



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/30

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Februar 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seftigen, p/A RegioBV Westamt, Vorgasse 1,
3665 Wattenwil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seftigen vom 15. Februar
2024 (eBau-Nr. A. _____; Abbruch und Neubau B. _____ 5 usw.)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 13. April 2023 bei der Gemeinde Seftigen ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus mit vier Wohnungen und einem Büroraum auf Parzelle Seftigen Grundbuchblatt Nr. G. _____. Die Parzelle liegt in der Zone «H. _____». Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Bauentscheid vom 15. Februar 2024 erteilte die Gemeinde Seftigen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 12. März 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt, der Bauentscheid sei aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens (Abklärungen in Bezug auf das massgebende Terrain) mit anschliessender Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei der Beschwerdegegnerin für ihr Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerin nahm mit Schreiben vom 15. März 2024 Stellung zur Beschwerde und beantragte sinngemäss deren Abweisung. Die Gemeinde Seftigen nahm mit Schreiben vom 16. April 2024 Stellung und beantragte die vollständige Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung ihres Gesamtbauentscheids.

4. Nachdem sich das Rechtsamt mit Verfügung vom 22. Mai 2024 im Rahmen einer ersten summarischen Einschätzung zur nicht nachvollziehbaren Berechnung der Hangneigung, zu den zwei strassenseitigen Besucherparkplätzen im Bauverbotsstreifen und zur Unterschreitung des Strassenabstands durch die Laube äusserte, reichte die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 10. Juli 2024 eine Projektänderung ein. Mit den Projektänderungsplänen vom 9. Juli 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 15. Juli 2024, legt die Beschwerdegegnerin insbesondere die Ermittlung der Hangneigung dar. Weiter beabsichtigt sie gemäss den eingereichten Plänen, die Gebäudehöhe zu reduzieren und die in den Strassenabstand ragende Laube zu verkleinern. Ausserdem sieht sie strassenseitig nur noch einen einzigen Besucherparkplatz vor.

5. Mit Verfügung vom 18. Juli 2024 stellte das Rechtsamt die Projektänderung den Verfahrensbeteiligten zu und stellte im Rahmen einer weiteren summarischen Einschätzung fest, dass strassenseitig keine Besucherparkplätze bewilligt werden könnten. Daraufhin teilte die Beschwerdegegnerin mit Stellungnahme vom 25. Juli 2024 mit, dass sie auf den verbleibenden Besucherparkplatz an der Südfassade des Bauvorhabens verzichten würde.

6. Mit Stellungnahme vom 28. August 2024 äussert sich die Gemeinde Seftigen positiv zur Projektänderung der Beschwerdegegnerin vom 9. Juli 2024. Der Beschwerdeführer hingegen kritisiert in seiner Eingabe vom 30. August 2024 verschiedene Punkte der Projektänderung und bestätigt seine ursprünglichen Rechtsbegehren.

7. Mit summarischer Einschätzung vom 4. September 2024 stellte das Rechtsamt diverse Widersprüche und Mängel betreffend die Angaben zum massgebenden Terrain in den Projektänderungsplänen vom 9. Juli 2024 fest und erteilte der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, erneut eine Projektänderung einzureichen. Gleichzeitig holte das Rechtsamt bei der Gemeinde Seftigen alle vorhandenen Baupläne betreffend die aktuell bestehenden Bauten auf der Bauparzelle sowie auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken ein.

8. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2024 reichte die Gemeinde Seftigen die gewünschten Archivpläne ein, welche daraufhin vom Rechtsamt zu den Akten genommen wurden.

9. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2024 reichte die Beschwerdegegnerin überarbeitete Projektänderungspläne ein und erklärte, dass die Höhenmessungen auf der Parzelle und die Bestimmung des interpolierten Terrainverlaufs von einem unabhängigen Vermessungsbüro vorgenommen worden seien. Gleichzeitig beantragt sie, dass dieser interpolierte Terrainverlauf von der BVD als das massgebende Terrain festgelegt werden soll. Das Rechtsamt stellte daraufhin mit Verfügung vom 3. Dezember 2024 den Verfahrensbeteiligten die Projektänderung zu und bot ihnen Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Sowohl die Gemeinde Seftigen als auch die Beschwerdegegnerin verzichteten auf Schlussbemerkungen.

10. Mit Stellungnahme vom 29. Januar 2025 äussert sich der Beschwerdeführer dahingehend, dass in der Projektänderung vom 29. Oktober 2024 das massgebende Terrain immer noch nicht korrekt wiedergegeben werde. Ausserdem bezweifelt er die Fachkompetenz des von der Be-

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).

schwerdegegnerin eingesetzten Vermessungsbüros. Schliesslich bestätigt er die ursprünglichen Rechtsbegehren und Rügen gemäss seiner Beschwerde vom 12. März 2024.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie nicht auf alle seine Rügen betreffend das seines Erachtens überdimensionierte Bauvorhaben eingegangen sei. Insbesondere habe die Vorinstanz seine Argumente in Bezug auf die unzulässige Fassadenhöhe und die unzulässige Überschreitung des Fassadenmasses nicht berücksichtigt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁵ Aus der Gesamtheit der Begründung muss sich ergeben, weshalb die Behörde einem Parteistandpunkt nicht folgen kann.

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

Es genügt, wenn die Behörde ihre Haltung implizit zum Ausdruck bringt.⁶ Die Anforderungen an den Umfang und Inhalt der Begründung sind im Einzelfall zu konkretisieren. Bei einschneidenden oder stark belastenden Verwaltungsakten gelten höhere Anforderungen an die Begründungsdichte.⁷ Ob die Abhandlung der Rügen inhaltlich juristisch korrekt ist, ist eine Frage des materiellen Rechts und für die Frage der Gehörsverletzung nicht relevant.

c) In Ziffer 2.6 auf S. 4 ff. des Bauentscheids vom 15. Februar 2024 äussert sich die Vorinstanz zu den im Baubewilligungsverfahren eingegangenen Einsprachen. Auf S. 5 werden die vom Beschwerdeführer in seiner Einsprache und in seinen Schlussbemerkungen aufgeworfenen Punkte einzeln genannt und kurz kommentiert. So ist unter dem Titel «Unzulässige Fassadenhöhe» zu lesen, dass eine Mehrhöhe von 0.5 m gestattet sei, da die Neigung des massgebenden Terrains, in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mehr als 5 % betrage. Zur geltend gemachten Überschreitung des Fassadenmasses verweist die Vorinstanz auf Art. 212 Abs. 2 Bst. g GBR⁸ und führt aus, dass bei der Berechnung des Fassadenmasses alle Fassadenflächen zusammengezählt und durch den Umfang gerechnet würden. Beim vorliegenden Projekt ergebe sich somit ein zulässiges Fassadenmass.

Entgegen der Annahme des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz vorliegend keine Gehörsverletzung begangen. Im Gegenteil, hat sie doch die vom Beschwerdeführer gerügten Punkte einzeln genannt und – wenn auch nur kurz – begründet, wie sie zu ihrer juristischen Würdigung gelangte. Dass sie dabei nicht auf alle einzelnen Argumente des Beschwerdeführers eingegangen ist und sodann mit ihrer Begründung nicht seinem Willen entsprach, verletzt das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht. Wie die vorliegend zu behandelnde Beschwerde zeigt, war es dem Beschwerdeführer denn auch ohne weiteres möglich, den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt daher nicht vor und die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet.

3. Projektänderungen

a) Nach Art. 43 BewD⁹ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.¹⁰

b) Im Vergleich zum ursprünglichen, von der Vorinstanz bewilligten Bauvorhaben, verzichtet die Beschwerdegegnerin gemäss ihrer Stellungnahme vom 25. Juli 2024 in Verbindung mit den Projektänderungsplänen vom 9. Juli 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 15. Juli 2024 sowie den korrigierten Projektänderungsplänen vom 29. Oktober 2024, gestempelt vom Rechtsamt am

⁶ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 28 und Art. 52 N. 7.

⁷ Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 30.

⁸ Gemeindebaureglement der Gemeinde Seftigen vom 27. Juni 2022, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 21. Februar 2023, inkl. Änderungen vom 11. April 2023.

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N.13c E. 2.2.

29. Oktober 2024 auf die strassenseitigen Besucherparkplätze. Weiter beabsichtigt sie mit der Projektänderung eine Verkleinerung der beiden seitlichen Lauben. Ausserdem hat sie in den Projektänderungsplänen aufgrund genauerer Kenntnis der Topografie der Parzelle die Angaben der Höhenkoten und der Fassadenhöhen angepasst und dementsprechend die Gebäudehöhe reduziert.

Die Projektänderung vom 9. Juli 2024 in Verbindung mit der Stellungnahme vom 25. Juli 2024 und die angepasste Projektänderung vom 29. Oktober 2024 ersetzen das ursprüngliche Baugesuch im Umfang der Änderungen, d.h. was den Verzicht auf die Besucherparkplätze, die Reduktion der Gebäudehöhe, die Verkleinerung der beiden Lauben sowie die genauen Vermassungen angeht. Von diesen geringfügigen Projektänderungen sind keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen und die Verfahrensbeteiligten wurden angehört. Auf die Anhörung Dritter und eine Publikation konnte verzichtet werden. Damit sind die Anforderungen von Art. 43 Abs. 3 BewD eingehalten.

Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts, welches somit nicht mehr zur Diskussion steht; Verfahrensinhalt bildet nach der Projektänderung allein das geänderte Projekt. Demzufolge hat die Beschwerdegegnerin mit dem Einreichen des Projektänderungsgesuchs bei der BVD auf ihr ursprüngliches Bauvorhaben verzichtet. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist einzig die neuste Projektänderung und massgeblich sind somit die Projektänderungspläne vom 29. Oktober 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 29. Oktober 2024.

In den nachfolgenden Erwägungen ist zu prüfen, ob die Projektänderung insgesamt bewilligt werden kann.

4. Besucherparkplatz

a) Die Rüge des Beschwerdeführers, wonach sich die ursprünglich geplanten Besucherparkplätze im Strassenabstand befinden und demnach die Verkehrssicherheit beeinträchtigen würden, ist durch den Verzicht der Beschwerdegegnerin auf die Errichtung von strassenseitigen Besucherparkplätzen gegenstandslos geworden und es ist darauf im vorliegenden Verfahren nicht mehr einzugehen.

b) Gestützt auf den Verzicht der Beschwerdegegnerin auf den verbleibenden Besucherplatzplatz Nr. 5 gemäss ihrer Stellungnahme vom 25. Juli 2024 wird dieser in den entsprechenden Projektänderungsplänen vom 29. Oktober 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 29. Oktober 2024, gestrichen. Südlich des geplanten Neubaus werden somit keine strassenseitigen Besucherparkplätze bewilligt.

5. Massgebendes Terrain, Hangneigung und Fassadenhöhe

a) Nach Art. 212 Abs. 1 GBR ist in der I. _____-Zone der Gemeinde Seftigen eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.5 m und bei Schrägdächern eine giebelseitige Fassadenhöhe von 13.5 m zulässig. Die Beschwerdegegnerin macht im vorliegenden Fall den Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 5 GBR geltend, wonach bei Bauten am Hang mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1 m gestattet ist. Nach dieser Bestimmung gilt als Hang eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.5 m

gestattet. Gemäss Praxis der BVD ist bei der Ermittlung der Hangneigung die durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verlaufende Falllinie massgebend.

Insbesondere die von der Beschwerdegegnerin bei der Nordfassade des Neubaus geplanten traufseitigen Fassadenhöhen von 8.72 m und 8.97 m sind somit nur zulässig, wenn mindestens der Hangzuschlag von 0.5 m aufgrund einer Hangneigung von mindestens 5 % gewährt werden kann. Gemäss dem Projektänderungsplan Nr. 192 «Nachweis Hangneigung», gestempelt vom Rechtsamt am 29. Oktober 2024, geht die Beschwerdegegnerin von einer Hangneigung von 6.4 % aus.

Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde hingegen geltend, die Hangneigung der Bauparzelle betrage weniger als 5 %, weshalb vorliegend kein Mehrhöhenzuschlag erteilt werden könne und der geplante Neubau somit zu hoch sei. Ausserdem sei die Hangneigung nicht gestützt auf ein im Verlauf der Jahre verändertes, sondern gestützt auf das massgebende Terrain zu berechnen, welches von einer unabhängigen Fachperson auf der Bauparzelle ermittelt werden müsse. Was die grundsätzliche Berechnungsmethode der Hangneigung sowie die Setzung des Gebäudeschwerpunkts im vorliegenden Fall angeht, hat der Beschwerdeführer gemäss seinen Ausführungen in der Stellungnahme vom 29. Januar 2025 hinsichtlich der entsprechenden Projektänderungspläne vom 29. Oktober 2024 keine Einwände. Allerdings bestreitet er in besagter Stellungnahme die Fachkompetenz der von der Beschwerdegegnerin beigezogenen und für die Erstellung der Terrainaufnahmen beauftragten Vermessungsfirma. Es handle sich dabei um ein junges und kleines Unternehmen, welches über zu wenig Erfahrung und Knowhow verfüge. Zumal die beauftragte Vermessungsfirma über keine historischen Höhendaten verfüge und bei der Interpolation auf zu wenige und falsche Höhenpunkte abgestützt habe, sei das Ergebnis ihrer Vermessungsarbeit nicht geeignet, um das massgebende Terrain auf der Bauparzelle nachzuweisen. Insbesondere im Bereich der Ostfassade des geplanten Gebäudes habe die Beschwerdegegnerin die Höhenlinien nicht korrekt interpoliert und teilweise gar nicht dargestellt. Bei der Interpolation von Höhenlinien sei aber zu erwarten, dass alle Höhenlinien durchgehend über die gesamte Bauparzelle, jeweils mit Anknüpfung an die angrenzenden Grundstücke dargestellt würden.

b) Als massgebendes Terrain gilt gemäss Art. 1 Abs. 1 BMBV¹¹ der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Mit der Regelung, dass als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf gilt, wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe zurückgeht. Es soll sich niemand durch künstliche Eingriffe ins Gelände Vorteile beim Bauen verschaffen können. Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Behörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Dabei ist auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abzustellen, also so weit wie möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück zu schliessen.¹² Das massgebende Terrain wird somit grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber ermittelt. Ist es unbebaut und bestehen keine Anzeichen für eine Abgrabung oder Aufschüttung, so gilt das vor Baubeginn bestehende Terrain als massgebendes Terrain.¹³ Falls das Baugrundstück überbaut ist, müssen die damit verbundenen Veränderungen weggedacht und der natürlich gewachsene Geländeverlauf ermittelt werden. In der Regel ergeben sich aus den seinerzeit bewilligten Projektplänen oder aus früheren Gelän-

¹¹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

¹² Vgl. IVHB-Erläuterungen, Ziff. 4, S. 2.

¹³ Michael Fretz, Das massgebende Terrain im Fokus, IVHB Forum vom 15. November 2016, S. 7; Peter Heer/Christian Munz, IVHB – ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in: Anwalts Revue 2013 S. 440 ff., S. 442.

deaufnahmen Hinweise auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf.¹⁴ Kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf auf dem Baugrundstück selbst wegen früheren Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr ermittelt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen. Sind die angrenzenden Grundstücke ebenfalls überbaut bzw. sichtlich verändert worden, sind die gleichen Abklärungen wie auf dem Baugrundstück vorzunehmen.¹⁵

c) Gemäss ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 2024 hat die Beschwerdegegnerin ein unabhängiges Vermessungsbüro beauftragt, auf ihrer Bauparzelle Höhenaufnahmen durchzuführen, den Terrainverlauf insbesondere im Bereich der bestehenden Bauten anhand der Umgebung zu interpolieren und gestützt darauf das massgebende Terrain aufzuzeigen. Es bestehen vorliegend keinerlei Hinweise darauf, dass die beigezogene Firma nicht kompetent sein sollte, eine korrekte Vermessung der Bauparzelle sowie die verlangte Interpolation betreffend das massgebende Terrain vornehmen zu können. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers kann weder aufgrund deren Grösse noch aufgrund des Gründungsjahrs auf eine fehlende Kompetenz der beauftragten Firma geschlossen werden. Wie die nachfolgenden Ausführungen aufzeigen, lässt auch der Blick auf die Projektänderungspläne vom 29. Oktober 2024 keinen anderen Schluss zu, als dass sie die verlangte Bestimmung des massgebenden Terrains im vorliegenden Fall genügend präzise vorgenommen hat.

In den online auf dem Geoportal des Bundes einsehbaren historischen Karten¹⁶ ist aufgrund der angegebenen Höhenlinien erkennbar, dass das Terrain im Bereich der betreffenden Bauparzelle grundsätzlich seit jeher ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten aufweist. Auf den ebenso online auf dem Geoportal des Bundes einsehbaren historischen Luftbildern lässt sich weiter erkennen, dass das nun zum Abbruch vorgesehene Gebäude auf der Bauparzelle, sowie die sich direkt östlich und westlich davon auf den Nachbarparzellen Seftigen Grundbuchblatt Nr. F._____ und M._____ befindenden Gebäude (B._____ Nr. 1 und 7) seit mindestens den 1930er-Jahren bestehen. Der Bau der nun ebenfalls zum Abbruch vorgesehenen Garage auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin (B._____ Nr. 5a) scheint gemäss den Luftbildern erst nach 1968 erfolgt zu sein. Der Bestand des länglichen Gebäudes auf der nordwestlich des Baugrundstücks gelegenen Parzelle Seftigen Grundbuchblatt Nr. K._____ (B._____ Nr. 3) lässt sich anhand der Luftbilder bis ins Jahr 1975 zurückverfolgen. Der Neubau des nordöstlich des Baugrundstücks gelegenen Wohnhauses (B._____ Nr. 9) sowie der Umbau des Wohnhauses B._____ Nr. 7 erfolgten sodann Anfang der 1990er-Jahre. Die diesbezüglichen Baupläne, gestempelt vom damaligen Regierungsstatthalteramt Belp am 10. Oktober 1990, sind gemäss dem Schreiben der Gemeinde Seftigen vom 19. September 2024 die einzigen in den Gemeindearchiven vorhandenen Plangrundlagen zu den Gebäuden rund um die hier interessierende Bauparzelle. Hinsichtlich des damaligen Terrainverlaufs auf und rund um die Bauparzelle der Beschwerdegegnerin kann die in der Projektänderung vom 29. Oktober 2024 erfolgte Darstellung des massgebenden Terrains anhand der in diesen Archivplänen angegebenen Höhenfixpunkte sowie des teilweise darin eingezeichneten gewachsenen Terrains zumindest im Grundsatz bestätigt werden: So ist beispielsweise erkennbar, dass insbesondere im nordwestlichen Bereich der Bauparzelle das Terrain mindestens seit 1990 nicht moduliert wurde und daher das massgebende Terrain bei der dortigen Ecke des geplanten Gebäudes mit grösster Wahrscheinlichkeit dem heute bestehenden Terrain entspricht und dies in den Projektänderungsplänen vom 29. Oktober 2024 korrekt vermassst ist. Gleiches gilt hinsichtlich des Bereichs südlich des geplanten Neubaus hin zur Strassenparzelle Seftigen Grundbuchblatt Nr. L._____. Wie schon der Beschwerdeführer richtig festgestellt hat, entsprechen die dortigen Höhenangaben in den Projektände-

¹⁴ Michael Fretz, Das massgebende Terrain im Fokus, IVHB Forum vom 15. November 2016, S. 8 f.

¹⁵ Peter Heer/Christian Munz, IVHB – ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in: Anwalts Revue 2013 S. 440 ff., S. 442.

¹⁶ Einsehbar unter www.map.geo.admin.ch.

rungsplänen dem früheren massgebenden Terrain. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers sind schliesslich auch die entlang der Ostfassade des Neubaus angegebenen und teilweise interpolierten Höhenangaben zum massgebenden Terrain nicht zu beanstanden. Einerseits lassen sich die Angaben im südlichen Bereich der Ostfassade (578.60 – 579.20 m) anhand des Vergleichs mit den Höhenangaben zum in diesem Bereich gewachsenen Terrain gemäss den Archivplänen zum Teilabbruch und Ausbau des Gebäudes B. _____ Nr. 7 bestätigen. Gleiches gilt mit Blick auf die vorhandenen Archivpläne zum Neubau des Gebäudes B. _____ Nr. 9. Aufgrund der Angabe «bestehende Rampe» im betreffenden Grundrissplan ist des Weiteren davon auszugehen, dass es sich bei den gemessenen Höhenangaben im südlichen Bereich der Rampe, d.h. bei der Einfahrt auf die erwähnte Strassenparzelle, mit grosser Wahrscheinlichkeit um das massgebende Terrain handelt. Dass die von der Beschwerdegegnerin beauftragte Firma bei der Interpolation von diesen Höhenlinien ausgegangen ist, ist folglich nicht zu beanstanden. Inwiefern sie bei der ostseitigen Terrasse zwischen der Rampe und der Fassade des Neubaus, wie vom Beschwerdeführer vorgebracht, allenfalls teilweise vom modulierten Terrain ausgegangen sein soll, kann vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die diesfalls höchstens geringfügige Abweichung vom massgebenden Terrain offengelassen werden.

Betreffend die gemessenen Höhen im nördlichen, steileren Bereich der Einstellhallenzufahrt auf der Nachbarparzelle Seftigen Grundbuchblatt Nr. M. _____ ist hingegen davon auszugehen, dass es sich dabei nicht um das massgebende Terrain handeln kann. Denn dieser Bereich wird in den Archivplänen zum Neubau des Gebäudes B. _____ Nr. 9 mit «neue Rampe» bezeichnet und wurde folglich im Zuge des Neubaus Anfang der 1990er-Jahre dahingehend moduliert. Die dort gemessenen Höhen können folglich kaum als Grundlage für eine Interpolation gelten. Zu Recht hat sich die von der Beschwerdegegnerin beauftragte Vermessungsfirma daher bei der Interpolation des massgebenden Terrains im angrenzenden Bereich der Bauparzelle nicht auf diese Höhenlinien bei der neuen Rampe abgestützt. Ohnehin lässt sich das massgebende Terrain im erwähnten Bereich entlang des nördlichen Teils der Ostfassade des geplanten Neubaus wiederum aufgrund der Höhenangabe des gewachsenen Terrains in den Archivplänen zum Neubau des Gebäudes B. _____ Nr. 9 ermitteln: Die darin vermerkte Höhenangabe vor der Einfahrt der zum Abbruch vorgesehenen Garage (B. _____ Nr. 5a) stimmt richtigerweise überein mit dem massgebenden Terrain gemäss den Projektänderungsplänen vom 29. Oktober 2024. Die in den betreffenden Projektänderungsplänen in diesem Bereich der Bauparzelle fehlenden Höhenlinien tun entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers einer plausibel vorgenommenen Bestimmung des dortigen massgebenden Terrains schliesslich keinen Abbruch. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die von der beauftragten Vermessungsfirma gemessenen und berechneten Höhenangaben bei allen massgeblichen Stellen im ganzen Plansatz zur Projektänderung vom 29. Oktober 2024 einheitlich und übereinstimmend vermerkt sind. Nach dem Gesagten kann zusammengefasst festgehalten werden, dass die Höhenangaben entlang der Fassaden des Neubaus mit grosser Wahrscheinlichkeit das massgebende Terrain wiedergeben. Mangels weiterer oder detaillierter Archivpläne zu den verschiedenen Bauten auf dem fraglichen Baugrundstück und den Nachbarparzellen ist davon auszugehen, dass auch von Seiten des für die Gemeinde Seftigen zuständigen Nachführungsgeometers keine genauere Interpolation und somit andere Darstellung des massgebenden Terrains zu erwarten gewesen wäre.

Die Beschwerdegegnerin hat den Terrainverlauf im vorliegenden Fall somit rechtsgenügend abgeklärt und das massgebende Terrain plausibel dargestellt. Zumal sie auch die Berechnung der Hangneigung unbestrittenerweise korrekt vorgenommen hat, besteht folglich kein Anlass, die vorinstanzliche Gewährung des Hangzuschlags in Frage zu stellen. Das Bauprojekt hält die erlaubten Fassadenhöhen folglich allesamt ein und die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers sind somit unbegründet.

6. Untergeschoss, Fassadenmass

a) Auch die Festlegung und Einhaltung des zulässigen Fassadenmasses des Untergeschosses ist umstritten. Der Beschwerdeführer bringt einerseits vor, dass die Beschwerdegegnerin das Fassadenmass aufgrund des nicht korrekt ermittelten massgebenden Terrains falsch ausgewiesen habe. Andererseits ist er der Auffassung, dass gemäss dem Wortlaut des Baureglements der Gemeinde Seftigen nicht das Mittel aller Fassaden massgeblich sei, sondern dass auf jeder einzelnen Seite das maximal zulässige Fassadenmass eingehalten sein müsse. Bei der West- und bei der Nordfassade sei das zulässige Fassadenmass überschritten.

Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid seien bei der Berechnung des Fassadenmasses alle Fassadenflächen zu addieren und durch den Gebäudeumfang zu rechnen. In ihrer Stellungnahme vom 16. April 2024 führt die Vorinstanz weiter aus, dass die fragliche Norm im Gemeindebaureglement schon seit Jahren so angewendet werde, dass die Fassadenmasse zusammengerechnet im Mittel den vorgeschriebenen Wert erfüllen müssten. Im alten Baureglement sei noch explizit vom «Mittel aller Fassaden» die Rede gewesen und es sei nicht die Meinung gewesen, dies gemäss dem neuen Baureglement anders zu handhaben.

b) Das Baureglement der Gemeinde Seftigen hält in Art. 212 Abs. 2 Bst. g GBR fest, dass bei Untergeschossen die Oberkannte des fertigen Bodens des darüberliegenden ersten Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel maximal 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen darf.

Wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei der Anwendung ihrer Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie ihre kommunalen Vorschriften verstanden haben will. Die Rechtsmittelbehörden sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.¹⁷

c) Die gewählte Formulierung in Art. 212 Abs. 2 Bst. g GBR ist nicht ganz eindeutig: Sie kann bedeuten, dass auf keiner Gebäudeseite das durchschnittliche Fassadenmass mehr als 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen darf; so wie dies der Beschwerdeführer geltend macht. Sie kann aber auch bedeuten, dass von einem durchschnittlichen Fassadenmass gesamthaft über alle Gebäudeseiten zusammen auszugehen ist, welches den Wert von 1.2 m nicht überschreiten darf. Die Vorinstanz hat ausgeführt, dass gemäss ihrer stetigen Praxis von Letzterem, also von einem Durchschnittmass über alle Gebäudeseiten auszugehen sei. Diese Auslegung ist sowohl mit dem Wortlaut von Art. 212 Abs. 2 Bst. g GBR, als auch mit einer in der BSIG-Weisung Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018¹⁸ vorgeschlagenen Berechnungsmethode vereinbar; ferner ist sie im Ergebnis auch haltbar und sinnvoll. Sie ist damit durch die Gemeindeautonomie gedeckt und es besteht kein Grund, davon abzuweichen.

Da die Beschwerdegegnerin – wie oben dargestellt – den Terrainverlauf rechtsgenügend abgeklärt und das massgebende Terrain plausibel dargestellt hat, sind gestützt darauf in den Projektänderungsplänen vom 29. Oktober 2024 folgerichtig auch alle Fassadenflächen des Untergeschosses über dem massgebenden Terrain richtig angegeben. Das Mittel des Fassadenmasses wurde korrekt und gemäss der von der Gemeindeautonomie geschützten Berechnungsmethode nachgewiesen (alle Flächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie bis zur Oberkannte des

¹⁷ BVR 2010 S. 113 E. 3.4, mit Hinweisen.

¹⁸ Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018, Information Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3), Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (abrufbar unter <https://www.gemeinden.dij.be.ch/de/start.html> [Rubriken BSIG > BSIG Datenbank]), S. 12 und S. 3.

fertigen Bodens des darüberliegenden ersten Vollgeschosses, geteilt durch den Gesamtumfang des Untergeschosses). Das zulässige Mass von 1.2 m ist im vorliegenden Fall nicht überschritten und die betreffende Rüge des Beschwerdeführers somit abzuweisen.

7. Einhaltung des Grenzabstands durch die Aussentreppe

a) Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass die von der Beschwerdegegnerin auf der Westseite des Gebäudes geplante Aussentreppe den vorgeschriebenen Grenzabstand für offene vorspringende Gebäudeteile nicht einhalte. Auch befürchtet er eine Abgrabung des dortigen Terrains und dass sich die neue Aussentreppe deutlich über dem abzugrabenden Terrain befinde. Nach Einschätzung der Vorinstanz handle es sich hingegen bei der strittigen Aussentreppe nicht um einen offenen vorspringenden Gebäudeteil und somit müsse auch kein Grenzabstand eingehalten werden.

b) Art. 212 Abs. 2 Bst. e GBR definiert offene vorspringende Gebäudeteile als ab der Brüstung bzw. dem Geländer auf mindestens zwei Seiten offen und nennt konkret «Balkone, Vordächer, Terrassen, Aussentreppen, Rampen» und dergleichen. Der Grenzabstand für offene vorspringende Gebäudeteile beträgt gemäss der genannten GBR-Bestimmung 2 m. Die Figur 2.3.b im Anhang zur BMBV veranschaulicht die in Art. 10 BMBV definierten, vorspringenden Gebäudeteile aus der Seitenansicht. Dieselbe Figur findet sich auch in der BSIG-Weisung Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018, die «z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten» als vorspringende Gebäudeteile definiert.¹⁹

Auf der erwähnten Figur ist ersichtlich, dass mit vorspringenden Aussentreppen solche gemeint sind, die unmittelbar zu Hauseingängen führen beziehungsweise direkt vor einer Tür enden und somit dem Zugang ins Gebäude dienen. Konstruktiv sind diese Aussentreppen seitig an die Gebäudeaussenwand gebaut (Gehrichtung parallel entlang der Fassade) oder sie sind in einem (rechten) Winkel zur Fassade ausgerichtet (Gehrichtung auf die Fassade zu, bzw. davon weg); in beiden Fällen bilden die Treppen Bestandteile des Gebäudes.

c) Das vorliegende Baugrundstück fällt in nordwestlicher Richtung ab. Auf der Westseite des bestehenden Gebäudes gibt es folglich ein Gefälle im Terrain. Auch nach Fertigstellung des Neubaus wird die Höhendifferenz im fertigen Terrain entlang der Westfassade zwischen der südwestlichen und der nordwestlichen Gebäudeecke 1.1 m betragen. Zur Überwindung dieser Höhendifferenz und um aussen am geplanten Gebäude herum zur nördlich gelegenen Parkierungsanlage sowie zum Garten zu gelangen, ist östlich des Gebäudes eine Rampe und westlich des Gebäudes die strittige Aussentreppe geplant. Die Treppe befindet sich zwischen dem Sitzplatz der Wohnung 1 und dem die Parzelle gegen Westen abgrenzenden Betonsockel mit dem Holzlattenzaun darauf. Die Treppe führt jedoch nicht zu einem Hauseingang oder von einer Tür weg, sondern verbindet einzig den tiefer gelegenen nördlichen Aussenbereich mit dem höher gelegenen Vorplatz südlich des geplanten Neubaus. Konstruktiv gleicht die Treppe somit nicht denjenigen in der erwähnten Figur im Anhang der BMBV bzw. der erwähnten BSIG-Weisung betreffend die offenen vorspringenden Gebäudeteile. Auch funktionell unterscheidet sie sich, zumal sie nicht dem Hauszugang dient, sondern lediglich die Aussenräume – das heisst den nördlichen Gartenbereich und die Parkierungsanlage sowie der südliche Vorplatz vor dem Haus und der Gemeindestrasse – miteinander verbindet. Dass es sich bei der geplanten Aussentreppe um ein reines Aussenraumgestaltungselement handelt, wird auch mit Blick auf das sich im nördlichen Teil des Gebäudeinnern befindliche Haupttreppenhaus ersichtlich; einzig die dort geplanten Treppen dienen dem Zugang ins Gebäudeinnere. Insgesamt handelt es sich bei der umstrittenen Aussentreppe deshalb

¹⁹ BSIG-Weisung Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018, S. 5.

nicht um einen offenen vorstehenden Gebäudeteil, sondern um ein Gestaltungselement im Umschwung der Liegenschaft, womit der Grenzabstand nach Art. 212 Abs. 2 Bst. e GBR nicht einhalten werden muss.

Auch die Befürchtungen des Beschwerdeführers betreffend das angeblich abzugrabende Terrain bei der geplanten Aussentreppe erweisen sich als unbegründet: Im Projektänderungsplan Nr. 351 «Fassade West», gestempelt vom Rechtsamt am 29. Oktober 2024, ist ersichtlich, dass es bei der Aussentreppe zu keiner Abgrabung des bestehenden Terrains kommen wird, sondern vielmehr die dort bereits bestehende Abgrabung aufgeschüttet wird. Im Vergleich zum Projektänderungsplan Nr. 391 «Fassade West Nachweis», gestempelt vom Rechtsamt am 29. Oktober 2024, ist weiter erkennbar, dass die Höhe dieser Aufschüttung bzw. der Aussentreppe an deren höchsten Stelle weniger als 1 m betragen wird. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers ist die Höhe der Aufschüttung bzw. der Aussentreppe hier nämlich nicht gemäss Art. 1 Abs. 3 BMBV ab dem bereits abgegrabenen Terrain zu messen, sondern vielmehr ab dem im Projektänderungsplan Nr. 391 «Fassade West Nachweis», gestempelt vom Rechtsamt am 29. Oktober 2024, eingezeichneten massgebenden Terrain gemäss Art. 1 Abs. 1 BMBV. Die Rüge des Beschwerdeführers betreffend die Aussentreppe ist folglich unbegründet.

8. Vordach und Balkon im Strassenabstand

a) Abschliessend erwähnt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde, dass an der südlichen Fassade des geplanten Neubaus das Vordach und die hervorspringende Laube in den Strassenabstand ragen würden. Das betreffende Ausnahmegesuch spreche für seine Kritik, wonach vorliegend ein überdimensionierter Neubau geplant sei. Die Vorinstanz erwähnt diesbezüglich im angefochtenen Entscheid, dass es sich beim Vordach und bei der südlichen Laube um ortsübliche Bauteile handeln würde, welche im Strassenabstand toleriert würden, da sie sich ab einer Höhe von 5.8 m über der Strasse befinden und den Strassenverkehr nicht tangieren würden.

b) Nach Art. 56a Abs. 1 SV²⁰ dürfen freitragende Gebäudeteile in einer Höhe von mindestens 4.5 m über der Fahrbahn der öffentlichen Strasse bis 2 m in den Bauverbotsstreifen hineinragen. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtig festgestellt hat, befinden sich die beiden strittigen Gebäudeteile oberhalb der in Art. 56a Abs. 1 SV vorgegebenen Mindesthöhe und ragen weniger als 2 m in den Strassenabstand hinein. Auch die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers ist folglich unbegründet.

9. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Projektänderung gemäss den Projektänderungsplänen vom 29. Oktober 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 29. Oktober 2024, bewilligt werden kann und die Projektänderungspläne aufgrund des Verzichts auf die strassenseitigen Besucherparkplätze durch die Beschwerdegegnerin von der BVD entsprechend angepasst werden (Streichung des Besucherparkplatzes Nr. 5). Der angefochtene Entscheid ist im Übrigen zu bestätigen und die Beschwerde ist abzuweisen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1

²⁰ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, SR. 732.111.1).

GebV²¹). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale im vorliegenden Fall auf CHF 3000.– festgesetzt.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten 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. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um beispielsweise den Einwänden des Beschwerdeführers Rechnung zu tragen, gilt sie insofern als unterliegend. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.²²

Der Beschwerdeführer dringt mit seinen Anträgen nicht durch und gilt somit grundsätzlich als unterliegend. Allerdings reichte die Beschwerdegegnerin während des Beschwerdeverfahrens zwei Projektänderungen ein und passte ihr Bauvorhaben entsprechend an (Neuvermassung des Terrains, Verzicht auf die Errichtung der strassenseitigen Besucherparkplätze, Reduktion der Gebäudehöhe und Verkleinerung der Balkone), womit auch sie teilweise als unterliegend gilt. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. Unterliegens gilt der Beschwerdeführer vorliegend als zu zwei Drittel, die Beschwerdegegnerin als zu einem Drittel unterliegend.

Der Beschwerdeführer hat somit Verfahrenskosten von CHF 2000.– zu tragen, während der Beschwerdegegnerin Verfahrenskosten von CHF 1000.– aufzuerlegen sind.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁴).

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht in seiner Kostennote vom 31. Januar 2025 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten im Umfang von CHF 4972.60 geltend (Honorar CHF 4432.00, Auslagen CHF 168.00 und Mehrwertsteuer von CHF 372.60). Die Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Die Beschwerdegegnerin hat demnach dem Beschwerdeführer einen Drittel seiner Parteikosten, ausmachend CHF 1657.55, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²² Vgl. Ruth Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4.

²³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

2. Die Projektänderung gemäss den Projektänderungsplänen vom 29. Oktober 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 29. Oktober 2024, wird bewilligt, wobei der strassenseitige Besucherparkplatz Nr. 5 in den Plänen gestrichen wird und südlich des geplanten Neubaus somit keine strassenseitigen Besucherparkplätze bewilligt werden.

Je ein Plansatz der Projektänderung gehen an die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Seftigen.

Im Übrigen wird der Bauentscheid der Gemeinde Seftigen vom 15. Februar 2024 bestätigt.

3. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2000.– zur Bezahlung auferlegt. Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1000.– zur Bezahlung auferlegt.

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Umfang von CHF 1657.55 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seftigen, 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 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.