



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/114

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. Februar 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

G._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg, Bauinspektorat, Höchhusweg 5,
Postfach 168, 3612 Steffisburg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg vom 17. Juli
2024 (eBau-Nr. A._____; Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 29. Januar 2024 bei der Gemeinde Steffisburg ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. K._____ ein. Dem Vorhaben auf dem erwähnten Grundstück ging bereits ein Baubewilligungsverfahren voraus, wobei der damalige Gesamtentscheid der Gemeinde Steffisburg mit Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. Dezember 2023 aufgehoben wurde.¹ Gegen das neue und angepasste Bauvorhaben erhoben wiederum die Beschwerdeführenden Einsprache.

¹ Siehe hierzu BVD 110/2023/112.

2. Mit Gesamtentscheid vom 17. Juli 2024 erteilte die Gemeinde Steffisburg der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung und wies die Einsprache der Beschwerdeführenden als öffentlich-rechtlich unbegründet ab.
3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 21. August 2024 Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 17. Juli 2024 und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter sei die Sache zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dabei bestreiten sie insbesondere die Einhaltung des Strassenabstands und bemängeln des Weiteren die Zufahrt und Erschliessung sowie die Gestaltung des geplanten Wohnhauses.
4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Steffisburg beantragt mit ihrer Stellungnahme vom 17. September 2024, dass die Beschwerde vollumfänglich abgewiesen und der Gesamtentscheid bestätigt wird. Auch die Beschwerdegegnerin beantragt mit ihrer Beschwerdeantwort vom 24. September 2024 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Gesamtentscheids vom 17. Juli 2024.
5. Mit Verfügung vom 24. Oktober 2024 holte das Rechtsamt bei der Gemeinde Steffisburg mit Blick auf den strittigen Strassenabstand konkretisierende Unterlagen und Pläne ein und bat sie gleichzeitig, das Bauprojekt dem Fachausschuss vorzulegen und einen entsprechenden Bericht einzureichen. Weiter holte es beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurskreis I (TBA OIK I) eine Stellungnahme betreffend die Erschliessung und die Verkehrssicherheit auf dem erwähnten Grundstück ein. Mit Stellungnahme vom 19. November 2024 reichte die Gemeinde Steffisburg dem Rechtsamt unter anderem einen Amtsbericht zur Strassenklassifizierung der Abteilung Tiefbau/Umwelt vom 18. November 2024 sowie die Stellungnahme zur gestalterischen Beurteilung der Abteilung Hochbau/Planung vom 18. November 2024 ein. Das TBA OIK I reichte dem Rechtsamt am 25. November 2024 eine Stellungnahme zur Erschliessung und Verkehrssicherheit ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten daraufhin Gelegenheit, zu sämtlichen Eingaben Stellung zu nehmen.
6. Gemäss ihrem Schreiben vom 30. Dezember 2024 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf Schlussbemerkungen. Mit Schreiben vom 13. Januar 2025 nahmen die Beschwerdeführenden erneut Stellung und halten darin an ihren Ausführungen in der Beschwerde vollumfänglich fest.
7. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

- a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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 BauG⁴

² 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).

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

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 Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Strassenabstand

a) Im vorliegenden Fall ist in erster Linie der vom Bauprojekt einzuhaltende Strassenabstand strittig. Dabei stellt sich die Frage, ob es sich beim Teilbereich der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. L. _____, der zwischen der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. M. _____ der Beschwerdeführenden sowie dem Baugrundstück der Beschwerdegegnerin liegt und die Verbindung zwischen der N. _____ strasse und dem O. _____ weg/P. _____ weg bildet, um einen Geh- und Radweg handelt, gegenüber dem von einem privilegierten Strassenabstand profitiert werden kann.

Die Vorinstanz geht im angefochtenen Gesamtentscheid davon aus, dass es sich bei der genannten Verbindung um einen Geh- und Radweg handelt. Die Beschwerdeführenden bringen hingegen vor, dass es sich entgegen der vorinstanzlichen Beurteilung beim Teilbereich der fraglichen Parzelle um eine Gemeindestrasse handeln würde, zu der ein Strassenabstand von 3.6 m einzuhalten wäre. Diese Qualifikation ergebe sich einerseits aufgrund einer Verfügung des TBA OIK I aus dem Jahr 2021, womit das dort bisher bestehende allgemeine Fahrverbot aufgehoben und durch ein Verbot für Motorräder und Motorfahrräder ersetzt worden sei. Andererseits hätten die Beschwerdeführenden im April 2023 von der Gemeinde Steffisburg die Auskunft erhalten, dass es sich beim fraglichen Teilabschnitt um eine Gemeindestrasse handeln würde. Weiter hätten sie bei der Errichtung einer Baute auf ihrem Grundstück im Jahr 2014 eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands von 3.6 m zum fraglichen Teilabschnitt der Gemeindestrasse benötigt und diese von der Baubewilligungsbehörde auch erhalten. Vor dem Hintergrund des Rechtsgleichheitsgebots habe nun beim Bauprojekt der Beschwerdegegnerin Gleiches zu gelten und die Bauherrschaft hätte für die vorliegende Unterschreitung des Strassenabstands durch ihr Bauprojekt auch ein Ausnahmegesuch einreichen müssen, was vorliegend jedoch nicht geschehen sei.

Die Beschwerdegegnerin hält entgegen, dass vorliegend für die Qualifikation des fraglichen Teilabschnitts einzig das dort geltende Verkehrsregime und nicht die Parzellenbezeichnung massgeblich sei. Es seien auf diesem Verbindungsweg einzig Fussgänger und Velos zugelassen, weswegen es sich dabei um einen selbständigen Geh- und Radweg handeln würde. Es gelte demnach der privilegierte Strassenabstand von 2 m, der mit ihrem Bauvorhaben eingehalten werde. Weder aufgrund der ihrer Meinung nach unverbindlichen E-Mail-Auskunft der Gemeinde Steffisburg vom April 2023 noch aufgrund der im Jahr 2014 gegenteiligen Beurteilung des einzuhaltenden Strassenabstands könne vorliegend etwas anderes abgeleitet werden.

b) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten, der als Bauverbotsstreifen gilt (Art. 80 Abs. 1 SG⁵). Dieser Strassenabstand beträgt gegenüber Gemeindestrassen 3.6 m ab Fahrbahnrand, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt (Art. 80

⁵ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

Abs. 1 Bst. b SG und Art. 59 SV⁶). Die Gemeinde Steffisburg hat in Art. 2 Abs. 2 GBR⁷ festgelegt, dass zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch ein Bauabstand von 3.6 m einzuhalten ist, wobei nach Anhang 1, A14.10, Abs. 2 des GBR zur Gehweg-Hinterkante und der Strassenparzelle in jedem Fall ein Bauabstand von 1.6 m vorbehalten bleibt. Zu Fusswegen sowie selbständigen Geh- und Radwegen ist gemäss Anhang 1, A14.10, Abs. 3 und Art. 2 Abs. 2 GBR ein Bauabstand von 2 m einzuhalten.

Die Verfahrensbeteiligten sind sich zu Recht darüber einig, dass zur Qualifikation eines Grundstücks – oder eines Teils davon – als Strasse, als Fuss- oder als Radweg nicht die Eigentümerschaft oder die Parzellenbezeichnung an sich, sondern einzig das darauf geltende Verkehrsregime massgebend ist. Die betreffende Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. L. _____ befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Steffisburg. Das vorliegend umstrittene Verbindungstück zwischen der N. _____ strasse und dem O. _____ weg/P. _____ weg weist eine Breite von nur ca. 3 m auf. Es ist mit einem dreiteiligen Fahrverbot für Motorfahrzeuge belegt. Die entsprechende Signalisierung findet sich sowohl bei der Einfahrt von der N. _____ strasse (rechts beim Hydranten südlich des Grundstücks der Beschwerdeführenden) als auch bei der Einfahrt vom U. _____ weg (links an der Strassenlaterne südwestlich auf der Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. V. _____). Es handelt sich dabei um das Signal Nr. 2.14 «Verbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder» gemäss Art. 19 Abs. 2 SSV⁸. Weiter dient der mit dem dreiteiligen Fahrverbot belegte Bereich der Parzelle keiner Erschliessung eines angrenzenden Grundstücks. Auch mit Blick in den Verkehrsrichtplan der Gemeinde Steffisburg ist ersichtlich, dass dem umstrittenen Verbindungstück keinerlei Erschliessungsfunktion zukommt. Gemäss dem Amtsbericht der Abteilung Tiefbau/Umwelt vom 18. November 2024 bildet es zudem Teil des kantonalen Wanderwegnetzes. Eine entsprechende Beschilderung mit dem gelben Wegweiser findet sich beispielsweise bei der Einfahrt von der N. _____ strasse südlich des Grundstücks der Beschwerdeführenden. Nach all dem wird deutlich, dass das geltende Verkehrsregime auf dem Verbindungstück zwischen der N. _____ strasse und dem O. _____ weg/P. _____ weg nur Langsamverkehr zulässt, womit es sich dabei mit Blick auf Art. 2 Abs. 2 GBR nicht um eine Strasse, sondern um einen Fuss-/Geh- und Radweg handelt.

2021 wurde auf dem strittigen Wegabschnitt das bis dahin bestehende allgemeine Fahrverbot aufgehoben und mit dem erwähnten und nun geltenden dreiteiligen Fahrverbot für Motorfahrzeuge ersetzt. Diese Verkehrsmassnahme bedurfte aufgrund von Art. 44 Abs. 2 SV der Zustimmung des Tiefbauamts, welche mit Verfügung vom 25. Januar 2021 erteilt wurde. Davon können die Beschwerdeführenden für das vorliegende Verfahren allerdings nichts zu ihren Gunsten ableiten, denn die erwähnte Verkehrsmassnahme hatte hinsichtlich des hier massgeblichen Verkehrsregimes einzig zur Folge, dass die zuvor untersagte Durchfahrt für Fahrräder auf dem strittigen Wegabschnitt seit 2021 zulässig ist. Die Durchfahrt für Motorfahrzeuge war auch schon zuvor verboten. Weiter ist das Vorbringen der Beschwerdeführenden, wonach vorliegend für die Geltung eines Fuss- und Radwegs eine andere Signalisation (beispielsweise mit dem blau-weissen Signal «Gemeinsamer Rad- und Fussweg» Nr. 2.63.1 gemäss Art. 33 SSV) hätte angebracht werden müssen, ebenfalls nicht zu hören: Es handelt sich dabei um eine reine strassenverkehrs- bzw. signalisationsrechtliche Angelegenheit und ausserdem würde die erwähnte andere Signalisation nichts am aktuell geltenden und hier massgeblichen Verkehrsregime und somit an der Qualifikation des betreffenden Wegabschnitts ändern.

⁶ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1).

⁷ Baureglement der Gemeinde Steffisburg vom 31. März 2022, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 20. April 2023.

⁸ Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21).

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass an der vorinstanzlichen Qualifikation des Verbindungswegs zwischen der N._____strasse und dem O._____weg/P._____weg gemäss Art. 2 Abs. 2 GBR mit Blick auf den massgeblichen Strassenabstand nichts auszusetzen ist. Es handelt sich dabei um einen Fuss-/Geh- und Radweg, zu welchem gemäss Art. 2 Abs. 2 i.V.m. Anhang 1, A14.10, Abs. 3 GBR ein Bauabstand von 2 m einzuhalten ist. Dieser Bauabstand wird vom geplanten Bauprojekt unbestritten überall eingehalten und es bedarf somit im vorliegenden Fall keiner Ausnahmegewilligung. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden ist somit unbegründet.

c) Der in Art. 8 Abs. 1 BV⁹ und Art. 10 Abs. 1 KV¹⁰ enthaltene Grundsatz der Rechtsgleichheit verpflichtet die rechtsanwendenden Behörden, gleiche Sachverhalte mit gleichen relevanten Tatsachen gleich zu behandeln, es sei denn, ein sachlicher Grund rechtfertige eine unterschiedliche Behandlung.¹¹ Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht aber der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgerinnen und Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen wird jedoch im Rahmen des verfassungsmässig verbürgten Gleichheitsgebots ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht anerkannt. Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den relevanten Sachverhaltselementen übereinstimmen und dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch künftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Schliesslich dürfen der gesetzwidrigen Begünstigung im Einzelfall keine gewichtigen öffentlichen Interessen und keine schutzwürdigen Interessen Dritter entgegenstehen.¹²

Die Gemeinde Steffisburg hat den Beschwerdeführenden im Jahr 2014 bei der Errichtung einer Baute auf ihrem Grundstück eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands zum fraglichen Wegabschnitt erteilt. Wieso sie damals offenbar von einem massgeblichen Strassenabstand von 3.6 m ausging, lässt sich aus den Vorakten und gemäss den eingegangenen Stellungnahmen nicht nachvollziehen. Ob die damalige Beurteilung des massgeblichen Strassenabstands – auch vor dem Hintergrund, dass zu diesem Zeitpunkt auf dem fraglichen Wegabschnitt noch ein anderes Verkehrsregime galt – richtig oder falsch war, kann jedoch bei der Prüfung der gerügten Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots offenbleiben: Eine möglicherweise falsche Rechtsanwendung im erwähnten früheren Fall würde den Beschwerdeführenden nun kein Recht vermitteln, im vorliegenden Fall besser gestellt zu werden bzw. würde dies nicht dazu führen, dass die Beschwerdegegnerin ebenfalls gesetzwidrig benachteiligt werden müsste. Ausserdem bleibt darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführenden bei ihrem damaligen Bauprojekt im Ergebnis gar nicht schlechter gestellt waren, zumal ihnen die Gemeinde Steffisburg die betreffende Ausnahmegewilligung erteilt hat und sie die geplante Baute daraufhin wie gewünscht errichten durften. Die Rüge der Beschwerdeführenden betreffend eine angebliche Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots ist vor diesem Hintergrund nicht zu hören.

⁹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹⁰ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

¹¹ Statt vieler BGE 136 I 345 E. 5 mit Hinweisen; VGE 2016/242 vom 8. Juni 2017 E. 5.3; Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage 2022, § 23 N. 520 f.

¹² BGE 146 I 105 E. 5.3.1, 139 II 49 E. 7.1 (Pra 102/2013 Nr. 33), 136 I 65 E. 5.6; BVR 2013 S. 85 E. 8.1, 2012 S. 74 E. 4.8.1 je mit Hinweisen; VGE 2017/199 vom 13. August 2018 E. 5.3.1; Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, § 23 N. 521; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 599 ff.; Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, in ZBI 2011 S. 57 ff., 65 ff.

d) Mit dem Vorbringen, dass ihnen die Gemeinde Steffisburg im April 2023 eine anderweitige Einschätzung zum massgeblichen Strassenabstand mitgeteilt habe, berufen sich die Beschwerdeführenden sinngemäss auf den Vertrauensschutz.

Der Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen bzw. falsche Auskünfte. Vorausgesetzt wird, dass die Auskunft für einen bestimmten Einzelfall aufgrund einer vollständigen und richtigen Darstellung des Sachverhalts vorbehaltlos erteilt wurde, die Amtsstelle zur Auskunftserteilung zuständig war oder gutgläubig als zuständig erachtet werden durfte, die Unrichtigkeit der Auskunft bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit nicht ohne weiteres erkennbar war, im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft unwiderrufliche oder nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen wurden und die Rechtslage sich seit der Auskunftserteilung nicht geändert hat. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, damit eine Auskunft Rechtswirkungen entfalten kann. Ist bereits eine der Voraussetzungen nicht gegeben, erübrigt es sich, die anderen Voraussetzungen zu prüfen.¹³ Auch wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird das Vertrauen des Privaten nicht geschützt, wenn überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.¹⁴

Der von den Beschwerdeführenden per E-Mail kontaktierte Bereichsleiter des Bauinspektorats hat ihnen mit seiner Antwortmail vom 18. April 2023 mitgeteilt, dass gegenüber der Gemeindestrasse P. _____ weg, Parzelle Nr. L. _____ ein Strassenabstand von 3.6 m gelten würde. Diese Aussage bezog sich offensichtlich nicht auf ein konkretes Bauprojekt und erfolgte denn auch nicht im Rahmen eines laufenden Baubewilligungsverfahrens. Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 17. September 2024 vorbringt und sich aus den E-Mails in den Vorakten ergibt, stützte sich die Aussage des Bereichsleiters des Bauinspektorats einzig auf den Strassennetzplan. Dieser gibt das Eigentum der Strassen an, zeigt jedoch nicht das geltende und für die hier interessierende Frage massgebliche Verkehrsregime auf, womit der Strassennetzplan für eine entsprechende Auskunft nicht genügend differenziert ist. Schon vor diesem Hintergrund kann es sich hierbei nicht um eine Auskunft für einen bestimmten Einzelfall aufgrund einer vollständigen und richtigen Darstellung des Sachverhalts handeln. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführenden aufgrund der erwähnten Auskunft offenbar keinerlei Dispositionen getroffen haben, welche nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden könnten. Die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes sind vorliegend nicht erfüllt und die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden ist somit unbegründet.

3. Erschliessung und Verkehrssicherheit

a) Weiter bemängeln die Beschwerdeführenden die geplante Zufahrt bzw. Verkehrserschliessung auf dem Baugrundstück. Sie bringen vor, dass die vorgesehene Erschliessung die Sicherheit der übrigen Verkehrsteilnehmer (unter anderem auch Fussgänger) tangiere. Die Einhaltung der Auflage, dass die Ausfahrt rückwärts ab dem Grundstück nicht gestattet sei, sei illusorisch. Die Erschliessung über eine Kreuzung von drei Strassen entspräche bei diesem Bauvorhaben nicht den geltenden verkehrstechnischen Normen und sei daher nicht bewilligungsfähig.

Gemäss den Ausführungen der Gemeinde Steffisburg im angefochtenen Gesamtentscheid sei die Erschliessung des Baugrundstücks über den O. _____ weg von der zuständigen Abteilung Tiefbau/Umwelt geprüft und – unter Auflagen – als positiv beurteilt worden. Zusammen mit dem Baugesuch habe die Beschwerdegegnerin zudem Planunterlagen betreffend die Manövrierfähigkeit auf dem Vorplatz eingereicht, womit festgestellt werden konnte, dass innerhalb der Bauparzelle

¹³ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 667 ff.; Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, Rz. 489 ff.

¹⁴ BGE 129 I 161 E. 4.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 699; Tschannen/Müller/Kern, a.a.O., Rz. 490.

genügend Manövrierfläche vorhanden sei. Ausserdem sei ersichtlich, dass der Abstand zum nächsten Kreuzungsbereich genügend gross sei, was ein gefahrloses und sicheres Einbiegen in den O._____weg ermögliche.

Auch die Beschwerdegegnerin betont, dass die geplante Zufahrt den gesetzlichen Anforderungen entspreche und über eine bereits bestehende Erschliessungsstrasse im Wohnquartier erfolge. Weiter habe sie nachgewiesen, dass auf der Bauparzelle gewendet werden könne und eine Ausfahrt in den O._____weg ausschliesslich vorwärts erfolgen werde. Die Befürchtungen der Beschwerdeführenden betreffend Rückwärtsfahrten seien unbegründet und unbelegt. Auch die geforderten Sichtweiten seien alle nachgewiesen und eingehalten.

b) Nach Art. 85 Abs. 1 SG bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen einer Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens. Die zuständige Behörde kann Anweisungen hinsichtlich Ort, Art und Gestaltung des Anschlusses geben. Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV¹⁵). Das Gemeinwesen, dem die Strassenhoheit zusteht, beurteilt im Einzelfall und im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens umfassend, ob eine Zufahrt zugelassen werden kann bzw. wie diese auszugestalten ist. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (etwa der Verkehrssicherheit) entgegenstehen.¹⁶ Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.¹⁷ Dabei ist insbesondere die VSS-Norm Nr. 40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) zu berücksichtigen. Danach sind Grundstückzufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.¹⁸ Sie sind beispielsweise überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm Nr. 40 273 (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) nicht gewährleistet werden können.¹⁹

Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.²⁰ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.²¹ Das Sichtfeld ist die Fläche zwischen den Achsen der vortrittsberechtigten Fahrstreifen und den Sichtlinien, d.h. den Geraden, die den Beobachtungspunkt des vortrittsbelasteten Fahrzeuges mit den vortrittsberechtigten Fahrzeugen verbinden. Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet. Sie ist abhängig von der massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeit²² und wird durch Wertebereiche definiert. Die unteren Werte gelten für untergeordnete Strassentypen (Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen, Verbindungsstrassen). Sichtwerte zwischen dem unteren und dem oberen Wert sind erforderlich für übergeordnete Strassentypen wie Hauptverkehrsstrassen

¹⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁶ VGE 2020/186 vom 7. Juni 2021 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18.

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7.

¹⁸ VSS 40 050 Ziff. 6.

¹⁹ VSS 40 050 Ziff. 5.

²⁰ VSS 40 273 Ziff. 3.

²¹ VSS 40 273 Ziff. 11 und Abbildung 3.

²² VSS 40 273 Ziff. 4.

und wichtige Verbindungsstrassen. Der obere Wert gilt für übergeordnete Strassen mit ungünstigen Verhältnissen im Knotenbereich (beispielsweise grosse Längsneigung, mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil). Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h muss die erforderliche Knotensichtweite gemäss VSS-Norm 40 273 zwischen 50 m und 70 m betragen, bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h zwischen 20 m und 35 m und bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 20 km/h zwischen 10 m und 20 m.²³

c) Mit Blick auf die seitens der Beschwerdeführenden erfolgten Rügen betreffend die Erschliessung und die Verkehrssicherheit hat das Rechtsamt beim TBA OIK I einen ausführlich begründeten Fachbericht eingeholt und damit verschiedene Fragen beantworten lassen. Im eingereichten Bericht vom 25. November 2024 führt das TBA OIK I Folgendes zur Ausgangslage aus:

«Das Vorhaben liegt am O. _____ weg innerhalb einer Tempo-30-Zone. Für den O. _____ weg besteht ein zweiteiliges Fahrverbot (Motorwagen und Motorräder) mit der Zusatztafel «Zubringerdienst gestattet». Das Bauvorhaben wird ab dem übergeordneten Strassennetz von der N. _____ strasse über den P. _____ weg und den U. _____ weg über zwei Knoten mit Rechtsvortritt nach ca. 55 m erreicht. Dieser Strassenabschnitt weist Breiten von ca. 5 m auf und ist damit zweispurig befahrbar. Beide Knoten sind gut erkennbar und bei beiden werden die Vortrittsverhältnisse durch die besondere Markierung «Rechtsvortritt» verdeutlicht.

Unweit des Strassenanschlusses befindet sich der Knoten O. _____ weg/Z. _____ weg, bei dem von der Bauparzelle wegfahrende Fahrzeuge vortrittsberechtigt sind. Im Bereich des Strassenanschlusses verschmälert sich der O. _____ weg von ca. 5 auf ca. 3 m. In der Fortsetzung ins Quartier hinein führt der U. _____ weg bergab und ist mit Breiten von ungefähr 3 m nur noch einspurig befahrbar. Das Vorhaben liegt auf der Aussenseite einer leichten Kurve des Kapellenweges.

Die Verkehrsbelastung des Kappellenweges im Bereich des Vorhabens ist uns nicht bekannt. Auf Grund der Quartierstruktur mit weit verzweigtem Strassennetz ist selbst eine Abschätzung schwierig.

Auf Grund der Bebauung schätzen wir, dass der Verkehr von ca. 50 Wohneinheiten über den U. _____ weg zur N. _____ strasse gelangt. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit zwei Parkplätze vorhanden sind, ergibt sich bei einer durchschnittlichen Umschlagshäufigkeit auf den Parkplätzen ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von ca. 200 bis 300 Fahrten. In der Spitzenstunde (Erfahrungswert bei höheren Verkehrsaufkommen: 10% des DTV) ist somit mit einer Grössenordnung von ca. 30 Fahrten zu rechnen oder ca. einer Fahrt alle 2 Minuten. Unter der Annahme, dass in der Spitzenstunde 20% des DTV entstehen würden, wäre mit 60 Fahrten pro Stunde oder mit einer Fahrt jede Minute zu rechnen.

Mit dem Vorhaben wird ab dem O. _____ weg ein ca. 8.0 m breiter Strassenanschluss erstellt, der drei nebeneinanderliegende Parkplätze erschliesst. Über den Strassenanschluss erfolgen somit täglich im Durchschnitt ca. 6 bis 9 Fahrten. Die Gemeinde hat in ihren Gesamtentscheid die Bedingung aufgenommen, dass Fahrzeuge nicht rückwärts ausfahren dürfen.»

d) Betreffend die Sichtweiten im Bereich des Strassenanschlusses bestätigt das TBA OIK I im Fachbericht vom 25. November 2024 auf Seite 2, dass die von der oben erwähnten VSS Norm Nr. 40 273 geforderten Knotensichtweiten eingehalten sind. Das TBA OIK I begründet diese Einschätzung zu Recht unter anderem damit, dass vor Ort die Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h gilt und die minimale Sichtweite somit 20 m beträgt.

Was die Übersichtlichkeit angeht, kann festgehalten werden, dass gegen Norden bzw. Nordwesten hin zum Z. _____ - und P. _____ weg der Bereich beim Strassenanschluss aufgrund der vorplatzähnlichen Situation ohne weiteres problemlos überblickbar ist. Ausserdem ist der Bereich aufgrund der erhöhten Lage bei der Ausfahrt gut überblickbar: Nicht nur in Richtung Südwesten

²³ VSS 40 273 Ziff. 13.1.

entlang des O. _____ wegs, sondern auch in Richtung Südosten entlang des oben erwähnten Verbindungswegs zur N. _____ strasse besteht nämlich ein Gefälle, welches die Sichtweiten bei der Ausfahrt begünstigt. Aufgrund dieses Gefälles bzw. der Steigung hin zum geplanten Strassenanschluss kann bei der Ausfahrt denn auch der sich allenfalls von links oder rechts annähernde Langsamverkehr gut wahrgenommen werden. Hinzu kommt, dass gemäss den eingereichten Baugesuchsplänen bei der Umgebungsgestaltung rund um den Vorplatz keine allenfalls die Übersicht einschränkende Begrünung oder sonstige Einfriedung vorgesehen ist. Die 1.2 m hohen Hecken entlang der nordöstlichen und südwestlichen Parzellengrenze reichen nur bis zur Höhe der nördlichen Gebäudefassade und beeinträchtigen somit die gut überblickbare Situation bei der Ausfahrt nicht. Auch die Sicherheit der Fussgänger und insbesondere von (Schul-)Kindern, die sich allenfalls auf den beiden Fusswegen nordöstlich und südwestlich entlang des Baugrundstücks der strittigen Ausfahrt nähern, ist daher nicht gefährdet.

Weiter stellt das TBA OIK I korrekterweise fest, dass der strittige Strassenanschluss auch mit Blick auf die VSS Norm Nr. 40 050 vertretbar ist: Die vorliegende Breite von 8 m ist quartiersüblich und durch die Abweichung von der Normbreite ergeben sich im vorliegenden Fall keine zusätzlichen Sicherheitsrisiken.

Zu Recht fasst das TBA OIK I im Fachbericht vom 25. November 2024 somit zusammen, dass im Bereich des Strassenanschlusses gerade wegen der geringen Fahrbahnbreite des O. _____ wegs und der damit verbundenen, niedrigen Geschwindigkeit sowie wegen der seltenen Begegnungsfällen aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der wenigen Ausfahrten insgesamt eine angemessene Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

e) Was die Manövrierfähigkeit beim Strassenanschluss der Bauparzelle angeht, bestätigt das TBA OIK I, dass gemäss den vorliegenden Baugesuchsplänen «BP_Strassenanschluss Manövrierfläche» und «BP_Strassenanschluss Manövrierfläche gross», beide vom 7. Februar 2024, selbst grössere Fahrzeuge mit einer Länge von 4.9 m auf dem vorgesehenen Vorplatz wenden können. Zwar ist aus Verkehrssicherheitsgründen bei Zufahrten stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben. Beim vorliegenden Strassenanschluss des Typ A sind gemäss der VSS-Norm Nr. 40 050 Rückwärtsausfahrten nicht grundsätzlich verboten.²⁴ Allerdings würde dies eine Anpassung der Beobachtungsdistanz erfordern, zumal sich der Beobachtungspunkt bei Rückwärtsausfahrten an einem anderen Ort befindet. Inwiefern die Beobachtungsdistanz diesfalls im vorliegenden Fall vergrössert werden könnte und müsste, kann jedoch vor dem Hintergrund der nachfolgenden Ausführungen offenbleiben: Einerseits sind Rückwärtsausfahrten vom vorliegenden Grundstück gar nicht nötig, da – wie von der Beschwerdegegnerin in den Baugesuchsplänen aufgezeigt und vom TBA OIK I als plausibel bestätigt – nach Vornahme des entsprechenden Wendemanövers auf dem Vorplatz auch mit grösseren Fahrzeugen vorwärts herausgefahren werden kann. Inwiefern das vorgesehene Wendemanöver umständlich sein soll und dessen Einhaltung illusorisch erscheine, vermögen die Beschwerdeführenden nicht glaubhaft aufzuzeigen. Andererseits sind Rückwärtsausfahrten gemäss der Auflage in Ziffer 3.2. des Amtsberichts der Abteilung Tiefbau/Umwelt vom 6. März 2024 explizit verboten und von der Bauparzelle weggehende Fahrzeuge dürfen nur vorwärts auf den O. _____ weg fahren. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass allfällige Rückwärtsausfahrten zumindest direkt auf den Verbindungsweg zwischen N. _____ strasse und O. _____ weg/P. _____ weg – aufgrund des dort abfallenden Geländes bzw. der kleinen Böschung sowie des begrenzten Vorplatzbodenbelags auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin – technisch erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht werden. In Übereinstimmung mit den abschliessenden Ausführungen im Bericht des TBA OIK I vom 25. November 2024 kann festgehalten werden, dass es vorliegend keiner weiteren Massnahmen zur Verhinderung von Rückwärtsausfahrten bedarf. Schliesslich bleibt anzumerken, dass über ein allfällig mög-

²⁴ VSS 40 050 Ziff. 7.

liches Fehlverhalten von Fahrzeuglenkenden nicht im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden ist. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich folglich auch diesbezüglich als unbegründet. Die Vorinstanz hat die Strassenanschlussbewilligung zu Recht erteilt.

4. Gestaltungsvorschriften

a) Des Weiteren bringen die Beschwerdeführenden vor, die Vorinstanz habe die kommunalen und kantonalen Gestaltungsvorschriften verletzt. Insbesondere die Dimensionen des vorgesehenen Bauprojekts würden den allgemeinen Gestaltungsvorschriften widerlaufen. Die Baute sei sowohl in ihrem Volumen als auch in den Proportionen und aufgrund der Attikagestaltung nicht mit einer guten Gesamtwirkung in Einklang zu bringen. Die Schönheit und erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes werde dadurch nicht gewahrt. Neubauten hätten sich innerhalb bereits überbauter Gebiete in der Stellung den bestehenden Gebäuden anzupassen. In ihrer Stellungnahme vom 13. Januar 2025 bemängeln sie den Verzicht auf die Vorlage des Bauprojekts an den Fachausschuss. Weiter bringen sie vor, dass die Baueingabe der Beschwerdegegnerin in Bezug auf die Fassadenmaterialisierung und -farbgebung unvollständig sei.

b) 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.²⁵

Art. 19 Abs. 1 GBR verlangt, dass Bauten, Anlagen und Aussenräume so zu gestalten sind, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltung soll zudem ehrlich und zeitgemäss sowie dem Standort, der Nutzung und der Bedeutung der Bauaufgabe angemessen sein. Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind nach Art. 19 Abs. 2 GBR insbesondere die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Materialisierung und Farbgebung sowie die Gestaltung der Aussenräume und der Erschliessungsanlagen zu berücksichtigen. Schliesslich haben sich gemäss Art. 19 Abs. 3 GBR die Beurteilungskriterien im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild prägen. Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; daher kommt ihnen 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.²⁶

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

Art. 26 Abs. 1 GBR sieht für die Fachberatung in Gestaltungsfragen den Einsatz des Fachausschuss Steffisburg vor. Nach Art. 26 Abs. 3 GBR ist die Vorlage eines Bauprojekts an den Fachausschuss in den folgenden Fällen zwingend notwendig:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 26 Abs. 5 GBR;
- Neubauten in Landschaftsschutzgebieten;
- Erweiterungs- und Wiederaufbauten in den Weilerzonen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
- Neubauten innerhalb der Kernschutz-, Kernergänzungs- und Erhaltungszonen sowie der Wohnzone Innerer Ortbühl;
- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
- Überbauungsordnungen auf Grundlage von Zonen mit Planungspflicht.

Bei allen anderweitigen Gesuchen entscheidet nach Art. 26 Abs. 4 GBR die Planungs- oder Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg über den Beizug des Fachausschusses und die Notwendigkeit einer Qualitätssicherung. Abs. 5 der erwähnten Bestimmung hält sodann fest, in welchen Fällen die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Fachausschusses von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung und des Gemeindebaureglements abweichen und eine zeitgemässe und innovative Gestaltungsmöglichkeit ermöglichen kann.

c) Wie die Abteilung Hochbau/Planung in ihrer Stellungnahme vom 18. November 2024 richtig vorbringt, ist mit Blick auf die obgenannten Bestimmungen der Einbezug des Fachausschusses beim strittigen Bauvorhaben tatsächlich nicht zwingend notwendig. Es handelt sich vorliegend um keinen Fall von Art. 26 Abs. 3 oder 5 GBR. Die Vorinstanz durfte folglich zu Recht gestützt auf Art. 26 Abs. 4 GBR vom Einbezug des Fachausschusses absehen. Die im Rahmen der Voranfrage erfolgte Beurteilung des Bauvorhabens sei denn auch nicht durch den Fachausschuss erfolgt, sondern es handle sich beim entsprechenden Bericht vom 29. September 2022 um eine interne gestalterische Beurteilung der Planungs- und Bewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden hat sich die Bauherrschaft der darin erwähnten Kritikpunkte vollumfänglich angenommen und das vorliegende Neubauprojekt dahingehend überarbeitet: Die kritisierte Materialisierung mit Beton wurde angepasst und das Erdgeschoss erscheint dadurch nicht mehr wie ein Keller- oder Sockelgeschoss. Auch wurde die Materialisierung der Garagenzugänge wie gewünscht abgeändert und mit der nun durchgehenden und vertikal ausgerichteten Materialisierung wird die bemängelte «Gewerbebau»-Erscheinung vermieden. Weiter wurden die als kleingliedrig bemängelte Befensterung auf der Südseite angepasst und neu ist auf jeder Etage ein zusätzliches Fenster vorgesehen. Schliesslich wird gemäss den angepassten Projektplänen auf die südliche Attikaüberdachung und auf das ostseitige Vordach verzichtet.

d) Wie nachfolgend aufgezeigt wird, ist die Einordnung und Gestaltung des Neubaus der Beschwerdegegnerin nicht zu bemängeln. Das strittige Bauprojekt soll in der Wohnzone W2 realisiert werden. Die entsprechende Parzelle befindet sich in keinem Schutzgebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keinerlei Gebäude im Bauinventar. Insofern liegt aus Sicht des Ortsbild- und Denkmalschutzes kein besonders sensibles Umfeld vor. Vielmehr finden sich in der näheren Umgebung des Baugrundstücks – inmitten von verschiedenen Wohnhäusern mit Schrägdächern – bereits mehrere Mehrfamilienhäuser oder andere Gebäude mit Flachdächern und teilweise mit Attikageschossen; so beispielsweise an der N. _____ strasse Nr. 29, 31 und

32 sowie am P. _____ weg Nr. 2 bis 5. Das vorliegend geplante Flachdach mit dem darunterliegenden Attikageschoss tut der guten Einordnung des strittigen Vorhabens folglich keinen Abbruch. Gemäss der Stellungnahme zur gestalterischen Beurteilung der Abteilung Hochbau/Planung vom 18. November 2024 gliedert sich das Vorhaben auch mit seinem Volumen und seiner Grösse gut im Quartier ein und beeinträchtigt eine zukünftige Quartierentwicklung nicht. Die auf der Ostseite aufgrund des Fuss-/Geh- und Radwegs geprägte Abschrägung des Baukörpers ist zwar tatsächlich untypisch, aber aufgrund der sich im nördlichen Bereich verengenden Bauparzellenform sind die gewählten Fassadenlinien gut ablesbar. Weiter sind die Proportionen des Gebäudes im Verhältnis zum Aussenraum gemäss der erwähnten Einschätzung der Abteilung Hochbau/Planung verträglich. Es besteht auf der Südseite der Bauparzelle noch genügend Grünraum, welcher nicht unterkellert ist und somit für eine angemessene Begrünung mit Pflanzen und Bäumen geeignet ist. Die Beurteilung der Abteilung Hochbau/Planung kommt berechtigterweise zum Schluss, dass der Umgang mit der Topografie, der Einpassung ins bestehende Terrain und den Übergängen zu den Nachbarsparzellen im vorliegenden Bauprojekt funktioniert. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtig festhält, besteht im betreffenden Quartier grundsätzlich kein ortstypischer Baustil. Auch was die Fassadengestaltung angeht, herrscht vor Ort eine grosse Vielfalt: In den öffentlich einsehbaren Aufnahmen von Google Street View ist insbesondere ersichtlich, dass beispielsweise die Gebäude entlang der N. _____ strasse in der Nähe des strittigen Neubauprojekts verschiedenste Fassadenfarben und -materialisierungen aufweisen. Zusammengefasst kann folglich festgehalten werden, dass sich das Bauvorhaben gut in die bestehende, heterogene Umgebung einordnet.

Weiter ist dem Vorbringen der Beschwerdeführenden entgegenzuhalten, dass sich die geplante Fassadenfarbe und -materialisierung im Grundsatz bereits gemäss dem Projektbeschrieb «Materialien» der Bauherrschaft vom 26. Januar 2024 ergibt. Darin ist ersichtlich, dass für den Neubau eine vertikale und vorvergraute Holzschalung vorgesehen ist, was mit Blick auf die obgenannten Ausführungen kaum als ortsfremd angesehen werden kann. Dass die Fassade gemäss dem Amtsbericht der Abteilung Tiefbau/Umwelt vom 6. März 2024 vor deren Ausführung noch grossformatig materialisiert werden muss, damit die Farbwahl für die Einpassung im Quartier abschliessend geprüft werden kann, beeinträchtigt die Baubewilligungsfähigkeit des Neubauprojekts nicht. Die Vorinstanz hat denn auch im angefochtenen Gesamtentscheid in Auflage 4.3.15 bereits festgehalten, dass das Bauvorhaben und insbesondere die vorgesehene Fassade vorzeitig grossformatig bemustert werden muss und vor der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde nicht mit den diesbezüglichen Bauarbeiten begonnen werden darf.

Nach dem Gesagten werden mit dem vorliegenden Bauprojekt keine Gestaltungsvorschriften verletzt und auch diese Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich folglich als unbegründet.

5. Wasseranschluss

a) Die Beschwerdeführenden machen weiter eine Verletzung von Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG geltend, wonach für eine genügende Erschliessung des Grundstücks vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Versorgung der Bauten und Anlagen mit Wasser und Energie sowie zur Beseitigung des Abwassers bestehen müssen. Sie bringen diesbezüglich vor, dass die vorliegende Wasserleitung nicht ausreichen würde, um den geplanten Neubau, wie auch ihre benachbarte Liegenschaft mit ausreichendem Wasserdruck zu versorgen.

Die Vorinstanz stützt sich bei der Gewährung der Wasseranschlussbewilligung in ihrem Gesamtentscheid auf den Mitbericht der B. _____ AG vom 14. Februar 2024 und verweist weiter auf

den Amtsbericht der Abteilung Tiefbau/Umwelt vom 6. März 2024. Beide Berichte würden mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen positiv lauten.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG ist die Erschliessung genügend, wenn vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Versorgung der Bauten und Anlagen mit Wasser und Energie und zur Beseitigung des Abwassers bestehen. Weiter müssen die Erschliessungsanlagen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Die Erschliessungsanlagen müssen den Anforderungen von Art. 7 BauG genügen und rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 BauV). Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden (Art. 4 Abs. 1 Bst. a BauV), die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind (Art. 4 Abs. 1 Bst. b BauV) und bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV).

c) Die Bauherrschaft hat zusammen mit dem Baugesuch unter anderem den Bauplan «BP_Werkleitungen 1_100» vom 23. Januar 2024 eingereicht. Darin ist ersichtlich, dass die Trinkwassererschliessung des Baugrundstücks über die bereits bestehende Frischwasserzuleitung unter dem nordöstlich vom Baugrundstück gelegenen Verbindungsweg zwischen N._____strasse und O._____weg/P._____weg vorgesehen wird. Es handelt sich dabei um einen HDPE-Schlauch mit einem Durchmesser von 50 mm (bzw. 40 mm beim Hausanschluss), der weiter südlich auch der Trinkwassererschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführenden dient. Die im Baubewilligungsverfahren seitens der Vorinstanz eingeholte Stellungnahme der B._____AG vom 14. Februar 2024 bestätigt die bestehenden Netzanschlüsse an die Verteilanlagen. Der Amtsbericht der Abteilung Tiefbau/Umwelt der Gemeinde Steffisburg vom 6. März 2024 äussert sich nicht zur Trinkwassererschliessung. Es bestehen folglich keine aktenkundigen Hinweise darauf, dass die vorgesehene Frischwasserzuleitung für die Erschliessung der Bauparzelle nicht genügend sein sollte. Auch ist nicht erkennbar, dass es aufgrund des Neubaus betreffend Wasserdruck bzw. -geschwindigkeit zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Erschliessung der Parzelle der Beschwerdeführenden kommen könnte: Gemäss der mit E-Mail vom 11. April 2024 seitens der Beschwerdegegnerin eingeholten Einschätzung der B._____AG ist mit der bestehenden Frischwasserzuleitung unter dem erwähnten Verbindungsweg für die Erschliessung der beiden betroffenen Parzellen mehr als genügend Kapazität vorhanden. Der Leitungsdurchmesser ist nach Einschätzung der B._____AG mit Blick auf die Dimensionierungsgrundlagen für Hausanschlussleitungen aus den betreffenden SVGW-Richtlinien²⁷ ausreichend, um den geplanten Neubau wie auch die angrenzende Liegenschaft der Beschwerdeführenden mit einem ausreichenden Wasserdruck zu versorgen. Dieser Beurteilung kann ohne weiteres gefolgt werden. Die Erschliessung der Bauparzelle mit Wasser ist folglich nicht zu beanstanden und die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden ist somit unbegründet.

²⁷ Siehe Richtlinie W3 d für Trinkwasserinstallationen inkl. Ergänzungen 1+2+3+4 des Fachverbands der Wasser-, Gas- und Wärmeversorger (SVGW), Ziff. 2.4.2 und 2.4.3.

6. Kinderspielplatzfläche

- a) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, dass das geplante Bauvorhaben eine ungenügend grosse Kinderspielplatzfläche aufweise und unter diesem Gesichtspunkt das Baugesuch nicht bewilligungsfähig sei.
- b) In Art. 15 Abs. 1 BauG ist geregelt, dass beim Bau von Mehrfamilienhäusern auch Kinderspielplätze zu schaffen sind. Die Fläche der Kinderspielplätze hat gemäss Art. 45 Abs. 1 BauV wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsfläche der Familienwohnungen zu entsprechen. Unter Mehrfamilienhäusern werden nach Art. 43 Abs. 3 BauV Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen verstanden. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern.
- c) Mit dem vorliegend strittigen Bauvorhaben plant die Beschwerdegegnerin die Errichtung von je einer 2-, einer 3- und einer 4-Zimmerwohnung. Es handelt sich beim projektierten Wohnhaus folglich nicht um ein Mehrfamilienhaus im Sinne von Art. 43 Abs. 2 BauV und es unterliegt nicht der Pflicht zur Schaffung einer Kinderspielplatzfläche gemäss Art. 45 Abs. 1 BauV. Die betreffende Rüge der Beschwerdeführenden ist somit unbegründet.

7. Profilierung

- a) Die Beschwerdeführenden machen schliesslich eine Verletzung von Art. 16 Abs. 1 und Abs. 4 BewD²⁸ geltend, aufgrund einer angeblich fehlerhaften und nicht mit den Baugesuchsplänen übereinstimmenden Profilierung des Bauvorhabens. Bei den Profilen könne insbesondere die Dachlinie nicht eindeutig eruiert werden und sie würden den Anschein erwecken, dass ein Satteldach projektiert sei.
- b) Die Bauherrschaft muss zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abstecken und durch Profile kenntlich machen (Art. 16 Abs. 1 BewD). Bei erfolgreicher, aber nicht korrekter Profilierung ist eine erneute Publikation dann nötig, wenn die Profile wesentlich von den Projektplänen abweichen (Art. 16 Abs. 4 BewD). Die Profilierungspflicht dient dazu, Einspracheberechtigte auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen und die geplante Baute im Gelände zu veranschaulichen. Die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen müssen aus der Profilierung hervorgehen. Jedoch wird nicht verlangt, dass sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute daraus hervorgehen. Diesbezüglich besteht die Möglichkeit der Einsicht in die Auflageakten.²⁹ Aus einer mangelhaften Profilierung bzw. einer diesbezüglich unterbliebenen erneuten Baupublikation kann Rechte ableiten, wer aufgrund des Mangels seine Verfahrensrechte nicht richtig ausüben konnte.³⁰
- c) Die Beschwerdeführenden haben sich mit ihrer Einsprache am Verfahren beteiligt und ebenso rechtzeitig Beschwerde gegen die ausgestellte Gesamtaubewilligung erhoben; somit haben sie ihre Verfahrensrechte wahren können. Sie vermögen denn auch nicht glaubhaft darzulegen, dass sie im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage aufgrund der angeblich mangelhaften Profilierung ungenügend über das zu beurteilende Bauvorhaben informiert gewesen wären. Die detaillierte Auseinandersetzung mit dem strittigen Vorhaben im Rahmen ihrer Einsprache und ihrer Beschwerde zeigt vielmehr, dass sie genaue Kenntnis über das Bauprojekt und die massgebenden Pläne hatten. Sie könnten daher aus den gerügten Profilierungsmängeln nichts zu ihren Gunsten

²⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20.

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20; VGE 2019/337/348 vom 23. November 2020 E. 3.3.

ableiten, selbst wenn diese zutreffen sollten. Nähere Abklärungen dazu erübrigen sich und der Einwand der mangelhaften Profilierung ist somit unbegründet.

8. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³¹).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin ist allerdings mehrwertsteuerpflichtig³² und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin erwähnte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.³³ Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von CHF 3050.– (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Steffisburg vom 17. Juli 2024 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2500.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 3050.– (inkl. Auslagen) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg, Bauinspektorat, eingeschrieben

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

³² Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter <https://www.uid.admin.ch>.

³³ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6.

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 vier 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.