



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/43

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Februar 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walperswil, Gemeindeverwaltung, Waldweg 4,
3272 Walperswil

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 7. Juni 2023 (eBau Nummer A._____; Rückbau Schopf, Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Am 15. April 2021 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Walperswil ein Baugesuch für den Rückbau des bestehenden Schopfes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf der Parzelle Walperswil Grundbuchblatt Nr. J._____ (Bauparzelle) ein. Die Bauparzelle liegt in der Kernzone und im Ortsbildschutzgebiet von Walperswil (Nr. 1278 des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)). Das bestehende Gebäude auf der Bauparzelle ist nicht geschützt (kein K-Objekt), bildet jedoch Bestandteil der Baugruppe A, Walperswil Dorf, des Bauinventars des Kantons Bern. In der unmittelbaren Umgebung der Bauparzelle befinden sich verschiedene erhaltens- und schützenswerte

Baudenkmäler (K. _____ weg 1 und 5, L. _____ strasse 22, 22b, 26 und 28). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtscheid vom 7. Juni 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 21. Juli 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- «1. Die Vorinstanz sei zu verpflichten, den Beschwerdeführenden die gemäss Schreiben vom 07.12.2022 einverlangten Akten zuzustellen.
2. Den Beschwerdeführenden sei Gelegenheit zu geben, die genannten Unterlagen zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen.
3. Eventuell: Der Bauentscheid vom 7. Juni 2023 sei aufzuheben und die Sache sei zwecks genauerer Überprüfung der Sicherheit im Zusammenhang mit der Unterschreitung des minimalen Strassenabstandes an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- Unter Kosten- und Entschädigungsfolge»

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ eröffnete daraufhin das Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2023/114. Mit Entscheid vom 7. November 2023 trat die BVD zufolge verpasster Beschwerdefrist nicht auf die Beschwerde ein, auferlegte den Beschwerdeführenden die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1000.– und verpflichtete die Beschwerdeführenden, der Beschwerdegegnerin eine Parteikostenentschädigung in der Höhe von CHF 4391.– (exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Gegen den Entscheid der BVD erhoben die Beschwerdeführenden am 24. November 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 5. März 2024 (VGE 2023/309) dahingehend gut, dass der Entscheid der BVD vom 7. November 2023 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

Das Rechtsamt der BVD teilte den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 12. April 2024 mit, dass das Verwaltungsgericht die Akten am 12. März 2024 an die BVD retourniert habe und das Verfahren vor der BVD unter der neuen RA Nr. 110/2024/43 wieder aufgenommen werde. Mit Verfügung vom 27. Mai 2024 stellte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden sämtliche Akten des Beschwerdeverfahrens RA Nr. 110/2023/114 und die Vorakten des Regierungsstatthalteramts Seeland sowie die vorliegenden Beschwerdeakten zur Einsicht zu.

Mit Verfügung vom 11. Juni 2024 holte das Rechtsamt einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Fachbericht der OLK vom 27. August 2024 zu äussern, was sowohl die Beschwerdeführenden wie auch die Beschwerdegegnerin mit Eingaben vom 10. Oktober 2024 taten. Die Gemeinde Walperswil und das Regierungsstatthalteramt Seeland reichten keine Stellungnahme ein.

In seiner Verfügung vom 18. Dezember 2024 führte das Rechtsamt aus, es gehe davon aus, dass die Parteien sich genügend haben äussern können, holte die Kostennoten ein und kündigte den Entscheid per Ende Februar / Anfang März 2025 an.

Mit Schreiben vom 14. Januar 2025 reichte der Vertreter der Beschwerdegegnerin seine Kostennote für das Verfahren RA 110/2024/43 ein und verweist auf diejenige aus dem Verfahren RA 110/2023/114 vom 4. September 2023. Im Schreiben vom 16. Januar 2025 replizierten die Beschwerdeführenden auf die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 10. Oktober 2024. Daneben

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).

reichte ihr Vertreter im selben Schreiben seine Kostennote ein, ohne diese zwischen den Verfahren RA 110/2023/114 und RA 110/2024/43 aufzuschlüsseln.

4. Auf die Rechtsschriften der Parteien im Verfahren RA 110/203/114 sowie diejenigen im vorliegenden Beschwerdeverfahren und den Fachbericht der OLK vom 27. August 2024 wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 5. Mai 2024 (VGE 2023/309) festgestellt, die BVD sei zu Unrecht wegen Fristversäumnis auf die Beschwerde vom 21. Juli 2023 nicht eingetreten. Es hat den Entscheid der BVD vom 7. November 2023 aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Damit ist die Streitsache wieder bei der BVD hängig.

b) An der Zuständigkeit der BVD zur Beurteilung der Beschwerde vom 21. Juli 2023 sowie an der Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden hat sich seit dem Entscheid der BVD vom 7. November 2023 im Verfahren RA Nr. 110/2023/114 nichts geändert. Die Beschwerdefrist ist gestützt auf das Verwaltungsgerichtsurteil als eingehalten zu behandeln. Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten.

2. Rechtsbegehren und Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.²

Mit dem Antrag bzw. dem Rechtsbegehren wird – gegebenenfalls unter Rückgriff auf die Begründung – der Streitgegenstand festgelegt. Das Rechtsbegehren sollte so präzise gefasst sein, dass es unverändert ins Entscheiddispositiv übernommen werden kann. Die Praxis ist jedoch nicht streng. Dem Antragserfordernis ist bereits Genüge getan, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was angebeht wird. Wegleitend ist dabei der Grundsatz von Treu und Glauben. Ein bloss kassatorisch gestellter Antrag (Aufhebung und Rückweisung) wird gerade bei Laieneingaben nicht selten als reformatorisches Begehren (Entscheid in der Sache) aufzufassen sein. Weiter sind (allenfalls unzulässige) Feststellungsanträge im Licht der Begründung in (zulässige) Gestaltungs- oder Leistungsbegehren umzudeuten, und zwar selbst bei rechtskundiger Vertretung.³

b) Die Beschwerdeführenden beantragen in ihren Rechtsbegehren 1 Einsicht in gewisse, von ihnen im Vorverfahren beim Regierungsstatthalteramt Seeland angeblich bereits einverlangte, Akten. In Rechtsbegehren 2 beantragen sie sodann eine Fristansetzung für die Stellungnahme zu den genannten Akten. In Rechtsbegehren 3 beantragen sie eventualiter die Aufhebung des vorinstanz-

² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

³ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 18.

lichen Entscheids vom 7. Juni 2023 und die Rückweisung zur erneuten Überprüfung an die Vorinstanz.

Die Rechtsbegehren 1 und 2 stellen Verfahrensanträge im Beschwerdeverfahren dar und sind nicht gegen den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 7. Juni 2023 gerichtet. Lediglich das Rechtsbegehren drei zielt auf eine Abänderung des Dispositivs des angefochtenen Gesamtentscheids. Es geht nicht aus der Begründung der Beschwerde hervor, weshalb die Beschwerdeführenden das Hauptbegehren eventualiter gestellt haben. Eventualbegehren sind grundsätzlich selbst dann als solche – und nicht von Amtes wegen als Hauptbegehren – zu verstehen und zu prüfen, wenn sie über das Hauptbegehren hinausgehen und von der Sache her eigentlich den Hauptantrag bilden.⁴ Wegen dem Fehlen eines eigentlichen Hauptbegehrens muss vorliegend das Eventualiterbegehren im Rechtsbegehren 3 jedoch als Hauptbegehren gelten, auch wenn wie gesehen Eventualbegehren grundsätzlich nicht über das Hauptbegehren hinausgehen können. Mangels gestelltem Hauptantrag wäre ansonsten nicht auf die Beschwerde einzutreten und das erscheint vorliegend selbst bei den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden als zu formalistisch.

Insoweit die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vorbringt, Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sei lediglich das Gesuch um Akteneinsicht und Ansetzung einer Frist zur Stellungnahme, ist ihr demnach nicht zu folgen. Aus der Beschwerdeschrift als Ganzes und unter Berücksichtigung ihrer Begründung geht letztlich genügend hervor, dass die Beschwerdeführenden die Baubewilligung aufgehoben haben möchten.

c) Nach dem Gesagten umfasst der Streitgegenstand das komplette Anfechtungsobjekt, mithin die vom Regierungsstatthalteramt Seeland erteilte Baubewilligung vom 7. Juni 2023. Die Verfahrensanträge in Rechtsbegehren 1 und 2 werden in Erwägung 3 behandelt.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden monieren, es sei ihnen verschiedentlich die Einsicht in die Akten bzw. Aktenstücke vorenthalten und damit sei ihr rechtliche Gehör verletzt worden. Der zustimmende Entscheid der Denkmalpflege stütze sich massgeblich auf das im Vorfeld durchgeführte Workshopverfahren. Aus dem im Baubewilligungsverfahren eingereichten Fachbericht der Denkmalpflege vom 16. Juli 2021 gehe nur hervor, dass «die im Rahmen des Workshopverfahrens abgegebenen Empfehlungen der Denkmalpflege erfüllt» worden seien. Welche Empfehlungen das sind und weshalb das Volumen und die Gestaltung des Gebäudes nicht thematisiert worden sei, gehe aus dem Fachbericht nicht hervor. Trotz mehrfacher Aufforderung auf Herausgabe der Unterlagen zum Workshopverfahren im Baubewilligungsverfahren habe das Regierungsstatthalteramt Seeland den Beschwerdeführenden diese vorenthalten. Ebenfalls keine Einsicht sei den Beschwerdeführenden in den Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 25. Mai 2022⁵ sowie in die Einsprache von Y. _____ vom 13. Juni 2022⁶ gewährt worden.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Beschwerdeführenden hätten auf die Durchsetzung ihres Rechts auf Akteneinsicht verzichtet, da sie die Zustellung der verlangten Akten weder gemahnt noch am Sitz der Behörde die Akten eingesehen haben. Zudem hätten sie auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren nach wie vor die Möglichkeit, Akteneinsicht zu verlangen, den Amtsbericht Strassenbaupolizei einzusehen und gegebenenfalls im Rahmen von Schlussbemerkungen Stel-

⁴ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 19.

⁵ Vgl. Vorakten, pag. 304.

⁶ Vgl. Vorakten, pag. 244.

lung zu nehmen. Weiter sei die Einsprache Y. _____ für die Beurteilung der Einsprache der Beschwerdeführenden ohne Belang. Zudem hätten die Beschwerdeführenden Einsicht in das mit dem Baugesuch eingereichte Protokoll des 4. Workshops nehmen können. Daraus sei ersichtlich, wer am Workshopverfahren beteiligt gewesen sei, dass sich die Teilnehmenden detailliert mit der Gestaltung auseinandergesetzt hätten und dass das Projekt unter Beachtung der noch verbliebenen Pendenzen in ein Bauprojekt überführt werden könne. Die Vorinstanz habe demgegenüber zu Recht festgehalten, dass die Akten des gesamten Workshopverfahrens nicht Gegenstand des Baugesuchs seien und demnach kein Anspruch auf Einsicht in dieselben bestünde.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁷ 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. Gemäss Art. 23 Abs. 1 VRPG haben die Parteien dabei Anspruch auf Einsicht in die Verfahrensakten, soweit nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen deren Geheimhaltung erfordern. Das Einsichtsrecht einer Partei erstreckt sich auf alle Akten, welche die Behörde beigezogen oder erstellt hat und die geeignet sind, Grundlage ihres Entscheids zu bilden.⁸ Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen. Diese Grundsätze gelten sowohl im Verwaltungs- wie auch im Verwaltungsjustizverfahren.⁹

c) In ihrer Einsprache vom 2. Juli 2021¹⁰ beantragten die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren Einsicht in die kompletten Baugesuchakten. Mit E-Mail vom 31. August 2021¹¹ wiederholten die Beschwerdeführenden ihr Begehren um Akteneinsicht. In ihrer Stellungnahme vom 26. Oktober 2021¹² betrachteten die Beschwerdeführenden ihr Gesuch um Akteneinsicht mittlerweile als erledigt. Vor diesem Hintergrund war das Regierungsstatthalteramt Seeland zu diesem Zeitpunkt im Vorverfahren nicht gehalten, dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden die kompletten Akten des Baugesuchverfahrens zur Einsicht zuzustellen. Ein weiteres, umfassendes Akteneinsichtsgesuch der Beschwerdeführenden im Vorverfahren ist nicht ersichtlich und wird vorliegend auch nicht vorgebracht. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden wurde demnach nicht dadurch verletzt, dass das Regierungsstatthalteramt Seeland den Beschwerdeführenden nie die kompletten Akten zur Einsicht zugestellt oder die Einsicht auf ihrer Amtsstelle angeboten hatte.

d) Mit Schreiben vom 18. Mai 2022¹³ ersuchten die Beschwerdeführenden sodann spezifisch um Einsicht in die «vollständigen Unterlagen des Workshopverfahrens». Mit in den Vorakten nicht enthaltenem Schreiben der Beschwerdeführenden vom 7. Dezember 2022 ersuchten diese spezifisch um Einsicht in den Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 25. Mai 2022, die Einsprache von

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 23 N. 2.

⁹ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

¹⁰ Vgl. Vorakten, pag. 137.

¹¹ Vgl. Vorakten, pag. 147.

¹² Vgl. Vorakten, pag. 212.

¹³ Vgl. Vorakten, pag. 242.

Y. _____ sowie die Unterlagen der Denkmalpflege (Beilagen zum Amtsbericht vom 22. [recte 16.] Juli 2021).¹⁴ Auf diese Begehren ist nachfolgend einzeln einzugehen.

e) Das Regierungsstatthalteramt Seeland stellt sich in seinem Gesamtentscheid vom 7. Juni 2023 auf den Standpunkt, das Workshopverfahren sei ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens durchgeführt worden und bilde demnach nicht Bestandteil dessen. Folglich gehörten die Unterlagen des Workshopverfahrens nicht zu den amtlichen Akten des Baubewilligungsverfahrens, weshalb die Beschwerdeführenden keinen Anspruch auf Einsicht in diese Unterlagen geltend machen könnten. Diese Ansicht ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Das Baubewilligungsverfahren wird mit Einreichung des Gesuchs seitens der Gesuchstellenden rechtshängig. Erst das mit der Rechtshängigkeit einhergehende Verfahrens- bzw. Prozessrechtsverhältnis verpflichtet die Behörde zur Beachtung der Verfahrensgarantien und damit die mit dem Recht auf Akteneinsicht einhergehende Aktenführungspflicht.¹⁵ Die mit Beginn der Rechtshängigkeit einhergehenden Parteirechte und damit auch das Recht auf Akteneinsicht beziehen sich demnach auf die, ab diesem Zeitpunkt vorhandenen Akten, mithin beginnend mit dem Baugesuch und etwaigen Beilagen. Wie und gestützt auf welche Vorarbeiten ein Bauprojekt ausgearbeitet wird, bevor es als Baugesuch der zuständigen Behörde eingereicht wird, ist grundsätzlich im Baubewilligungsverfahren nicht von Belang.¹⁶

Zu prüfen ist das eingereichte Bauprojekt gestützt auf die Unterlagen des Baugesuchs. Vorliegend reichte die Beschwerdegegnerin als Beilage zum Baugesuch das Resultat des Workshopverfahrens – das Protokoll Nr. 4 – dem Regierungsstatthalteramt Seeland ein.¹⁷ Mindestens dieses Protokoll Nr. 4 war als Bestandteil des Baugesuchs damit auch Teil der Akten des Baubewilligungsverfahrens. Das Recht auf Akteneinsicht erstreckt sich demnach auf dieses Aktenstück. Folglich hatte das Regierungsstatthalteramt Seeland mindestens das Protokoll Nr. 4 des Workshopverfahrens den Beschwerdeführenden im Vorverfahren zu Unrecht vorenthalten, mithin deren rechtliches Gehör verletzt.

Die Unterlagen des Workshopverfahrens als Ganzes – ausgenommen das Protokoll Nr. 4 – waren nicht Bestandteil der amtlichen Akten des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdeführenden brachten im Baubewilligungsverfahren – wie nun auch im Beschwerdeverfahren – aber vor, durch die Verweise der kantonalen Denkmalpflege (KDP) in ihrem Fachbericht vom 16. Juli 2021, gehörten die Unterlagen des Workshopverfahrens zu den Akten. Andernfalls könnten sie ihr rechtliches Gehör nicht wirksam wahrnehmen. Das Regierungsstatthalteramt Seeland hätte demnach das Einsichtsbegehren der Beschwerdeführenden vom 18. Mai 2022 als Editionsbegehren deuten müssen, da die Unterlagen des Workshopverfahrens gar nicht Bestandteil der amtlichen Akten im Vorverfahren waren. Mit der Verweigerung der Einsicht in diese Unterlagen im Gesamtentscheid vom 7. Juni 2023 lehnte das Regierungsstatthalteramt Seeland dieses Editionsbegehren jedoch implizit ab. Die KDP verweist in ihrem Fachbericht vom 16. Juli 2021 für die Begründung ihrer Zustimmung zum Bauvorhaben gemäss eingereichten Baugesuch fast ausschliesslich auf das Workshopverfahren. Die denkmalpflegerische Zustimmung zum Bauprojekt ohne Einsicht in das Workshopverfahren ist nicht nachzuvollziehen. Entgegen der Meinung der Beschwerdegegnerin reicht hierfür die Einsicht in das Protokoll Nr. 4 des Workshopverfahrens nicht aus. Welche seitens der KDP im Workshopverfahren geäusserten Bedenken berücksichtigt, welche Anregungen um-

¹⁴ Das erwähnte Schreiben der Beschwerdeführenden ist als Beilage 6 zur Beschwerde im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Dossier RA Nr. 110/2023/114 abgelegt.

¹⁵ Vgl. Reto Feller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 16 N. 7, sowie Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 23 N. 5.

¹⁶ Von diesem Grundsatz ausgeklammert ist die hier nicht betroffene Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde vorgängig zur Einreichung eines Baugesuchs, welche regelmässig im Baubewilligungsverfahren beizuziehen ist.

¹⁷ Vgl. Vorakten, pag. 008.

gesetzt, welche Vorschläge befolgt wurden, ist nicht einzig aus dem Protokoll Nr. 4 ersichtlich, beinhalten doch auch die Protokolle Nr. 1, 2 und 3 solche Voten der KDP.

Es obliegt der Baubewilligungsbehörde als Leitbehörde die Verfahrensgrundsätze des Baubewilligungsverfahrens einzuhalten. Das Regierungsstatthalteramt Seeland hätte demnach nach Eingang des Fachberichts der KDP vom 16. Juli 2021 die Unterlagen des Workshopverfahrens von Amtes wegen beiziehen müssen, sodass der Fachbericht zu verstehen ist. Alternativ wäre eine Nachbesserung des Fachberichts der KDP möglich gewesen, damit auch am Workshopverfahren nicht beteiligte Dritte die Fachmeinung der KDP aus dem Fachbericht selbst hätten nachvollziehen können. Spätestens jedoch gestützt auf das Einsichts- bzw. Editionsbegehren der Beschwerdeführenden vom 18. Mai 2022 musste das Regierungsstatthalteramt Seeland bemerken, dass ohne Einsicht in die Unterlagen des Workshopverfahrens die Fachmeinung der KDP zum Bauvorhaben für Dritte nicht nachvollziehbar war. Durch die fehlende Edition dieser Unterlagen und letztlich durch deren Vorenthalten den Beschwerdeführenden gegenüber im Baubewilligungsverfahren, erschwerte das Regierungsstatthalteramt Seeland den Beschwerdeführenden die sachgerechte Anfechtung seines Gesamtentscheids vom 7. Juni 2023. Es wäre dem Regierungsstatthalteramt Seeland obgelegen, genau zu prüfen, ob durch den Verweis seitens der KDP auf das Workshopverfahren deren Ausführungen für Dritte noch verständlich waren oder nicht. Das Vorgehen des Regierungsstatthalteramts Seeland stellt damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden dar.

Der weitere Vorwurf der Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde, sie hätten in das Workshopverfahren mit einbezogen werden müssen, stellt im Übrigen keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Dies ergibt sich aus den obgenannten Ausführungen zum Beginn der Parteirechte von selbst. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht in ihrer Beschwerdeantwort erwähnt, ist im Stadium eines Workshopverfahrens zudem ohnehin noch nicht bekannt, wer in einem allfälligen späteren Baubewilligungsverfahren Parteistellung haben wird.

f) Es ist weiter notorisch, dass die Baubewilligungsbehörden die verschiedenen Einsprachen in einem Fall sammeln und diese nicht wechselseitig zustellen. Zwar bilden sämtliche Einsprachen Bestandteil der Baubewilligungsakten, in welche die Parteien gestützt auf Art. 23 VRPG unbestrittenermassen ein Einsichtsrecht haben. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Einsprachen anderer Einsprechenden gleich zu behandeln sind, wie Eingaben von (Gegen-)Parteien und (Fach-)Behörden. Vielmehr sind die verschiedenen Einsprechenden erst durch ihre jeweils eingereichte Einsprache am Verfahren beteiligt. Entsprechend «profitieren» sie erst ab diesem Zeitpunkt von den Rechten als Verfahrenspartei.¹⁸ Demnach stellt es keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, wenn das Regierungsstatthalteramt Seeland den Beschwerdeführenden die Einsprache Y._____ nicht separat zugestellt hatte. Ohnehin spielen die verschiedenen anderen Einsprachen für die jeweilige Beurteilung einer spezifischen Einsprache keine Rolle. Die aus der Sicht der Beschwerdeführenden «verweigerte» Akteneinsicht in die Einsprache Y._____ kann damit von vornherein keinen Nachteil für sie mit sich ziehen (vgl. Art. 23 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführenden haben nach Eingang der Einsprache Y._____ beim Regierungsstatthalteramt Seeland kein in den Vorakten enthaltenes Akteneinsichtsgesuch (mehr) gestellt bzw. auf ihr ursprünglich Einsichtsgesuch in die gesamten Akten verzichtet (vgl. Erwägung 2c vorangehend). Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden wurde in dieser Hinsicht demnach nicht verletzt. Im Übrigen erhielten die Beschwerdeführenden in vorliegendem Beschwerdeverfahren Einsicht in die kompletten Akten, was auch die Vorakten des Baubewilligungsverfahrens mitsamt der Einsprache Y._____ umfasst.

¹⁸ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 16 N. 7 f. mit Hinweisen.

g) Das Gesuch der Beschwerdeführenden vom 7. Dezember 2022 um Zustellung und damit Einsicht in den Amtsbericht der Strassenbaupolizei vom 25. Mai 2022 ist in den Vorakten, wie erwähnt, nicht enthalten. Auf Nachfrage des Rechtsamts mit Instruktionsverfügung vom 6. Mai 2024 gab das Regierungsstatthalteramt Seeland an, sich nicht an ein entsprechendes Schreiben erinnern zu können. Die Beschwerdeführenden versandten das Schreiben vom 7. Dezember 2022 per A-Post, mithin kann die Sendung nicht rückverfolgt werden. Ebenfalls in der Beschwerdebeilage 6 findet sich eine E-Mail vom 4. November 2022 mit dem Ersuchen um Akteneinsicht in den Amtsbericht der Strassenbaupolizei vom 25. Mai 2022. Allerdings wurde diese E-Mail, obwohl offensichtlich für das Regierungsstatthalteramt Seeland gedacht, an die Gemeinde Walperswil versandt. Eine Weiterleitung dieser E-Mail an das Regierungsstatthalteramt Seeland ist nicht aktenkundig. Vor diesem Hintergrund ist nicht erstellt, dass das Regierungsstatthalteramt Seeland im Vorverfahren den Beschwerdeführenden bewusst die Einsicht in den Amtsbericht der Strassenbaupolizei vom 25. Mai 2022 verwehrt hatte. Wie das Regierungsstatthalteramt Seeland zu Recht vorbringt, wäre es den Beschwerdeführenden im Vorverfahren offen gestanden, das Nichtreagieren auf das Ersuchen vom 4. November bzw. 7. Dezember 2022 zu mahnen bzw. zu rügen, verging bis zum Bauentscheid vom 7. Juni 2023 doch ein halbes Jahr. Nach dem Gesagten liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Zusammenhang mit diesem spezifischen Ersuchen um Akteneinsicht vor.

h) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.¹⁹

Die Beschwerdeführenden erhielten im Vorverfahren keine Einsicht in das Workshopverfahren (Protokoll Nr. 4) bzw. wurde deren Ersuchen um Edition der Unterlagen des Workshopverfahrens im Baubewilligungsverfahren vom Regierungsstatthalteramt Seeland zu Unrecht abgelehnt. Somit erhielten sie zwar in der Beschwerde keine Gelegenheit, sich dazu zu äussern bzw. konnten sie den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Seeland diesbezüglich nur erschwert hinterfragen. Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG sowie Art. 66 Abs. 1 VRPG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz aber die volle Überprüfungsbefugnis zu. Die Unterlagen des Workshopverfahrens wurden im Beschwerdeverfahren von der Beschwerdegegnerin eingefordert. Das Rechtsamt stellte die kompletten Vorakten zusammen mit den Akten der Beschwerdeverfahren RA Nrn. 110/2023/114 sowie 110/2024/43 (inkl. den Unterlagen des Workshopverfahrens) den Beschwerdeführenden mit Instruktionsverfügung vom 27. Mai 2024 zur Einsicht zu. Die von den Beschwerdeführenden im vorliegenden Verfahren ersuchte Akteneinsicht (vgl. Rechtsbegehren 1) wurde demnach gewährt. Mit vorliegendem Beschwerdeentscheid wird die erteilte Baubewilligung unter Berücksichtigung der Vorbringen der Beschwerdeführenden ausführlich geprüft. Damit haben die Beschwerdeführenden ihre Parteirechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können (vgl. auch Rechtsbegehren 2). Die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das Regierungsstatthalteramt Seeland im Vorverfahren ist nicht besonders schwerwiegend und kann demnach durch vorliegendes Verfahren geheilt werden. Es ist zudem nicht ersichtlich, dass den Beschwerdeführenden durch die Heilung der Gehörsverletzung ein Nachteil erwachsen würde. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs hatte schliesslich keinen Einfluss auf den vorinstanzlichen

¹⁹ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

Verfahrensausgang, zumal die Beschwerdeführenden in der Beschwerde bzw. in ihren weiteren Eingaben vom 10. Oktober 2024 sowie vom 16. Januar 2025 keine Gründe vorbringen, weshalb die Erteilung der Baubewilligung fälschlicherweise erfolgt sei (vgl. die nachfolgenden Erwägungen). Eine Aufhebung des Gesamtentscheids mit Rückweisung an die Vorinstanz würde somit zu einer unnötigen Verfahrensverlängerung führen. Die Voraussetzungen zur Heilung der Gehörsverletzung sind daher erfüllt. Sie ist allerdings bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.²⁰

4. Ästhetik, Ortsbild- und Denkmalschutz

a) Geplant ist vorliegend ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen sowie einer Tiefgarage auf der Bauparzelle Nr. J._____ in der Kernzone K gemäss Art. 12 GBR²¹. Die Bauparzelle befindet sich in einem Ortsbildschutzgebiet des ISOS sowie innerhalb der Baugruppe G des kantonalen Bauinventars. Unmittelbar angrenzend an die Bauparzelle befinden sich mehrere im Sinne von Art. 10a Abs. 2 bzw. 3 BauG als schützens- bzw. erhaltenswert eingestufte Liegenschaften auf den Parzellen Nr. S._____, V._____, H._____ sowie X._____.²² Das Regierungsstatthalteramt Seeland holte im Baubewilligungsverfahren für die Beurteilung der Ästhetik des Bauvorhabens und in Bezug auf den Ortsbildschutz eine Beurteilung der KDP ein.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «negative 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.²³ Das Baureglement der Gemeinde Walperswil enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 2 (Baugestaltung)

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers.
- Die Wohn- und Lebensqualität.
- Die bestehende, benachbarte Bebauung.
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen.
- Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebund von Fassaden und Dächern.
- Die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum.
- Die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
- Die Aspekte der Sicherheit (subjektives Sicherheitsgefühl).
- Die Gestaltung und Anordnungen der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

² [...]

²⁰ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

²¹ Baureglement der Einwohnergemeinde Walperswil vom 5. Juni 2018, in Kraft seit dem 11. Januar 2019 (GBR).

²² Vgl. Zonenplan der Gemeinde Walperswil, vgl. auch Bauinventar des Kantons Bern.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

Art. 11 (Dachgestaltung, Dachausbau)

¹ Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen oder des Strassenbildes, so kann die Dachform durch die Baukommission vorgeschrieben werden.

²⁻⁵ [...]

Art. 21 (Allgemeiner Schutzzweck)

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Schutzgebiete und -objekte bezwecken [...] sowie das Bewahren des gemeinde-typischen Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind Schutzgebiete im Sinne des Kantonalen Baugesetzes.

Art. 28 (Ortsbildschutzgebiet)

¹ Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten weitgehend zu erhalten.

² Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind möglichst als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor.

³⁻⁴ [...]

Die Bestimmungen des Baureglements gehen insgesamt weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» (vgl. Art. 2 Abs. 1 GBR) 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.²⁴ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.²⁵

c) Wie erwähnt, ist das Dorf Walperswil im ISOS aufgeführt. Die Bauparzelle ist dem Gebiet Nr. 1 «Langgestreckte Ackerbauernsiedlung auf Hügelkamm» mit dem Erhaltungsziel B zuzuordnen und liegt direkt angrenzend an das Gebiet 1.1 «Zentraler Dorfbereich mit öffentlichen Bauten und Dorfplatz» mit dem Erhaltungsziel A. Daneben verfügt Walperswil über zwei im Bauinventar des Kantons Bern aufgenommene Baugruppen. Die Bauparzelle bildet Bestandteil der Baugruppe A, Walperswil Dorf, ohne dabei selbst als K-Objekt ins Bauinventar aufgenommen worden zu sein.

d) Im Baubewilligungsverfahren beurteilte die KDP das Bauvorhaben positiv und beantragte in ihrem Fachbericht vom 16. Juli 2021²⁶ die Erteilung der Baubewilligung unter Auflagen. Dabei stützt sie sich auf ein vorgängig zum Baubewilligungsverfahren durchgeführtes Workshopverfahren und verweist ausschliesslich darauf, ohne im Fachbericht selber das Bauvorhaben nachvollziehbar zu beurteilen. An diesem Workshopverfahren nahmen seitens der Behörden je eine Vertretung der Gemeinde Walperswil und der KDP teil.

Das Regierungsstatthalteramt Seeland seinerseits hält im angefochtenen Gesamtentscheid zum Ortsbildschutz fest, das Bauvorhaben erfülle insgesamt die Anforderungen an das Ortsbild. Das

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1.

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

²⁶ Vgl. Vorakten, pag. 283.

Mehrfamilienhaus habe vom Volumen und der Gestaltung her scheunenartigen Charakter und erinnere daher an die Ortsbildprägenden Ökonomiegebäude oder Bauernhäuser. Die Stilelemente der umliegenden erhaltenswerten Gebäude würden aufgegriffen. Das Satteldach mit den Dachflächen, welche in der Perspektive mehr Präsenz erhielten, würde gut zum restlichen Gebäudeanteil passen und entspreche den traditionellen Bauformen. Die ruhige, einfache Dachfläche mit den Schleppgauben als traditionelle Form der Dacherweiterung entspreche dem früheren Standard zur Belichtung und Belüftung von Dachgeschossen. Die Fassadengestaltung mit der vertikalen Bretterschalung und den hochformatigen Fensterformaten orientiere sich ebenfalls an der traditionellen Bauweise und sei wichtig für den Gesamteindruck. Die Materialisierung in Holz mit Holz-Lamellen-Fassaden wirke stimmig. Zusätzlich würden die vertikalen Holzverstrebungen auf der Südfassade zur Integration ins Ortsbild beitragen. Bei der Umgebungsgestaltung sei auf unnatürliche Terrainveränderungen verzichtet worden. Die Bepflanzung mit einheimischen Obst- und Laubbäumen bette das Mehrfamilienhaus gut in die Umgebung ein. Verweisend auf den Fachbericht der KDP hält das Regierungsstatthalteramt Seeland abschliessend fest, die aus denkmalpflegerischer Sicht relevanten Anforderungen seien erfüllt. Ebenfalls beantrage die Gemeinde Walperswil die Erteilung der Baubewilligung und habe keine Einwände hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens.

e) Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, der neue Baukörper des Bauvorhabens weise ein deutlich grösseres Volumen (Länge und Höhe) auf als der bestehende Schopf und auch die umliegenden Gebäude. Charakteristisch für die bestehenden Gebäude seien die tief hinunter gezogenen Dächer. Diese Dachform würde vom projektierten Neubau nicht aufgenommen. Weiter stellten die Schleppgauben ein völlig neues Element dar. Kein einziges der umliegenden Gebäude verfüge über solche Dachaufbauten. Die Grösse des Baukörpers und insbesondere die Höhe würde speziell aufgrund der deutlich geringeren Dachschräge und den genannten, ortsuntypischen Gauben das bestehende Ortsbild massiv verändern. Statt des traditionellen Bauern- und Landhausstil würde künftig der neuartige Wohnblock mit 11 Wohnungen dominieren. In der Baueingabe sei ursprünglich eine Gebäudehöhe von 7 m deklariert gewesen, wobei gemäss Schnittplan die Gesamthöhe (Dachfirst) mehr als 11 m betrage. Bereits 2017 sei ein zweigeschossiges Gebäude mit 7 Wohnungen geplant gewesen. Ein solcher Baukörper hätte eher in das bestehende Ortsbild gepasst. Der Fachbericht der KDP vom 16. Juli 2021 komme ohne nähere Begründung und entgegen den klaren Empfehlungen im ISOS zum Schluss, dass die Ortsbildrelevanten denkmalpflegerischen Anforderungen erfüllt seien. Im Fachbericht würde die KDP einfach auf ein Workshop-Verfahren verweisen.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, da Walperswil im ISOS als Dorf aufgenommen sei, haben sie bereits vor Einreichung des Baugesuchs das Amt für Kultur- und Denkmalpflege [recte KDP] in das Planungsverfahren einbezogen. Im Rahmen des Workshopverfahrens seien die Vorschläge der Experten berücksichtigt worden. Das Protokoll zum 4. Workshop sei mit dem Baugesuch eingereicht worden. Die Beurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das Amt für Kultur und Denkmalpflege [recte: KDP] sei klar, das Projekt könne bewilligt werden. Die Beurteilung stehe auch nicht im Widerspruch zum ISOS. Dessen Empfehlung «auf weitere Hausabbrüche sei zu verzichten» beziehe sich insbesondere auf die «schlecht unterhaltenen Bauernhöfe» im nördlichen Dorfteil entlang der L. _____ strasse sowie weitere, das Ortsbild prägende Bauten. Diese seien als erhaltenswerte, teilweise auch geschützte Gebäude in das Bauinventar der Gemeinde Walperswil aufgenommen worden. Beim Schopf auf der Bauparzelle, welcher abgebrochen werden soll, sei dies nicht der Fall. Dessen Abbruch stehe nicht im Widerspruch zu den Empfehlungen im ISOS. Die monierte Gebäudehöhe sei weiter korrekt im Baugesuch und in den Bauplänen ausgewiesen. Sodann sei nie ein kleineres Bauprojekt ausgearbeitet worden noch ein Baugesuch eingereicht worden. Die entsprechenden Hinweise der Beschwerdeführenden wären jedoch selbst im Falle, wenn ihre Behauptung stimmen würde, für die Beurteilung vorliegenden Baugesuchs irrelevant.

Die Gemeinde Walperswil hielt im Beschwerdeverfahren fest, die umliegenden Gebäude seien grössere Volumen, weshalb sich das geplante Mehrfamilienhaus gut in die Umgebung einfüge. Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dach seien den umliegenden Gebäuden angepasst. Die Verdichtung nach Innen würde begrüsst. Die baupolizeilichen Masse seien eingehalten. Im Übrigen sei nie ein anderes Baugesuch eingereicht worden, wie es die Beschwerdeführenden schildern würden.

f) Da sich das Bauvorhaben in einem geschützten Ortsbild befindet sowie Teil einer geschützten Baugruppe ist, holte das Rechtsamt der BVD mit Verfügung vom 11. Juni 2024 zusätzlich einen Fachbericht der OLK ein.

Die OLK hielt in ihrem Fachbericht vom 27. August 2024 fest, Walperswil weise gemäss dem ISOS eine «sensationelle Silhouette» auf, der «absolute Schutzpriorität gebühr[e]». Die Dorfsilhouette entstehe wesentlich durch die charakteristische Topographie des langgezogenen Moränenhügels, auf der sich die dörfliche Bebauungsstruktur entwickle, wobei sich die ortsbildprägenden Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit ihrer Firstrichtung mehrheitlich parallel zum Hang orientierten. Das Dorfzentrum werde dominiert vom historischen Baubestand, wobei einzelne Neubauobjekte – trotz unterdurchschnittlicher architektonischer Qualität – das schützenswerte Gesamterscheinungsbild von Walperswil nicht zu stören vermögen würden. Der unmittelbare Kontext des geplanten Neubaus sei geprägt durch eine relativ heterogene Bebauungsstruktur aus unterschiedlichen Epochen. Es handle sich um ein- bis mehrheitlich zweigeschossige Gebäude, die alle jeweils ein prägendes Ziegeldach mit unterschiedlichen Formen aufwiesen und teilweise inventarisiert seien (schützens- und erhaltenswert). Dachgauben würden mehrheitlich mit einem Satteldach gedeckt. Die historischen Fassaden seien verputzt oder als Fachwerk ausgebildet, wobei oft ein massiver Sockel ablesbar sei. Die Gliederung der Fassadenflächen erfolge durch hochrechteckig proportionierte Fenster. Verschiedene additive Elemente, wie Lauben, Veranden und Balkone seien zu meist in Holz ausgeführt. Südlich des geplanten Mehrfamilienhauses befinde sich ein Wohnhaus, das bezüglich Abmessungen vergleichbar sei, als Holzbau in Erscheinung trete, ein Satteldach aufweise sowie gestalterisch von unterdurchschnittlicher Qualität sei. Zwar integriere sich dieser Neubau volumetrisch in den Bestand, ignoriere aber bezüglich architektonischer-konstruktiver Detaillierung den Kontext. Die Aussen- und Zwischenräume in diesem Dorfbereich würden einer sorgfältigen Planung ermangeln und wirkten ungestaltet.

Weiter führt die OLK aus, das geplante Mehrfamilienhaus sei zweigeschossig und stehe mit der Firstrichtung des Satteldachs parallel zum Hang und damit auch parallel zu den dominanten benachbarten Bestandsbauten. Das Gebäude trete mit einer vertikalen Lattenschalung als Holzbau in Erscheinung, wobei die Fenster-, Tür- und Terrassenöffnungen in der Fassade sehr heterogen gestaltet sind. Das einfache, rechteckige Gebäudevolumen werde durch die geplanten Terrassen an verschiedenen Stellen durchbrochen. Das gewachsene Terrain werde so aufgeschüttet, dass kein Gebäudesockel in Erscheinung trete. Die Einfahrt zur Tiefgarage werde teilweise ins Gebäudevolumen integriert. Zur Belichtung der Dachwohnung würden süd- und nordseitig jeweils zwei grosse Schleppgauben geplant, die seitlich ebenfalls mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet würden. Über die Aussenräume könne aufgrund der zur Verfügung gestellten Pläne keine fundierte Aussage zur Gestaltung gemacht werden. Das geplante Satteldach mit Ziegeleindeckung gliedere sich in den baulichen Kontext ein. Seine Abmessungen entsprächen der Körnigkeit der ortstypischen Struktur und die Materialisierung orientiere sich an den Umgebungsbauten. In der Fernwirkung werde durch das neue Dach im Dorfkern die «absolute Schutzpriorität» der Silhouette angemessen berücksichtigt, weil es sich in die Dachlandschaft eingliedere. Die geplanten Schleppgauben seien zwar ortsuntypisch, würden aber die Integration als Ganzes nicht zu beeinträchtigen vermögen. Das Mehrfamilienhaus integriere sich sowohl bezüglich Fussabdruck als auch Ausrichtung der Gebäudevolumetrie in den Kontext. Die architektonisch-konstruktive Gestaltung sei aus Sicht der OLK in der Detaillierung zwar verbesserungswürdig, könne jedoch in der

Gesamtwirkung akzeptiert werden. Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude und Ortsteile in der näheren Umgebung würden in ihrem Situationswert nicht beeinträchtigt, da der geplante Neubau genügend Abstand zu diesen aufweise und sich bezüglich Volumen, Dach- und Fassadengestaltung ausreichend integriere. Die vorgesehene vertikale Lattung als Fassadenverkleidung sei in dieser Form ortsuntypisch, werde sich aber im Laufe der Zeit durch die fortschreitende Patinierung besser integrieren.

Insgesamt entsteht gemäss der OLK durch den Neubau eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung. Die OLK empfiehlt, dass Projekt zu bewilligen. Zum Erreichen einer noch besseren Gesamtwirkung seien zudem folgende Massnahmen empfohlen:

- Vereinfachung der Fassadengliederung durch eine einheitlichere Fensterproportionierung
- Bessere Integration der Balkone in das Gebäudevolumen, beispielsweise durch geschlossene Brüstungen
- Bessere Integration der Tiefgarageneinfahrt in das Gebäudevolumen, beispielsweise durch die Verkleinerung der Auskragung an der Süd-Ost-Ecke
- Bei den Schleppgauben sei zur besseren Integration auf die seitliche Holzschalung zu verzichten
- Auf das ortsuntypische Glasvordach beim Eingang sei zu verzichten

g) Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrer Stellungnahme vom 10. Oktober 2024, die zusätzlichen Empfehlungen der OLK seien durch die Beschwerdegegnerin als Projektänderung im Beschwerdeverfahren aufzunehmen.

Die Beschwerdegegnerin bemerkt in ihrer Stellungnahme vom 10. Oktober 2024, für die Beurteilung eines Bauvorhabens sei nicht die subjektive Meinung eines Experten, sondern die Frage entscheidend, ob ein Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften einhalte. Sei dies der Fall, könne keine Projektänderung durch die Bewilligungsbehörde verlangt werden. Die Empfehlung der OLK bezüglich der Fensterproportionierung sei nicht nachvollziehbar, würden mit wenigen Ausnahmen doch sämtliche Fenster die gleiche Grösse aufweisen. Die Gestaltung der Lukarnen und deren Befensterung sei Gegenstand der Diskussionen im Workshopverfahren gewesen. Die getroffene Lösung beeinträchtige die Gesamtwirkung des Gebäudes nicht. Die heutige Lösung der Balkonbrüstung sei am Workshopverfahren erarbeitet worden. Es habe eine einheitliche, dem Fassadenkonzept zugeordnete Lösung gefunden werden sollen, welche insbesondere spätere Verbauungen durch die Mieter/Eigentümer verhindere, die das Ortsbild negativ beeinflussen würden. Die Einfahrt müsse die Vorgaben der VSS-Normen einhalten; eine weitere Verkürzung sei nicht möglich. Die vorliegende Lösung sei im Rahmen des Workshopsverfahrens zusammen mit der beteiligten Landschaftsarchitektin erarbeitet worden. Die Holzschalung der Schleppgauben sei wie das Glasvordach eine Vorgabe aus dem Workshopverfahren.

Weder die Gemeinde Walperswil noch das Regierungsstatthalteramt Seeland äusserten sich zum Fachbericht der OLK.

h) In den Baugesuchakten ist dargelegt sowie im Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland und in der Stellungnahme der Gemeinde Walperswil vom 24. August 2023 wird bestätigt, dass das Bauvorhaben mit seinen Dimensionen den baupolizeilichen Vorschriften entspricht. Die Gebäudedimensionen als solche können somit nicht Anlass für gestalterische Kritik geben.²⁷ Dies gilt entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden unabhängig davon, ob das Gebäudevolumen im Vergleich zum bestehenden Gebäude zunimmt. Das zu erstellende Gebäude übernimmt sodann die Ausrichtung der benachbarten Bauten. Das Vorhaben berücksichtigt damit die Vorgaben des ISOS, wonach sich die Bebauung grossmehrheitlich entlang des Hügelkamms

²⁷ Vgl. BVD 110/2020/163, E. 5d.

nordwestlich der Bauparzelle ausrichtet.²⁸ Weiter passt sich das Bauvorhaben auch in seiner Grösse der Umgebung an. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. W. _____ (L. _____ strasse 18a) steht ein ähnlich dimensioniertes Mehrfamilienhaus (29.50 m gegenüber 32.30 m in der Länge sowie 14.50 m gegenüber 15.50 m in der Breite).²⁹ Auch auf den nordwestlichen Nachbarsparzelle Nrn. 299 bzw. 316 stehen Gebäude mit ähnlicher Grösse.

Zwar ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt werden kann. Es müssen jedoch überwiegende öffentliche Interessen dafürsprechen, wie zum Beispiel im Hinblick auf den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen.³⁰ Vorliegend sind jedoch keine solchen öffentlichen Interessen erkennbar und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht. Insbesondere hat das Bauvorhaben gemäss Beurteilung der KDP und der OLK keine Auswirkungen auf die schützens- oder erhaltenswerten Gebäude in der unmittelbaren Umgebung.³¹ Demgegenüber entspricht die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich [auch] einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen.³² Auch die Gemeinde Walperswil begrüsst mit Verweis auf die Siedlungsentwicklung nach Innen die Grösse des vorliegenden Bauvorhabens.

Ein Verstoss gegen Ästhetikvorschriften könnte auch vorliegen, wenn das Gebäudevolumen im Zusammenhang mit anderen gestalterischen Aspekten (bspw. der Anordnung von mehreren Gebäuden auf einem Gelände) problematisch ist, oder wenn eine nachteilige Bauform in Frage steht (z.B. unproportioniertes oder mit den Nachbarbauten nicht harmonisierendes Gebäude), die einen störenden Gegensatz zum Bestehenden schafft.³³ Dies gilt aber nur, soweit die Ursache der Beeinträchtigung in der spezifischen Ausgestaltung des Bauvorhabens zu suchen ist. Im vorliegenden Fall stimmten sämtliche involvierten Behörden dem Bauvorhaben (auch) bezüglich der Ästhetik und der Eingliederung ins Ortsbild zu. Vor allem dem fundierten Fachbericht der OLK ist nachvollziehbar zu entnehmen, dass durch das Bauvorhaben mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die OLK bestätigt ausdrücklich auch, dass das geplante Satteldach mit Ziegeleindeckung sich in den baulichen Kontext eingliedert, seine Abmessungen der Körnigkeit der ortstypischen Struktur entspreche und die Materialisierung sich an den Umgebungsbauten orientiere. Der überzeugenden Darlegungen der OLK hierzu ist zu folgen. Auch das GBR enthält keine fixen Vorgaben für die Dachgestaltung. Die in Art. 11 Abs. 1 GBR geforderte «Gestaltung entsprechend dem Quartier- und Strassenbild» ist vorliegend gemäss der Fachmeinung der OLK umgesetzt. Die Schleppgauben bezeichnet die OLK zwar als ortsuntypisch, verneint ihnen aber eine negative Wirkung zur Integration des Gebäudes als Ganzes. Die von der Beschwerdeführenden beanstandete Dachform gibt demnach ebenso wenig Anlass zur gestalterischen Kritik, wie die projektierten Schleppgauben.

Weitergehende Kritik an der Ästhetik des Bauvorhabens und dessen Eingliederung ins Ortsbild bringen die Beschwerdeführenden nicht vor. Auch äussern sich die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 10. Oktober 2024 zum Bericht der OLK vom 27. August 2024 sowie in ihrer Eingabe vom 16. Januar 2025 inhaltlich nicht konkret gegen die Meinung der OLK bezüglich der Eingliederung des Bauvorhabens in die Umgebung. Vielmehr scheinen sie deren Verdikt zu ak-

²⁸ Vgl. ISOS Nr. 1278, Walperswil, S. 7.

²⁹ Vgl. den Situationsplan vom 14. April 2021, Mst. 1:500, in den Vorakten der Gemeinde Walperswil.

³⁰ BGE 145 I 52 E. 4.4

³¹ Vgl. Fachbericht der KDP vom 16. Juli 2021, in den Vorakten, pag. 283 f., welcher keine solche Auswirkungen aufweist. Vgl. den Bericht der OLK vom 27. August 2024, welcher eine solche Beeinträchtigung explizit ausschliesst.

³² BGE 145 I 52 E. 4.4.

³³ VGE 2018/101 vom 19. März 2019, E. 2.3.

zeptieren und beantragen lediglich, die verbindliche Umsetzung der weitergehenden Empfehlungen der OLK (vgl. hierzu sogleich).

Das Rechtsamt stellt zusammenfassend fest, dass sämtliche involvierten Behörden dem Bauvorhaben zustimmen und die Ästhetik positiv beurteilen. Sowohl die Gemeinde Walperswil in ihrer Stellungnahme vom 24. August 2024 wie auch das Regierungsstatthalteramt Seeland in seinem Gesamtentscheid vom 7. Juni 2023 bekräftigen die gute Gesamtwirkung, welche durch das Bauvorhaben mit dessen Umgebung entsteht. Diese Einschätzungen werden durch die Fachmeinungen der KDP und der OLK bestätigt. Den überzeugenden Ausführungen der OLK in ihrem Fachbericht ist denn auch zu folgen. Was die Beschwerdeführenden insgesamt gegen das Bauvorhaben und dessen Ästhetik sowie dessen Eingliederung ins Ortsbild vorbringen, überzeugt nicht. Vielmehr sind deren Vorbringen mit dem Fachbericht der OLK vom 27. August 2024 widerlegt. Einhergehend mit der Beschwerdegegnerin ist sodann festzuhalten, dass die von der OLK im Fachbericht abschliessend aufgeführten Massnahmen «zur noch besseren Gesamtwirkung» des Bauvorhabens, keine rechtlich verbindlichen Massnahmen darstellen. Die Beschwerdeführenden verkennen den Bericht der OLK, wenn sie vorbringen, das Ergebnis des Berichts laute, das Projekt sei mit Auflagen zu bewilligen. Die OLK beantragt keine Auflagen in ihrem Fachbericht, sondern führt unter der Rubrik «weitere Bemerkungen»³⁴ lediglich aus, welche Massnahmen ihrer Meinung nach zu «einer noch besseren Gesamtwirkung» führen würden. Gemäss Art. 2 BauG sind Bauvorhaben jedoch zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 BauG entgegenstehen. Wie die getätigten Ausführungen aufzeigen, erfüllt das Bauvorhaben die Vorgaben bezüglich der Ästhetik und der Eingliederung ins Ortsbild. Mehr ist nicht zu verlangen. Der Antrag der Beschwerdeführenden, die Beschwerdegegnerin sei zur Umsetzung dieser Massnahmen im Sinne einer Projektänderung nach Art. 43 BewD zu verpflichten, ist abzuweisen. Ohnehin liegen Projektänderungen einzig im Ermessen der Bauherrschaft und können nicht von Amtes wegen angeordnet werden.³⁵

i) Nach dem Gesagten erzielt das vorliegende Bauprojekt mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung und gliedert sich genügend ins Ortsbild ein. Die entgegengesetzten Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

5. Strassenabstand

a) Aus den Bauplänen geht hervor, dass das neu zu erstellende Mehrfamilienhaus einen Abstand zur Zufahrtsstrasse zur Bauparzelle – dem K. _____ weg – von mindestens 2.20 m einhält. Zwischen dem Mehrfamilienhaus und dem K. _____ weg sind sodann Besucherparkplätze, ein einheimischer Laubbaum sowie verschiedene Pflanzentröge geplant.³⁶ Der K. _____ weg führt über diverse Parzellen im Eigentum Privater³⁷ und steht im hier interessierenden Abschnitt der Bauparzelle im Eigentum der Beschwerdegegnerin. Es handelt sich demnach um eine Privatstrasse. Das Regierungsstatthalteramt Seeland hielt im Baubewilligungsverfahren mit Instruktionsverfügung vom 5. Januar 2022 fest, beim K. _____ weg handle es sich um einen Privatweg,

³⁴ Vgl. die Fragen an die OLK in der Instruktionsverfügung vom 11. Juni 2024.

³⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 in fine.

³⁶ Vgl. den Plan Grundrisse UG, EG, Mst. 1:100 vom 7. April 2021, in den Vorakten der Gemeinde Walperswil.

³⁷ Vgl. die Parzellen Walperswil-Grundstück-Nrn. 920, 231, 915, 502, 506, 413, dem K. _____ weg entlang von Westen nach Südosten folgend.

welcher mit einem öffentlichen Fussweg belastet sei. Gestützt auf Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG³⁸ sei der K. _____ weg somit dem Gemeingebrauch gewidmet und es gelte der öffentlich-rechtliche Strassenabstand von 3.60 m. Daraufhin reichte die Beschwerdegegnerin ein Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Strassenabstandes ein. Im Gesamtentscheid vom 7. Juni 2023 gewährte das Regierungsstatthalteramt Seeland der Beschwerdegegnerin die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes zum K. _____ weg gestützt auf den Amtsbericht der Gemeinde Walperswil vom 20. Oktober 2022³⁹.

b) Die Beschwerdeführenden monieren, dass der K. _____ weg regelmässig von Kindern als Schulweg sowie als Durchgang zum Spielplatz genutzt würde. Auch Senioren benutzten den Weg als Durchgang zur Turnhalle. Die Abklärungen für die Erteilung der strassenrechtlichen Ausnahme vom Strassenabstand seien bezüglich der Sicherheit der Passanten ungenügend. Die Beschwerdeführenden machen damit sinngemäss geltend, es bestünden öffentliche Interessen (die Verkehrssicherheit), welche der Erteilung der Ausnahme vom Strassenabstand entgegenstehen würden.

Die Beschwerdegegnerin erwidert, sämtliche, bei der Ausarbeitung des Bauprojekts involvierte Parteien (Grundeigentümer, Bauherrin, Gemeinde, Fachorgane) seien davon ausgegangen, dass der Strassenabstand keine Probleme bieten könne, da es sich beim K. _____ weg um eine Privatstrasse handle. Erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens habe man zu Kenntnis nehmen müssen, dass aufgrund des Fusswegrechts zu Gunsten der Öffentlichkeit es sich um eine Privatstrasse im Gemeingebrauch handle, womit ein Strassenabstand von 3.6 m einzuhalten sei. Da durch die Erteilung der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen und erst Recht nicht die Interessen der Beschwerdeführenden verletzt würden, habe der Gemeinderat Walperswil die beantragte Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt.

c) Zunächst noch im Baubewilligungsverfahren und auch in der Vergangenheit gingen sowohl die Gemeinde Walperswil, die jeweils die betroffenen Grundeigentümer als auch vorliegend die Beschwerdegegnerin stets davon aus, beim K. _____ weg handle es sich um einen reinen Privatweg ohne Widmung für den Gemeingebrauch. Die Gemeinde Walperswil hat den Unterhalt für den K. _____ weg nie übernommen, lediglich die Schneeräumung wird durch sie durchgeführt. Auch war die Gemeinde der Ansicht, Art. 13 Abs. 3 Bst. c (recte: b) SG greife durch die Einräumung eines Fusswegrechts noch nicht.⁴⁰ Das Regierungsstatthalteramt Seeland sah das im Vorverfahren, wie erwähnt, anders, worauf sich die Beschwerdegegnerin um die Ausnahme nach Art. 81 SG für die Unterschreitung des Strassenabstandes zum K. _____ weg bemühte. Zwar ist die Rechtsnatur des K. _____ wegs bzw. dessen Widmung für die Öffentlichkeit in vorliegendem Beschwerdeverfahren nicht direkt umstritten. Jedoch beeinflusst die Einstufung des K. _____ wegs die Frage, ob die von den Beschwerdeführenden monierte Ausnahme für die Unterschreitung des Strassenabstandes überhaupt notwendig ist oder nicht.

d) Grundsätzlich beurteilt sich nach geltendem Recht, ob eine im Privateigentum stehende Strasse als öffentliche Strasse gilt. Wenn kein Widmungstatbestand nach dem aktuellen Recht vorliegt oder dies fraglich erscheint – etwa, weil sich der relevante Sachverhalt kaum (mehr) feststellen lässt –, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob eine Strasse im Privateigentum nach Massgabe des früheren, d.h. zum Zeitpunkt des angeblichen Widmungsvorgangs geltenden,

³⁸ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

³⁹ Vgl. Vorakten, pag. 281.

⁴⁰ Vgl. die entsprechenden Aussagen der Gemeindevertretung und der Beschwerdegegnerin anlässlich der Einigungsverhandlung im Baubewilligungsverfahren vom 13. Oktober 2021, in den Vorakten, pag. 178; die Schilderungen der Gemeinde im Schreiben vom 7. April 2022, in den Vorakten, pag. 230; vgl. auch die entsprechenden Äusserungen der Beschwerdegegnerin im Baubewilligungsverfahren, in den Vorakten, pag. 196, 253, 261.

Rechts dem Gemeingebrauch gewidmet und in der Folge nicht wieder entwidmet worden ist.⁴¹ Die vorliegend fragliche Dienstbarkeit des öffentlichen Fusswegrechts stammt aus dem Jahr 1975. Die Widmungstatbestände von Art. 13 Abs. 3 SG entsprechen im Wesentlichen dem früheren, damals geltenden Recht, d.h. sie stimmen mit Art. 15 Abs. 2 SBG⁴² überein. Die Rechtslage ist damit insoweit gleich geblieben, womit sich eine Prüfung in zwei Schritten erübrigt; es wird im Folgenden auf das geltende Recht abgestellt.⁴³

e) Für den K. _____ weg ist mangels entsprechender Dienstbarkeit eine umfassende Widmung zum Gemeingebrauch als Fahrweg im Sinn von Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG ausgeschlossen.⁴⁴ Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung vermag die Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechts die Widmung einer Privatstrasse für den Gemeingebrauch gemäss Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG mit all seinen rechtlichen Folgen sodann nicht ohne weiteres zu begründen.⁴⁵ Das Regierungsstatthalteramt Seeland geht im Gesamtentscheid vom 7. Juni 2023 jedoch von einer Teilwidmung des K. _____ wegs aus, indem es ausführt, «[D]er K. _____ weg gilt aufgrund des darauf eingetragenen Fusswegrechts zumindest teilweise als dem Gemeingebrauch gewidmet.» Eine weitergehende Begründung ist dem Gesamtentscheid vom 7. Juni 2023 nicht zu entnehmen und geht auch aus dem Vorverfahren nicht hervor.⁴⁶ Eine solche Teilwidmung kann in gewissen Konstellationen zwar durchaus in Frage kommen,⁴⁷ ist vorliegend jedoch zu verneinen. Das mit einer Dienstbarkeit gesicherte Fusswegrecht führt zum einen nicht durchgehend vom Westen von der L. _____ strasse kommend über den ganzen K. _____ weg weiter in den T. _____ weg, was ein Blick in die im Grundbuch gesicherten Dienstbarkeiten auf den Parzellen B. _____, J. _____, H. _____, W. _____, I. _____, M. _____, N. _____, O. _____, P. _____, Q. _____ sowie R. _____ ergibt. Lediglich die unterstrichenen Parzellen sind mit einem Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet, die anderen nicht. Ob die Situation früher einmal anders war, muss an dieser Stelle offengelassen werden. Fakt ist, dass heute kein durchgehendes Fusswegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit besteht, mithin dieses eigentlich keinen wirklichen Sinn mehr zu ergeben scheint. Zum anderen geht aus den Akten nicht hervor, zu welchem Zweck das öffentliche Fusswegrecht überhaupt besteht, zumal die offenbar früher einmal am K. _____ weg betriebene Käserei schon länger geschlossen ist.⁴⁸ Bereits deshalb ist eine Widmung des K. _____ wegs für die Öffentlichkeit im Sinne von Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG zu verneinen oder zumindest stark zu bezweifeln. Auch ein durchgängiges Fusswegrecht für die Öffentlichkeit führte vorliegend aber nicht zu einem anderen Ergebnis. So spielt eine Fusswegdienstbarkeit bei der Einstufung einer Zufahrtsstrasse gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung, wie erwähnt, keine, allein entscheidende Rolle.⁴⁹ Weitergehende Gründe, welche für eine Widmung des K. _____ wegs als Privatstrasse im Gemeingebrauch und damit insbesondere auch für eine Anwendung der öffentlich-rechtlichen Strassenabstände sprechen, sind vorliegend beim K. _____ weg weder ersichtlich noch vorgebracht. So liegt ebenfalls keine Widmung des K. _____ wegs durch Verfügung der Gemeinde und Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinne von Art. 13 Abs. 3 Bst. a SG vor. Eine solche Verfügung ist weder aktenkundig noch vorgebracht, vielmehr gingen ja die Gemeinde und die betroffene Beschwerdegegnerin gerade nicht von einer Widmung des K. _____ für die Öffentlichkeit aus.

⁴¹ Vgl. VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 3.3 f.

⁴² Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG).

⁴³ Vgl. das entsprechende Vorgehen des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern in VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 3.4.

⁴⁴ In diesem Sinne auch VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 3.5.

⁴⁵ Vgl. VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 2 und 3.

⁴⁶ Vgl. die Instruktionsverfügung des Regierungsstatthalteramt Seeland vom 5. Januar 2022, in den Vorakten, pag. 219.

⁴⁷ Vgl. In VGE 2010/147 vom 10. September 2010, E. 2.5, mit Hinweisen.

⁴⁸ Vgl. hierzu die unwidersprochenen Aussagen der Beschwerdegegnerin im Baubewilligungsverfahren im Schreiben vom 7. März 2022, in den Vorakten, pag. 232.

⁴⁹ Vgl. VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 3.5.

Daneben ist der Gemeinde Walperswil zuzustimmen, dass auch keine Widmung nach Art. 13. Abs. 3 Bst. c SG vorliegt. Die Gemeinde Walperswil gab im Baubewilligungsverfahren an, sie habe nie den Unterhalt des Kreuzweges übernommen. Lediglich die Schneeräumung würde durch die Gemeinde Walperswil durchgeführt.⁵⁰ Eine «freiwillig» übernommene Schneeräumung reicht jedoch nicht aus, um von einer gegenseitigen und konkludenten Zustimmung zur Übertragung der (gesamten) Unterhaltungspflicht und einer damit einhergehenden Widmung der Strasse für die Öffentlichkeit auszugehen, darf eine solche doch nicht leichtfertig angenommen werden.⁵¹ Aus den Akten geht zudem hervor, dass die Gemeinde lediglich «anteilmässig an den Unterhalt des Weges beizutragen» hat.⁵² Eine Widmung des K. _____weges im Sinne von Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG liegt demnach ebenfalls nicht vor.

f) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einschätzung des Regierungsstatthalteramt Seelands, der K. _____weg sei eine dem Gemeingebrauch gewidmete Privatstrasse, nicht haltbar ist. Vielmehr handelt es sich beim K. _____weg um eine Privatstrasse, die nicht im Gemeingebrauch steht. Entsprechend gelten vorliegend keine öffentlich-rechtlichen Strassenabstände gemäss Art. 80 SG bzw. Art. 6 GBR. Im Übrigen stellt ein öffentliches Fusswegerecht wie das vorliegende auf dem K. _____weg auch keinen selbstständigen Fussweg im Sinne von Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG dar, von welchem die öffentlich-rechtlichen Strassenabstände einzuhalten wären.⁵³

g) Aus dem Gesagten folgert, dass das vorliegende Bauprojekt vom K. _____weg keinen Strassenabstand von 3.60 m einzuhalten hat und dementsprechend einen solchen nicht unterschreiten kann. Die vom Regierungsstatthalteramt Seeland im Baubewilligungsverfahren verlangte Ausnahme für die Unterschreitung des Strassenabstandes ist demnach unnötig. Die damit zu Unrecht erteilte Ausnahme ist von Amtes wegen aufzuheben. Weiter ist anzumerken, dass der K. _____weg in vorliegend interessierendem Bereich auf der Bauparzelle selber liegt, weshalb auch keine nachbarrechtlichen Abstände gemäss Art. 79 ff. EG ZGB⁵⁴ einzuhalten sind.

6. Erschliessung

a) Das vorliegende Bauvorhaben wird über den bestehenden K. _____weg erschlossen. Dieser stellt eine Privatstrasse ohne Widmung für die Allgemeinheit dar (vgl. Erwägung 5 vorangehend), mithin ist er dem öffentlichen Verkehr entzogen. Der K. _____weg führt vom Westen von der L. _____strasse kommend über die Parzellen Nrn. B. _____, S. _____, J. _____, H. _____, W. _____ und U. _____ und mündet dort südöstlich wiederum in die L. _____strasse. Aufgrund der während des hängigen Baubewilligungsverfahrens verfügbaren Verkehrsbeschränkung («Einbahnstrasse / Einfahrt verboten, K. _____weg, Parzelle Nr. B. _____, erlaubt Fahrtrichtung West-Ost»⁵⁵) ist die Ausfahrt in die L. _____strasse bei der westlichen Verbindung des K. _____wegs mit der L. _____strasse nicht mehr möglich. Die Ausfahrt vom K. _____weg in die L. _____strasse erfolgt südöstlich der Bauparzelle über die Parzellen-Nrn. H. _____ und W. _____. Die Befahrbarkeit des K. _____wegs und der genannten Parzellen ist mittels Wegdienstbarkeiten gesichert.

⁵⁰ Vgl. die Äusserungen der Gemeindevertretung an der Einigungsverhandlung vom 13. Oktober 2021, in den Vorakten, pag. 178.

⁵¹ Vgl. BVR 2019/151, E. 3.3 ff. mit Hinweisen.

⁵² Vgl. Auszug aus der Dienstbarkeitsbegründung des öffentlichen Fusswegerecht, in den Vorakten, pag. 214.

⁵³ Vgl. BVD 110/2022/193, E. 2i und j.

⁵⁴ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

⁵⁵ Vgl. Vorakten, pag. 276.

b) Die Beschwerdeführenden monieren die Erschliessung als ungenügend. Es sei nicht geprüft worden, ob der Zugang für Fahrzeuge der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Feuerwehr, Kehr-
richtwagen, Ambulanz etc.) gewährleistet sei.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, der K. _____ weg sei an seiner schmalsten Stelle 3.5 m breit. Im Bereich der geplanten Baute sei die befahrbare Fläche zudem wesentlich breiter. Aufgrund der von der Gemeinde verfügbaren Verkehrsbeschränkung bestehe auf dem K. _____ weg nur noch Einbahnverkehr. Die bestehende Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Walperswil Gbbl.-Nr. W. _____, welche für die geplante Baute als Wegfahrt dienen werde, erfülle die Anforderungen an eine Detailerschliessungsstrasse mit Gegenverkehr. Auf dieser Strasse gebe es kein öffentliches Fuss- oder Fahrwegrecht. Die Strasse dürfe nur durch die Anwohner befahren werden. Das Verkehrsaufkommen sei gering. Auch die Zufahrt für Notfallfahrzeuge sei gewährleistet.

c) 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). Die strassenmässige Erschliessung gilt dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter 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). Nach Art. 8 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (Abs. 1). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend gelten kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Abs. 2 Bst. a), und die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen (Abs. 2 Bst. b). Bestehende Erschliessungsanlagen genügen demnach für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV). Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsstrasse gewährleistet ist, ist aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beantworten. Verlangt wird im Allgemeinen, dass die Zufahrt auch für schwächere Verkehrsteilnehmende (Kinder, Menschen mit einer Behinderung, Radfahrerinnen und Radfahrer usw.) keine Gefahr darstellt, nicht aber eine Idealerschliessung ohne jegliche Probleme (z.B. bei Rückwärtsmanövern).⁵⁶

d) Im Baubewilligungsverfahren war die Erschliessung des Bauvorhabens über den K. _____ weg als bestehende Erschliessungsstrasse seitens der Fachbehörde einzig bezüglich der Ausfahrt vom K. _____ weg in die L. _____ strasse auf der Westseite der Bauparzelle umstritten.⁵⁷ Die mit dem verfügbaren Einbahnregime hierfür gefundene Lösung entspricht der Bedingung im Amtsbericht des Strasseninspektorats Seeland vom 25. Mai 2022. Dagegen bringen die Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren nichts vor. Beim K. _____ weg handelt es sich zudem, wie gesehen, um eine Privatstrasse ohne Widmung für die Öffentlichkeit. Dementsprechend ist kein Durchgangsverkehr vorhanden und die wenigen Verkehrsteilnehmenden sind als Anwohnende mit der Umgebung bestens vertraut. Der K. _____ weg ist sodann im Bereich des vorliegenden Bauvorhabens gerade, ohne nennenswertes Gefälle und damit übersichtlich und von beiden Seiten her gut überblickbar. Zwar unterschreitet der K. _____ weg die für eine neue Erschliessung gesetzlich vorgesehene Fahrbahnbreite von 3.0 m bei einem Einbahnregime (Art. 7

⁵⁶ VGE 2020/269 vom 20. Dezember 2021 E. 7.6.2.

⁵⁷ Vgl. die beiden Amtsberichte des Strasseninspektorats Seeland vom 8. September 2021 sowie vom 25. Mai 2022, in den Vorakten, pag. 307 bzw. 304.

Abs. 2 BauV) partiell. Der K. _____ weg ist an der schmalsten Stelle bei der Ecke des Gebäudes Nr. 22b auf der Parzelle Nr. S. _____ vis-à-vis der Bauparzelle mit ungefähr 2.4 m ausgewiesen. Sowohl auf den Baugesuchsplänen wie auch auf den Satellitenbildern von Google-Maps bzw. Ortho-Foto ist zu erkennen, dass der asphaltierte Bereich an dieser Stelle aber breiter ist als die 2.4 m. Vor und nach der engsten Stelle weitet sich der K. _____ weg aus. Die Unterschreitung der Breite von 3.0 m besteht lediglich auf ca. 9.0 m. In diesem Bereich hat es für die Fussgänger zudem Ausweichmöglichkeiten auf der Bauparzelle, die mit privaten Wegrechten zu Gunsten der angrenzenden Parzellen Nrn. S. _____, V. _____, H. _____, W. _____ und B. _____ sowie einem öffentlichen Fusswegrecht belastet ist. Gegen Westen hin öffnet sich der K. _____ weg bis zur Parzellengrenze J. _____/B. _____ bereits auf eine Breite von etwas über 3.0 m. Zudem hat es entlang des Restaurants Z. _____ auf den Parzellen Nrn. X. _____ und S. _____ ein Trottoir für Fussgänger. Hinzu kommt, dass mit dem neuen Verkehrsregime die aufgrund des vorliegend umstrittenen Bauvorhabens entstehenden Fahrten einzig in einer Richtung auf dem K. _____ weg zirkulieren werden, womit Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen an den engsten Stellen ausgeschlossen sind. Die von den Beschwerdeführenden erwähnte, nicht aber weiter substantiierte, Gefährdung von Fussgängern ist nach dem Gesagten zu verneinen. Als bestehende Erschliessungsstrasse in einem weitgehend überbauten Gebiet vermag der K. _____ weg demnach grundsätzlich der Verkehrssicherheit zu genügen.

Die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Gemeinde Walperswil hat sodann in keiner ihrer Eingaben Bedenken bezüglich der Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erwähnt. Die Zufahrt für diese Fahrzeuge hat sich mit dem Bauvorhaben auch nicht verändert. Eine unzulängliche Zufahrt für die Feuerwehr oder die Ambulanz wird von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert vorgebracht. Verweisend auf den Fachbericht Brandschutz vom 7. Juni 2021⁵⁸ sowie auf die Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015⁵⁹ ist denn auch vorliegend nach wie vor von einer genügenden Zufahrt für sämtliche notwendigen Dienste der öffentlichen Sicherheit auszugehen.

Es ist damit festzuhalten, dass die Erschliessung des vorliegenden Bauvorhabens über den K. _____ weg genügt und insgesamt nicht zu beanstanden ist. Was die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen, verfängt nicht. Ihre Beschwerde erweist sich dementsprechend in diesem Punkt als unbegründet und ist diesbezüglich abzuweisen.

7. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet. Sie ist abzuweisen und der angefochtene Entscheid im Ergebnis zu bestätigen. Zu berücksichtigen ist, dass die erteilte Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands aufzuheben ist, was jedoch der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht entgegensteht. Die von den Beschwerdeführenden im Rechtsbegehren 1 und 2 sinngemäss gestellten Verfahrensanträge auf Akteneinsicht und Gelegenheit zur Stellungnahme dazu wurden im Beschwerdeverfahren berücksichtigt. Eine separate Kostenausscheidung hierfür ist gesetzlich nicht vorgesehen. Diese Beurteilung des Bauvorhabens kann gestützt auf die bestehenden Akten erfolgen. Der von den Beschwerdeführenden beantragte Beizug des angeblichen Baugesuchs aus dem Jahr 2017 ist folglich abzuweisen. Gleich-

⁵⁸ Vgl. die Vorakten, pag. 294.

⁵⁹ Abrufbar unter <<https://www.feukos.ch>> (zuletzt besucht am 6. Dezember 2024).

ches gilt für die Durchführung eines Augenscheins, sofern denn ein solcher in der Beschwerde der Beschwerdeführenden überhaupt rechtlich genügend beantragt wurde.⁶⁰

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen, soweit nicht das prozessuale Verhalten einer Partei eine andere Verlegung gebietet oder die besonderen Umstände rechtfertigen, auf Verfahrenskosten zu verzichten (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als besondere Umstände fallen insbesondere behördliche Fehlleistungen in Betracht, die für die Parteien erheblichen Mehraufwand verursachen. Eine Gehörsverletzung, die vor oberer Instanz geheilt werden kann, aber für die Betroffenen Nachteile wie Mehrkosten aus der Beschwerdeführung verursacht, kann zu einem teilweisen Verzicht auf die Verfahrenskosten führen.⁶¹ Bei der Kostenverlegung ist daher vorliegend zu berücksichtigen, dass das Regierungsstatthalteramt Seeland das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt hatte (vgl. Erwägung 3h).⁶²

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. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁶³). Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf CHF 2200.– festgelegt. Die Kosten der OLK (CHF 900.– gemäss Rechnung vom 6. September 2024) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 3100.–.

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden rechtfertigt es, in teilweiser Abkehr vom Unterliegerprinzip gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG den Beschwerdeführenden lediglich vier Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 2480.00, aufzuerlegen. Die übrigen Verfahrenskosten von CHF 620.– trägt der Kanton (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG VRPG). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den ihnen auferlegten Betrag (Art. 106 VRPG).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder 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 PKV⁶⁴ 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 KAG⁶⁵). Die Kosten des Verfahrens RA Nr. 110/2023/114 sind in vorliegendem Verfahren neu zu verlegen.⁶⁶

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht in seiner Kostennote vom 14. Januar 2025 für das Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2024/43 vor der BVD Parteikosten von CHF 2291.70

⁶⁰ Vgl. die Erwähnung des nicht vorgenommenen Augenscheins im Baubewilligungsverfahren in der Beschwerde auf Seite 6.

⁶¹ BVR 2004, S. 133, E. 3.1.

⁶² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 20 und 21.

⁶³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁶⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

⁶⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

⁶⁶ Vgl. VGE 2023/309, E. 3.2.

geltend (Honorar CHF 2250.– und Auslagen CHF 41.70, ohne Mehrwertsteuer). Diese Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Daneben verweist der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin auf seine Kostennote aus dem Verfahren RA Nr. 110/2023/114 vom 4. September 2023 in der Höhe von insgesamt 4391.– ohne Mehrwertsteuer. Auch diese Kostennote gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.⁶⁷ Insgesamt beansprucht die Beschwerdegegnerin demnach einen Parteikostenersatz von CHF 6682.70.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht in seiner Kostennote vom 16. Januar 2025 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 3006.30 geltend (Honorar CHF 2700.–, Mehrwertsteuer von CHF 218.70 und Auslagen von CHF 87.60). Die Kostennote unterscheidet nicht zwischen den Verfahren RA Nrn. 110/2023/114 und 110/2024/43. Aufgrund der Angabe des Zeitrahmens der Tätigkeiten vom 17. Juli 2023-16. Januar 2025 und angesichts des Datums der ursprünglichen Beschwerde im Verfahren RA Nr. 110/2023/114 (21. Juli 2023) ist festzuhalten, dass sich die Kostennote vom 16. Januar 2025 auf beide Beschwerdeverfahren vor der BVD bezieht, mithin die ursprüngliche Kostennote im Verfahren RA 110/2023/114 vom 15. September 2023 ersetzt. Diese gesamthafte Kostennote ist grundsätzlich in der Höhe des Honorars nicht zu beanstanden. Jedoch berechnet der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden die nach neuster Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern zulässige Auslagenpauschale von 3 % des angemessenen Honorars nach der Aufrechnung der Mehrwertsteuer auf das Honorar. Dies ist zu korrigieren.⁶⁸ Somit beantragen die Auslagen 3 % von CHF 2700.–, mithin CHF 81.– und nicht die geltend gemachten CHF 87.60. Insgesamt ergibt sich als Basis des Parteikostenersatzes für die Beschwerdeführenden demnach ein angemessenes Honorar von CHF 2999.70 inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer.

Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Das Regierungsstatthalteramt Seeland hat den Beschwerdeführenden somit ein Fünftel der Parteikosten, ausmachend CHF 599.95, zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haben gemäss dem Unterliegerprinzip der Beschwerdegegnerin ihre Parteikosten, ausmachend CHF 6682.70, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Ziffer 1.2 des Dispositivs des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramt Seeland vom 7. Juni 2023 (die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands zum K. _____ weg) wird aufgehoben. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 7. Juni 2023 bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2480.– 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 6682.70 (exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Das Regierungsstatthalteramt Seeland hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 599.95 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁶⁷ Vgl. den durch das Verwaltungsgericht des Kantons Bern aufgehobenen Entscheid der BVD im Verfahren RA 110/2023/114, E. 3b.

⁶⁸ Vgl. BVR 2024/9, E. 4.2.1 ff.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
 - Herrn Rechtsanwalt G._____, eingeschrieben
 - Regierungsstatthalteramt Seeland, eingeschrieben
 - Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walperswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Zur Kenntnis:
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Jura bernois – Seeland, per Adresse: Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Postfach, Hauptstrasse, 2560 Nidau, A-Post

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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