



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/8

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 29. Juli 2024

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2024/252 vom 2.7.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

und

F. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Nidau, Stadtverwaltung, Schulgasse 2, Postfach 240,
2560 Nidau

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Nidau vom 15. Dezember 2023
(eBau-Nr. A. _____ sowie B. _____; Mehrfamilienhaus mit unterirdischer Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 28. Juni 2022 bei der Stadt Nidau ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit unterirdischer Einstellhalle auf Parzelle Nidau Grundbuchblatt Nr. I. _____. Die Parzelle liegt in der Bauzone 2, Teilgrundordnung (TGO) «weiteres Stadtgebiet». Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Am 17. Februar 2023 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit der die Ausgestaltung des Strassenanschlusses geändert wurde. Mit Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2023 erteilte die Stadt Nidau die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 17. Januar 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 15. Dezember 2023 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, das geplante Bauvorhaben passe nicht ins Ortsbild, das Attikageschoss halte die baupolizeilichen Vorschriften für Attikas nicht ein, die strassenmässige Erschliessung sei ungenügend, die Ausnahme für das Unterschreiten des Strassenabstandes dürfe nicht gewährt werden und es seien aufgrund des sehr hohen Grundwasserpegels bzw. aufgrund von Bodenabsenkungen infolge der Bauarbeiten Schäden an den Nachbargebäuden zu befürchten. Ferner fordern sie eine zusätzliche Begutachtung durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK).

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Die Stadt Nidau beantragte mit Schreiben vom 9. Februar 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Beschwerdeantwort vom 21. Februar 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

4. Mit Verfügung vom 4. März 2024 teilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin mit, nach einer ersten summarischen Beurteilung befänden sich Teile der vorgesehenen Gartenmauer und der Hecke sowie Teile des Containerplatzes im Lichtraumprofil; Ausnahmen für Bauten und Anlagen im Lichtraumprofil seien nicht zulässig. Das Rechtsamt gab der Beschwerdegegnerin zudem Gelegenheit, eine Projektänderung einzureichen.

5. Mit Schreiben vom 20. März 2024 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit der sie auf die Erstellung der sich ursprünglich innerhalb des Lichtraumprofils geplanten Bauten und Anlagen verzichtet. Das Rechtsamt stellte diese Projektänderung den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zu. Die Stadt Nidau beantragte in ihrer Stellungnahme vom 16. April 2024, dass die Beschwerdegegnerin im eingereichten Projektänderungsplan die Vermassung des Lichtraumprofils zu ergänzen habe. Auch die Beschwerdeführenden beanstandeten mit ihrer Stellungnahme vom 16. April 2024 die fehlende Vermassung auf dem eingereichten Projektänderungsplan. Ferner hielten sie an ihrer Beschwerde fest und brachten vor, dass mit der Projektänderung den übrigen bestehenden Problemen nicht Rechnung getragen worden sei.

6. Auf Aufforderung des Rechtsamts der BVD vom 17. April 2024 reichte die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 26. April 2024 einen mit den geforderten Vermassungen ergänzten Projektänderungsplan vom 19. April 2024 ein. Die Projektänderung wurde daraufhin den Verfahrensbeteiligten erneut zugestellt.

7. In ihrer Schlussstellungnahme vom 14. Mai 2024 brachten die Beschwerdeführenden vor, dass sich an der geplanten Stelle des Containerabstellplatzes ein Hydrant befinde und sich aus den Baugesuchsplänen nicht ergebe, ob und wohin dieser versetzt werde. Ferner machten sie eine fehlerhafte Profilierung geltend und äusserten sich nochmals zum Beizug der OLK.

8. Mit Verfügung vom 16. Mai 2024 teilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin mit, dass sich nach summarischer Einschätzung der bestehende Hydrant in der südwestlichen Ecke des Baugrundstücks auf dem geplanten Fussgängerweg auf der Westseite der Parzelle befinden

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).

würde, dieser jedoch in den Baugesuchsplänen nirgends eingezeichnet sei. Auch ergebe sich aus den Baugesuchsunterlagen nicht, ob allenfalls geplant sei, den betreffenden Hydranten zu entfernen oder versetzen. Das Rechtsamt gab der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen und allenfalls eine Projektänderung einzureichen.

9. Mit Schreiben vom 6. Juni 2024 reichte die Beschwerdegegnerin eine weitere Projektänderung ein (Projektänderungsplan vom 6. Juni 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. Juni 2024). Sie beabsichtigt, den erwähnten Hydranten am bisherigen Standort zu belassen und den davon betroffenen Fussgängerweg entsprechend anzupassen. Das Rechtsamt stellte auch diese Projektänderung wiederum den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zu. Die Stadt Nidau verzichtete gemäss ihrem Schreiben vom 26. Juni 2024 auf die Eingabe einer zusätzlichen Stellungnahme. Mit Stellungnahme vom 12. Juli 2024 hielten die Beschwerdeführenden an ihrer Beschwerde fest und beantragten zusätzlich die Einholung von neuen bzw. ergänzten Fachberichten.

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

2. Ortsbild / Ästhetik

a) Es ist umstritten, ob das Bauvorhaben die Gestaltungsvorschriften der Stadt Nidau erfüllt. Die Vorinstanz konsultierte diesbezüglich im Baubewilligungsverfahren den Fachausschuss der Stadt Nidau. Dieser hielt an seiner Sitzung vom 4. November 2022 insbesondere Folgendes fest: Die Ausrichtung des Neubaus orientiere sich am Strassenverlauf und den bestehenden Liegenschaften. Durch grössere Gebäudevolumen werde die Ausgestaltung, insbesondere der Vorgartenbereiche, von grosser Bedeutung, damit ein harmonisches Gesamtbild entlang der Strasse und die Typologie erhalten bleibe. Die Umgebungsgestaltung nehme Bezug auf das Strassenniveau. Der Vorgartenbereich, der für den Ort besonders prägend sei, orientiere sich an den umliegenden Eigenschaften. Die ortstypische Vorgartensituation werde durch den Neubau übernommen und die Typologie des Strassenraumes entsprechend berücksichtigt. Die Setzung der Einstellhallen-

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

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

zufahrt werde als richtig beurteilt, da entlang des L. _____ wegs die Autozufahrten rechts der Liegenschaften angeordnet seien und diese Anordnung für den Neubau übernommen werde. Eine Trennung zwischen Fussweg und Zufahrt zur Einstellhalle werde begrüsst und orientiere sich an den bestehenden Liegenschaften.⁴

Die Vorinstanz hielt dazu im angefochtenen Entscheid auf S. 13 f. fest, der Fachausschuss habe nachvollziehbar dargelegt, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht werde. Da bereits eine örtliche Fachstelle konsultiert worden sei, werde von einem Beizug der OLK abgesehen. Die Beschwerdeführenden würden sich primär an der Grösse des Vorhabens stören. Ästhetikvorschriften dürften aber nach ständiger Rechtsprechung nicht dazu führen, dass Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung wesentlich eingeschränkt werden. Die baupolizeilichen Masse seien eingehalten. Mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung sei für das hier interessierende Gebiet bewusst die Möglichkeit zur Verdichtung geöffnet worden. Zudem sei es so, dass das Gebiet keinem besonderen Schutz unterstehe. Das abzubrechende Gebäude sei weder erhaltens- noch schützenswert. Auch die direkten Nachbargebäude seien im Bauinventar nicht (mehr) verzeichnet.

b) Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Beschwerde geltend, das Quartier um den L. _____ weg sei geprägt durch Einfamilienhäuser im klassischen Baustil. Grosse Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, wie das geplante Gebäude, seien im Quartier nicht vorhanden. Durch einen modernen Neubau würde das Gesamtbild des Quartiers erheblich verändert werden. Weder das Flachdach noch die Grösse des Gebäudes passten in das bestehende Bild. Der Neubau würde als massiver Fremdkörper wahrgenommen werden. In der Nähe befänden sich erhaltenswerte Baudenkmäler. Dies unterstreiche die Sensibilität des Quartiers. Die Vorinstanz habe dem nicht Rechnung getragen. Die vom Fachausschuss vorgebrachten Punkte seien inhaltsleer und nicht mit einer Beurteilung durch die OLK zu vergleichen. Die Vorinstanz habe zur Begründung, wieso die OLK nicht beigezogen worden sei, auf die Konsultation der örtlichen Fachstelle verwiesen. Abschliessend bringen die Beschwerdeführenden sinngemäss vor, dass es fraglich sei, ob der Fachausschuss unabhängig sei und über genügend Fachkompetenz verfüge. In ihrer Stellungnahme vom 16. April 2024 zur Projektänderung ergänzen sie, dass die Gesamtwirkung des Bauvorhabens mit dem Verzicht auf die Gartenmauer entlang des L. _____ wegs nicht verbessert werde und deshalb eine unabhängige Beurteilung durch die OLK weiterhin unabdingbar sei.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁵

Das Baureglement der Stadt Nidau enthält in den Art. 313 ff. TBR «weiteres Stadtgebiet»⁶ insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 313 Eingliederung

⁴ Vgl. Vorakten der Stadt Nidau, p. 89.

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

⁶ Teilbaureglement «weiteres Stadtgebiet» und Vorschriften zum Uferschutzplan Nidau-Büren-Kanal der Stadt Nidau vom 18. November 2021 mit Änderungen in Kraft seit 21. September 2023 (Systematische Rechtssammlung der Stadt Nidau SRS 720.4).

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
 - b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
 - c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
 - d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;
 - e) die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;
 - f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- ³ Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Die geltenden Richtplanungen sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 314 Aussenräume

- ¹ Die privaten Aussenräume - insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen - sind nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu gestalten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.
- ² Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum, vorbehältlich der Zufahrten und Parkierung, zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen.
- ³ Die Gebäude müssen so in das Gelände integriert werden, dass möglichst wenig Terrainveränderungen notwendig sind.

Art. 316 Dachgestaltung – Form und Neigung

- ¹ Vorbehältlich besonderer Bauvorschriften bleibt die Dachform frei. Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.
- ² Bei Firstdächern darf die Dachneigung max. 100% betragen.
- ³ Bei Mansardendächern darf die Dachneigung max. 350% betragen.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Dabei ist auch eine neuzeitliche Architektur denkbar.⁷ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden.⁸

d) Die Baubewilligungsbehörde konsultiert laut Art. 22a BewD⁹ die OLK bei prägenden Vorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in Gebieten des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 m.w.H.; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3.

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

(BLN), in Gebieten des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) oder in Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, könne diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Ist eine solche Fachstelle konsultiert worden, wird die OLK nicht mehr beigezogen (Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

Das für die Bauparzelle massgebende TBR «weiteres Stadtgebiet» sieht in Art. 404 vor, dass ein aus mindestens vier und höchstens sieben unabhängigen Fachleuten zusammengesetzter Ausschuss die Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung ausgewählter Bauvorhaben in gestalterischen und anderen fachtechnischen Fragen berät. Die Stadt Nidau verfügt über einen solchen Fachausschuss für Planungs- und Baufragen. Dieser wird gemäss Art. 1 Abs. 2 Bst. a der Verordnung Fachausschuss¹⁰ u.a. dann tätig, wenn ein Teilbaureglement, wie das TBR «weiteres Stadtgebiet», die Beratung durch den Fachausschuss vorsieht. Der Fachausschuss besteht laut Art. 2 Abs. 1 der Verordnung Fachausschuss aus mindestens vier und höchstens sieben Mitgliedern, welche über Fachkenntnisse im Bau-, Planungs- oder Ästhetikbereich verfügen. Aktuell besteht der Fachausschuss aus vier Mitgliedern und der Abteilungsleiterin Infrastruktur, wobei Letztere gemäss Art. 2 Abs. 2 der Verordnung Fachausschuss aber nur beratende Stimme hat.¹¹ Bei den vier Mitgliedern handelt es sich um drei Architektinnen und Architekten, darunter ein ehemaliger Bauberater der Kantonalen Denkmalpflege, sowie eine Künstlerin und damit um unabhängige Fachleute mit Fachkenntnissen im Bau-, Planungs- und Ästhetikbereich. Die Stadt Nidau verfügt somit über eine leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BewD.

Der Fachausschuss der Stadt Nidau hat als unabhängige leistungsfähige örtliche Fachstelle das Bauvorhaben beurteilt. Die Vorinstanz hat daher zu Recht gemäss Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG die OLK nicht beigezogen.

e) Am L. _____ weg stehen, wie die Beschwerdeführenden richtig ausführen, aktuell Gebäude im klassischen Baustil mit Satteldächern. Das Orts- und Strassenbild am L. _____ weg wird aber in erster Linie geprägt durch eine starke Begrünung entlang der Strasse. Wie der Fachausschuss überzeugend festhielt, ist daher der Vorgartenbereich für den Ort besonders prägend und wichtig.

Das Bauvorhaben umfasst ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach und Attika und hat eine Länge von rund 25 m; das Gebäude soll eine Klinkerfassade aufweisen. Die Einstellhallenzufahrt ist auf der Ostseite des Gebäudes, vom L. _____ weg aus gesehen auf der rechten Seite der Parzelle, und der Zugang für den Langsamverkehr auf der gegenüberliegenden Westseite der Parzelle geplant. Zwischen dem Neubau und dem L. _____ weg ist eine rund 5 m breite, begrünte Fläche mit mehreren hochstämmigen Bäumen geplant. Entlang des L. _____ wegs und im Bereich der Einstellhallenzufahrt sieht die Beschwerdegegnerin die Pflanzung einer Hecke vor.

Das geplante Gebäude hat die gleiche Ausrichtung und Stellung wie die anderen Gebäude auf der Nordseite des L. _____ wegs und fügt sich in dieser Hinsicht gut ins Orts- und Strassenbild ein. Die Umgebungsgestaltung und insbesondere der begrünte Vorgartenbereich nehmen Bezug auf die typischen Eigenschaften der Umgebung: So ist die Pflanzung von mehreren Bäumen vorgesehen und entlang der Strasse ist eine den Grünbereich abschliessende Hecke geplant. Die Zu- und Wegfahrt für die Autos ist auf der Ostseite der Parzelle vorgesehen. Die Umgebungsgestaltung bzw. die Gestaltung des Vorgartenbereichs, die für den Ort besonders prägend ist, nimmt somit stark Bezug auf die Umgebung und führt daher zu einer guten Gesamtwirkung. Weiter ist

¹⁰ Verordnung über den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen (Verordnung Fachausschuss) der Stadt Nidau vom 4. Juli 2023 (Systematische Rechtssammlung der Stadt Nidau SRS 727.1).

¹¹ Vgl. <https://www.nidau.ch/politik/kommissionen-und-behoerden>.

die Flachdachform gemäss Art. 316 Abs. 1 TBR «weiteres Stadtgebiet» zulässig und am vorliegenden Standort nicht störend. Dass der Neubau ausserdem von der Strasse zurückversetzt und aufgrund der davorliegenden Bäume nicht prominent wahrnehmbar ist, trägt ebenso zu einer guten Gesamtwirkung bei. Ferner befindet sich die betreffende Parzelle in keinem Ortsbildschutz- oder Strukturerhaltungsgebiet. Nordseitig entlang des L. _____ wegs finden sich zudem keine Baudenkmäler; die nächstgelegenen erhaltenswerten Objekte befinden sich weiter südlich, entlang des H. _____ wegs und somit nicht in unmittelbarer Nähe des projektierten Bauvorhabens. Einzig die Parzelle Nidau Grundbuchblatt Nr. M. _____ mit dem sich darauf befindenden erhaltenswerten Gebäude grenzt nordseitig an den L. _____ weg. Das betreffende Wohnhaus (H. _____ weg Nr. 8), ist jedoch vom L. _____ weg rund 30 m zurückversetzt und nicht über diesen erschlossen. Zudem kann die Rückseite dieses Gebäudes aufgrund der bestehenden Hecke und Bäume entlang des L. _____ wegs von ausserhalb der Parzelle nur begrenzt wahrgenommen werden. Zwischen dem geplanten Neubau und diesem erhaltenswerten Objekt bestehen folglich keine direkten Berührungspunkte.

Die Beschwerdeführenden gehen nebst dem Flachdach nicht weiter auf die konkrete Gestaltung des projektierten Mehrfamilienhauses ein, sondern kritisieren in erster Linie dessen Grösse. Diesbezüglich bleibt festzuhalten, dass die Bauherrschaft Anspruch darauf hat, das in der baurechtlichen Grundordnung vorgesehene Mass der Nutzung auszuschöpfen. Insofern die baupolizeilichen Vorgaben – wie im vorliegenden Fall unbestrittenermassen – eingehalten sind, ist das Mass der Nutzung baubewilligungsfähig. Ferner hat die Stadt Nidau mit der letzten Ortsplanungsrevision¹² bewusst die Möglichkeit der Verdichtung angestrebt und schliesslich mit der Inkraftsetzung der neuen baurechtlichen Teilgrundordnung 2023 im betreffenden Gemeindegebiet eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit geschaffen (vgl. Art. 301 Abs. 1 TBR «weiteres Stadtgebiet» im Vergleich zu Art. 48 Abs. 1 GBR¹³). Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

f) Wie die obigen Ausführungen aufgezeigt haben, ist eine zusätzliche Begutachtung durch die OLK nicht notwendig. Da ferner gestützt auf die Aktenlage – insbesondere mit Blick auf die eingereichten Baugesuchspläne sowie die Einschätzung des Fachausschusses der Stadt Nidau – betreffend die Frage der Gesamtwirkung des geplanten Bauprojekts über die Beschwerde befunden werden kann, ist der diesbezügliche Verfahrens Antrag der Beschwerdeführenden abzuweisen.

3. Attika

a) Das Bauvorhaben umfasst ein Attikageschoss. Laut Art. 302 Abs. 3 Bst. e) und f) TBR «weiteres Stadtgebiet» muss ein Attikageschoss mit Ausnahme der Treppenhäuser und Lifte allseitig um mindestens 1.5 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss zurückversetzt sein. In den Bauzonen 2 bis 5 darf das Attikageschoss aber an maximal drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, sofern mindestens eine Fassadenseite um mindestens 2.5 m von der Fassade flucht des obersten Vollgeschosses zurückversetzt ist und die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauzone eingehalten werden.

Die Bauparzelle befindet sich in der Bauzone 2. In dieser Zone beträgt der kleine Grenzabstand 4 m und der grosse Grenzabstand 8 m (Art. 301 Abs. 1 TBR «weiteres Stadtgebiet»). In der nächsthöheren Bauzone 3 beträgt der kleine Grenzabstand 4 m und der grosse Grenzabstand 10 m (Art. 301 Abs. 1 TBR «weiteres Stadtgebiet»). Der grosse Grenzabstand gilt laut Art. 306

¹² Siehe dazu www.nidau.ch/verwaltung/abteilungen/gesamtstaedische-aufgaben/stadtplanung/ortsplanungsrevision.

¹³ Baureglement der Stadt Nidau vom 20. Mai 1979 (Systematische Rechtssammlung der Stadt Nidau SRS 720.1).

TBR «weiteres Stadtgebiet» für die besonnte Längs-, der kleine Grenzabstand für die Schmalseiten sowie die beschattete Längsseite der Bauten.

b) Beim vorliegenden Bauvorhaben ist auf der Nordseite und der Ostseite eine fassadenbündige Anordnung der Attika vorgesehen. Dies ist gemäss den vorstehend genannten Vorschriften zulässig, sofern eine Fassadenseite um mindestens 2.5 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückversetzt ist und die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauzone eingehalten werden. Die vorliegend umstrittene Attika ist auf der Südseite um mehr als 2.5 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückversetzt und erfüllt damit unbestrittenermassen die entsprechende Voraussetzung von Art. 302 Abs. 3 Bst. f) TBR «weiteres Stadtgebiet». Umstritten ist aber, ob der Grenzabstand der nächsthöheren Bauzone 3 eingehalten ist. Die Beschwerdeführenden rügen diesbezüglich, im angefochtenen Entscheid werde pauschal behauptet, die Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauzone seien eingehalten, was aber nicht zutreffe. Der erforderliche grosse Grenzabstand von 10 m werde nicht eingehalten.

c) Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführt, ist auf den Schmalseiten Ost und West sowie der beschatteten Nordseite der kleine Grenzabstand von 4 m massgebend, der vom Bauvorhaben eingehalten wird. Der grosse Grenzabstand käme auf der besonnten Längsseite im Süden zu liegen. Dort befindet sich allerdings der L. _____ weg mit einer Strassenbaulinie, die gemäss dem Alignementsplan der Stadt Nidau vom 8. Januar 1932 einen Abstand von 5 m vom L. _____ weg vorsieht. Der Strassenabstand und die Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor bzw. ersetzen den Grenzabstand zur Strassenparzelle (Art. 12 Abs. 3 BauG und Art. 96 Abs. 2 BauG).¹⁴ Daher ist die Vorinstanz richtigerweise zum Schluss gekommen, der grosse Grenzabstand auf der Südseite müsse nicht eingehalten werden und das Attikageschoss erfülle die Anforderungen von Art. 302 Abs. 3 Bst. f) TBR «weiteres Stadtgebiet». Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

4. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden rügen, der L. _____ weg sei eine kleine ruhige Quartierstrasse, die auch von Kindern zum Spielen benutzt werde. Durch den geplanten Neubau mit acht Wohnungen werde es zu einem erheblichen Mehrverkehr kommen, wodurch die Sicherheit gefährdet werde. Der L. _____ weg sei für diesen Mehrverkehr nicht genügend. Auch der Verkehrslärm werde massiv zunehmen. In ihrer Stellungnahme vom 16. April 2024 zur Projektänderung bringen die Beschwerdeführenden des Weiteren vor, dass mit der geplanten Einstellhallenzufahrt eine zusätzliche Gefahrenquelle geschaffen werde. Das starke Gefälle der Rampe führe zu mehr Immissionen. Die geplante Verkehrsführung sei realitätsfremd, da die vorgesehene Einspurstrecke wohl kaum für die Ausfahrt aus der Einstellhalle genutzt werde, sondern dieser Bereich vielmehr als Umschlagsplatz oder Besucherparkplatz dienen werde.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die strassenmässige Erschliessung ist laut Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Laut Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem 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. Der Regierungsrat hat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung in der Bauverordnung näher umschrieben. Gemäss Art. 6 Abs. 3

¹⁴ BVR 2010 S. 507 E. 2.2.2; VGE 2019/402 vom 3. April 2020 E. 2.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15.

BauV¹⁵ sind bei der Strassengestaltung und insbesondere bei der Bemessung der Fahrbahnbreite auf die Verkehrssicherheit sowie auf Landschaft und Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bei neuen Anlagen soll die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m grundsätzlich nicht unterschreiten (Art. 7 Abs. 2 BauV). Wenn besondere Verhältnisse es erfordern, kann aber die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden. Als besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV gelten etwa vorhandene bauliche Hindernisse, eine gebotene Verlangsamung des Verkehrs oder eine zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbleibende Nutzung). Bestehende Erschliessungsanlagen, welche die Anforderungen von Art. 7 BauV an neue Anlagen nicht erfüllen, genügen gemäss auf Art. 5 BauV dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind.

c) Der L. _____ weg ist nach unbestrittenen Angaben der Stadt Nidau als Einbahnstrasse signalisiert und hat eine Breite von 4 m. Er genügt damit den Anforderungen nach Art. 7 BauV an neue Einbahnstrassen. Die Frage, ob die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Bauvorhaben noch verhältnismässig gering ist, ist folglich vorliegend nicht relevant. Diese Frage stellt sich nur bei bestehenden Erschliessungsanlagen, welche die Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht erfüllen.

Im Übrigen wird auch nach Realisierung der geplanten Einstellhalle mit acht Autoabstellplätzen auf der Bauparzelle die Verkehrsbelastung auf dem L. _____ weg gering bleiben und die Verkehrssicherheit gewährleistet sein. Es handelt sich vorliegend um eine relativ kurze Quartierstrasse, die vorwiegend der Erschliessung der Gebäude am L. _____ weg dient. Mit Durchgangsverkehr ist aufgrund der Strassensituation im Quartier nicht zu rechnen. Personen, die nicht zu Liegenschaften am L. _____ weg gelangen wollen, sondern Richtung See bzw. Strandbad fahren, benützen den H. _____ weg oder den T. _____ weg. Der L. _____ weg ist zudem gerade und übersichtlich. Insbesondere der vorgesehene Einmündungsbereich wirkt sich positiv auf die Übersichtlichkeit beim Herausfahren aus der Einstellhalle aus. Ferner sind auch die Sichtbermen eingehalten und sie werden durch die um 0.5 m von der Strasse zurückversetzte Hecke nicht beeinträchtigt. Die bestehende Strasseninfrastruktur genügt folglich den erschliessungstechnischen Anforderungen. Bei der vorgesehenen geringen Grösse der Einstellhalle kann schliesslich entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden kaum von einer massiven Zunahme der Lärmbelastung ausgegangen werden. Der zusätzliche Verkehrslärm wird aufgrund des nur langsam befahrbaren L. _____ wegs ohnehin nur geringfügig ausfallen. Auch mit Blick auf die Längsneigung der Einstellhallenzufahrt, welche mit max. 15 % den Empfehlungen der VSS-Norm SN 40 291¹⁶ entspricht, ist entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden kaum mit erhöhten Immissionen zu rechnen. Die Verkehrsführung bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle ist ebenso wenig zu bemängeln: Wie der Projektverfasser in seiner Stellungnahme vom 24. Mai 2023 zu Recht betont,¹⁷ handelt es sich beim Bereich westlich der Ausfahrt nicht um einen Abstell- oder Besucherparkplatz, sondern um eine Einspurstrecke, die einzig den ausfahrenden Autos zur besseren Übersicht dient. Schliesslich hat die Vorinstanz die Verkehrssicherheit, insbesondere die Einhaltung der Sichtbermen geprüft und die Strassenanschlussbewilligung erteilt.¹⁸ Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden ist somit unbegründet.

5. Ausnahmen betreffend Unterschreitung des Strassenabstandes; Projektänderung

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

¹⁶ VSS SN 40 291 "Parkieren", Ziff. 20.5.

¹⁷ Vorakten der Stadt Nidau, p. 71.

¹⁸ Gesamtentscheid der Stadt Nidau vom 15. Dezember 2023, S. 7, Ziff. 9.

a) Die Beschwerdegegnerin stellte einerseits ein Ausnahmegesuch für die Erstellung der Einstellhallenzufahrt im Strassenabstand¹⁹ und andererseits ein Ausnahmegesuch nach Art. 28 BauG für den Kehrriechplatz und die Gartenmauer entlang des L. _____ wegs.²⁰

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, nach der während des Baubewilligungsverfahrens eingereichten Projektänderung (Änderung Strassenanschluss bzw. Einstellhallenzufahrt) vom 17. Februar 2023 befinde sich das Gefälle der Einstellhallenzufahrt ausserhalb der Strassenbaulinie. Im Strassenabstand befinde sich nur noch ein Wegstück, das Ausnahmegesuch sei daher gegenstandslos. Die Ausnahme für kleine und leicht entfernbare Bauten nach Art. 28 BauG könne für den Kehrriechplatz und die Gartenmauer erteilt werden. Art. 28 BauG setze lediglich ein genügendes Interesse der Bauherrschaft voraus, besondere Verhältnisse müssten nicht vorliegen.

b) Die Beschwerdeführenden führen in ihrer Beschwerde aus, die Frage, ob hinsichtlich der Einstellhallenzufahrt keine Ausnahme mehr erforderlich sei, sei von Amtes wegen zu prüfen. Sie bringen diesbezüglich keine Rügen oder Argumente vor. Was das Ausnahmegesuch betreffend Containerabstellplatz und Gartenmauer angeht, machen die Beschwerdeführenden geltend, es bestünden nachbarliche Interessen, die beeinträchtigt seien. Die geplante Mauer weise eine erhebliche Grösse auf und sei deutlich wahrnehmbar. Die Container seien nicht nur ästhetisch unschön, sondern verursachten erhebliche Geruchsimmissionen. Zudem könnte der Containerabstellplatz nicht ohne Weiteres entfernt werden. Eine nachträgliche Verschiebung sei aufgrund der geplanten Bepflanzung unverhältnismässig.

c) Gemäss der im Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderung vom 19./26. April 2024 verzichtet die Beschwerdegegnerin auf die Errichtung der ursprünglich entlang des L. _____ wegs geplanten Gartenmauer. Weiter ist dem eingereichten Projektänderungsplan zu entnehmen, dass die Hecke entlang des L. _____ wegs nun in einem Abstand von 0.5 m von der Strassenparzelle entfernt geplant ist und die gekürzte Mauer beim Containerabstellplatz 0.5 m vor der Strassenparzelle endet.

Laut Art. 43 BewD kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit 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 (Art. 43 Abs. 1 BewD). Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Für das Beschwerdeverfahren bedeutet die Projektänderung, dass es im Umfang der nicht mehr umstrittenen (geänderten) Teile des Vorhabens gegenstandslos wird.²¹

Die Projektänderung vom 19./26. April 2024 ersetzt das ursprüngliche Baugesuch (inkl. Projektänderung vom 17. Februar 2023) im Umfang der Änderungen, d.h. was den Verzicht auf die Gartenmauer, die Verschiebung der Hecke und die Kürzung der Mauer beim Containerabstellplatz angeht. Von dieser geringfügigen Projektänderung sind keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen, weshalb auf die Anhörung Dritter und eine Publikation verzichtet werden konnte. Die Beschwerdeführenden und die Vorinstanz haben sich am 16. April 2024 zum ursprünglich eingereichten Projektänderungsplan geäussert, woraufhin die Beschwerdegegnerin dazu aufgefordert wurde, diesen mit den korrekten Vermassungen des Licht-

¹⁹ Vorakten der Stadt Nidau, p. 35.

²⁰ Vorakten der Stadt Nidau, p. 36.

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N.13c; BVR 2012 S. 463 ff. E. 2.2.

raumprofils und der Bepflanzungen zu ergänzen. Aus dem ergänzten Projektänderungsplan vom 19. April 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. April 2024, ergibt sich, dass das Lichtraumprofil auf der Bauparzelle nun überall eingehalten wird, weswegen die Projektänderung denn auch bewilligt werden kann. Hinsichtlich der Gartenmauer ist die Beschwerde somit gegenstandslos geworden. Betreffend die Hecke ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass mit Blick auf die im Baugesuchsplan «Schnitt und Fassaden» vom 17. Februar 2023 vermasste Maximalhöhe von 1.2 m die Vorgaben zum Strassenabstand gemäss Art. 57 Abs. 2 i.V.m. Art. 56 Abs. 1 SV eingehalten werden.

d) Hinsichtlich der Einstellhallenzufahrt ist den Plänen zu entnehmen, dass sich bei der Ein- und Ausfahrt nur das kurze Wegstück für die Einmündung in den L. _____ weg im Strassenabstand bzw. innerhalb der Strassenbaulinie befindet. Die Rampe der Einstellhallenzufahrt, die entsprechenden Mauern etc. befinden sich ausserhalb des Strassenabstandes. Strassenanschluss und Hauszufahrt sind erforderliche Bestandteile der Grundstückerschliessung. Sie befinden sich in jedem Fall zwangsläufig im Strassenabstand. Dafür ist, wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, keine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG, sondern eine Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 SG notwendig. Wie vorne erwähnt, hat die Vorinstanz die Verkehrssicherheit, insbesondere die Einhaltung der Sichtbermen geprüft und die Strassenanschlussbewilligung erteilt.²² Dass diese zu Unrecht erteilt worden sei, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend.

e) Der Containerplatz befindet sich gemäss dem Projektänderungsplan vom 19. April 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. April 2024, immer noch im Strassenabstand. Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG).

Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist (Bst. a) und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Bst. b). «Kleine und leicht entfernbare Bauten» sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Nach langjähriger Praxis gelten Bauten als «klein», welche eine Grundfläche von maximal 60 m² und eine Gebäudehöhe von maximal 4 m nicht (wesentlich) überschreiten.²³ Das Erfordernis der leichten Entfernbarkeit ist sowohl technisch wie auch funktionell zu verstehen. Technisch leicht entfernbar sind Bauten, die ohne besonderen Aufwand beseitigt werden können, also nicht fest mit dem Boden verbunden sind (Fahrrisbauten), sowie Bauten, deren Fundament nötigenfalls ohne Schwierigkeiten beseitigt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann. Funktionell leicht entfernbar sind Bauten und Bauteile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft entbehrlich sind oder ohne erheblichen Nachteil für diese Nutzung vorschrittskonform gestaltet werden können.²⁴ Sodann vorausgesetzt ist ein genügendes Interesse der Bauherrschaft. Ein solches liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erscheinen würde. Wenn die Bauherrschaft ebenso gut, das heisst ohne wesentlichen Nachteil, vorschrittskonform bauen kann, besteht kein genügendes Interesse.²⁵

²² Gesamtentscheid der Stadt Nidau vom 15. Dezember 2023, S. 7, Ziff. 9.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2.

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2a.

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3.

Beim vorgesehenen Containerplatz handelt es sich fraglos sowohl in baulicher als auch in funktionaler Hinsicht um eine kleine und leicht entfernbare Baute im Sinne von Art. 28 BauG: Die Grundfläche beschränkt sich auf wenige m² und es sind keine den Platz umschliessenden, hohen Mauern oder Geländer geplant. Der gewählte Standort könnte zudem bei einer späteren Inanspruchnahme des Strassenraums durch das Gemeinwesen ohne weiteres verschoben werden, beispielsweise weiter nördlich innerhalb der Bauparzelle. Ausserdem weist die Beschwerdegegnerin ein genügendes Interesse an dieser offensichtlich vorteilhaften Anordnung des Containerplatzes am L. _____ weg nach: Der Standort ist für die Kehrriktabfuhr leicht erreichbar, führt aufgrund des grösstmöglichen Abstands zur Einstellhallenzufahrt zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und befindet sich zudem praktischerweise beim geplanten Zugang für den Langsamverkehr, d.h. beim Fussgängerweg auf der Westseite der Parzelle. Schliesslich ist die Abfallentsorgung mittels Containern in Quartieren üblich und es ist aufgrund der geschlossenen Behältnisse dabei auch kaum mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen ist folglich nicht ersichtlich und die Vorinstanz hat die Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

6. Baugrundanalyse und Schäden an Nachbargebäuden

a) Die Beschwerdeführenden erwähnen in ihrer Beschwerde, dass der Baugrund einen hohen Grundwasserpegel aufweise. Wie andere Bauarbeiten im Quartier zeigten, komme es zu massiven Bodenabsenkungen. Es sei zu befürchten, dass der geplante Neubau erhebliche Schäden an den umliegenden Gebäuden verursachen werde. Bei dieser Ausgangslage sei eine Baugrunduntersuchung zwingender Bestandteil eines Baugesuchs. Eine solche fehle vorliegend.

b) Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten (Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Das Bauen nach den Regeln der Baukunde und den einschlägigen Empfehlungen und Normen obliegt der Bauherrschaft von Gesetzes wegen. Darunter sind jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, die aufgrund der Zweckbestimmung erforderlich sind. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen kann das Befolgen dieser Vorgaben im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.²⁶ Das Projektierungsverfahren ist im Zeitpunkt der Baueingabe üblicherweise noch nicht derart weit fortgeschritten, dass alle Details der Bauausführung bereits bekannt sind. Das Baurecht beschränkt sich deshalb darauf, die Bauherrschaft auf die geltenden Regeln der Baukunde zu verweisen. Die aktuelle Bautechnik gestattet zudem selbst bei schwierigem Bauuntergrund einwandfreie Lösungen.²⁷

c) Die Beschwerdegegnerin hat für ihr Bauvorhaben eine Untersuchung der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse erarbeiten lassen: Aus der Beurteilung der J. _____ AG vom 17. Juni 2022 ergibt sich, dass ihr der Baugrund und die diesbezüglichen Schwierigkeiten aufgrund des Grundwassers bekannt sind.²⁸ Betreffend die Minimierung des Risikos von Gebäude-senkungen in der Umgebung werden in Ziffer 3.3 der Beurteilung Massnahmen aufgezeigt. Ausserdem wird in Ziffer 1.1 erwähnt, dass nach Vorliegen der Baubewilligung Sondierungen für die Baugrunduntersuchung ausgeführt werden und gestützt auf die Resultate der technische Verbau für den Baugrubenabschluss sowie für die Wassererhaltungsmassnahmen definiert werden. Fer-

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7.

²⁷ BDE 110/2019/122 vom 4. November 2019, E. 4 c).

²⁸ Vorakten der Stadt Nidau, p. 30.

ner kann gemäss Ziffer 1.5 des Amtsberichts des Amts für Wasser und Abfall vom 12. April 2023 die Gewässerschutzbewilligung für die temporäre Grundwasserabsenkung und die Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel unter Auflagen erteilt werden.²⁹ Auch betont der Amtsbericht in Ziffer 4.3 zu Recht, dass die Verantwortung und Prüfung der Bausicherheit und der Auswirkungen auf andere Bauten der Beschwerdegegnerin obliegen. Gestützt auf die Auflagen und Hinweise im betreffenden Amtsbericht und insb. mit Blick auf den erforderlichen Beizug einer hydrogeologisch kompetenten Fachperson besteht vorliegend eine hinreichende Sicherheit, dass das Bauvorhaben nach den Regeln der Baukunde und den einschlägigen Fachnormen und Empfehlungen erstellt wird und Schäden unwahrscheinlich sind. Die diesbezüglichen Befürchtungen der Beschwerdeführenden sind ausserdem zivilrechtlicher Natur und allfällige Ansprüche müssten auf privatrechtem Weg durchgesetzt werden. Auch diese Rüge erweist sich somit als unbegründet und die Beschwerde ist abzuweisen.

7. Profile und Hydrant; Projektänderung

a) In ihrer Schlussstellungnahme vom 14. Mai 2024 weisen die Beschwerdeführenden erstmals auf eine angeblich mangelhafte Profilierung hin. Sie bringen vor, dass wenn ein Bauvorhaben im Zeitpunkt der Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert sei oder die gestellten Profile wesentlich von den Projektplänen abweichen würden, die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels mit entsprechender Verlängerung der Einsprachefrist zu wiederholen sei.

Die Bauherrschaft muss zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abstecken und durch Profile kenntlich machen (Art. 16 Abs. 1 BewD). Bei erfolgter, aber nicht korrekter Profilierung ist eine erneute Publikation dann nötig, wenn die Profile wesentlich von den Projektplänen abweichen (Art. 16 Abs. 4 BewD). Die Profilierungspflicht dient dazu, Einspracheberechtigte auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen und die geplante Baute im Gelände zu veranschaulichen. Die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen müssen aus der Profilierung hervorgehen. Jedoch wird nicht verlangt, dass sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute daraus hervorgehen. Diesbezüglich besteht die Möglichkeit der Einsicht in die Auflageakten.³⁰ Aus einer mangelhaften Profilierung bzw. einer diesbezüglich unterbliebenen erneuten Baupublikation kann Rechte ableiten, wer aufgrund des Mangels seine Verfahrensrechte nicht richtig ausüben konnte.³¹ Ausserdem muss eine mangelhafte Profilierung nach der Rechtsprechung sofort gerügt werden.³²

Die Beschwerdeführenden haben sich mit ihrer Einsprache am Verfahren beteiligt und ebenso rechtzeitig Beschwerde gegen die ausgestellte Gesamtbaubewilligung erhoben; somit haben sie ihre Verfahrensrechte wahren können. Sie vermögen denn auch nicht glaubhaft darzulegen, dass sie im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage aufgrund der angeblich mangelhaften Profilierung ungenügend über das zu beurteilende Bauvorhaben informiert gewesen wären. Die detaillierte Auseinandersetzung mit dem strittigen Vorhaben im Rahmen ihrer Einsprache und ihrer Beschwerde zeigt vielmehr, dass sie genaue Kenntnis über das Bauprojekt und die massgebenden Pläne hatten. Ausserdem bringen die Beschwerdeführenden die Rüge der mangelhaften Profilierung erstmals vor der BVD in der Schlussstellungnahme vor. Sie könnten daher aus den gerügten Profilierungsmängeln nichts mehr zu ihren Gunsten ableiten, selbst wenn diese zutreffen sollten. Nähere Abklärungen dazu erübrigen sich damit. Der Einwand der mangelhaften Profilierung ist unbegründet und die Bekanntmachung muss nicht wiederholt werden.

²⁹ Vorakten der Stadt Nidau, p. 40.

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20.

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20; VGE 2019/337/348 vom 23. November 2020 E. 3.3.

³² Vgl. BGer 1A.114/2001 vom 14. März 2002 E. 4.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20 mit Hinweisen.

b) Des Weiteren bringen die Beschwerdeführenden in ihrer Schlussstellungnahme vor, dass sich an der geplanten Stelle des neuen Containerabstellplatzes derzeit ein Hydrant befinde. In den Baugesuchsplänen sei dieser nicht mehr eingezeichnet und es sei somit nicht ersichtlich, ob und wenn ja, wohin dieser versetzt werden soll. Gemäss ihrer Projektänderung vom 6. Juni 2024 beabsichtigt die Beschwerdegegnerin, den erwähnten Hydranten am bisherigen Standort zu belassen und den Zugang zum Fussgängerweg dahingehend anzupassen, als dass dieser neu östlich des Hydranten durchführen soll. Mit ihrem Schreiben vom 12. Juli 2024 bringen die Beschwerdeführenden vor, der Hauptzugang zur Liegenschaft werde dadurch verschmälert und es sei nicht mehr nachvollziehbar, ob dieser Zugang den gesetzlichen Anforderungen entsprechen würde. Weiter bezweifeln sie, dass mit der neuen Projektänderung die Brandschutzvorschriften eingehalten seien. Zur Überprüfung der Einhaltung der massgeblichen Normen verlangen sie letztlich die Einholung einer Ergänzung des Fachberichts von Procap und die Einholung eines Fachberichts betreffend Brandschutz der Gebäudeversicherung Bern.

Die Projektänderung vom 6. Juni 2024 ersetzt das ursprüngliche Baugesuch (inkl. Projektänderung vom 17. Februar 2023), sowie die Projektänderung vom 19./26. April 2024 im Umfang der Änderungen, d.h. was den Standort des Hydranten und die Verschiebung des Containerstandorts angeht. Auch von dieser geringfügigen Projektänderung sind keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen, weshalb auch diesbezüglich auf die Anhörung Dritter und eine Publikation verzichtet werden konnte. Gemäss Fachbericht der Procap, Fachstelle Hindernisfreies Bauen des Kantons Bern vom 15. August 2022 müssen die Wegbreiten beim Zugang von aussen überall mindestens 1.2 m, besser 1.8 m betragen. Aus dem Projektänderungsplan vom 6. Juni 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. Juni 2024, ergibt sich, dass der Zugangsbereich zum betreffenden Fussgängerweg zwischen der Grünfläche beim Hydranten und dem Container rund 1.5 m breit ist. Somit ist das erwähnte Beurteilungskriterium der Procap auch nach der eingereichten Projektänderung immer noch vollumfänglich erfüllt und die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet. Auch was die Einhaltung der Brandschutzvorschriften angeht, ergeben sich entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden aufgrund der eingereichten Projektänderung keinerlei Verschlechterungen. Dem Einwand, dass aufgrund des am ursprünglichen Standort belassenen Hydranten die seitliche Zufahrt der Feuerwehr zum Gebäude verhindert würde, kann nicht gefolgt werden: Eine solche Zufahrtsmöglichkeit auf der Westseite des Gebäudes war nie vorgesehen und ist für die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr auch nicht notwendig. Die Projektänderung vom 6. Juni 2024 kann somit auch bewilligt werden und die Anträge der Beschwerdeführenden zur Einholung eines neuen Fachberichts bzw. Ergänzung eines vorliegenden Fachberichts werden abgewiesen.

8. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Projektänderungen vom 19./26. April 2024 sowie vom 6. Juni 2024 bewilligt werden können und der angefochtene Entscheid im Übrigen zu bestätigen ist. 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 GebV³³). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale im vorliegenden Fall auf CHF 3000.– festgesetzt.

³³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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 den Einwänden der Beschwerdeführenden 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.³⁴ Die Beschwerdeführenden obsiegen vorliegend nur insofern, als dass die Beschwerdegegnerin gemäss der hiermit bewilligten Projektänderung vom 19./26. April 2024 auf die Errichtung der ursprünglich geplanten Gartenmauer entlang des L. _____ wegs verzichtet und gemäss der ebenso bewilligten Projektänderung vom 6. Juni 2024 den Hydranten am ursprünglichen Standort belässt und den Zugangsweg leicht verändert. Im Übrigen wird ihre Beschwerde abgewiesen und die Beschwerdegegnerin obsiegt. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. Unterliegens gelten die Beschwerdeführenden als zu einem Zehntel, die Beschwerdegegnerin als zu neun Zehntel obsiegend.

Die Beschwerdeführenden haben somit Verfahrenskosten von CHF 2700.– zu tragen, während der Beschwerdegegnerin Verfahrenskosten von CHF 300.– aufzuerlegen sind. Die Beschwerdeführerin und der Beschwerdeführer haften solidarisch für den ganzen, 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 PKV³⁵ 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 KAG³⁶).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht in seiner Kostennote vom 3. Mai 2024 sowie deren Ergänzung gemäss Schreiben vom 12. Juli 2024 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 5745.30 geltend (Honorar CHF 5160.00, Auslagen CHF 154.80 und Mehrwertsteuer von CHF 430.50). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht in seiner Kostennote vom 12. Juli 2024 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 4993.20 geltend (Honorar CHF 4575.–, Auslagen CHF 45.– und Mehrwertsteuer CHF 373.20). Die beiden Kostennoten geben hinsichtlich des Honorars zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin ist aber mehrwertsteuerpflichtig³⁷ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.³⁸

³⁴ Vgl. Ruth Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4.

³⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

³⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

³⁷ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter <https://www.uid.admin.ch>.

³⁸ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6.

Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Die Beschwerdeführenden haben demnach der Beschwerdegegnerin neun Zehntel ihrer Parteikosten (inkl. Auslagen, exkl. Mehrwertsteuer), ausmachend CHF 4783.30, zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin hat dementsprechend den Beschwerdeführenden einen Zehntel ihrer Parteikosten, ausmachend CHF 499.30, zu ersetzen. Die Beschwerdeführerin und der Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten, ihnen auferlegten, Betrag.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.
2. Die Projektänderungen gemäss dem Projektänderungsplan vom 19. April 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. April 2024, sowie gemäss Projektänderungsplan vom 6. Juni, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. Juni 2024, werden bewilligt. Je ein Exemplar der gestempelten Projektänderungspläne gehen an die Beschwerdegegnerin und die Stadt Nidau.

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Stadt Nidau vom 15. Dezember 2023 bestätigt.

3. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2700.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführerin und der Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.– zur Bezahlung auferlegt.

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

4. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten in der Höhe von CHF 4783.30 (inkl. Auslagen) zu ersetzen. Die Beschwerdeführerin und der Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von CHF 499.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- F._____, mit Beilage gemäss Ziffer 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Nidau, mit Beilage gemäss Ziffer 2, 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.