an einer Position für Besprechungen mit der Anwohnerschaft oder den Einsprechenden, soweit es sich nicht um eine Einspracheverhandlung handelt.

c) Mit Dispositiv-Ziff. D.3. hat die Gemeinde den Beschwerdeführenden für das vorinstanzliche Verfahren Kosten von insgesamt CHF 22 353.10 auferlegt. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Baubewilligungsverfahren (Koordinationsverfahren [inkl. Projektänderungen]; total CHF 11 550.00) und für die «besonderen Bewilligungen» (total CHF 4010.00) sowie dem «Aufwand anderer Institutionen und Spesen» (total CHF 6793.10). Die Beschwerdeführenden wenden sich vorliegend nicht gegen die Kostentragungspflicht an sich, sondern beanstanden grundsätzlich die Höhe der Kosten bzw. einzelne Kostenpunkte des angefochtenen Gesamtentscheids. Hinsichtlich der Kosten für das Baubewilligungsverfahren (Koordinationsverfahren [inkl. Projektänderungen]; total CHF 11 550.00) rügen die Beschwerdeführenden konkret die Kosten für die «Besprechungen» sowie die Redaktion des angefochtenen Entscheids. Darüber hinaus machen sie lediglich pauschal geltend, dass viele Aufwände der Baubewilligungsbehörde nicht not-

⁴⁷ BGE 126 I 180 E. 3a/bb

⁴⁸ Allgemeines Gebührenreglement der Gemeinde Uetendorf vom 20. Juni 2011

⁴⁹ Verordnung über die Gebühren der Gemeinde Uetendorf vom 16. November 2023 (in Kraft bis am 31. Januar 2024)

⁵⁰ Abrufbar unter <https://www.gemeinden.dij.be.ch/de/start.html> (Rubriken < Arbeitshilfen < Gemeinderecht)

wendig gewesen seien. Demgegenüber rügen sie die Kosten für die «besonderen Bewilligungen» nicht.

Der detaillierten «Kostenzusammenstellung Aufwendungen Bauabteilung» lässt sich entnehmen, dass die Gemeinde für das Baubewilligungsverfahren 115.5 Stunden à CHF 100.00 in Rechnung gestellt hat. Erfasst sind Leistungen der Gemeinde vom Jahr 2018 bis ins Jahr 2023.⁵¹ Darin sind somit nicht nur die Kosten des Baubewilligungsverfahrens, sondern auch diejenigen des Bauvoranfrageverfahrens enthalten. Wie ausgeführt, besteht keine gesetzliche Grundlage, um für die Aufwände im Bauvoranfrageverfahren Kosten zu erheben. Die Kosten von insgesamt CHF 1300.00 für die Aufwendungen im Bauvoranfrageverfahren im Zeitraum vom 14. März bis 2. Juli 2020 können daher nicht den Beschwerdeführenden auferlegt werden. Dasselbe gilt für die Kosten von insgesamt CHF 225.00 in Zusammenhang mit den Besprechungen vom 15. September 2021, 27. September 2021 und 5. Juli 2022 mit der Anwohnerschaft bzw. den Einsprechenden. Es rechtfertigt sich deshalb, bei den Kosten des Baubewilligungsverfahrens als solches insgesamt CHF 1525.00 abzuziehen.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, dass die Kosten des Baubewilligungsverfahrens übersetzt wären. Nach Eingang des Baugesuchs vom 10. Februar 2021 teilte die Gemeinde den Beschwerdeführenden am 11. März 2021 mit, die Hochbau- und Planungskommission habe am 24. Februar 2021 entschieden, das Baugesuch gemäss Art. 18 Abs. 2 BewD ohne Publikation zur Überarbeitung zurückzuweisen, da die Gestaltung des Gebäudes Art. 21 GBR nicht entspreche.⁵² In der Folge reichten die Beschwerdeführenden am 16. Juli 2021 ein überarbeitetes Baugesuch bei der Gemeinde ein.⁵³ Die Hochbau- und Planungskommission erwog am 11. August 2021, dass die Grösse und Volumetrie des Bauvorhabens nach wie vor nicht zu überzeugen vermöge bzw. überdimensioniert erscheine. Sie beschloss daher, vor der Verfahrenseröffnung das Bauvorhaben der Fachgruppe für Gestaltungsfragen sowie der Tiefbau- und Umweltkommission zur Beurteilung der spezifischen Fragestellungen zu überweisen.⁵⁴ Mit Schreiben vom 19. August 2021 informierte die Gemeinde die Beschwerdeführenden über diesen Beschluss. Sie empfahl den Beschwerdeführenden, vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die Stellungnahme der Fachgruppe für Gestaltungsfragen abzuwarten. Ausserdem hielt die Gemeinde fest:

Sofern Sie beantragen, das Baubewilligungsverfahren einzuleiten und im Amtsanzeiger bekannt zu machen, werden Kosten generiert, welche bei einer allfälligen Überarbeitung des Bauvorhabens erneut anfallen werden (2. Baupublikation sowie allfällige Überarbeitung der Amts- und Fachberichte).⁵⁵

Die Beschwerdeführenden verlangten mit Schreiben vom 31. August 2021 die Baupublikation⁵⁶ und damit die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens. Daraufhin erliess die Gemeinde die Leitverfügung mit dem Verfahrensprogramm im Sinne von Art. 6 Abs. 2 KoG und holte die Amts- und Fachberichte ein. Im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens reichten die Beschwerdeführenden zudem zwei Projektänderungen ein (24. Januar 2022 und 25. August 2022). Insgesamt hatte die Gemeinde somit vier Eingaben der Beschwerdeführenden (1. Baugesuch vom 10. Februar 2021, überarbeitetes Baugesuch vom 16. Juli 2021 sowie zwei Projektänderungen) baupolizeilich zu prüfen. Der Aufwand der Gemeinde hierfür war gross und wurde durch die Beschwerdeführenden verursacht, weil Letztere trotz Vorschlag der Gemeinde, zunächst den Fachbericht der Fachgruppe für Gestaltungsfragen abzuwarten, die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens verlangt haben. Für die Redaktion des Gesamtentscheids macht die Gemeinde einen Auf-

⁵¹ Pag. 2 der Vorakten

⁵² Pag. 103 der Vorakten

⁵³ Pag. 70 ff. der Vorakten

⁵⁴ Pag. 66 und 67 der Vorakten

⁵⁵ Pag. 63 der Vorakten

⁵⁶ Pag. 62 der Vorakten

wand von elf Stunden geltend (Aufwände vom 5., 6. und 13. Juli 2023). Den Erlass und die Eröffnung des Gesamtentscheids veranschlagt sie mit weiteren zwei Stunden (Aufwand vom 14. Juli 2023).⁵⁷ Vorliegend handelte es sich um ein aufwändiges Baubewilligungsverfahren. Die Beschwerdeführenden reichten mehrere Projektänderungen ein und der Aktenumfang ist mit drei Bundesordnern eher gross. Der Zeitaufwand von elf Stunden und damit ca. eineinhalb Arbeitstagen für die Redaktion des Gesamtentscheids erscheint angemessen. Auch der Aufwand für die Eröffnung des Gesamtentscheids von zwei Stunden ist nachvollziehbar. Gemäss Dispositiv-Ziff. D.5 des angefochtenen Entscheids wurde dieser 23 Adressaten eröffnet und umfasste die Zusammenstellung von 29 Beilagen. Der Aufwand von insgesamt 13 Stunden für die Redaktion und die Eröffnung des Gesamtentscheids ist daher gerechtfertigt. Nach dem Gesagten und insbesondere auch mit Blick auf die Baukosten von ca. CHF 9 Mio.⁵⁸ sind für das «Baubewilligungsverfahren (Koordinationsverfahren [inkl. Projektänderungen])» Kosten von insgesamt CHF 10 025.00 angemessen.

d) Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden betreffend den Kostenpunkt «Aufwand anderer Institutionen und Spesen» die Kosten der Fachgruppe für Gestaltungsfragen. Darüber hinaus machen sie jedoch nur pauschal geltend, dass die Einholung von diversen Berichten obsolet gewesen sei. Gemäss Art. 2 Abs. 1 KoG erlassen die Behörden und Fachstellen mit Ausnahme der verwaltungsunabhängigen Justizbehörden ihre Verfügungen und Entscheide oder erstatten ihren Amtsbericht innert 30 Tagen. Mit Blick auf das im Koordinationsgesetz verankerte Beschleunigungsgebot ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Uetendorf nach Eingang des überarbeiteten Baugesuches und entsprechendem Antrag der Beschwerdeführenden bzw. der Projektänderungen jeweils von den verschiedenen Behörden und Fachstellen die nötigen Amts- und Fachberichte eingeholt hat. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde einen Fachbericht der Fachgruppe für Gestaltungsfragen vom 28. Oktober 2021 eingeholt hat.

Gemäss Art. 27 Abs. 1 GBR setzt der Gemeinderat eine mit in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzte Fachgruppe ein, welche die Bauwilligen und die Behörden in Fällen gemäss Art. 27 Abs. 2 GBR beraten. Die Beurteilungen und Berichte der Fachgruppe für Gestaltungsfragen stellt Expertenwissen dar und gehören nicht zum notwendigen Fachwissen der Gemeinde gemäss Art. 33a BauG. Die Kosten der Fachberatung Baugestaltung sind folglich als externe Expertenonorare bzw. Auslagen zu qualifizieren, die den Beschwerdeführenden als Bauherrschaft zusätzlich zu den Gebühren verrechnet werden dürfen (vgl. Art. 51 Abs. 1 BewD). Gemäss Art. 2 Abs. 1, Abs. 2 Bst. d und Abs. 3 der Gebührenverordnung der Gemeinde Uetendorf können für die Aufwendungen der Fachgruppe für Gestaltungsfragen die tatsächlichen Auslagen in Rechnung gestellt werden. Die Fachgruppe für Gestaltungsfragen verrechnet einen Stundenansatz von CHF 157.00.⁵⁹

Für ihren ersten Fachbericht vom 28. Oktober 2021 hat die Fachgruppe für Gestaltungsfragen insgesamt einen Aufwand von 5.50 Stunden geltend gemacht. Dieser setzt sich zusammen aus der Begehung von einem Mitglied vom 7. Oktober 2021 (1 Stunde), der Begehung von zwei Mitgliedern am 13. Oktober 2021 (je 0.75 Stunden), der Besprechung von allen drei Mitgliedern mit der Gemeinde am 13. Oktober 2021 (je 1 Stunde) sowie dem Zeitaufwand für das Verfassen des Berichts (insgesamt 2 Stunden).⁶⁰ Die Beschwerdeführenden haben diese Aufwände für den ersten Fachbericht vom 28. Oktober 2021 nicht konkret gerügt. Der Aufwand der Fachgruppe für Gestaltungsfragen für den ersten Fachbericht ist denn auch nachvollziehbar und angemessen. Die Fachgruppe für Gestaltungsfragen musste zunächst die umfangreichen Baugesuchsunterla-

⁵⁷ Pag. 2 der Vorakten

⁵⁸ Vgl. pag. 70 der Vorakten

⁵⁹ Pag. 3 der Vorakten

⁶⁰ Pag. 124 der Vorakten

gen konsultieren, sich mit den Örtlichkeiten vertraut machen und anschliessend einen Bericht verfassen.

Der Gemeinde kann auch nicht vorgeworfen werden, ein weiterer Fachbericht bei der Fachgruppe für Gestaltungsfragen eingeholt zu haben, nachdem die Beschwerdeführenden am 14. Juli 2021 und am 24. Januar 2022 neue Projektpläne eingereicht hatten. Für den zweiten Bericht vom 22. März 2022 hat die Fachgruppe für Gestaltungsfragen insgesamt zwei Stunden aufgewendet und CHF 314.00 verrechnet.⁶¹ Der Fachbericht vom 22. März 2022 umfasst knapp eine Seite und hält lediglich fest, die Fachgruppe halte an ihrer Beurteilung vom 28. Oktober 2021 fest. Für die Konsultation der neuen Projektpläne und die Verfassung des Berichts vom 22. März 2022 erscheint es angemessen, den Beschwerdeführenden einen Aufwand von höchstens einer Stunde zu überbinden (vgl. Art. 52 Abs. 2 BewD). Die Kosten werden daher auf CHF 157.00 festgesetzt bzw. die Kosten für den «Aufwand anderer Institutionen und Spesen» um CHF 157.00 reduziert.

Für den dritten Fachbericht vom 13. Oktober 2022 wurde ein Aufwand von insgesamt 4.25 Stunden bzw. CHF 667.25 verrechnet.⁶² Auch der dritte Fachbericht umfasst nur knapp eine Seite und hält einzig fest, dass die Fachgruppe an ihrer Beurteilung festhalte. Aus den Vorakten geht hervor, dass der Fachgruppe für Gestaltungsfragen lediglich der Grundrissplan Erdgeschoss sowie der Umgebungsplan zur Beurteilung eingereicht wurde.⁶³ Für die Konsultation der Projektpläne vom 25. August 2022 und die Verfassung des Berichts erscheint angezeigt, den Beschwerdeführenden lediglich den Aufwand von einer Stunde aufzuerlegen (vgl. Art. 52 Abs. 2 BewD). Die Kosten werden daher auf CHF 157.00 festgesetzt bzw. die Kosten für den «Aufwand anderer Institutionen und Spesen» um CHF 510.25 reduziert. Insgesamt sind die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. D.3. für den «Aufwand anderer Institutionen und Spesen» von CHF 6793.10 somit auf CHF 6125.85 zu reduzieren.

6. Fazit und Kosten des Beschwerdeverfahrens

a) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde hinsichtlich der vorinstanzlichen Verfahrenskosten als begründet. Die vorinstanzlichen Verfahrenskosten gemäss Dispositiv-Ziff. D.3. sind auf total CHF 20 160.85 zu reduzieren. Darüber hinaus ist die Beschwerde abzuweisen und der Bauabschlag zu bestätigen, da keine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands gegenüber der I. _____ strasse erteilt werden kann. Wie aus den vorangehenden Erwägungen folgt, bestehen weitere Hinweise darauf, dass das Bauvorhaben überdimensioniert ist.

b) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 3000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁴). Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Werden die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich nach dem Mass des Unterliegens. Nur teilweise obsiegt beispielsweise, wer nicht mit allen Hauptbegehren (z.B. Obsiegen nur im Kostenpunkt) oder nur mit einem Eventualbegehren durchdringt sowie wer zusätzliche Auflagen akzeptieren muss.⁶⁵

⁶¹ Pag. 4 der Vorakten

⁶² Pag. 4 der Vorakten

⁶³ Pag. 32 der Vorakten

⁶⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁶⁵ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4

Bei vorliegendem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführenden insofern, als dass die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens von CHF 22 353.10 auf CHF 20 160.85 reduziert werden. Darüber hinaus ist der angefochtene Entscheid jedoch zu bestätigen und die Beschwerdeführenden gelten als unterliegend. Es rechtfertigt sich, den Beschwerdeführenden drei Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 2250.00, aufzuerlegen.

Der Gemeinde Uetendorf können keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wett-schlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wie vorangehend ausgeführt, obsiegen die Beschwerdeführenden teilweise. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten haben sie deshalb Anspruch auf Ersatz von einem Viertel ihrer Parteikosten.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht mit Kostennote vom 12. Januar 2024 Parteikosten in der Höhe von CHF 5300.20 (Honorar CHF 4800.–, Auslagen CHF 130.60 und Mehrwertsteuer CHF 369.60) geltend. Die Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Folglich hat die Gemeinde Uetendorf den Beschwerdeführenden ein Viertel der Parteikosten, ausmachend CHF 1325.05 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

Die Gemeinde Uetendorf hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (vgl. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

- 1.1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. D.3. des Gesamtentscheids der Gemeinde Uetendorf vom 14. Juli 2023 werden auf total CHF 20 160.85 reduziert.
- 1.2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtentscheid (Bauabschlag) der Gemeinde Uetendorf vom 14. Juli 2023 wird bestätigt.
- 1.3. Je ein Exemplar der Pläne vom 4. Dezember 2023, gestempelt vom Rechtsamt der Bau- und Verkehrsdirektion am 12. Dezember 2023 (Pläne Ansichten, Schnitt Rampe und Umgebungsgestaltungsplan), geht an die Beschwerdeführenden und an die Gemeinde Uetendorf.
2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten von CHF 2250.00 zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Gemeinde Uetendorf hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 1325.05 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt und Notar A. _____, mit Beilage gemäss Ziff. III.1.3., eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung, mit Beilage gemäss Ziff. III.1.3., 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 drei 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.