



rschriBau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/10

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C._____ und weitere 5 Beschwerdeführende
Beschwerdeführerin 1

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____ und Herrn Rechtsanwalt B._____

und

J._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch K._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bremgarten bei Bern, Gemeindeverwaltung, Chutzenstrasse 12, 3047 Bremgarten b. Bern

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 30. Mai 2022
(eBau Nummer D._____; Neubau von zwei Einfamilienhäusern)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 19. März 2021 bei der Gemeinde Bremgarten bei Bern ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit gedecktem Sitzplatz, Nebenräumen für Fahrräder und Haustechnik sowie Abstellplätzen für drei Personenwagen auf Parzelle Bremgarten bei Bern Grundbuchblatt Nr. O._____. Die Parzelle befindet sich im Perimeter des Uferschutzplans, und zwar im überbauten Gebiet mit Baubeschränkungen, Sektor A. Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzone W1. Die Parzelle liegt ausserdem zu einem grossen Teil in einem blauen Gefahrenggebiet (mittlere Gefährdung durch Hangmuren) bzw. in einem Gebiet mit Restgefährdung bezüglich Steinschlags (gelb-weiss gestreiftes Gefahrenggebiet). Gegen das vorliegende Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 16. Dezember 2021 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung betreffend die Grundstücksentwässerung ein. Mit Gesamtentscheid vom 30. Mai 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland daraufhin die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 28. Juni 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 30. Mai 2022 und den Bauabschlag für das Baugesuch mit Projektänderung. Eventualiter beantragen sie, der Gesamtentscheid vom 30. Mai 2022 sei aufzuheben und zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem beantragen sie einen Augenschein sowie die Edition diverser Akten. Sie machen insbesondere geltend, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig, die Ausnahmegewilligungen seien zu Unrecht erteilt worden, die baupolizeilichen Masse würden nicht eingehalten, da der grosse Grenzabstand und nicht der Strassenabstand massgebend sei, die Bauparzelle sei ungenügend erschlossen, was u.a. die Verkehrssicherheit gefährde, und das Bauvorhaben gefährde ihre Liegenschaften (Abrutschen des Terrains).

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie eine Stellungnahme der Abteilung Naturgefahren des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) ein. Weiter holte es bei der Gemeinde die Akten zum Bauentcheid vom 14. Juni 1999 (Baugesuch Nr. 2034) betreffend den Neubau eines Doppeleinfamilienhauses mit Gewerbebau auf dem Nachbargrundstück (heute: Bremgarten bei Bern Grundbuchblatt Nrn. E. _____ und U. _____) ein. Zudem zog es die Archivakten zum Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; seit 1. Januar 2020 BVD) vom 15. Dezember 2008 (RA Nr. 110/2007/190) betreffend den Neubau eines Einfamilienhauses auf Parzelle Bremgarten bei Bern Grundbuchblatt Nr. O. _____ ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 15. Juli 2022 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, sowie die Bestätigung des Gesamtentscheids. Das Regierungsstatthalteramt und die Gemeinde verzichteten auf eine Stellungnahme. Mit Stellungnahme vom 26. Juli 2022 erachtete die Abteilung Naturgefahren die in der Baubeschwerde vorgebrachten öffentlich-rechtlichen Punkte in Bezug auf Naturgefahren als nicht berechtigt.

4. Mit Verfügung vom 8. August 2022 stellte das Rechtsamt der Gemeinde verschiedene Fragen zur Q. _____ strasse. In ihrem Schreiben vom 30. August 2022 führte die Gemeinde insbesondere aus, beim fraglichen Teilstück der Q. _____ strasse handle es sich um eine Sackgasse mit richterlichem Fahrverbot mit Zubringererlaubnis. Es liege im Privatbesitz von mehreren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Es diene als Detailerschliessungsstrasse für die Grundstücke Q. _____ strasse 1. ____ bis 12. ____, weshalb es im Gemeingebrauch sei. Daraufhin gab das Rechtsamt den Beteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Mit Schreiben vom 13. September 2022 verwies die Beschwerdegegnerin auf ihre Ausführungen in der Beschwerdeantwort und bestätigte diese. Die Beschwerdeführenden hielten mit Schreiben vom 17. Oktober 2022 an ihrer Beschwerde fest. Die weiteren Beteiligten liessen sich nicht vernehmen. Im März 2023 holte das Rechtsamt bei der Gemeinde weitere Bauakten ein (...). Mit Verfügung vom 5. April 2023 bat es die Beschwerdegegnerin, einen aktualisierten Plan der Sichtbermen bei der Ausfahrt auf die T. _____ strasse einzureichen. Zudem gab es ihr Gelegenheit, mit den Eigentümerschaften der Nachbargrundstücke Vereinbarungen betreffend Freihaltung des jeweiligen Sichtfelds zu schliessen (Dienstbarkeitsverträge). Die übrigen Beteiligten erhielten anschliessend Gelegenheit, allfällige Stellungnahmen zu diesen Unterlagen einzureichen. Von dieser Möglichkeit machten die Beschwerdeführenden am 17. Mai 2023 Gebrauch.

5. Mit Entscheid vom 30. Mai 2023 hiess die BVD die Beschwerde teilweise gut und ergänzte den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 30. Mai 2022 mit der Auflage, der Dienstbarkeitsvertrag vom 24. April 2023 betreffend Bau- und Bepflanzungsbeschränkung (Urschrift Nr. ...) müsse vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet

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)

sein. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab und bestätigte den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 30. Mai 2022. Sie kam insbesondere zum Schluss, massgebend sei nicht der grosse Grenzabstand, sondern der Strassenabstand, da es sich beim Teilstück der Q._____strasse auf den Grundstücken der Beschwerdeführenden um eine nach dem 1. Januar 1971 erstellte Detailerschliessungsstrasse handle, die von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergegangen sei.

6. Gegen den Entscheid der BVD vom 30. Mai 2023 erhoben die Beschwerdeführenden am 28. Juni 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 3. Dezember 2024 (VGE 2023/177) dahingehend gut, dass der Entscheid der BVD vom 30. Mai 2023 aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde. Dabei prüfte es einzig die Frage, ob Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse einhalte. Es kam zum Schluss, dass die Q._____strasse auf dem fraglichen Abschnitt die Funktion einer Detailerschliessungsstrasse erfülle. Gemäss dem massgeblichen Recht seien Detailerschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung an die öffentliche Erschliessungsträgerschaft übergegangen. Es sei offen, welche Anforderungen daran gestellt würden. Es sei Sache der zuständigen Fachdirektion, diese Frage erstmals zu beurteilen.

7. Mit Verfügung vom 11. Februar 2025 nahm das Rechtsamt der BVD das Verfahren unter der neuen Verfahrensnummer 110/2025/10 wieder auf. Es holte beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baugesuchsakten betreffend die Liegenschaften Q._____strasse 1.____ bis 12.____ sowie bei der Gemeinde Bremgarten die dazu gehörenden bewilligten Pläne und die Protokolle der Bauabnahmen ein. Anschliessend erhielten die Beteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Von dieser Möglichkeit machten die Beschwerdegegnerin am 1. Mai 2025 und die Beschwerdeführenden am 22. Mai 2025 Gebrauch.

8. Auf die Rechtsschriften und die beigezogenen Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 3. Dezember 2024 den Entscheid der BVD vom 30. Mai 2023 aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Damit ist die Streitsache wieder bei der BVD hängig.

b) Hinsichtlich den Sachurteilsvoraussetzungen hat sich nichts geändert (vgl. Erwägung 1 des Entscheids BVD 110/2022/107 vom 30. Mai 2023). Die BVD ist zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig (Art. 5 und Art. 11 Abs 1 KoG² i.V.m Art. 40 Abs. 1 BauG³). Die Beschwerdeführenden sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ausgangslage

a) Die Bauparzelle befindet sich an einem Steilhang zwischen der oben verlaufenden T._____strasse und dem darunterliegenden Teilstück der Q._____strasse. Sie zeichnet sich insbesondere durch ihre Form aus: Sie ist T-förmig und in Nord-Süd-Richtung lang gestreckt (rund 65 m lang); im Bereich des Gefälles hingegen (Ost-West-Richtung), ist das Grundstück nur etwa 16 m breit und verjüngt sich im Norden zu einem spitzen Winkel. Im Westen verbindet ein rund 7.5 m schmaler, trapezförmig geformter Parzellenteil das Baugrundstück mit der T._____strasse.⁴ Für das aktuelle Bauvorhaben ist ein zivilrechtlicher Landabtausch mit der Nachbarparzelle Bremgarten Gbbl. Nr. U._____ vorgesehen, der die Parzelle um netto 10.33 m² vergrössern soll.⁵ Die umliegenden Parzellen, sowohl oben am Hang wie auch unterhalb, sind grösstenteils überbaut. Die Bauparzelle liegt im Perimeter des Uferschutzplans und befindet sich im überbauten Gebiet mit Baubeschränkungen im Sektor A. Gemäss Art. 5 USV⁶ richtet sich die Nutzung in diesem Sektor nach den Bestimmungen für die Wohnzone W1 gemäss Art. 4 und 5 GBR⁷. Die Bauparzelle liegt zudem zu einem grossen Teil in einem blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung) durch Hangmuren und in einem Gebiet mit Restgefährdung bezüglich Steinschlags (gelb-weiss gestreiftes Gefahrengebiet).⁸

b) Auf der Bauparzelle sollen zwei eingeschossige Einfamilienhäuser von jeweils 14.7 m Länge und 9.2 m Breite zu stehen kommen. Jedes Einfamilienhaus soll zudem seitlich angeordnet und aareseitig zurückversetzt einen gedeckten Sitzplatz ohne Verglasung erhalten. Das Eingangsgeschoss ist als Attika ausgebildet und dient ausschliesslich der Erschliessung der Liegenschaft. Die Böschung zwischen den beiden Gebäuden soll mit Stützmauern zur Hangsicherung abgesichert werden.⁹ Der Baustellenverkehr sowie die spätere Erschliessung sollen über die T._____strasse erfolgen. Weiter sollen total drei Autoabstellplätze realisiert werden, wovon einer als Besucherparkplatz dienen soll.¹⁰

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

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

⁴ Vorakten pag. 587 und BVD 110/2007/190 E. 4e

⁵ Vorakten pag. 587

⁶ (Aktualisierte) Uferschutzvorschriften der Einwohnergemeinde Bremgarten vom 13. Dezember 2020, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 10. Mai 2022 (USV)

⁷ (Aktualisiertes) Baureglement der Einwohnergemeinde Bremgarten vom 13. Dezember 2020/14. Dezember 2021, genehmigt durch das AGR am 10. Mai 2022 (GBR)

⁸ Vorakten pag. 561

⁹ Vorakten pag. 585

¹⁰ Vorakten pag. 581

c) In der Vergangenheit gab es mehrere Voranfragen und Baugesuche für die Überbauung der Bauparzelle.¹¹ Das letzte Projekt beinhaltete die Erstellung eines Einfamilienhauses mit einem oberirdischen Autoabstellplatz (Baugesuch Nr. ...) und wurde von der Gemeinde am 12. November 2007 bewilligt. Dagegen erhoben die heutigen Beschwerdeführenden 3 bis 6 Beschwerde bei der BVE (Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2007/190). Sie machten unter anderem geltend, die geplante Zufahrt gefährde die Verkehrssicherheit auf der T. _____ strasse und das Bauvorhaben gefährde ihre Liegenschaften (Abrutschen des Terrains). Die Bauherrschaft reichte im Laufe des Beschwerdeverfahrens eine Projektänderung ein. Mit Entscheid vom 15. Dezember 2008 bewilligte die BVE die Projektänderung, ergänzte die Baubewilligung mit zwei Auflagen und wies die Beschwerde im Übrigen ab. Der Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Das Bauvorhaben wurde in der Folge nicht realisiert.¹²

3. Unvollständige Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig. Die wohl grösste Gefahr (Hangmuren, Geländebrüche, Steinschlag usw.) für die untenliegende Nachbarschaft sei während der Bauphase zu verorten. Entsprechend wäre die Bauherrschaft verpflichtet gewesen, sich bereits mit der Einreichung des Baugesuchs verbindlich zu der Konstruktionsphase zu äussern und insbesondere ein Baustelleninstallationskonzept mit konkretem Bauprogramm einzureichen, in welchem mindestens die Organisation der Baustelle, die Bauzufahrt, die Lage und Organisation der Baugrube, die Hang- und Baugrubenentwässerung, die Abläufe des Materialumschlags sowie die während den jeweiligen Bauetappen zu treffenden Sicherheitsvorkehrungen (Baugrubensicherung, Steinschlagschutz der Unterlieger, Entwässerung, Hangsicherung usw.) detailliert und nachvollziehbar beschrieben würden. Mangels entsprechender Unterlagen lasse sich das Bauvorhaben insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der geltenden Sicherheitsbestimmungen nicht abschliessend und umfassend prüfen. Indem die Vorinstanz darauf verzichtet habe, die Bauherrschaft zur Beibringung dieser Unterlagen aufzufordern, habe sie nicht nur den Sachverhalt ungenügend festgestellt, sondern auch die einschlägigen Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets missachtet und die Bewilligung erteilt, ohne die tatsächlichen Verhältnisse abschliessend zu kennen oder prüfen zu können. Ebenso verhalte es sich mit dem fehlenden (bzw. ungenügenden) Umgebungsgestaltungsplan. Es sei zwar grundsätzlich zutreffend, dass die Vorschriften der Gemeinde lediglich die Anordnung der Grünflächen und Bäume sowie die Bezeichnung von Ersatzpflanzungen verlangten. Jedoch sei bereits in Ziffer 11.1 des Geologischen Berichts Nr. ... vom 6. November 2003 der Büro für F. _____ (nachfolgend: F. _____) ausdrücklich vermerkt, dass die Vegetation auf der bergseitigen Böschungskante nicht entfernt werden dürfe. Mit Blick auf die konkrete Gefahrenlage durch gravitative Naturgefahren hätte sich die Bauherrschaft daher in ihrem Umgebungsgestaltungsplan verbindlich zu der geplanten Bepflanzung äussern müssen, auch wenn dies nicht explizit in den Uferschutzbestimmungen der Gemeinde vorgesehen sei. Die Vorinstanz wäre auch in diesem Zusammenhang verpflichtet gewesen, die Bauherrschaft zur Ergänzung bzw. Beibringung weiterer Unterlagen aufzufordern. Mangels vollständiger Baugesuchbeilagen könne das geplante Bauvorhaben nicht abschliessend geprüft werden. Die Vorinstanz hätte die Bauherrschaft zur Beibringung dieser Unterlagen auffordern müssen.

Die Beschwerdegegnerin hält dagegen, dass im Baubewilligungsverfahren kein Baustelleninstallationskonzept mit konkretem Bauprogramm eingereicht werden müsse. Baustellenverkehr, Bauplatzinstallation sowie sicherheitstechnische Fragen müssten und könnten im Baubewilligungsverfahren nicht geprüft werden. Der eingereichte Umgebungsgestaltungsplan genüge den Anfor-

¹¹ Vgl. dazu Vorakten pag. 587

¹² Vorakten pag. 587

derungen des Baubewilligungsdekrets und der kommunalen Uferschutzvorschriften. Weitere Unterlagen seien nicht notwendig. Der geologische Bericht vom 6. November 2003 habe das Vorgängerprojekt betroffen und die damalige Empfehlung in Ziff. 11.11 werde im aktuellen Gutachten der gleichen Gutachterin für das nun bewilligte Projekt nicht gemacht. Weitere Unterlagen seien also nicht notwendig.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, es sei keine Bestimmung ersichtlich, welche besage, dass im Baubewilligungsverfahren ein Baustelleninstallationskonzept zu prüfen wäre. Dies ginge auch zu weit, die Prüfung würde zu einer nicht gewollten Ausdehnung der Baubewilligungsverfahren führen. Davon abgesehen wäre es auch nicht praktikabel, ein Baustelleninstallationskonzept als Bestandteil der Baubewilligung zu behandeln. Eine Anpassung des Konzepts an aktuelle Verhältnisse während der Bauphase würde dadurch erschwert. Weiter weist die Vorinstanz darauf hin, dass die Bauherrschaft die Baustelle selbstverständlich so zu betreiben habe, dass die Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden, auch wenn die Behörde das Baustelleninstallationskonzept nicht im Baubewilligungsverfahren prüfe. Bezüglich des Umgebungsgestaltungsplans erwog die Vorinstanz, aus der linken Seite des Plans Grundrisse der Bauherrschaft gehe mit genügender Klarheit hervor, an welchen Stellen Grünflächen angeordnet werden sollen. Bäume respektive gleichwertige Ersatzpflanzungen seien in diesem Plan nicht eingezeichnet und dies sei auch nicht erforderlich, denn auf der Parzelle befänden sich keine im Zonenplan eingezeichneten geschützten Bäume, welche zu ersetzen seien. Die Bauherrschaft sei nicht verpflichtet, einen Plan mit der konkreten Bepflanzung nach Bauvollendung einzureichen.

b) Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind überdies durch Situationsplan und Projektpläne darzustellen (vgl. dazu Art 10 ff. BewD¹³).¹⁴ Die Behörde kann weitere Unterlagen, wie Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Fotomontagen, Modelle, detaillierte Aufstellungen über das Mass der Nutzung, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen (Art. 15 Abs. 1 BewD). Solche zusätzlichen Angaben und Unterlagen sind im Normalfall nicht nötig, sondern einzig bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders schwierigen Verhältnissen.¹⁵ In der Regel sind nähere Angaben zur Baustellenerschliessung, zum Bauvorgang und zur Baustellenorganisation nicht Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. In dieser Hinsicht dürfen an ein Einzelprojekt auch keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, da anderenfalls Bau, Umbau und Sanierung von Liegenschaften in Quartieren verunmöglicht werden könnten.

Die Baustellenerschliessung erfolgt über die T. _____ strasse. Baustelleninstallationsflächen können gemäss Angaben der Gemeinde nur auf der oberen westlichen Seite der Bauparzelle realisiert werden. Weitere Installationsflächen könnten im Rahmen des gesteigerten Gemeindegebrauchs auf einer benachbarten Gemeindestrasse beantragt werden.¹⁶ Was die Sicherheitsvorkehrungen betrifft, sind die einschlägigen Bestimmungen der Baugesetzgebung und die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten (vgl. Art 21 Abs. 1 und 3 BauG; Art 57 Abs. 1 und 2, Art. 70 Abs. 1 sowie Art. 75 BauV¹⁷). In seiner Stellungnahme vom 26. Juli 2022 schreibt die Abteilung Naturgefahren zudem, die Situation bezüglich der Gefährdung durch die (natürlichen) Gefahrenprozesse Hangmuren und Steinschlag seien in der Gefahrenkarte der Gemeinde Bremgarten und

¹³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 4

¹⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 5

¹⁶ Vgl. Stellungnahme der Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern vom 16. Dezember 2021, Ziff. 18, Vorakten pag. 421

¹⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

dem Fachgutachten der F. _____ vom 18. März 2021 genügend detailliert dargelegt, um das Vorhaben in Bezug auf Art. 6 BauG zu beurteilen. Die vorliegenden Akten entsprächen in Umfang und Detaillierungsgrad dem Standard zur Beurteilung von Bauvorhaben in Gefahrengebieten. Es ist daher weder dargetan noch ersichtlich, weshalb für die Beurteilung des vorliegenden Baugesuchs für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern zusätzliche Angaben oder Unterlagen erforderlich wären.

c) Ein Umgebungsgestaltungsplan ist insbesondere dann erforderlich, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD) oder wenn es die Gemeindebauvorschriften allgemein oder für bestimmte Gebiete vorschreiben (vgl. Art 15 Abs. 2 Bst. c BewD). Das strittige Bauprojekt befindet sich in der Uferschutzzone. Art. 9 Abs. 2 USV schreibt vor, dass zu jedem Baugesuch, das Veränderungen in der Umgebung bewirkt (z.B. Gebäudeerweiterungen, neue Motorfahrzeugabstellflächen, Gartenterrassierungen etc.), ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist, welcher mindestens die dem Baugesuch zugehörige Parzelle umfasst und allfällige Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen (Bst. a) sowie die Anordnung der gemäss BauV erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, der Zufahrten, der Aufenthaltsbereiche und der Spielplätze (Bst. b) aufführt. Eine Darstellung der Anordnung der Grünflächen und Bäume bzw. der gleichartigen Ersatzpflanzungen wird in der geltenden Fassung von Art. 9 USV nicht mehr verlangt. Gemäss Art. 21 Abs. 2 GBR ist mit dem Baugesuch ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume einzureichen.

Der von der Beschwerdegegnerin eingereichte Plan «Grundrisse» vom 19. März 2021 (revidiert am 12. August und 16. Dezember 2021) umfasst auch die Umgebungsgestaltung bzw. Aussenraumgestaltung. Aus dem Plan inklusive Legende tritt mit genügender Klarheit hervor, wo das Terrain extensiv begrünt, begrünt oder naturbelassen werden soll. Geschützte Bäume im Sinn von Art. 37 GBR sind für die Bauparzelle im Zonenplan keine eingezeichnet und müssen im Umgebungsgestaltungsplan der Beschwerdegegnerin entsprechend nicht berücksichtigt werden. Folglich entspricht der Umgebungsgestaltungsplan der Beschwerdegegnerin den Anforderungen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und die Vorinstanz war nicht verpflichtet, in dieser Hinsicht weitere Unterlagen zu verlangen.

d) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gelangt ist, dass im vorliegenden Fall kein Baustelleninstallationskonzept erforderlich ist und dass die Umgebungsgestaltung genügend dargestellt ist. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden, die Baugesuchunterlagen seien unvollständig, ist somit unbegründet.

4. Ungenügende Hangsicherung; Gefährdung von Personen und Sachen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Bauparzelle liege am Y. _____ und falle in östlicher Richtung steil gegen das Aareufer ab. Die Böschungskante sei aktuell bestockt und die gesamte Bauparzelle verbuscht. Diese Bepflanzung leiste einen wichtigen Beitrag im Sinne eines natürlichen Schutzes gegen vor allem witterungsbedingte ungünstige Einwirkungen und stelle eine natürliche oberflächliche Hangsicherung dar. Sie müsse zu diesem Zweck grundsätzlich bestehen bleiben. Gemäss Naturgefahrenkarte bestehe für die Bauparzelle eine mittlere Gefährdung durch gravitative Naturgefahrenprozesse. Konkret bestehe das nicht unerhebliche Risiko, dass es insbesondere im Zuge der Bauarbeiten zu einem Versagensmechanismus komme, wobei ein allfälliger Geländeabbruch eine ernstzunehmende Gefahr für die Sicherheit der Beschwerdeführenden und deren Liegenschaften darstelle. Im fraglichen Hang befänden sich des Weiteren diverse Baureste von früheren Bauten. Aufgrund dieser Baurelikte sowie der generellen Gefahr durch Steinschlag würden die Parzellen G. _____ und H. _____ aktuell durch ein

Steinschlagschutznetz geschützt. Die Verankerung dieses Schutznetzes beschlage im nördlichen Bereich auf die Bauparzelle und müsse im Zuge von allfälligen Bauarbeiten entfernt werden, wodurch die Schutzfunktion nicht mehr gewährleistet sei. Bei dieser Ausgangslage müssten die geologischen und hydrologischen Verhältnisse der Bauparzelle insgesamt als äusserst ungünstig bezeichnet werden, wobei durch eine allfällige Bebauung insbesondere im Bauzustand eine reelle Gefährdung für die unterliegenden Nachbarn geschaffen werde. Das Gefahrengutachten vom 18. März 2021 stütze sich auf eine geologische Abklärung aus dem Jahr 2003/2004 der F._____; diese sei indessen im Hinblick auf ein früheres Bauvorhaben ergangen, das sich nicht mit den nun geplanten Bauten vergleichen liesse. Die Gefahrenlage sei insbesondere hinsichtlich allfälliger Geländebrüche/Blockgleiten im Bauzustand, der Baugrubensicherung sowie hinsichtlich der Hangwasserentwässerungssysteme bzw. des hydrostatischen Drucks auf die Gebäude im Endzustand nur unvollständig erfasst worden, weswegen die Beschwerdeführenden im Einspracheverfahren die Einholung eines aktuellen Gefahrengutachtens durch eine unabhängige Fachperson beantragt hätten. Da die Vorinstanz diesem Antrag nicht nachgekommen sei, hätten sich die Beschwerdeführenden gezwungen gesehen, ein eigenes Gutachten bei der L._____, in Auftrag zu geben. Der beigezogene Gutachter komme zum Schluss, dass diverse Gefährdungsbilder bis anhin nur ungenügend betrachtet und berücksichtigt worden seien. Es sei demnach festzuhalten, dass die Bauherrschaft aktuell weder mit Blick auf eine genügende Baugrunduntersuchung noch mit Blick auf die zu treffenden Schutz- und Sicherheitsmassnahmen im Bau- oder Endzustand einen genügenden Nachweis im Sinne von Art. 6 bzw. Art. 21 BauG zu erbringen vermöge. Es wäre indessen deren Sache, durch ausreichende Aufschlüsse über den Baugrund die Gefahrenlage vollständig zu erfassen und dieser mittels entsprechender technischer und organisatorischer Massnahmen entgegenzuwirken. Indem die Vorinstanz jedoch keine weitergehenden Abklärungen getroffen habe und trotz dieser Gefahrenlage die Baubewilligung erteilt habe, sei nicht nur der rechtserhebliche Sachverhalt ungenügend abgeklärt, sondern auch die Sicherheitsvorschriften gemäss Art. 6 und Art. 21 BauG verletzt worden.

Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass die Naturgefahren mit der Realisierung des Bauvorhabens beseitigt würden. Selbstverständlich werde sie die Schutzmassnahmen und Empfehlungen des Geologen gemäss Gutachten vom 18. März 2021 umsetzen. Mit diesem Gefahrengutachten sei der Nachweis gemäss Art. 6 Abs. 5 BauG erbracht. Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden seien unbegründet. Die Gefahrensituation habe sich seit dem Entscheid der BVE (RA Nr. 110/2007/190) nicht verändert. Daran ändere auch die von den Beschwerdeführenden neu eingereichte Stellungnahme der L._____ vom 20. Juni 2022 nichts. Die darin aufgeworfenen sicherheitstechnischen Fragen nehme sie ernst; diese Aspekte müssten aber im Baubewilligungsverfahren nicht geprüft werden. Die Unterlagen, deren Fehlen die L._____ bemängelte, würden soweit nötig vor Baubeginn erstellt, die erforderlichen weiteren Untersuchungen in Auftrag gegeben. Mit der Auflage in der Baubewilligung werde sichergestellt, dass ein Geologe die Bauarbeiten begleite. Dieser werde die von der L._____ erwähnte Beobachtungsmethode anwenden. Die bautechnischen Empfehlungen wurden dankend zur Kenntnis genommen; die würden sich grösstenteils mit den Empfehlungen des beigezogenen Geologen decken. Die Verankerung des Steinschlagnetzes werde vor Baubeginn geprüft, einen Rechtstitel für das Bauen auf fremdem Grund habe die Bauherrschaft auf den Parzellen Nrn. E._____ und U._____ aber nicht.

Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass die Fachberichte vom 11. Oktober und 25. November 2021 der Abteilung Naturgefahren überzeugten. Für die von ihr empfohlenen Schutzmassnahmen während der Bauphase zeige sich die Bauherrschaft einsichtig. Im Endzustand werde das Meteorwasser aus Sicherheitsgründen in die Kanalisation abgeleitet und nicht versickert. Es sei nicht von einer Gefahr für Mensch, Tier und Sachen auszugehen. Die Anordnung weiterer Beweismassnahmen sei nicht erforderlich. Betreffend Schutznetz, welches auf der Bauparzelle liege und dem Schutz der Parzelle der Einsprechenden 1 und 2 diene, hätten

die Einsprechenden zivilrechtlich mit der Bauherrschaft eine Lösung zu suchen. Die Auflage der in der von den Einsprechenden genannten Baubewilligung vom 14. Juni 1999, wonach ein Schutznetz zu errichten sei, ersetze nicht die Zustimmung des Rechtsvorgängers der Bauherrschaft zum Bauen auf fremdem Boden. Es sei Sache der mit einer Auflage belasteten Partei, die zur Erfüllung der Auflage nötigen Vorkehrungen zu treffen.

b) Wie bereits erwähnt, liegt die Bauparzelle überwiegend in einem blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung) durch Hangmuren und zu einem kleinen Teil in einem Gebiet mit Restgefährdung bezüglich Steinschlags (gelb-weiss gestreiftes Gefahrengebiet). In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenabwehr sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 2 BauG). Bei Bauvorhaben hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden (vgl. Art. 6 Abs. 5 BauG). In gelb-weissen Gefahrengebieten besteht grundsätzlich keine gesetzliche Verpflichtung zu vorbeugenden oder vorsorglichen Massnahmen. Baugesuchstellende werden aber auf die bestehende Gefährdung aufmerksam gemacht. Schutzmassnahmen liegen aber in der Eigenverantwortung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.¹⁸

Die Beschwerdegegnerin hat als Beilage zum Baugesuch ein Gefahrengutachten der F. _____ vom 18. März 2021 eingereicht.¹⁹ Diesem lässt sich entnehmen, dass die Gefahr durch Hangmuren mit den geplanten Schutzmassnahmen (Standortwahl, Fundation und Terraingestaltung) praktisch vollständig eliminiert wird. Die Gutachterin weist darauf hin, dass während der Bauphase insbesondere die Gefahr durch abstürzende Objekte (Betonblöcke, Baustämme etc.) bestehe. Sie empfiehlt deshalb, die unterliegenden Parzellen ausreichend zu schützen (Palisaden, temporärer Steinschlagschutz). Die Gutachterin empfiehlt weiter, sämtliches Regenwasser der Dachflächen und Zufahrten zu sammeln und abzuleiten, da sie eine Versickerung aufgrund der Hanglage und dem hoch liegenden Fels als nicht realisierbar bzw. nicht zulässig erachtet.

In ihrem Fachbericht vom 11. Oktober 2021 kam die Abteilung Naturgefahren zum Schluss, dass das potenzielle Anrissgebiet für Hangmuren durch den Bau der zwei Einfamilienhäuser verbaut werde. Sie beantragte, das Vorhaben ohne Auflagen zu bewilligen. In ihrem Fachbericht vom 25. November 2021 bestätigte die Abteilung Naturgefahren, dass seitens Naturgefahren keine Schutzmassnahmen verlangt würden und dass der erste Fachbericht weiterhin Gültigkeit habe. In ihrer Stellungnahme vom 26. Juli 2022 nahm die Abteilung Naturgefahren zu den in der Beschwerde aufgeworfenen Punkten Stellung, soweit diese das Thema Naturgefahren betrifft. Sie führte aus, die Situation bezüglich der Gefährdung durch die (natürlichen) Gefahrenprozesse Hangmuren und Steinschlag seien in der Gefahrenkarte der Gemeinde Bremgarten und dem Fachgutachten der F. _____ genügend detailliert dargelegt, um das Vorhaben in Bezug auf Art. 6 BauG zu beurteilen. Die zur Einhaltung von Art. 6 Abs. 2 BauG notwendigen Schutzmassnahmen aus dem Gutachten F. _____ vom 18. März 2021 seien durch die Abteilung Naturgefahren plausibilisiert und für genügend beurteilt worden. Damit habe die Bauherrschaft den notwendigen Nachweis nach Art. 6 Abs. 5 BauG erbracht. Auch im Parteigutachten der L. _____ sei in Ziff. 4.4 zu Naturgefahren festgehalten, dass die vorgeschriebenen Massnahmen gemäss Gutachten F. _____ und Fachberichten der Abteilung Naturgefahren als zweckmässig erachtet werden. Die übrigen bemängelten Abklärungen beträfen allesamt Aspekte der allgemeinen Sicherheitsanforderungen gemäss Art. 21 BauG, welche durch die Abteilung Naturgefahren nicht beurteilt würden. In Bezug auf Naturgefahren im eigentlichen Sinne von Art. 6 BauG erachtet die Abteilung Naturgefahren die in der Baubeschwerde vorgebrachten Punkte als nicht berechtigt.

¹⁸ Vgl. Arbeitsgruppe Naturgefahren des Kantons Bern (AG NAGEF) (Hrsg.), Achtung Naturgefahr! – Verantwortung des Kantons und der Gemeinden im Umgang mit Naturgefahren, Ausgabe 2013, S. 24

¹⁹ Vgl. dazu und zum Folgenden Vorakten pag. 127 ff.

Diese Ausführungen der Abteilung Naturgefahren überzeugen. Es sind keine Gründe ersichtlich, von den Einschätzungen der Fachbehörde abzuweichen. Ihre Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar und schlüssig, darauf kann abgestellt werden. Aus dem von der L._____ erstellen Parteigutachten der Beschwerdeführenden ergibt sich nichts Anderes. Damit ist davon auszugehen, dass die Gefährdung durch Hangmuren und Steinschlag durch die Bauten eliminiert werden, weshalb hinsichtlich der Naturgefahren keine speziellen Schutzmassnahmen erforderlich sind. Der angefochtene Entscheid ist bezüglich der Beurteilung im Bereich Naturgefahren nicht zu beanstanden.

c) Laut Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden (Art. 57 Abs. 1 BauV). Im Einzelnen gelten die Bestimmungen dieser Verordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (Suva). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten (Art. 57 Abs. 2 BauV). Diese Formulierungen zum Thema Sicherheit sind sehr allgemein gehalten, weil es nicht möglich ist, in einem gesetzlichen Erlass die Vielfalt der sicherheitstechnischen Fragen, die sich bei der Ausführung und Konstruktion von Bauten stellen, zu erfassen. Den einschlägigen Normen der Fachverbände kommt daher grosse Bedeutung zu, obwohl sie keine unmittelbare Gesetzeskraft haben. Sie legen im Einzelnen fest, was in den gesetzlichen Erlassen in allgemeiner Form ausgedrückt ist.²⁰ Das öffentliche Baurecht beschränkt sich somit grundsätzlich darauf, der Bauherrschaft die Befolgung der anerkannten Regeln der Baukunde aufzuerlegen, was schon aufgrund des Zivil- und Strafrechts gilt. Darunter sind die Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und nach den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, deren es nach seiner Zweckbestimmung bedarf. Ausdruck dieser Erkenntnisse und Erfahrungen sind insbesondere die einschlägigen Normen des Schweizerischen Ingenieuren- und Architektenvereins (SIA), der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) und der Suva. Das Befolgen dieser Regeln kann oft nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Sie gelten aber von Gesetzes wegen, d. h. auch ohne dass in der Baubewilligung darauf hingewiesen wird. Die Nichtbeachtung der Regeln der Baukunde kann ein strafrechtliches Verfahren nach sich ziehen (Art. 229 StGB²¹).

Die Eigenschaften des Baugrunds können nur durch eine Baugrunduntersuchung ermittelt werden. Da der Untergrund natürlich gewachsen ist, verbleiben aber auch mit der bestmöglichen Untersuchung gewisse Unsicherheiten. Im Voraus kann meistens nicht mit Sicherheit ein vollständiges und genaues Bild von seinem Aufbau und seinem Verhalten gezeichnet werden. Die Verteilung der vorhandenen Materialien und ihre Eigenschaften enthalten stets eine gewisse chaotische Komponente. Eine exakte und lückenlose Untersuchung des Baugrundes ist enorm aufwendig, praktisch kaum möglich und insbesondere aus Kostengründen nicht zweckmässig. Die Grundlagen der Planung und Ausführung eines Bauwerks sind hinsichtlich des Baugrundes somit zwangsläufig lückenhaft und ungenau. Art und Umfang der Baugrunduntersuchung haben sich nach der Art, Bedeutung und Lage des Bauwerks und nach den vorhandenen Kenntnissen des konkreten Baugrundes zu richten. Aufgabe der Geologen und Geotechniker ist es, mögliche Gefahren und Risiken zu erkennen und danach zu entscheiden, wo welche Baugrunduntersuchungen durchzuführen sind. Wegen der grossen Unsicherheit in der Einschätzung des Baugrundes besteht die

²⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 2

²¹ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

Gefahr, dass übertriebene und damit teure Massnahmen zur Gewährung von Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit ergriffen werden, die sich nachträglich als unnötig erweisen. Deshalb ist die sogenannte Beobachtungsmethode entwickelt worden. Danach wird das Bauprojekt so angelegt, dass es laufend den wirklich vorhandenen Baugrundverhältnissen angepasst werden kann. Die Baugrunduntersuchung ist in der Regel stufenweise durchzuführen, um den Aufwand entsprechend den geotechnischen Risiken und der Aufgabenstellung in angemessenem Rahmen zu halten. In einer Voruntersuchung ist auf vorhandene Informationen zurückzugreifen und sind durch einfache Untersuchungen die Grundlagen für den Entwurf und die Planung der Hauptuntersuchung zu erarbeiten. In der Hauptuntersuchung sind die Grundlagen für die Projektierung und Bemessung sowie für die Planung der Ausführung zu ermitteln. Vertiefte Untersuchungen dienen in einer dritten Stufe der Detailabklärung spezieller Verhältnisse oder besonderer Anforderungen.²² Es müssen somit im Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht alle Baugrunduntersuchungen vorliegen. Immerhin kann in besonderen Fällen die Bauherrschaft im Bauentscheid verpflichtet werden, eine Fachperson beizuziehen, beispielsweise einen Geologen bei Gefahr für Nachbarbauten.²³

Die aktuelle Bautechnik erlaubt auch bei schwierigen Grundstücksverhältnissen Lösungen für eine sichere Bebauung. Sowohl aufgrund der verschiedenen Berichte, Stellungnahmen sowie dem Gefahrengutachten der F. _____ als auch dem Privatgutachten der L. _____ ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben grundsätzlich realisiert bzw. der gesetzmässige Zustand erreicht werden kann und technische Möglichkeiten zur Hangsicherung bestehen. Das ergibt sich auch aus dem Fachbericht der Abteilung Naturgefahren vom 25. November 2021. Darin nahm sie zur Baueinsprache der Beschwerdeführenden bezüglich Hangsicherheit Stellung. Sie empfahl für die Bauphase, zur detaillierten Baugrundbeurteilung sowie zur Baubegleitung frühzeitig eine geologisch-geotechnische Fachperson beizuziehen, die Stabilität der Baugrube zu überwachen sowie aufgrund der Steilheit des Geländes einen Abrollschutz zum Schutz der Unterlieger anzubringen. Da gemäss Gefahrengutachten der F. _____ eine Versickerung von Meteorwasser nicht realisierbar bzw. nicht zulässig ist, empfahl die Abteilung Naturgefahren weiter, dies für den Endzustand zu berücksichtigen und das Bauvorhaben entsprechend anzupassen. Dieser Empfehlung trug die Beschwerdeführerin mit einer Projektänderung betreffend die Grundstücksentwässerung Rechnung. Neu sollen die Terrassen- und Balkonflächen über einen Schlammsammler in einen zusätzlichen Regenwasser-Pumpschacht eingeleitet werden. Die Pumpleitungen des Schmutz- und Regenabwassers werden separat in den Kontrollschacht auf dem Vorplatz an der T. _____ strasse geführt und von dort in die Mischwasserkanalisation der Gemeinde abgeleitet.²⁴ In ihrem Fachbericht vom 18. November 2021 beantragte die Gemeinde die Auflage, die Bauarbeiten müssten zwingend durch einen Geologen betreut werden und zwar bereits vor Beginn des Aushubs, vor Baubeginn und während der Bauphase.²⁵ Die Vorinstanz hat den Fachbericht samt seinen Nebenbestimmungen zum Bestandteil der Gesamtbewilligung erklärt. Im Übrigen sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass die Beschwerdegegnerin die nach den Umständen erforderlichen geologischen Abklärungen oder die sich daraus ergebenden Sicherheitsvorkehrungen nicht treffen will. Die Beschwerdegegnerin bestätigt vielmehr in ihrer Beschwerdeantwort, dass sie die aufgeworfenen sicherheitstechnischen Fragen ernst nehme und die nötigen Unterlagen erstellen sowie die erforderlichen Untersuchungen in Auftrag geben werde. Damit wird auch dem Nachbarschutz genüge getan. Sollte die Beschwerdegegnerin sich wider Erwarten nicht daranhalten, wäre es Sache der für die Baupolizei zuständigen Gemeindebehörde, die erforderlichen Massnahmen zu treffen (vgl. dazu Art. 45 ff. BauG).

²² Vgl. Hans Rudolf Spiess/Marie-Theres Huser, Norm SIA 118, 2014, Art. 5 SIA 118 N. 58 ff. mit weiteren Hinweisen

²³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 21/22 N. 7

²⁴ Vorakten pag. 485

²⁵ Vorakten pag. 589 ff. (Ziff. 4.4, 4.7 und 4.18)

Bezüglich der Steinschlagschutznetze ist Folgendes festzuhalten: In ihrer Stellungnahme vom 26. Juli 2022 wies die Abteilung Naturgefahren darauf hin, gemäss technischem Bericht zur Gefahrenkarte würden dynamische Steinschlagschutznetze und eine Netzabdeckung oberhalb der Q._____strasse 8.____ und 9.____ bestehen. Zudem sei erwähnt, dass auf Parzelle Nr. O._____ die verwitterten Grundmauern eines abgerissenen Hauses stehen würden und dass zum Schutz vor abrutschenden Mauerresten ein behelfsmässiger Zaun aus Armierungsgittern errichtet worden sei. Hier gelte es zu unterscheiden. Gemäss technischem Bericht zur Gefahrenkarte schienen die Netze im Bereich Parzellen Nr. E._____ und U._____ eine wichtige Funktion zu haben. Daher sollten sie in ihrer Funktion uneingeschränkt erhalten bleiben. Dabei handle es sich jedoch um einen privatrechtlichen und nicht einen öffentlich-rechtlichen Aspekt. Der behelfsmässige Zaun im unteren Bereich von Parzelle Nr. O._____ diene gemäss technischem Bericht zur Gefahrenkarte in erster Linie als Abrollschutz für die Mauerreste. Mit dem Bau der geplanten Häuser würden diese entfernt, womit dieser Zaun nicht mehr nötig werden sollte. Die Baubewilligung der Gemeinde Bremgarten vom 14. Juni 1999 (Baugesuch Nr. 2034) betreffend den Neubau eines Doppel-Einfamilienhauses mit Gewerbebau auf den (heutigen) Parzellen Nrn. E._____ und U._____ enthält unter anderem die Auflage «Erstellen des definitiven Steinschlagschutzes unter Kliff.»²⁶ Dass diese Auflage auch das Baugrundstück (Parzelle Nr. O._____) betrifft, lässt sich dem fraglichen Bauentscheid jedoch nicht entnehmen. Soweit sich die Verankerung dieses Steinschlagnetzes tatsächlich auf der Bauparzelle befinden sollte, wäre daher fraglich, ob dafür ein genügender Rechtstitel besteht. Diese Frage kann jedoch offengelassen werden, da sie für die Beurteilung des Bauvorhabens der Beschwerdegegnerin nicht relevant ist. Wie diese zu Recht ausführt, wäre es Sache der Gemeinde als Baupolizeibehörde, nötigenfalls für die Durchsetzung dieser Nebenbestimmung zu sorgen.

d) Gemäss Art. 21 Abs. 3 BauG sind unter anderem für die Baustelleneinrichtungen und alle Bauvorgänge die Anforderungen der Unfallverhütung zu beachten. Die Ausführungsbestimmungen dazu sind in Art. 70 ff. BauV enthalten. Die zur Ausführung des UVG²⁷ und des ArG²⁸ erlassenen Bundesverordnungen betreffend die Unfallverhütung bei Bauarbeiten gehen der kantonalen Bauverordnung vor. Dabei fällt unter anderem die im Privatgutachten der Beschwerdeführenden erwähnte BauAV²⁹ in Betracht.³⁰ Diese legt die Massnahmen fest, die für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten getroffen werden müssen (Art. 1 BauAV). Sie enthält unter anderem Vorschriften zu Gräben, Schächten und Baugruben (Art. 68 ff. BauAV). So sind die Böschungsneigungen der Wände von Gräben und Baugruben der Standfestigkeit des Baugrunds anzupassen (Art. 75 Abs. 1 BauAV). Bei Böschungen muss ein Sicherheitsnachweis einer Fachingenieurin oder eines Fachingenieurs oder einer Geotechnikerin oder eines Geotechnikers vorliegen, wenn die Böschung mehr als 4 Meter hoch ist (Art. 76 Abs. 1 Bst. a BauAV). Dieser Nachweis muss allerdings erst im Rahmen der Planung der Bauarbeiten und nicht bereits im Baubewilligungsverfahren erbracht werden (vgl. Art. 3 BauAV).

e) Zusammengefasst festzuhalten, dass die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt bezüglich der Art. 6 und 21 BauG genügend festgestellt hat. Die Gefährdung durch Hangmuren und Steinschlag werden durch das Bauvorhaben eliminiert, weshalb hinsichtlich der Naturgefahren keine speziellen Schutzmassnahmen erforderlich sind. Dem Nachbarschutz wird mit der Auflage, einen Geologen beizuziehen, genügend Rechnung getragen. Eine rechtsfehlerhafte Anwendung

²⁶ Vgl. Bauakten Baugesuch Nr. 2034, Checkliste vom 17. April 1999

²⁷ Bundesgesetz vom 20. März 1981 über die Unfallversicherung (UVG; SR 832.20)

²⁸ Bundesgesetz vom 13. März 1964 über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz, ArG; SR 822.11)

²⁹ Verordnung vom 18. Juni 2021 über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (Bauarbeitenverordnung, BauAV; SR 832.311.141)

³⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 22

der Art. 6 und 21 BauG liegt nicht vor. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführenden sind deshalb unbegründet.

5. Strassenerschliessung und Baustellenverkehrskonzept

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Erschliessungssituation sei ungenügend und es fehle ein verbindliches Baustellenerschliessungskonzept. Sie rügen die rechtsfehlerhafte Anwendung von Art. 7 und 21 BauG sowie eine unvollständige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz. Die Erteilung einer Baubewilligung setze bereits nach Bundesrecht voraus, dass der Baugrund genügend erschlossen sei. Entgegen der Rechtsauffassung der Vorinstanz setze eine genügende Erschliessung ebenfalls voraus, dass sie auch eine sichere Baustellenerschliessung (insbesondere Zufahrt und Abwicklung des Baustellenverkehrs) erlaube. Die Baustellenerschliessung dürfe die Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigen und die Sicherheit der übrigen Verkehrsteilnehmenden bzw. Anwohnerinnen und Anwohner müsse stets gewährleistet bleiben. Dass Bauplatzinstallationen im Allgemeinen als «für kurze Dauer erstellt» im Sinn von Art. 1b BauG gelten würden, ändere dabei nichts an dem Umstand, dass eine verkehrssichere Baustellenerschliessung gewährleisten und im Baubewilligungsverfahren geprüft werden müsse. Die hinreichende Erschliessung der Baustelle sei damit zwingende Voraussetzung für die Baubewilligung. Die engen Platzverhältnisse würden eine verkehrssichere und geordnete Abwicklung des Baustellenverkehrs kaum zulassen. Zumal die Bauherrschaft diesbezüglich keine verbindlichen Äusserungen abgegeben habe und die Vorinstanz entgegen dem Beweisantrag kein Erschliessungs- und Installationskonzept eingeholt habe, lasse sich nicht abschliessend überprüfen, ob eine genügende und verkehrssichere Bauzufahrt möglich sei. Indem die Vorinstanz hinsichtlich der Erschliessungssituation keine weiteren Abklärungen getroffen und die Baubewilligung primär unter Verweis auf einen vorliegend nicht einschlägigen Entscheid der BVE erteilt habe, habe sie den rechtserheblichen Sachverhalt nur ungenügend abgeklärt und das Bauvorhaben unter Verletzung von Art. 7 bzw. Art. 21 BauG bewilligt.

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Baustellenerschliessung müsse nur in Ausnahmefällen, z.B. wenn keine bestehende Zufahrt bestehe, im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Die bestehende Erschliessung über die T. _____ strasse genüge auch als Erschliessung während der Bauphase. Die Gemeinde habe im Übrigen bereits einige Auflagen zur Baustelleninstallation verfügt.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, das Baugrundstück befinde sich in überbautem Wohngebiet. Die Mehrbelastung durch die zwei Einfamilienhäuser sei gering. Eine Rechtsgrundlage, welche besage, dass im Baubewilligungsverfahren zwingend auch die Baustelleninstallation und die Baustellenerschliessung zu prüfen sei, sei nicht ersichtlich. Die Baustellenerschliessung sei nicht Teil des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens.

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 Erschliessung durch eine Zufahrtsstrasse ist genügend, wenn sie hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Bei der Beurteilung, ob eine Erschliessung genügend ist, kommt der kommunalen Behörde ein erhebliches Ermessen zu.³¹ Die näheren Anforderungen an eine genügende Erschliessung hat der Regierungsrat auf Verordnungsstufe geregelt (Art. 8 BauG i.V.m. Art. 3 ff. BauV). Nach Art. 7 Abs. 2 BauV setzt eine genügende Zufahrt grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und

³¹ VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen

bei Strassen mit Gegenverkehr 4,2 m nicht unterschreitet. Sie darf bei Quartiersammelstrassen höchstens 6 m, bei den übrigen Strassen höchstens 5 m erreichen. Für Bauvorhaben, die wie das vorliegende in einem weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden sollen, sind gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV bestehende Erschliessungsanlagen genügend, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind. Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen massiv unter- bzw. überschritten werden. Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist entscheidend, ob der Mehrverkehr mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse gering ist.³² Die genügende Erschliessung des Bauvorhabens muss in der Regel beim Bezug der Baute bereitstehen, bei Baubeginn nur dann, wenn dies für den Bauvorgang nötig ist. Das trifft insbesondere auf die Zufahrt und die Abwicklung des Baustellenverkehrs zu.³³ Ein Baugrundstück muss daher auch für den Baustellenverkehr genügend erschlossen sein. Dazu gehört, dass die Erschliessungsstrassen den durch die Baustelle generierte Mehrverkehr aufnehmen können. Im bernischen Baurecht wird die Frage des Baustellenverkehrs nirgends explizit geregelt. Art. 21 Abs. 1 BauG bestimmt jedoch, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Baustellenzufahrt muss demnach ausreichend und verkehrssicher sein.

c) Das Baugrundstück wird über die T. _____ strasse erschlossen. Das gilt auch für die Baustellenerschliessung. Bei der T. _____ strasse handelt es sich um eine bestehende Erschliessungsanlage in einem überbauten Gebiet. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, ist sie keine Detailerschliessungsstrasse. Gemäss geltendem Richtplan Ortsentwicklung der Gemeinde Bremgarten wird sie viel mehr als Basiserschliessung eingestuft. Gemäss Angaben der Gemeinde ist die Verkehrsbelastung eher gering. Auf der T. _____ strasse verkehrt die RBS Buslinie Nr. 33. Es besteht eine Lichtsignalanlage mit Kreuzungs- bzw. Ausweichmöglichkeit zugunsten des öffentlichen Verkehrs. Zudem ist ein Längsstreifen für Fussgänger markiert. Die T. _____ strasse ist durchgehend rund 5 m breit und weist ein Gefälle von rund zehn Prozent auf.³⁴ Im Bereich der Zufahrt beträgt die Strassenbreite zwischen 4.98 m und 5.12 m, die Steigung beträgt etwa 9 Prozent.³⁵ Die Höchstgeschwindigkeit ist auf 30 km/h signalisiert. Aufgrund seiner Breite von rund 5 Metern dürften sich Bewegungsfälle zwischen einem Personenwagen und einem Fahrrad oder einer Fussgängerin bzw. einem Fussgänger grundsätzlich gefahrlos abwickeln lassen, ebenso Begegnungsfälle zwischen zwei Personenwagen.³⁶ Insgesamt genügt die T. _____ strasse für die Erschliessung des geplanten Bauvorhabens, da sich dieses in einem weitgehend überbauten Gebiet befindet und die zu erwartende Mehrbelastung der Erschliessungsstrasse durch den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit insgesamt drei Parkplätzen verhältnismässig gering ist. Zudem entspricht die T. _____ strasse den Vorgaben an eine neue Zufahrt (vgl. Art. 6 ff. BauV). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Verkehrssicherheit und die Zugänglichkeit auch für die Blaulichtorganisationen gewährleistet sind. Die T. _____ strasse entspricht deshalb den Anforderungen an eine genügende Erschliessung.

d) Das wird von den Beschwerdeführenden im Grundsatz auch nicht bestritten. Sie machen lediglich geltend, die Baustellenerschliessung sei ungenügend. Im vorliegenden Fall besteht mit der T. _____ strasse eine vorhandene Erschliessung, die von der Beschwerdegegnerin als Baustellenzufahrt genutzt werden darf. Hinweise, dass diese Basiserschliessungsstrasse, die un-

³² BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3

³³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 11

³⁴ ermittelt anhand der Basiskarte des Geoportals des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.map.apps.be.ch/pub>

³⁵ Vgl. dazu Fachbericht des Oberingenieurkreises II vom 11. April 2008, Archivakten RA Nr. 110/2007/190, pag. 052

³⁶ Vgl. Fussverkehr Schweiz, Faktenblatt 02/2017 «Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten» S. 6 f.; einsehbar unter: <www.fussverkehr.ch>, Rubriken «Publikationen», «Faktenblätter/Positionspapiere»

ter anderem von einem Linienbus befahren wird, keine genügende Baustellenzufahrt zum Baugrundstück darstellt, sind keine ersichtlich und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht plausibel dargelegt. Insbesondere hält auch die Gemeinde fest, dass der Baustellenverkehr über die T. _____ strasse zu erfolgen hat³⁷ und dass diese allen Anforderungen an eine genügende Erschliessung erfüllt.³⁸ Zudem ist nicht erkennbar, dass die Nutzung der T. _____ strasse als Baustellenerschliessung die Verkehrssicherheit gefährden könnte. Ebenso wenig ist nachvollziehbar, weshalb im vorliegenden Fall für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern ein Baustellenverkehrskonzept erforderlich sein soll. Im Übrigen dürfen an die Baustellenerschliessung eines solchen Projekts keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, da anderenfalls Bau, Umbau und Sanierung von Liegenschaften in Quartieren verunmöglicht werden könnten. Das Bauvorhaben ist somit auch hinsichtlich der Baustellenzufahrt genügend erschlossen. Bauplatzinstallationen sind nicht baubewilligungspflichtig, wenn sie nach Abschluss des Baus wieder weggeräumt werden.³⁹ Ein Installationskonzept ist daher nicht erforderlich. Im Übrigen können gemäss Angaben der Gemeinde Bauinstallationsflächen (nur) auf der oberen westlichen Seite der Bauparzelle realisiert werden. Weitere Installationsflächen könnten im Rahmen des gesteigerten Gemeindegebrauchs auf einer benachbarten Gemeindestrasse beantragt werden, wie dies auch andere Bauherrschaften oft beantragen würden.⁴⁰

e) Zusammenfassend steht fest, dass die Vorinstanz somit zu Recht entschieden hat, dass die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks genügend ist. Die Beschwerde ist deshalb in diesem Punkt unbegründet.

6. Strassenanschluss

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Platzverhältnisse im Bereich der geplanten Hauszufahrt seien eng, ein Wendemanöver auf der Bauparzelle sei nicht möglich und die Sichtweiten könnten nur dann eingehalten werden, wenn die Nachbarn die entsprechenden Bereiche auf ihren Grundstücken freihalten würden. Die Vorinstanz führe ohne weiterführende Beweismassnahmen aus, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet sei. Zur Begründung merke sie an, dass die BVE den Strassenanschluss im Entscheid vom 15. Dezember 2008 als genügend erachtet habe. Ausserdem sei die Auflage vorgesehen, dass die Hauszufahrt nur rückwärts befahren werden dürfe, womit die Verkehrssicherheit gewährleistet sei. Die Auflage, dass die Bauparzelle nur rückwärts befahren werde, sei zwar im Sinne der Verkehrssicherheit grundsätzlich zu begrüssen, deren Einhaltung lasse sich aber kaum durchsetzen. Sie scheine damit nicht geeignet, die Verkehrssicherheit tatsächlich zu verbessern. Selbst wenn die Auflage eingehalten würde, sei davon auszugehen, dass die projektierte Grundstückzufahrt eine übermässige Gefährdung der übrigen Verkehrsteilnehmer darstelle. Die Einhaltung der Sichtberme scheine einzig bei einem Fahrzeug gewährleistet, welches die Einfahrt mittig verlasse. Dass auch für ein Fahrzeug auf dem Besucherparkplatz genügende Sichtweiten eingehalten werden könnten, sei weder dargestellt noch ersichtlich. Es lasse sich auch nicht überprüfen, inwiefern die Nachbarn die erforderlichen Sichtfelder tatsächlich freihalten würden. Eine rechtsverbindliche bzw. rechtsgenügende Sicherstellung sei ihnen nicht bekannt. Entsprechend sei insbesondere mit Blick auf den Besucherparkplatz davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit nur ungenügend gewährleistet sei. Namentlich beim Verlassen dieses Parkplatzes würden von links herannahende Fahrräder zu spät erkannt. Unbeachtlich sei dabei, dass T. _____ strasse im fraglichen Bereich eine Steigung von

³⁷ Vgl. Fachbericht der Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern vom 18. November 2021, Vorakten pag. 583

³⁸ Vgl. Stellungnahme der Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern vom 16. Dezember 2021, Ziff. 39 ff., Vorakten pag. 417

³⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1b N. 10

⁴⁰ Vgl. Stellungnahme der Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern vom 16. Dezember 2021, Ziff. 18, Vorakten pag. 421

rund 9 Prozent aufweise, zumal mit Elektrofahrzeugen auch hangaufwärts ohne Weiteres Geschwindigkeiten von 30 km/h erreicht werden könnten. Die Erschliessungssituation sei damit als ungenügend zu betrachten. Daran vermöge der Hinweis der Vorinstanz auf einen Entscheid der BVE hinsichtlich eines Vorgängerprojekts nichts zu ändern. Das damalige Bauprojekt habe nur einen Autoabstellplatz vorgesehen. Die Sachverhalte seien somit nicht vergleichbar und der mittlerweile 14-jährige Entscheid lasse sich nicht auf das vorliegende Bauvorhaben übertragen.

Die Beschwerdegegnerin verweist bezüglich der Auflage, die Hauszufahrt sei nur rückwärts zu befahren, auf den rechtskräftigen Entscheid der BVE vom 15. Dezember 2008, mit welchem eine identische Auflage verfügt worden sei. Bezüglich der Sichtweiten verweist sie auf die Beurteilung des Tiefbauamts des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis II (OIK II) in der Stellungnahme Strassenbaupolizei vom 24. Januar 2022, wonach sogar eine Beobachtungsdistanz von 1.5 m vom Fahrbahnrand ausreichend wäre. In den Baubewilligungsplänen sei eine Beobachtungsdistanz von 2.50 m ausgewiesen. Die Einhaltung der Sichtweiten werde nach den anwendbaren Normen jeweils in der Fahrbahnmittle ermittelt. Im Übrigen seien die topografischen Verhältnisse der T._____strasse so, dass die «bequemste» Ausfahrt aus dem Vorplatz jene aus der Mitte sein werde. Es sei sichergestellt, dass die Sichtbermen freigehalten würden. Die entsprechenden Vereinbarungen lägen in den amtlichen Akten. Die bestehende Hecke auf Parzelle Nr. M._____reiche nicht bis zum Strassenrand und tangiere die Sichtbermen nicht.

b) Nach Art. 85 Abs. 1 SG⁴¹ bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen einer Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens. Die zuständige Behörde kann Anweisungen hinsichtlich Ort, Art und Gestaltung des Anschlusses geben. Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Das Gemeinwesen, dem die Strassenhoheit zusteht, beurteilt im Einzelfall und im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens umfassend, ob eine Zufahrt zugelassen werden kann bzw. wie diese auszugestalten ist. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (etwa der Verkehrssicherheit) entgegenstehen.⁴² Für die Beurteilung, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beigezogen werden. Es handelt sich dabei jedoch nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Die VSS-Normen dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.⁴³ Soweit das Gesetz wie im vorliegenden Fall nicht ausdrücklich auf VSS-Normen verweist, sind diese gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht direkt anwendbar, sondern im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Namentlich sind sie nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden.⁴⁴

Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die VSS-Normen 40 050 (Grundstückzufahrten, Anordnung

⁴¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁴² VGE 2020/186 vom 7. Juni 2021 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18

⁴³ VGE 2023/171 vom 07.04.2025, 2022/196 vom 27.06.2024 E. 6.3, 2020/199 vom 15.6.2021 E. 5.2, 2015/306 vom 15.6.2016 E. 2.1, je mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 7

⁴⁴ BGer 1C_373/2022 vom 23. Februar 2023 E. 2.7, 1C_319/2021, 1C_320/2021 vom 8. April 2022 E. 2.1, 1C_310/2021 vom 26. Juli 2021 E. 6.2, 1C_476/2018 vom 3. Juli 2019 E. 4.2.4, 1C_219/2018 vom 9. November 2018 E. 8.2

und Gestaltung) und 40 273 (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene [ohne Kreisel]) massgebend. Eine Grundstückzufahrt bildet mit der vortrittsberechtigten Strasse eine Einmündung. Sie ist deshalb hinsichtlich Anforderungen der Verkehrssicherheit den Knoten gleichgestellt. Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.⁴⁵ Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung der Sicherheit und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird. Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückzufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben.⁴⁶ Die Norm VSS 40 273 legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.⁴⁷ Das Sichtfeld ist die Fläche zwischen den Sichtlinien, d.h. den Geraden, die den Beobachtungspunkt mit den vortrittsberechtigten Fahrzeugen verbinden, und den Achsen der vortrittsberechtigten Fahrstreifen.⁴⁸ Grundsätzlich ist das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn von allen Hindernissen freizuhalten, die andere Verkehrsteilnehmer verdecken. Diese Anforderung gilt auch für Pflanzenwuchs, Bäume, Kandelaber, Schnee, Werbeplakate, parkierte Fahrzeuge usw. und, wenn immer möglich, Signale und Wegweiser.⁴⁹ Die Knotensichtweite ist die Entfernung, die ein nicht vortrittsberechtigtes Fahrzeug benötigt, um auf die vortrittsberechtigten Strasse zu gelangen, ohne mit dem vortrittsberechtigten Fahrzeug in Konflikt zu gelangen. Sie wird auf der Achse der Fahrspur des vortrittsberechtigten Fahrzeugs gemessen und entspricht dem Abstand zwischen dem vortrittsberechtigten Fahrzeug und dem Kreuzungspunkt zwischen der vortrittsberechtigten und der nicht vortrittsberechtigten Achse.⁵⁰ Als Beobachtungsdistanz wird der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstliegenden Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens bzw. dem vorderen Rand der Halte- oder Wartelinie bezeichnet.⁵¹ Innerorts wird an Knoten ohne Rechtsvortritt eine Beobachtungsdistanz von 3 m empfohlen, da damit fast alle in der Schweiz zugelassenen Fahrzeugtypen berücksichtigt sind.⁵² Bei einem untergeordneten Strassentyp (Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen, Verbindungsstrassen) mit einem horizontalen Verlauf und einer zulässigen Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge muss die Knotensichtweite nach links und nach rechts grundsätzlich jeweils mindestens 20 m betragen.⁵³ Beim Veloverkehr sind die Knotensichtweiten abhängig von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Längsneigung der vortrittsberechtigten Strasse, wobei die Werte auf Abschnitten in Kurven reduziert werden können, wenn sich die gefahrene Geschwindigkeit reduziert.⁵⁴ Bei ungenügenden Sichtweiten an bestehenden Knoten und Zufahrten nennt die Norm verschiedene Massnahmen, die ergriffen werden können.⁵⁵

c) Die Vorinstanz hat zur Beurteilung der Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses eine Stellungnahme des OIK II eingeholt. Dabei handelt es sich um ein Beweismittel im Sinn von Art. 19 Abs. 1 Bst. b VRPG. Es trifft somit nicht zu, dass die Vorinstanz keine Beweismassnahmen im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit getroffen hat. In der Stellungnahme Strassenbaupolizei vom 24. Januar 2022⁵⁶ beschreibt der OIK II die Situation folgendermassen: Mit dem Neubau sollen insgesamt drei Parkplätze an eine schwach belastete Gemeindestrasse ohne Trottoir an-

⁴⁵ VSS 40 050 Ziff. 5

⁴⁶ VSS 40 050 Ziff. 6

⁴⁷ VSS 40 273 Ziff. 2

⁴⁸ Vgl. VSS 40 273 Ziff. 6 und 7 sowie Abbildung 1

⁴⁹ VSS 40 273 Ziff. 11

⁵⁰ VSS 40 273 Ziff. 4 und Abbildung 1

⁵¹ VSS 40 273 Ziff. 5 und Abbildung 1

⁵² VSS 40 273 Ziff. 12

⁵³ VSS 40 273a Ziff. 13.1 und Tabelle 1

⁵⁴ VSS 40 273 Ziff. 13.3 und Tabelle 3

⁵⁵ VSS 40 273 Ziff. 14

⁵⁶ Vgl. Vorakten pag. 569 f.

geschlossen werden. Das Tempo (30 km/h) auf der T. _____ strasse sei gering, die Konzentration und die Bremsbereitschaft könnten aufgrund der vielen Strassenanschlüsse, des schmalen Querschnitts und des starken Gefälles als gross angenommen werden. Der Strassenanschluss liege auf der Aussenseite einer Kurve mit etwa 30 m Radius an einer grundsätzlich gut geeigneten Stelle. Die Form der Parzelle sei so strukturiert, dass die Lage des Strassenanschlusses unveränderlich gegeben sei. Da es sich um zwei Wohnhäuser handle, sei davon auszugehen, dass die Verkehrsbewegungen gering seien und meistens die gleichen Personen zu- und wegfahren. Bei der Anwendung der VSS-Norm könnten aufgrund dieser Ausgangslage die unteren Werte angenommen werden. Die Sichtverhältnisse seien ausreichend. Die Beobachtungsdistanz könnte im vorliegenden Fall auf 1.50 m reduziert werden. Die Sichtweiten für Motorfahrzeuge würden bei Tempo 30 minimal 20 m betragen. Diejenigen für Velos würden nach rechts vor Kurveneintritt etwa 30 m betragen, jedoch auf die gegenüberliegende Strassenhälfte. Um Velos von rechts rechtzeitig erkennen zu können, könne das ausfahrende Fahrzeug bereits ein wenig vorziehen. Es sei zudem von gegenseitigem Erkennen auszugehen. So dass eine velofahrende Person das Auto bereits erblicke, bevor dessen Fahrer Sichtkontakt habe. Situationen wie vorliegend seien in der Umgebung zahlreich vorhanden und entsprächen einem Sicherheitsstandard von Tempo 30 Zonen. Da die beiden benachbarten Grundeigentümer verbindlich zustimmen würden, die Sichtbermen freizuhalten, könnten die Normwerte eingehalten und die Verkehrssicherheit bestmöglich gewährleistet werden. Sollte die Gemeinde auf der T. _____ strasse insgesamt objektive oder subjektive Sicherheitsdefizite feststellen, könnte sie mit geeigneten Verkehrsberuhigungsmassnahmen die Situation verbessern. Die Verkehrssicherheit werde durch den zusätzlichen Strassenanschluss mit drei Autoparkplätzen und mehreren Veloplätzen nicht merkbar verändert. Im Gegenteil könne sogar davon ausgegangen werden, dass mehr Anschlüsse, mehr Störungen zu einer tendenziell höheren Aufmerksamkeit und zu tendenziell niedrigerem Tempo führen würden. Im Ausnahmefall entstehe zudem bei Kreuzungsmanövern eine zusätzliche Art Ausweichstelle.

d) Die Vorinstanz hat den Gesamtentscheid gestützt auf den Antrag der Gemeinde mit der Auflage versehen, wonach sowohl während der Bauphase als auch nach der Bauabnahme nur rückwärts in die Hauszufahrt eingefahren werden dürfe und ein entsprechendes Hinweisschild «Rückwärts parkieren!» anzubringen sei. Nach der Bauabnahme dürfe zudem der Besucherparkplatz nicht durch Hausbewohner belegt werden und müsse mangels Parkierungsmöglichkeiten in der Nähe für Besucher freibleiben. Da ein Wenden auf der Bauparzelle nicht möglich ist, muss entweder die Aus- oder die Einfahrt rückwärts erfolgen. Mit der Auflage soll sichergestellt werden, dass die Einfahrt in die Hauszufahrt rückwärts und die Ausfahrt in die T. _____ strasse vorwärts erfolgt. Eine analoge Auflage wurde bereits mit dem Entscheid der BVE vom 15. Dezember 2008 verfügt, und zwar auf Empfehlung des OIK II. Dabei handelt es sich um eine Nebenbestimmung, die in vergleichbaren Situationen regelmässig verfügt wird und sich in der Praxis bewährt hat. Da die Hauszufahrt hauptsächlich von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der beiden Einfamilienhäuser genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich diese bei gehöriger Instruktion an die Auflage halten und auch ihre Besucherinnen und Besucher entsprechend informieren werden. Sollte jemand wider Erwarten und trotz Hinweisschild vorwärts in die Hauszufahrt fahren, käme Art. 15 Abs. 3 VRV zum Tragen, d. h. bei der Wegfahrt müsste nötigenfalls eine Hilfsperson beigezogen werden, die das Fahrmanöver überwacht. Im Übrigen ist der Besucherparkplatz lediglich auf Zusehen hin bewilligt. Sollte seine Nutzung die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, könnte die Bewilligung dafür jederzeit entschädigungslos widerrufen werden (vgl. Art. 28 Abs. 2 BauG).

e) Die seit dem 30. September 2024 geltende VSS-Norm 40 273 empfiehlt an Knoten ohne Rechtsvortritt innerorts eine Beobachtungsdistanz von 3 m, da damit fast alle in der Schweiz zugelassenen Fahrzeugtypen berücksichtigt sind. Im Baubewilligungsverfahren und im ersten Verfahrensabschnitt vor der BVD (BVD 110/2022/107) galt für die Beurteilung von Knoten noch die VSS 40 273a. Diese empfahl innerorts grundsätzlich ebenfalls eine Beobachtungsdistanz von

3.00 m, hielt aber zusätzlich fest, dass die Distanz 2.5 m nicht unterschreiten solle. Zudem erwähnte sie Ausnahmen.⁵⁷ Die alte Norm sah somit eine minimale Beobachtungsdistanz von 2.5 m vor. Diese wurde von der Praxis bei Grundstückszufahren unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse regelmässig als genügend beurteilt.⁵⁸ Wie der OIK II in seiner Stellungnahme Strassenbaupolizei überzeugend darlegt, liegen im konkreten Fall Umstände vor, die es erlauben, von den Empfehlungen der VSS-Norm abzuweichen. Bei der T._____strasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse mit wenig Verkehr und geringer Geschwindigkeit. Sie weist zahlreiche Strassenanschlüsse, einen schmalen Querschnitt und ein starkes Gefälle auf. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer entsprechend umsichtig und aufmerksam fahren. Aufgrund der konkreten Ausgangslage könnte die Beobachtungsdistanz gemäss Beurteilung des OIK II sogar auf 1.50 m reduziert werden. Da es sich bei den VSS-Normen – wie oben dargelegt – nicht um Rechtsnormen, sondern um Entscheidungshilfen handelt, erscheint im vorliegenden Fall eine Beobachtungsdistanz von 2.5 m auch unter Geltung der neuen Norm nach wie vor als genügend. Die Beschwerdegegnerin hat im Beschwerdeverfahren nachgewiesen, dass sie bei einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m nicht nur die Sichtweiten für die Motorfahrzeuge von 20 m, sondern auch die Sichtweite von 30 m nach rechts für Fahrräder einhalten kann (vgl. Plan «Sichtbermen Ausfahrt / Parz. Nr. O._____» vom 14.04.23, eingegangen am 26. April 2023). Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die Sichtverhältnisse nach links seien ungenügend, weil Elektrofahrzeuge auch hangaufwärts ohne Weiteres Geschwindigkeiten von 30 km/h erreichen könnten, ist Folgendes festzuhalten: Bei den erforderlichen Knotensichtweiten für den Veloverkehr ist gemäss VSS-Norm die zulässige Höchstgeschwindigkeit und die Längsneigung der vortrittsberechtigten Strasse massgebend. Nach links genügt daher eine Sichtweite von 20 m. Es trifft zwar zu, dass Elektrofahrräder hangaufwärts schneller fahren können als konventionelle Fahrräder, weshalb die normenkonforme Sichtweite in dieser Hinsicht wohl eher knapp bemessen sein dürfte. Allerdings fahren Elektrofahrräder aufgrund ihrer grösseren Geschwindigkeit erfahrungsgemäss weiter entfernt vom rechten Fahrbahnrand als konventionelle Fahrräder. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass Elektrofahrräder zum rechten Fahrbahnrand einen ähnlichen Abstand wie Motorfahrzeuge aufweisen werden, weshalb die Sichtweiten auch für hangaufwärtsfahrende Elektrofahrräder eingehalten werden können. Hinzu kommt, dass auf der fraglichen Seite der T._____strasse ein Längsstreifen für Fussgänger markiert ist. Dieser darf von Fahrzeugen nur benutzt werden, wenn der Fussgängerverkehr nicht behindert wird (vgl. Art 41 Abs. 3 VRV⁵⁹). Die Beurteilung des OIK II wonach die Sichtverhältnisse ausreichend sind, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer der Nachbargrundstücke verbindlich zustimmen, die Sichtbermen freizuhalten, ist nachvollziehbar und schlüssig. Das Gleiche gilt für das Fazit, wonach die Verkehrssicherheit durch den zusätzlichen Strassenanschluss nicht merkbar verändert. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, genügen die Sichtverhältnisse auch für den Besucherparkplatz, könnte doch die Beobachtungsdistanz gemäss Beurteilung des OIK II aufgrund der konkreten Ausgangslage im vorliegenden Fall auf 1.50 m reduziert werden.

f) Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist es Sache der jeweiligen Grundeigentümerschaft, den privaten Strassenanschluss verkehrssicher auszugestalten. Dies hat durch entsprechende Ausgestaltung der Ausfahrt auf eigenem Land oder durch dienstbarkeitsrechtlich erworbene Rechte zu geschehen.⁶⁰ Eine rein obligatorische Erklärung der benachbarten Grundeigentümerschaft, die betroffene Fläche von sichtbehindernden Gegenständen oder Pflanzen freizuhalten, genügt nicht zur Gewährleistung eines dauerhaft freien Sichtfelds. Die Beschwerdegegnerin hat im Beschwerdeverfahren einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend Bau- und Bepflanzungsbe-

⁵⁷ VSS 40 273a Ziff. 11 und 13

⁵⁸ Vgl. etwa BGer 1C_414/2015 vom 10. Februar 2016 E. 2.3; VGE 2020/100 vom 15. Juni 2021 E. 5.3 und 5.4, 2016/166 vom 3. Juli 2017 E. 4.3, 2015/306 vom 15. Juni 2016 E. 2.2.2

⁵⁹ Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11)

⁶⁰ Vgl. BVR 1991 S. 271 E. 3a, VGE 2021/282 vom 24.10.2022, E. 4.4

schränkung zu Lasten der Grundstücke Bremgarten bei Bern Gbbl. Nrn. M._____ und U._____ eingereicht. Diese Bau- und Bepflanzungsbeschränkung beinhaltet die Pflicht der jeweiligen Eigentümerschaft der belasteten Grundstücke, auf der eingezeichneten Fläche keine sichtbehindernden Elemente zu erstellen oder wachsen zu lassen, welche eine Höhe von mehr als 0.6 m ab Fahrbahn aufweisen. Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Vorliegend ist mittels Auflage sicherzustellen, dass der Dienstbarkeitsvertrag vom 24. April 2023 betreffend Bau- und Bepflanzungsbeschränkung (Urschrift Nr. ...) vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet wird. Damit ist eine dauerhafte Freihaltung des Sichtfelds auf den Nachbargrundstücken im massgeblichen Höhenbereich sichergestellt.

g) Zusammenfassend steht fest, dass die Sichtverhältnisse beim Strassenanschluss genügend sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

7. Nichteinhaltung der baupolizeilichen Masse

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, bei der unmittelbar östlich an die Bauparzelle angrenzende Q._____strasse handle es sich (unbestrittenermassen) um eine Strasse im Privateigentum. Diese sei südlich (im Bereich der Parzellen Nrn. N._____ bzw. Nrn. P._____, R._____, S._____ und V._____) vorerst noch ausgemacht und trage die Parzellennummer AJ._____ (Miteigentum der Anrainer) bzw. AO._____ (Alleineigentum Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern). Einzig in diesem Bereich sei die Gemeinde auch für den Unterhalt besorgt. Weiter nördlich verlaufe die Q._____strasse sodann über die im Eigentum der Beschwerdeführenden stehenden Parzellen Nrn. G._____, H._____, AQ._____ und AS._____ und sei nicht mehr ausgemacht. Entgegen der unzutreffenden Auffassung der Vorinstanz handle es sich bei der Q._____strasse unterhalb der Bauparzelle nicht um eine Privatstrasse im Gemeindegebrauch, sondern um eine reine (nicht öffentliche) Privatstrasse. Die Grundstückseigentümer hätten einer Übertragung an die Öffentlichkeit nie zugestimmt und dementsprechend liege auch keine Verfügung im Sinne von Art. 13 Abs. 3 Bst. a SG⁶¹ vor. Ebenso sei die Unterhaltungspflicht nicht an die Gemeinde übertragen worden. Vielmehr erfolge der erforderliche Unterhalt seit jeher durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf eigene Kosten. Es liege im hier interessierenden Bereich entgegen den Feststellungen der Vorinstanz keine Widmung der Q._____strasse zum Gemeindegebrauch vor. Daran vermöge auch nichts zu ändern, dass die Parzellen Nrn. AQ._____ und AS._____ mit einem Fusswegrecht zugunsten der Gemeinde belastet seien. Dieses beschlage bei richtiger Betrachtung nicht die Q._____strasse, sondern den östlich gelegenen AE._____weg am Aare-Ufer, welcher nicht an die Bauparzelle Nr. O._____ angrenze oder mit der Q._____strasse verbunden sei. Darüber hinaus fänden sich auf diesen Parzellen keine Dienstbarkeiten zugunsten der Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern und damit keine Wegdienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit im Sinne von Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG. Die betroffenen Eigentümer hätten sich zudem mittels richterlichen Verbots gegen jede Besitzstörung verwehrt, was bei einer öffentlich zugänglichen Strasse bzw. bei Bestand öffentlich-rechtlicher Wegrechte auf Privatgrundstücken nicht möglich wäre. Ebenso unbeachtlich sei, dass die Liegenschaften 7.____ bis 12.____ über die Q._____strasse erschlossen würden. Bekanntlich würden für eine rechtsgenügende Erschliessung auch (private) Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund genügen, sofern deren Erhalt und Nutzung rechtlich sichergestellt seien. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass es sich bei der Q._____strasse im hier interessierenden Bereich um eine nicht öffentliche Privatstrasse (bzw. vielmehr um einen eigentlichen Hausvorplatz) handle. Die Feststellungen der Vorinstanz seien

⁶¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

damit offenkundig falsch, womit sich die Bauherrschaft nicht auf die Bauabstände gemäss Art. 80 Abs. 1 SG berufen könne. Vielmehr müssten auch in östlicher Richtung die reglementarischen Bauabstände, insbesondere der grosse Grenzabstand von 8.00 m eingehalten werden (vgl. Art. 5 GBR i.V.m. Art. A4 Anhang 1 GBR bzw. Art. 4 USV). In ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde und in ihren Schlussbemerkungen im vorliegenden Verfahren machen die Beschwerdeführenden weiter geltend, selbst wenn von einer Detailerschliessungsstrasse auszugehen wäre, seien die Voraussetzungen für einen Eigentumsübergang nicht erfüllt. Die Q._____strasse sei nie in der Qualität einer öffentlichen Strasse ausgebaut worden, womit ein Übergang an die Gemeinde von vornherein ausser Betracht falle.

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Vorinstanz habe richtig erwogen, dass die Q._____strasse eine öffentliche Strasse sei. Dabei müsse nicht weiter geprüft werden, ob das Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit die Q._____strasse betreffe. Entscheidend sei, dass die nach dem 1. Januar 1971 erstellte Strasse mehrere Parzellen erschliesse (Q._____strasse 1.____ bis 12.____) und demzufolge Detailerschliessungscharakter habe. Dass die (Noch-)Eigentümer darauf ein (zivilrechtliches) richterliches Verbot errichtet hätten, ändere daran nichts. In ihren Schlussbemerkungen im vorliegenden Verfahren ergänzt die Beschwerdegegnerin, Dritte müssten Rechtssicherheit über die Qualifikation einer Strasse haben, weshalb die Anforderungen an die Vollendung nicht hoch sein dürften. Anhand der damaligen Baubewilligungen müsse davon ausgegangen werden, dass die Baubewilligungsbehörden auf einen Detailerschliessungsplan verzichtet hätten, weil die zweckmässige und baurechtskonforme Gestaltung der Detailerschliessungsanlage tatsächlich und rechtlich gesichert gewesen sei. Es gebe keine Anhaltspunkte, dass die so erstellte Q._____strasse nicht den damaligen Vorschriften entsprochen hätte.

b) Bauten und Anlagen müssen bestimmte Mindestabstände einhalten. Für die Bauabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (vgl. Art. 12 Abs. 2 BauG). Ausreichende Grenzabstände bezwecken einerseits, die Nachbarschaft vor verschiedenen Beeinträchtigungen zu schützen, andererseits dienen sie aber auch öffentlichen Interessen wie gute Gestaltung des Ortsbilds, Ästhetik, Gesundheits- und Feuerpolizei.⁶² Gegenüber öffentlichen Strassen haben Bauten und Anlagen einen gesetzlichen oder reglementarischen Strassenabstand einzuhalten (vgl. Art. 12 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 80 Abs. 1 SG⁶³). Bauabstände von Strassen haben verkehrsplanerische, verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung. Sie ersetzen den Grenzabstand zur Strassenparzelle und erfüllen für Bauten, die sich über die Strasse hinweg gegenüberliegen, die Funktion des Gebäudeabstands. Dies gilt auch dann, wenn dadurch der Abstand kleiner wird als der in der betreffenden Zone sonst erforderliche.⁶⁴ Gegenüber privaten Strassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, bestehen keine Strassenabstandsvorschriften. Es kann so nahe an die Strasse oder den Weg gebaut werden, als es der reglementarische Grenzabstand zur Nachbarparzelle zulässt.⁶⁵ Umstritten ist, ob das Bauvorhaben auf der Ostseite gegenüber den Grundstücken der Beschwerdeführenden den grossen Grenzabstand einhalten muss oder ob dieser durch den Strassenabstand gegenüber der Q._____strasse, die die Grundstücke der Beschwerdeführenden erschliesst, ersetzt wird. Das hängt davon ab, ob die Q._____strasse im fraglichen Bereich eine öffentliche oder eine private Strasse ist.

c) Eine Strasse ist öffentlich, wenn sie dem Gemeingebrauch gewidmet worden ist (vgl. dazu Art. 4 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 13 SG). Die Widmung zum Gemeingebrauch oder Öffentlicherklärung gibt eine Sache zur Benutzung durch die Allgemeinheit für einen bestimmten Zweck frei.

⁶² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 8

⁶³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁶⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 15

⁶⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 17

Es handelt sich um einen Verwaltungsakt, der mit Verfügung aber auch stillschweigend (formlos, durch konkludente Handlung) erfolgen kann.⁶⁶ Die Widmung beseitigt das Recht der Eigentümerin oder des Eigentümers, den Gemeingebrauch zu beschränken oder aufzuheben und sichert damit die rechtliche Zweckbestimmung des Terrains als Strasse. Hingegen ist nicht erforderlich, dass eine öffentliche Strasse auch im Eigentum des Gemeinwesens steht.⁶⁷ Es können auch Strassen im Privateigentum öffentlich sein, sofern eine entsprechende Widmung vorliegt (vgl. Art. 9 SG). Das bernische Recht sieht in Art. 13 Abs. 3 SG verschiedene Möglichkeiten vor, wie eine Privatstrasse der Öffentlichkeit gewidmet werden kann: Das ist erstens durch Verfügung der Gemeinde möglich, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zugestimmt hat (Art. 13 Abs. 3 Bst. a SG). Zweitens kann die Widmung durch Errichtung einer Wegdienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit erfolgen (Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG). Drittens kann die Widmung auch dadurch erfolgen, dass die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die Unterhaltspflicht an einer dem allgemeinen Verkehr offenen Strasse an die Gemeinde überträgt (Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG). Zudem gelten Strassen, die interessierte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gestützt auf Artikel 109 BauG zur allgemeinen Benützung erstellen, mit ihrer ordnungsgemässen Erstellung als dem Gemeingebrauch gewidmet (Art. 13 Abs. 2 SG). Das geltende Recht unterscheidet zwischen öffentlichen Erschliessungsstrassen (Basiserschliessung und Detailerschliessung) und den privaten Hauszufahrten. Eine Basiserschliessungsstrasse besteht aus den Hauptsträngen des Erschliessungsnetzes und den zugehörigen Einrichtungen (vgl. Art. 106 Abs. 2 Bst. a BauG), eine Detailerschliessungsstrasse verbindet mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung (vgl. Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG), während die Hauszufahrt ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbindet (Art. 106 Abs. 3 BauG). Hauszufahrten bleiben immer privat, während Detailerschliessungsstrassen nach ordnungsgemässer Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergehen, auch wenn sie von Privaten erstellt wurden (Art. 107 Abs. 3 und Art. 109 Abs. 1 und 2 BauG). Diese Regelung gilt seit dem Inkrafttreten von Art. 78 aBauG⁶⁸. Sie ist zwingend und findet unabhängig vom Verhalten und dem Willen der Parteien Anwendung.⁶⁹ Erschliessungsanlagen, die vor dem 1. Januar 1971 durch Private erstellt worden waren, gingen demgegenüber nicht auf die Gemeinde über und sind auch unter neuem Recht im Eigentum der betreffenden Privaten verblieben.⁷⁰ Die rechtliche Qualifikation einer Zufahrt kann sich allerdings nachträglich ändern. Massgebend für die rechtliche Beurteilung ist jeweils der Endzustand der umstrittenen Erschliessung. Wird eine Hauszufahrt verlängert, um weitere Parzellen zu erschliessen, wird sie durch diese Funktionserweiterung zur Detailerschliessungsstrasse.⁷¹ Dies hat zur Folge, dass sie von Gesetzes wegen, d. h. ohne Eintrag in das Grundbuch, an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergeht.⁷² Die Nachführung im Grundbuch hat lediglich deklaratorische Bedeutung. Deshalb sagt ein zivilrechtliches Verbot «Privatstrasse» nichts über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse aus, da sich dieses nur am Grundbucheintrag zur Zeit des Verbotserlasses orientiert, der überholt sein kann. Handelt es sich um eine neurechtliche Detailerschliessungsstrasse, steht diese trotz Bezeichnung als Privatstrasse auch der Benützung durch die Allgemeinheit offen.⁷³

⁶⁶ BGer 5A_348/2012 vom 15.08.2012 E. 4.3.1, mit weiteren Hinweisen; André Werner Moser, Der öffentliche Grund und seine Benützung, 2011, S. 37

⁶⁷ BVR 2011 S. 341 E. 4.1, mit weiteren Hinweisen

⁶⁸ Baugesetz vom 7. Juni 1970 (aBauG; GS 1970 S. 163 ff., in Kraft vom 1. Januar 1971 bis 31. Dezember 1985)

⁶⁹ VGE 2010/10 vom 10. Juni 2010 E. 3.4

⁷⁰ BVR 2008 S. 332 E. 4.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band II, Bern 2020, Art. 109/110 N. 3

⁷¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 106/107 N. 10; vgl. auch VGE 2010/150 vom 09.08.2010 E. 3.5.2

⁷² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 109/110 N. 20

⁷³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band II, Bern 2020, Art. 109/110 N. 22

d) Gemäss Angaben der Gemeinde beginnt die Q._____strasse beim Haus Q._____strasse 12.____ und führt über circa 1.12 km bis zur Gemeindegrenze. Sie erschliesst zahlreiche Liegenschaften. Die Q._____strasse ist grösstenteils im Eigentum der Gemeinde (Grundstücke Bremgarten bei Bern Gbbl. Nrn. AO._____ und X._____) und ist, wie die T._____strasse, weitgehend als Basiserschliessung eingestuft. Nicht so eingestuft sind einzig das Teilstück auf Parzelle Nr. AO._____ sowie die Sackgasse mit richterlichem Fahrverbot, die die Liegenschaften der Beschwerdeführenden erschliesst. Dieses letzte Teilstück der Q._____strasse ist nicht abparzelliert, sondern führt über die Grundstücke Bremgarten bei Bern Gbbl. Nrn. AJ._____ (Q._____strasse 6a____), G._____ (Q._____strasse 7.____), H._____ (Q._____strasse 8.____), AQ._____ (Q._____strasse 9.____) sowie AS._____ (Q._____strasse 11.____) und endet an der Grenze zum Grundstück Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. AK._____ (Q._____strasse 12.____). Es ist im Eigentum von mehreren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Mit den Beschwerdeführenden ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgeht, beim fraglichen Teilstück der Q._____strasse handle es sich um eine Privatstrasse im Gemeingebrauch im Sinn von Art 13 Abs. 3 Bst. b SG. Tatsächlich geht aus dem von den Beschwerdeführenden eingereichten Dienstbarkeitsvertrag vom 29. Mai 1997 samt zugehörigem Plan hervor, dass das Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit für den Uferweg und nicht für die Q._____strasse gilt.⁷⁴ Dieser Umstand hat indes keinen Einfluss darauf, dass das fragliche Teilstück der Q._____strasse Detailerschliessungscharakter hat. Gemäss Auskunft der Gemeinde wurden die vier Doppeleinfamilienhäuser Q._____strasse 1.____, 2.____, 3.____, 4.____, 5.____, 6.____, 7.____, 8.____ sowie der Garagentrakt auf Parzelle Nr. AJ._____ am 4. April 1978 vom Regierungsstatthalter des Amtsbezirks Bern bewilligt. Beim Bau dieser Gebäude wurde auch das Teilstück der Q._____strasse auf den Parzellen Gbbl. Nrn. AJ._____, G._____ und H._____ erstellt. Das Haus Q._____strasse 9.____ samt angebaute Garage wurde am 13. Mai 1980 vom Regierungsstatthalter des Amtsbezirks Bern bewilligt. Die Häuser Q._____strasse 11.____ und 12.____ samt einer Garage wurden am 17. Oktober 1983 vom Regierungsstatthalter des Amtsbezirks Bern bewilligt. Im Zuge der Erstellung dieser Gebäude wurde jeweils auch die Q._____strasse verlängert. Der Beschwerdegegnerin ist deshalb darin beizupflichten, dass das fragliche Teilstück der Q._____strasse nach dem 1. Januar 1971 erstellt wurde. Es handelt sich dabei somit um eine neurechtliche Anlage. Da sie insbesondere die hier interessierenden Liegenschaften 9.____, 10.____, 11.____ und 12.____ erschliesst, ist sie grundsätzlich als (öffentliche) Detailerschliessungsstrasse zu qualifizieren. Auch das Verwaltungsgericht kommt in seinem Urteil vom 3. Dezember 2024 zum Schluss, dass keine Arealüberbauung bzw. eine gemeinschaftlich projektierte Überbauung mit gemeinsamer Zufahrt und gemeinsamen Abstellplätzen vorliegt, weshalb die Q._____strasse auf dem fraglichen Abschnitt die Funktion einer Detailerschliessungsstrasse erfülle.⁷⁵ Während die BVD in ihrem Entscheid vom 30. Mai 2023 davon ausging, das fragliche Teilstück der Q._____strasse, das zusammen mit den jeweiligen Liegenschaften bewilligt und gebaut worden war, sei von Gesetzes wegen (d.h. ohne Eintragung im Grundbuch) an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergegangen, weshalb nicht der grosse Grenzabstand, sondern der Strassenabstand massgebend sei, kommt das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 3. Dezember 2024 zum Schluss, die Frage des Übergangs von Eigentum und Unterhalt, die nach dem alten Recht zu beurteilen sei, bedürfe der Klärung. Es sei offen, welche Anforderungen die BVD an die «Vollendung» bzw. «ordnungsgemässe Erstellung» stelle. Das Verwaltungsgericht habe sich mit der aufgeworfenen Frage in seiner Rechtsprechung soweit ersichtlich nicht vertieft auseinandergesetzt. Es sei in erster Linie Sache der zuständigen Fachdirektion, diese Frage im vorliegenden Fall (erstmalig) zu beurteilen. Je nach Auslegung der gesetzlichen Regelung sei von

⁷⁴ Vgl. Beilagen 5 und 6 zur Beschwerde

⁷⁵ Vgl. VGE 2023/177 vom 3.12.2024 E. 4.3 und E. 4.4

Interesse, ob die Q._____strasse im hier interessierenden Abschnitt nach altem Recht die Voraussetzungen erfüllt habe, um als Detailerschliessung zu gelten.⁷⁶

e) Während der Geltung des aBauG, d. h. vom 1. Januar 1971 bis 31. Dezember 1985, wurden Detailerschliessungsanlagen in der Regel von den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf eigene Kosten erstellt (vgl. Art 76 und 77 aBauG). Nach Art. 78 Abs. 1 Satz 1 aBauG gingen sie nach ihrer Vollendung unentgeltlich an die öffentlichen Erschliessungsträger (i.d.R. die Gemeinden) zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hatte veränderte Eigentumsverhältnisse zur Eintragung beim Grundbuchamt anzumelden (Art. 78 Abs. 2 aBauG).⁷⁷ Dabei spielte es keine Rolle, ob die Anlage aufgrund eines Überbauungsplans bzw. eines Detailerschliessungsplans oder aufgrund einer einfachen Baubewilligung erstellt wurde. Selbst beim Fehlen einer Baubewilligung ging die Strasse ins Eigentum der Gemeinde über, sofern es sich um eine Detailerschliessungsstrasse handelte. Die gesetzliche Regelung, wonach neu erstellte Detailerschliessungsanlagen mit ihrer Vollendung in das Eigentum der Gemeinde übergingen, war zwingend.⁷⁸ Sie fand unabhängig vom Verhalten der Parteien Anwendung.⁷⁹ Die Gemeinde konnte sie nicht durch Vereinbarung mit der Bauherrschaft umgehen. Ebenso wenig vermochte eine unrichtige Auskunft der Gemeinde daran etwas zu ändern.⁸⁰ Planung, Bau und Finanzierung von Detailerschliessungsanlagen war somit grundsätzlich Sache der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Gemeinden hatten jedoch bedeutende Aufsichtsrechte und konnte die zweckmässige und zeitgerechte Erschliessung wesentlich beeinflussen und mitbestimmen.⁸¹ Die Gemeinden hatten es in der Hand, durch Schaffung von Gebieten mit Detailplanungspflicht (Art. 73 aBauG) und durch den Erlass anderer zweckmässiger Vorschriften (Art. 17 Ziff. 5 aBauG), allenfalls mittels Planungseinsprache (Art. 56 aBauG), sowie durch eine wirksame Handhabung der Baupolizei dafür zu sorgen, dass nur Strassen erstellt wurden, die ihren Anforderungen entsprachen.⁸² Art. 78 aBauG bezweckte einerseits die Sicherstellung des gehörigen Unterhalts und der dauernden Benutzbarkeit der Anlage. Andererseits wollte der Gesetzgeber damit auch den Missbrauch privater Eigentümerbefugnisse (bspw. Forderung unverhältnismässiger und willkürlicher Einkaufssummen) ausschliessen.⁸³

Der Übergang des Eigentums an einer Detailerschliessungsanlage an das Gemeinwesen trat nach dem Wortlaut von Art. 78 Abs. 1 aBauG mit ihrer baulichen Vollendung ein. Er war also von einem rein tatsächlichen Vorgang abhängig und nicht an eine bestimmte Verfahrensordnung gebunden. Wann eine Anlage als vollendet zu gelten hatte, sagte das Gesetz nicht. Nach Lehre und Rechtsprechung war damit analog der Regelung in Art. 21 Abs. 2 aGBD⁸⁴ der Abschluss der wesentlichen Bauarbeiten bzw. die Übergabe an den Verkehr gemeint, wobei zu beachten war, dass sich das aGBD auf von der Gemeinde oder vom Staat erstellte Strassen bezog, während Detailerschliessungsanlagen regelmässig von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erbaut wurden. Deshalb wurde die Auffassung vertreten, dass von einer Vollendung im Sinn von Art. 78 Abs. 1 aBauG nur gesprochen werden könne, wenn die Anlage vorschriftsgemäss ausgeführt sei. Denn es könne den öffentlichen Erschliessungsträgern nicht zugemutet werden, eine ungenü-

⁷⁶ Vgl. VGE 2023/177 vom 3.12.2024 E. 5

⁷⁷ Vgl. zum Ganzen: Aldo Zaugg, Die Detailerschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1976 S. 417 ff.; Peter Ludwig, Die Baulanderschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1982 S. 411 ff.

⁷⁸ BVR 1979 S. 131 E. 3e; BVR 1978 S. 312 E. 3a

⁷⁹ BVR 2024 S. 411 E. 6.5

⁸⁰ BVR 1979 S. 131 E. 3e; BVR 1978 S. 312 E. 3a

⁸¹ Peter Ludwig, Die Baulanderschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1982 S. 411 ff., S. 418

⁸² BVR 1978 S. 312 E. 3a

⁸³ BVR 1978 S. 312 E. 3a

⁸⁴ Dekret vom 17. Dezember 1970 über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinden (aGBD; GS 1970 S. 260 ff.)

gende Anlage zu Eigentum und Unterhalt zu übernehmen.⁸⁵ Bei der Beurteilung der Frage, welche Anforderungen Art. 78 Abs. 1 aBauG an die Vollendung einer Detailerschliessungsstrasse stellte, bzw. wann eine Detailerschliessungsstrasse als vorschriftsgemäss ausgeführt galt, muss einerseits berücksichtigt werden, dass damals Bau und Planung von Detailerschliessungsanlagen grundsätzlich Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer war. Andererseits war die neue gesetzliche Regelung, wonach Detailerschliessungsanlagen mit ihrer Vollendung in das Eigentum der Gemeinde übergehen, zwingend, d. h. die Gemeinde konnte sich dem nicht entziehen. Seit Inkrafttreten des aBauG am 1. Januar 1971 kann eine Detailerschliessungsstrasse somit nicht mehr als Privatstrasse erstellt werden. Dieser klare Entscheid des Gesetzgebers darf nicht im Rahmen der Rechtsanwendung untergraben werden. Würde man zulassen, dass Detailerschliessungsstrassen weiterhin als Privatstrassen belassen werden können, würde dies den mit Art. 78 aBauG verfolgten Zielen zuwiderlaufen. Es dürfen daher keine übersteigerten Anforderungen an die Gestaltung und Vollendung von Detailerschliessungsstrasse gestellt werden.⁸⁶ Vorschriftsgemäss ausgeführt sind sie, wenn sie bewilligungskonform erstellt worden sind. Im Übrigen ist gemäss Aldo Zaugg im Sinn einer Vorwirkung anzunehmen, dass für Bauten an Detailerschliessungsstrassen, die nach dem 1. Januar 1971 erstellt wurden, auch schon vor dem Eigentumsübergang an die Gemeinde die gesetzlichen oder reglementarischen Strassenabstände massgebend waren.⁸⁷ Die BVD hat daher bisher für die Frage, ob der Strassenabstand massgebend sei, in konstanter Praxis einzig darauf abgestellt, ob es sich bei der fraglichen Strasse um eine nach diesem Stichtag erstellte Detailerschliessungsanlage handle. Aus diesem Grund wurde regelmässig auch gegenüber geplanten Zufahrten, die den Charakter einer Detailerschliessungsanlage aufwiesen, die Einhaltung des Strassenabstands verlangt.

f) Den bewilligten Plänen zur Baubewilligung des Regierungsstatthalters des Amtsbezirks Bern vom 4. April 1978 für die vier Doppeleinfamilienhäuser Q._____strasse 1.____, 2.____, 3.____, 4.____, 5.____, 6.____, 7.____, 8.____ sowie den Garagentrakt auf Parzelle Nr. AJ._____ lässt sich entnehmen, dass die damals bewilligte Detailerschliessung (Ausbau) nicht nur das Grundstück Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. AJ._____, sondern auch das (heutige) Grundstück Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. AO._____ betraf. Bewilligt wurde ein Ausbau der Detailerschliessung auf eine Fahrbahnbreite von durchgehend 3.00 m. Zudem wurde auf dem Grundstück Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. AO._____ ein Gehweg von 1.50 m Breite bewilligt. Im Übrigen wurden die Wegstücke, die von der Detailerschliessung zu den einzelnen Hauseingängen führten, bewilligt. Den bewilligten Plänen zur Baubewilligung des Regierungsstatthalters des Amtsbezirks Bern vom 13. Mai 1980 für das Haus Q._____strasse 9.____ samt angebaute Garage auf dem (heutigen) Grundstück Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. AQ._____ lässt sich entnehmen, dass damit sowohl die Wegstücke auf den (heutigen) Grundstücken Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. G._____ und H._____ zu einer Detailerschliessungsstrasse ausgebaut wurden, als auch eine Verlängerung der Detailerschliessungsstrasse bis auf das (heutige) Grundstück Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. AS._____ vorgenommen wurde. Die Fahrbahnbreite ist zwar in den Plänen nicht vermassst, weist aber von der Darstellung her die gleiche Breite auf, wie das vorangehende Strassenstück. Auch herausgemessen ergibt sich eine Breite von 3.00 m. Den bewilligten Plänen zur Baubewilligung des Regierungsstatthalters des Amtsbezirks Bern vom 17. Oktober 1983 für die zusammengebauten Häuser Q._____strasse 11.____ auf dem (heutigen) Grundstück Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. AS._____ sowie Q._____strasse 12.____ samt Garage (Q._____strasse 13.____) auf dem (heutigen) Grundstück Bremgarten bei Bern Gbbl. Nr. AT._____ lässt sich entnehmen, dass die Detailerschliessungsstrasse entsprechend ver-

⁸⁵ Aldo Zaugg, Die Auswirkungen der bernischen Bau- und Planungsgesetzgebung auf die Grundbuchführung, in BVR 1976 S. 44 ff., S. 47 f.; BVR 2019 S. 542 E. 5.5

⁸⁶ Vgl. dazu auch BVR 2024 S. 418 ff., S. 422 (zum geltenden Recht)

⁸⁷ Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni 1970, Bern 1971, Art. 6 N. 2

längert wurde. Diese ist allerdings auf den Plänen weder vermasst noch von den Vorplätzen und Hauszugängen abgegrenzt.

Für die fraglichen Baugrundstücke galt damals grundsätzlich die Pflicht zur Aufstellung von Detailerschliessungsplänen in Sinn von Art. 73 aBauG (vgl. Art. 26 aGBR⁸⁸). Auf dieses Erfordernis wurde allerdings im vorliegenden Fall verzichtet. Dies lässt darauf schliessen, dass nach Auffassung der Gemeinde eine zweckmässige und vorschriftskonforme Gestaltung der Detailerschliessungsstrasse tatsächlich und rechtlich gesichert war.⁸⁹ Wie oben ausgeführt, hatten es die Gemeinden in der Hand, dafür zu sorgen, dass die von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geplanten und gebauten Detailerschliessungsanlagen ihren Anforderungen an solche Anlagen entsprachen. Wurde eine Zufahrtsstrasse bzw. deren Verlängerung wie im vorliegenden Fall im Rahmen der jeweiligen Baubewilligung für die dadurch erschlossenen Gebäude bewilligt, ist davon auszugehen, dass sie den damals massgeblichen Anforderungen der Gemeinde entsprach. Ausschlaggebend für die Frage der Vollendung bzw. der vorschriftsgemässen Ausführung ist daher, ob die Strasse bewilligungskonform erstellt wurde. Auch unter dem damals geltenden Recht hatte die Gemeinde als Baupolizeibehörde darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Bestimmungen der Baubewilligung eingehalten wurden; insbesondere waren verschiedene Kontrollen vorgesehen (vgl. Art. 59 f. aBauG i.V.m. Art. 47 aBewD⁹⁰). Gemäss Angaben der Gemeinde sind lediglich die Abnahmeprotokolle der Schutzraumanlagen vorhanden. Bauabnahmeprotokolle liegen keine vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die etappenweise erstellte Detailerschliessungsstrasse seinerzeit baubewilligungskonform erstellt worden war und zu keinen baupolizeilichen Massnahmen Anlass gab.⁹¹ Nach ihrer ordnungsgemässen Fertigstellung ist sie daher von Gesetzes wegen unentgeltlich an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergegangen. Mit diesem Eigentumsübergang an die Gemeinde wurde die privat erstellte Detailerschliessungsstrasse zu einer öffentlichen Strasse.⁹² Soweit die Beschwerdeführenden auf das richterliche Verbot verweisen ist Folgendes festzuhalten: Das richterliche Verbot, dass den Zubringerdienst zu den Liegenschaften Q. _____ strasse 1. ____ bis 12. ____ gestattet, schliesst ebenso wenig wie öffentlich-rechtliche Verkehrsbeschränkungen aus, dass eine Strasse strassenrechtlich der Öffentlichkeit gewidmet ist. Kommt einer Strasse die Funktion einer Detailerschliessungsstrasse zu, so steht sie notwendigerweise einem unbestimmten Personenkreis offen. Die Q. _____ strasse gilt deshalb trotz des richterlichen Fahrverbotes als öffentliche Strasse.⁹³ Im Übrigen ist zweifelhaft, ob das Verbot überhaupt wirksam zustande gekommen ist, verstösst es doch gegen zwingendes öffentliches Recht.⁹⁴ Massgeblich ist somit nicht der grosse Grenzabstand, sondern der Strassenabstand.

g) Grundsätzlich gelten in der Gemeinde Bremgarten bei Bern die Strassenabstände nach Art. 80 SG.⁹⁵ Einzig bei Strassen der Basiserschliessung gilt gemäss Art. 5 Abs. 2 Bst. k GBR ein Bauabstand von mindestens 5 m. Soweit die Gemeinde nichts anderes regelt, sieht Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG für Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen einen Strassenabstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand vor. Diesen hält das Bauvorhaben auf der der Q. _____ strasse zugewandten Seite ein. Die Rüge der Beschwerdeführenden, die baupolizeilichen Masse seien nicht eingehalten, ist daher unbegründet.

⁸⁸ Baureglement der Einwohnergemeinde Bremgarten bei Bern vom 21. Mai 1974, von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt am 28. Februar 1975 (aGBR)

⁸⁹ Vgl. BVR 1979 S. 131 E. 3b

⁹⁰ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren (aBewD; GS 1970 S. 19 ff.)

⁹¹ Vgl. zum Ganzen BVR 2020 S. 104 ff., S. 106 (betreffend Leitungen)

⁹² Vgl. Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni 1970, Bern 1971, Art. 6 N. 2

⁹³ Vgl. dazu auch VGE 20996 vom 11.09.2001 E. 5c (betreffend strassenverkehrsrechtliches Fahrverbot)

⁹⁴ Vgl. Peter Ludwig, Die Baulanderschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1982 S. 411 ff., S. 429

⁹⁵ Vgl. Hinweis zu Art. 5 Abs. 2 Bst. k GBR sowie Hinweis zur Einleitung zum GBR, S. 6

8. Beweisanträge

a) Die Beschwerdeführenden haben im Beschwerdeverfahren den Beweisantrag gestellt, es sei ein Augenschein durchzuführen. Die Beschwerdegegnerin macht hingegen geltend, ein Augenschein sei nicht notwendig, da sich vor allem rechtliche Fragen stellen und die Sachverhaltsfeststellung nur in Bezug auf die eingereichten Unterlagen bemängelt werde; beides seien Aspekte, bei denen man vor Ort nichts sehe. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins diene offensichtlich nur dazu, das Verfahren zu verlängern und zu verzögern.

b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG⁹⁶). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁹⁷

c) Die Beschwerdeführenden beantragen den Augenschein hauptsächlich zur Beurteilung der tatsächlichen Gefahrensituation und der Erschliessung vor Ort. Nach dem Gesagten ergibt sich sowohl die örtliche Situation als auch die Gefahrenlage mit hinreichender Klarheit aus den Akten (insbesondere Baugesuchspläne, Fotodokumentationen, Fachberichte der Abteilung Naturgefahren und TBA, geologische Berichte, Auskünfte der Gemeinde) sowie aus öffentlich zugänglichen Karten und Luftbildern (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Basiskarte⁹⁸). Von einem Augenschein sind keine wesentlichen zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten. Der entsprechende Beweisantrag wird deshalb abgewiesen.

9. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden mit ihren Begehren überwiegend nicht durchdringen. Sie obsiegen einzig insofern, als der Gesamtentscheid mit einer Auflage betreffend Bau- und Bepflanzungsbeschränkung ergänzt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Behörde setzt die Gebühr gestützt auf die gesetzliche Gebührenordnung nach pflichtgemäßem Ermessen fest (Art. 103 Abs. 2 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 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren vor der BVD (BVD 110/2022/107 und BVD 110/2025/10) auf CHF 3000.– festgelegt.

Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die beson-

⁹⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁹⁷ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

⁹⁸ Einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>

deren Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Im vorliegenden Fall gilt keine Partei als vollständig obsiegend. Die Beschwerdeführenden dringen mit ihrer Beschwerde insoweit durch, als die Gesamtbewilligung mit einer Auflage ergänzt werden muss. Im Übrigen unterliegen sie. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. des Unterliegens gelten die Beschwerdeführenden als zu einem Zehntel, die Beschwerdegegnerin als zu neun Zehnteln obsiegend. Die Verfahrenskosten werden entsprechend aufgeteilt. Die Beschwerdegegnerin hat somit Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.– zu tragen, die Beschwerdeführenden haben Verfahrenskosten von CHF 2700.– zu bezahlen. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei zudem 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).

Die Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden machen in ihrer Kostennote für den ersten Verfahrensabschnitt (BVD 110/2022/107) Parteikosten von CHF 9157.10 geltend (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer). Zudem beantragen sie den Ersatz der Kosten des Privatgutachtens im Umfang von CHF 6338.50 (inkl. Mehrwertsteuer). Dies gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass: Gemäss Art. 41 Abs. 1 KAG⁹⁹ i.V.m. Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁰⁰ beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis 11 800.– pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV, wobei sich der Parteikostenersatz innerhalb dieses Rahmentarifs nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses bemisst (Art. 41 Abs. 3 KAG). Das geltend gemachte Honorar erscheint im Licht dieser Kriterien als überhöht. Der gebotene Zeitaufwand ist als leicht überdurchschnittlich, die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind als durchschnittlich einzustufen. Mit Blick darauf erscheint ein Parteikostenersatz von CHF 6700.– zuzüglich Auslagen von CHF 6.40 und der Mehrwertsteuer von CHF 516.40, ausmachend insgesamt CHF 7222.80, angemessen. Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für ein Privatgutachten besteht grundsätzlich nicht. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz wird nur dann gemacht, wenn ein Privatgutachten wesentliche neue Erkenntnisse gebracht und zu einer grundlegenden Änderung der bisherigen Betrachtungsweise geführt hat.¹⁰¹ Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt. Für den zweiten Verfahrensabschnitt (BVD 110/2025/10) machen die Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden in ihrer Kostennote Parteikosten von CHF 2341.– geltend (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer). Diese Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Gesamtbetrag der Parteikosten für die beiden Verfahren BVD 110/2022/107 und BVD 110/2025/10 beläuft sich somit auf CHF 9563.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer).

Die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin machen in ihrer Kostennote für den ersten Verfahrensabschnitt (BVD 110/2022/107) ein Honorar von CHF 5933.– zuzüglich Auslagen von CHF 178.– und Mehrwertsteuer von CHF 470.55 geltend. Die Beschwerdeführerin ist mehrwertsteuerpflichtig und kann deshalb die von ihrer Rechtsvertretung auf sie überwälzte Mehrwertsteuer als Vorsteuer abziehen; es fällt also kein Aufwand für Mehrwertsteuer an, der bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes zu berücksichtigen wäre.¹⁰² Im Übrigen gibt die Kostennote zu keinen Bemerkungen Anlass. Die massgeblichen Parteikosten für den ersten Verfahrensabschnitt betragen somit CHF 6111.00. Für den zweiten Verfahrensabschnitt (BVD

⁹⁹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

¹⁰⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹⁰¹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 104 N. 23

¹⁰² BVR 2014 S. 484 E. 6

110/2025/10) machen die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin in ihrer Kostennote Parteikosten von CHF 2547.50 geltend (inkl. Auslagen, ohne Mehrwertsteuer). Diese Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Gesamtbetrag der Parteikosten für die beiden Verfahren BVD 110/2022/107 und BVD 110/2015/10 beläuft sich somit auf CHF 8658.50.

Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Die Beschwerdeführenden haben daher der Beschwerdegegnerin Parteikostenersatz in der Höhe von CHF 7792.65 (inkl. Auslagen) zu leisten. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG). Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikostenersatz in der Höhe von CHF 956.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu leisten.

III. Entscheid

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 30. Mai 2022 mit folgender Auflage ergänzt:

Der Dienstbarkeitsvertrag vom 24. April 2023 betreffend Bau- und Bepflanzungsbeschränkung (Urschrift Nr. ...) muss vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet sein (Tagebucheintrag).

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 30. Mai 2022 wird bestätigt.

2. Die Beschwerdeführenden haben Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2700.– zu tragen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Die Beschwerdegegnerin hat Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.– zu tragen.

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

3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten in der Höhe von CHF 7792.65 zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von CHF 956.40 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt I. _____, eingeschrieben
- K. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bremgarten bei Bern, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per Mail
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.