



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/25

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. Januar 2026**

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 1

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_

Herrn **F.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 2

Frau **G.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 3

und

**H.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin

vertreten durch I.\_\_\_\_\_

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Herzogenbuchsee, Bauabteilung**, Bernstrasse 2,  
Postfach 208, 3360 Herzogenbuchsee

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Herzogenbuchsee vom  
1. Mai 2023 (Baugesuch Nr. 0979/2020-088; 6 Mehrfamilienhäuser)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 30. November 2020 bei der Gemeinde Herzogenbuchsee ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 42 Wohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle auf den Parzellen Herzogenbuchsee Grundbuchblatt Nrn. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_. Zudem beantragte die Beschwerdegegnerin die Erteilung von Ausnahmegewilligungen, einerseits für die Unterschreitung des Strassenabstands zwecks Führung einer Abwasserleitung entlang der südöstlich vom Bauprojekt gelegenen L.\_\_\_\_\_strasse sowie für die Unterschreitung des Strassen-

abstands für die Errichtung von Besucherparkplätzen entlang der südwestlich gelegenen M. \_\_\_\_\_gasse. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

2. Mit Gesamtbauentscheid vom 1. Mai 2023 erteilte die Gemeinde Herzogenbuchsee die Baubewilligung und wies die gegen das Bauprojekt erhobenen Einsprachen ab.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer 1 am 31. Mai 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragte, der Gesamtbauentscheid vom 1. Mai 2023 sei aufzuheben, dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen und eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dabei bestritt er insbesondere die Zulässigkeit der gewährten Ausnahmegewilligungen. Weiter hinterfragte er die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände mit dem vorliegenden Bauvorhaben. Auch befürchtete er übermässige Immissionen und eine unzulässige Rodung von bestehenden Bäumen.

4. Am 2. Juni 2023 reichten zudem die Beschwerdeführenden 2 und 3 gemeinsam Beschwerde bei der BVD ein. Auch sie beantragten die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 1. Mai 2023, die Erteilung des Bauabschlags und eventualiter die Rückweisung der Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz. Nebst ihren Rügen betreffend die erteilten Ausnahmegewilligungen machten sie des Weiteren eine Gehörsverletzung geltend, bestritten die gute Einordnung des Bauvorhabens im Ortsbild und bemängelten insbesondere mit Blick auf die Verkehrssicherheit die an der M. \_\_\_\_\_gasse vorgesehenen Besucherparkplätze.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren unter RA Nr. 110/2023/86, holte die Vorakten ein und führte den Schriftwechsel durch. Die Gemeinde Herzogenbuchsee beantragte mit Stellungnahme vom 29. Juni 2023 die Abweisung der Beschwerden. Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Beschwerdeantwort vom 30. Juni 2023 ebenso die Abweisung der Beschwerden und Bestätigung des Gesamtbauentscheids vom 1. Mai 2023.

6. Mit Verfügungen vom 26. Juli und 31. August 2023 äusserte sich das Rechtsamt mit summarischen Einschätzungen hinsichtlich der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands betreffend die Abwasserleitung entlang der L. \_\_\_\_\_strasse und bot der Beschwerdegegnerin insbesondere die Möglichkeit, eine Projektänderung einzureichen. Nach dem daraufhin weitergeführten Schriftwechsel verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Projektänderung und schliesslich mit Stellungnahme vom 7. November 2023 auch auf abschliessende Äusserungen zu den Vorbringen der Beschwerdeführenden.

7. Mit Entscheid vom 24. November 2023 hiess die BVD die Beschwerden gut, hob den Gesamtbauentscheid der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 1. Mai 2023 auf und erteilte dem Bau gesuch vom 24. November 2020 den Bauabschlag. Die BVD begründete den Bauabschlag damit, dass dem Bauvorhaben für die Unterschreitung des Strassenabstands zur L. \_\_\_\_\_strasse keine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne.

8. Dagegen reichte die Beschwerdegegnerin Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein. Sie beantragte unter anderem subeventualiter, die Sache sei zur Prüfung einer Projektänderung an die BVD zurückzuweisen. Mit Entscheid VGE Nr. 100.2023.346 vom 27. Dezember 2024 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde insofern gut, als dass der Entscheid der BVD vom 24. November 2023 aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung an die BVD zurückgewiesen

---

<sup>1</sup> 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).

wurde. Das Verwaltungsgericht bestätigte in seinem Entscheid die strittige Verweigerung der Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands. Weiter hielt es fest, dass die BVD der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung zu geben habe und gegebenenfalls die weiteren, bisher noch nicht behandelten Rügen zu prüfen habe.

9. Mit Verfügung vom 19. März 2025 nahm das Rechtsamt das Verfahren unter der neuen Verfahrensnummer 110/2025/25 wieder auf und stellte den Verfahrensbeteiligten die von der Beschwerdegegnerin eingereichte Projektänderung vom 30. Januar 2025 zu. Mit dieser Projektänderung sieht die Beschwerdegegnerin eine Leitungsführung parallel zur L. \_\_\_\_\_ strasse so lange wie möglich ausserhalb des Strassenabstands vor.

Weiter äusserte sich das Rechtsamt in der Verfügung vom 19. März 2025 im Rahmen einer summarischen Einschätzung auch zur beantragten Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands zwecks Errichtung der Besucherparkplätze entlang der M. \_\_\_\_\_ gasse.

10. Gemäss der daraufhin eingereichten Projektänderung vom 28. März 2025 bzw. 10. April 2025 verzichtet die Beschwerdegegnerin auf die Erstellung der ursprünglich vorgesehenen Besucherparkplätze sowie der Stützmauern entlang der M. \_\_\_\_\_ gasse. Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, auch zu dieser Projektänderung Stellung zu nehmen.

11. Mit Schreiben vom 8. Mai 2025 teilte der bisherige Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 und 3 dem Rechtsamt mit, dass er nicht mehr mandatiert sei und die weitere Korrespondenz fortan direkt den Beschwerdeführenden 2 und 3 zuzustellen sei.

12. Mit Stellungnahme vom 29. Januar 2025 [recte: 8. Mai 2025] beantragte die Gemeinde Herzogenbuchsee die Genehmigung der erwähnten Projektänderungen und die Bestätigung des Gesamtbauentscheids vom 1. Mai 2023. Zudem reichte sie dem Rechtsamt eine Stellungnahme bzw. Ergänzung zum Gewässerschutzbericht vom 9. August 2021 der E. \_\_\_\_\_ AG Ingenieure und Planer vom 2. April 2025 sowie einen neuen Amtsbericht Strassenbaupolizei der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 7. Mai 2025 ein. Ausserdem beantragte sie die Auferlegung der ihr im Zusammenhang mit der Beurteilung der Projektänderung angefallenen Kosten an die Beschwerdegegnerin.

13. Mit Stellungnahme vom 25. Juni 2025 bestätigte der Beschwerdeführer 1 seine ursprünglichen Rechtsbegehren. Weiter führte er unter anderem aus, dass die neue Kanalisationslösung nicht nachhaltig und längerfristig kaum problemlos betreibbar sei. Auch bemängelte er die Versickerungsanlage und machte des Weiteren geltend, dass mit dem Bauvorhaben der Grenzabstand gegenüber der Nachbarparzelle Herzogenbuchsee Grundbuchblatt Nr. N. \_\_\_\_\_ nicht eingehalten werde.

14. Mit Verfügung vom 10. Juli 2025 teilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin im Rahmen einer summarischen Einschätzung mit, dass der vom Beschwerdeführer 1 erwähnte Grenzabstand mit der vorgesehenen Einstellhalleneinfahrt allenfalls nicht eingehalten sein könnte. Erneut bot es daraufhin der Beschwerdegegnerin die Möglichkeit, eine entsprechende Projektänderung einzureichen.

15. Gemäss der daraufhin eingereichten Projektänderung vom 28. August 2025 bzw. 25. September 2025 plant die Beschwerdegegnerin die Errichtung der Einstellhalleneinfahrt neu in einem grösseren Abstand zur betreffenden Nachbarparzelle. Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 16. Oktober 2025 wiederum Gelegenheit, zur neusten Projektänderung Stellung zu nehmen.

16. Mit Schreiben vom 13. November 2025 äusserten sich die Beschwerdeführenden 2 und 3 abschliessend zum Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin. Dabei bezweifelten sie erneut die Einhaltung der Verkehrssicherheit bei der vorgesehenen Erschliessung, insbesondere aufgrund des geplanten Unterflurcontainers und der zusätzlichen Verkehrslast. Weiter befürchteten sie die Erstellung einer unzureichenden Regenwasserversickerungsanlage auf dem betreffenden Grundstück und die Nichteinhaltung der Brandschutzanforderungen. Auch bemängelten sie schliesslich, dass kein Baustellenkonzept vorliegen würde und forderten zudem diverse Beweismassnahmen.

17. Mit Stellungnahme vom 21. November 2025 äusserte sich der Beschwerdeführer 1 abschliessend dahingehend, dass die Beschwerdegegnerin die neuste Projektänderung nicht korrekt eingereicht habe und diese somit unzulässig sei. Auch bezweifelte er im angepassten Projekt die Einhaltung der Gebäudeabstände und die korrekte Funktion der Entwässerung.

18. Die Gemeinde Herzogenbuchsee äusserte sich schliesslich in ihrer Stellungnahme vom 24. November 2025 positiv zur betreffenden Projektänderung.

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

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>2</sup>. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerden gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG<sup>3</sup>). Alle drei Beschwerdeführenden sind Eigentümer von Grundstücken, die in unmittelbarer Nähe der betreffenden Bauparzellen der Beschwerdegegnerin liegen. Zudem haben sie sich als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt, wobei ihre Einsprachen abgewiesen wurden. Sie sind folglich durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

### 2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden 2 und 3 machen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Trotz umfangreicher Eingaben der Bauherrschaft und diverser Einsprechenden habe sich die Vorinstanz in ihrem Entscheid extrem kurz gefasst und sich nicht wirklich mit den vorgebrachten Einwänden der Einsprechenden auseinandergesetzt. Der angefochtene Entscheid sei folglich bereits deshalb aufzuheben.

---

<sup>2</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG<sup>4</sup> gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.<sup>5</sup>

c) Die Vorinstanz äussert sich in ihrem Entscheid in Ziffer 5 (ab Seite 9 bis Seite 14) umfassend zu den verschiedenen Einsprachen. Sie hat sich mit allen einzelnen von den Einsprechenden vorgebrachten Punkten detailliert auseinandergesetzt. Zudem kritisieren die Beschwerdeführenden 2 und 3 die vorinstanzliche Begründung nur pauschal und konkretisieren nicht, welche ihrer Einspruchepunkte nicht genügend behandelt worden seien. Der vorinstanzliche Entscheid ist genügend begründet und gestützt darauf konnten ihn die Beschwerdeführenden 2 und 3 auch sachgerecht anfechten. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt somit nicht vor.

### 3. Projektänderungen, aktuelles Projekt und massgebende Pläne

a) Hauptthema im vorangehenden Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2023/86 war die Unterschreitung des Strassenabstands durch die Werkleitung entlang der südöstlich des Bauvorhabens gelegenen L.\_\_\_\_\_strasse. Gemäss der Projektänderung vom 30. Januar 2025 sieht die Beschwerdegegnerin neu eine Leitungsführung parallel zur betreffenden Kantonsstrasse und so lange wie möglich ausserhalb des Strassenabstands vor. Gemäss der Projektänderung vom 28. März 2025 bzw. 10. April 2025 verzichtet die Beschwerdegegnerin zudem auf die ursprünglich geplanten Besucherparkplätze und die Stützmauern im Strassenabstand entlang der südwestlich des Bauvorhabens gelegenen M.\_\_\_\_\_gasse. Schliesslich plant die Beschwerdegegnerin gemäss ihrer Projektänderung vom 28. August 2025 bzw. 25. September 2025 die Errichtung der Einstellhalleneinfahrt neu unter Einhaltung des Grenzabstands zur betreffenden Nachbarparzelle Herzogenbuchsee Grundbuchblatt Nr. N.\_\_\_\_\_.

b) Nach Art. 43 BewD<sup>6</sup> kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die

---

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

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

<sup>6</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.<sup>7</sup>

c) Die erwähnten Projektänderungen ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Die Hauptmerkmale der geplanten Überbauung wie Standort, äussere Masse, Geschosszahl und Zweckbestimmung der Gebäude bleiben unverändert. Das umstrittene Bauvorhaben bleibt somit in den Grundzügen gleich, weshalb die Anpassungen als Projektänderungen behandelt werden können. Dies gilt nicht nur betreffend die das vorliegende Verfahren einleitende, ursprüngliche Projektänderung hinsichtlich der Leitungsführung entlang der Kantonsstrasse,<sup>8</sup> sondern auch – entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers 1 in seiner Stellungnahme vom 21. November 2025 – betreffend die anderen Projektänderungen: Auch diese geringfügigen Anpassungen des ursprünglichen Bauvorhabens konnte die Beschwerdegegnerin mittels Einreichung von neuen Plänen vornehmen; der Rahmen einer Projektänderung wird damit nicht gesprengt und es bedarf hierzu somit keines neuen Baugesuchs. Auch hat sich das Bauvorhaben entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers 1 in seiner Stellungnahme vom 25. Juni 2025 weder aufgrund der verschiedenen Projektänderungen «häppchenweise» in seinen Grundzügen verändert, noch haben die geringen Änderungen dem Bauvorhaben eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verlieht. Ferner ergeben sich alle vorgenommenen Anpassungen ohne Weiteres aus den eingereichten Plänen und insbesondere im Zusammenhang mit den vorab ergangenen summarischen Einschätzungen seitens des Rechtsamts der BVD. Von den vorgenommenen Anpassungen sind zudem keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen und die Verfahrensbeteiligten wurden angehört. Auf die Anhörung Dritter und eine Publikation konnte verzichtet werden. Damit sind die Anforderungen von Art. 43 Abs. 3 BewD eingehalten.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden folglich die erwähnten Projektänderungen und massgebend sind die folgenden Projektänderungspläne, welche an Stelle deren jeweils ursprünglichen Versionen treten:

- Projektänderungsplan «Werkleitungsplan» vom 23. September 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 26. September 2025;
- Projektänderungsplan «Situation» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
- Projektänderungsplan «Situation mit Zonengrenzen» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
- Projektänderungsplan «Gesamtplan Untergeschoss» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
- Projektänderungsplan «Umgebungs- und Entwässerungsplan» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
- Projektänderungsplan «Einstellhalle» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
- Projektänderungsplan «Gesamtschnitte» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
- Projektänderungsplan «Grundrisse Haus F» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
- Projektänderungsplan «Ansichten Haus F» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
- Projektänderungsplan «Ansichten Haus E» vom 9. April 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 14. April 2025.

---

<sup>7</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N.13c; BVR 2012 S. 463 ff. E. 2.2.

<sup>8</sup> Siehe diesbezüglich die betreffenden Ausführungen im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27. Dezember 2024, Nr. 100.2023.346, E. 6.2.

Auf die Rügen der Beschwerdeführenden betreffend die Unterschreitung des Strassenabstands durch die Werkleitung entlang der L. \_\_\_\_\_ strasse, die Besucherparkplätze und die Stützmauern entlang der M. \_\_\_\_\_ gasse sowie betreffend die Einhaltung des Grenzabstands durch die Einstellhalleneinfahrt ist somit nicht mehr einzugehen und die Beschwerden sind diesbezüglich gegenstandslos geworden.

In den nachfolgenden Erwägungen ist allerdings zu prüfen, ob das Bauvorhaben inklusive der erwähnten Projektänderungen insgesamt bewilligt werden kann.

#### 4. Werkleitung entlang der L. \_\_\_\_\_ strasse

a) Der Beschwerdeführer 1 stellte in seiner Stellungnahme vom 25. Juni 2025 betreffend die Werkleitung entlang der L. \_\_\_\_\_ strasse einzig noch in Frage, ob die geplante Kanalisationslösung nachhaltig und längerfristig problemfrei betreibbar sei. Ohne Klärung dieser Fragen mit entsprechenden Erläuterungen und ohne Einholung eines diesbezüglichen Fachberichts sei dem Bauvorhaben seiner Ansicht nach der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinn der Art. 36 und Art. 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 BauG). Sind die genannten Voraussetzungen erfüllt, hat die Bauherrschaft einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Die Bauherrschaft ist sodann grundsätzlich frei, wie sie ihr Bauvorhaben innerhalb des durch die baupolizeilichen Vorschriften gesetzten Rahmens umsetzen will.

c) Es ist unbestritten, dass die nun vorgesehene Leitungsführung so lange wie möglich ausserhalb des Strassenabstands entlang der L. \_\_\_\_\_ strasse verläuft und diesbezüglich bewilligungsfähig ist. Ferner wurde die neue Leitungsführung und der Anschluss an die Gemeindeleitung von derselben Fachperson positiv beurteilt, welche auch den ursprünglichen Amtsbericht Gewässerschutz der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 9. August 2021<sup>9</sup> verfasste: Gemäss ihrer Stellungnahme vom 2. April 2025<sup>10</sup> bleiben die Auflagen und Bestimmungen des ursprünglichen Gewässerschutzberichts bestehen. Ferner hat die Bauherrschaft gemäss der Stellungnahme bei der Ausführung insbesondere darauf zu achten, dass die Dimensionierung und die Wahl des Pumpsystems zusammen mit dem Hersteller zu erfolgen hat und den entsprechenden Normen entspricht. Insofern ist folglich davon auszugehen, dass die obgenannten Voraussetzungen hinsichtlich der Werkleitung erfüllt sind. Die neue Leitungsführung kann bewilligt werden.

Ob die nun vorgesehene Leitungsführung aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll erscheint, ist hingegen keine im vorliegenden Verfahren zu beantwortende bau- oder planungsrechtliche Frage. Selbst wenn dem nicht so wäre, würde dies das Bauvorhaben nach dem Gesagten nicht verunmöglichen und die betreffende Rüge des Beschwerdeführers 1 ist somit unbegründet.

#### 5. Gebäudeabstände, Gestaltungsfreiheit und Ortsbild

a) Die Beschwerdeführenden monierten in ihren Beschwerden des Weiteren nicht eingehaltene Gebäudeabstände. So seien die Abstände zwischen den Häusern B und C sowie zwischen

---

<sup>9</sup> Vorakten, pag. 255.

<sup>10</sup> Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 29. Januar 2025 [recte: 8. Mai 2025].

den Häusern C und D nicht genügend gross und würden den gemeindebaurechtlichen Anforderungen widersprechen. Auch seien vorliegend die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit nicht erfüllt und ohnehin sei die Möglichkeit der Gestaltungsfreiheit in den betreffenden Zonen – so die Ausführungen des Beschwerdeführers 1 in seiner Stellungnahme vom 25. Juni 2025 – ausgeschlossen. Ferner sei gemäss seiner Stellungnahme vom 21. November 2025 auch die Einhaltung des minimalen Gebäudeabstands zwischen der Einstellhalleneinfahrt und dem Haus F fraglich. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 monierten schliesslich in ihrer Beschwerde sinngemäss auch eine Verletzung des Ortsbilds durch das Bauvorhaben.

b) Nach Art. 35 Abs. 1 GBR<sup>11</sup> muss der minimale Abstand zweier Gebäude wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Das Bauvorhaben befindet sich teils in der Mischzone M2 und teils in der Wohnzone W2. In der Mischzone M2 und der Wohnzone W2 beträgt der minimale kleine Grenzabstand gemäss Art. 2 Abs. 1 GBR jeweils 4 m. Nach Art. 75 Abs. 1 BauG können bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter den in Art. 75 Abs. 2 bis 4 BauG genannten Voraussetzungen frei bestimmt werden. Gemäss der Fussnote c in Art. 2 Abs. 1 GBR ist die erwähnte Gestaltungsfreiheit nur in der Kern-, Dorf-, Bauernhof- und den Erhaltungszonen ausgeschlossen.

c) Die Beschwerdegegnerin beansprucht für ihr Bauvorhaben die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG. Dies ist in den betreffenden Zonen M2 und W2 entgegen dem unbegründeten Einwand des Beschwerdeführers 1 grundsätzlich zulässig. Die Beschwerdeführenden zeigen ferner nicht auf und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Voraussetzungen nach Art. 75 Abs. 2 bis 4 BauG vorliegend nicht erfüllt sein sollten. Die Vorinstanz hat die Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit folglich zu Recht gutgeheissen. Somit ist nicht nur der verringerte Gebäudeabstand zwischen den Häusern B und C sowie zwischen den Häusern C und D nicht zu bemängeln, sondern ebenso wenig derjenige zwischen der Einstellhalleneinfahrt und dem Haus F. Weiter ist festzuhalten, dass die Gewährung der Gestaltungsfreiheit keine Ausnahme im Sinne von Art. 26 ff. BauG darstellt und diesfalls für die Unterschreitung der arealinternen Gebäudeabstände auch keine Ausnahmegewilligung nötig ist.

Was die von Seiten der Beschwerdeführenden 2 und 3 kritisierte Gestaltung mit Blick auf das Ortsbild angeht, kann aufgrund des kaum begründeten Vorbringens einzig auf Folgendes hingewiesen werden: Die Vorinstanz hat das Bauvorhaben dem kommunalen Fachausschuss Ortsbild zur Beurteilung unterbreitet. Dieser hat sich mit seiner ausführlichen Stellungnahme vom 13. März 2020<sup>12</sup> positiv dazu geäussert und dabei zusammengefasst festgehalten, dass das Bauvorhaben den Anforderungen an den betreffenden Standort und der Einfügung ins Orts- und Strassenbild entspreche. Gemäss dem Fachausschuss liegt aus gestalterischer Sicht ein stimmiges Projekt vor, welches der zuständigen Baubewilligungsbehörde denn auch zur Bewilligung empfohlen wurde. Der betreffenden Thematik wurde somit von Seiten der Vorinstanz keinesfalls zu wenig Beachtung geschenkt und die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden 2 und 3 erweist sich folglich ebenso als unbegründet.

## 6. Wärmepumpen

---

<sup>11</sup> Gemeindebaureglement der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 10. Dezember 2014, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14. Dezember 2015, Ausgabe 2022.

<sup>12</sup> Voraken, pag. 527.

a) In Bezug auf die geplante Heizungsanlage erwähnte der Beschwerdeführer 1 in seiner Beschwerde, dass der Beschwerdegegnerin hierzu keine Ausnahme hätte erteilt werden dürfen, zumal ihr Ausnahmegesuch nicht genügend begründet gewesen sei. Es fehle insbesondere ein Konzept sowie das überwiegende öffentliche Interesse an der Gewährung der Ausnahme. Weiter sei nicht ersichtlich, welche Auswirkungen die Bohrungen auf die Grundwasserversorgung hätten.

b) Art. 17 Abs. 5 GBR sieht vor, dass wenn mehr als sechs Wohnungen gleichzeitig erstellt werden, eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen ist. Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie. Wenn eine gemeinsame Anlage unzumutbar oder unzweckmässig ist, kann der Gemeinderat eine Ausnahme von dieser Verpflichtung beschliessen.

Nach Art. 26 Abs. 1 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Eine solche Ausnahmegewilligung bedeutet, dass von einer allgemeinverbindlichen Vorschrift aus besonderen Gründen des Einzelfalls in der von der Bewilligungsbehörde festgelegten Weise abgewichen werden darf. Von solchen echten Ausnahmen sind die unechten Ausnahmen, auch Alternativvorschriften oder Ermächtigungsnormen genannt, zu unterscheiden. Diese fallen nicht unter die Regeln von Art. 26 ff. BauG und gehen echten Ausnahmen grundsätzlich vor. Die Baubewilligungsbehörde kann durch solche Vorschriften ermächtigt werden, unter bestimmten Voraussetzungen von einer bestimmten Vorschrift aus im Gemeindebaureglement genannten besonderen Gründen abzuweichen.<sup>13</sup> Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist daher keine Ausnahme gemäss Art. 26 BauG nötig, um von besagter Norm abweichen zu dürfen.<sup>14</sup> Ebenso wenig ist hierzu vorab die Einreichung eines Ausnahmegesuchs notwendig.<sup>15</sup>

c) Bei Art. 17 Abs. 5 GBR handelt es sich um eine sogenannte Ermächtigungsnorm. Sofern vorliegend die Voraussetzungen von Art. 17 Abs. 5 GBR erfüllt sind, ist daher keine Ausnahme gemäss Art. 26 BauG nötig, um von besagter Norm abweichen zu dürfen.<sup>16</sup> Somit braucht es entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers 1 weder eines Konzepts noch müssen überwiegende öffentliche Interessen vorliegen, damit die Beschwerdegegnerin in ihrem Bauvorhaben von der Erstellung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser absehen kann. Auch das von der Beschwerdegegnerin gestellte Ausnahmegesuch vom 29. Januar 2021<sup>17</sup> wäre hierzu nicht notwendig gewesen. Dadurch wird aber verständlich, warum eine gemeinsame Anlage im vorliegenden Fall unzweckmässig ist: Damit die Erdsondenbohrungen für Wärmepumpen effektiv sind, müssen sie in einem gewissen Abstand zueinander ausgeführt werden. Die Bohrungen sind im Bereich der jeweiligen Häuser geplant. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht macht es keinen Sinn, die bei den Bohrungen gewonnene Wärme zuerst an einem zentralen Ort zu sammeln und dann wieder zurück auf die jeweiligen Häuser zu verteilen. Dass der Gemeinderat gemäss dem entsprechenden Protokoll vom 1. Dezember 2021<sup>18</sup> den Verzicht auf die gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser nach Art. 17 Abs. 5 GBR gutgeheissen hat, ist folglich nicht zu bemängeln. Schliesslich ist in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 29. Juni 2023 festzuhalten, dass sich die Grundidee der Erstellung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser vorwiegend auf Feuerungsanlagen bezieht, bei denen dadurch bessere Abluftwerte erreicht werden können.

<sup>13</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1, mit weiteren Hinweisen.

<sup>14</sup> Vgl. BDE 110/2022/69 vom 18. August 2022, E. 6 c), mit weiteren Hinweisen.

<sup>15</sup> Vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 7. September 2022, Nr. 100.2020.224U, E. 8.1.4 ff.

<sup>16</sup> Vgl. BDE 110/2022/69 vom 18. August 2022, E. 6 c), mit weiteren Hinweisen.

<sup>17</sup> Vorakten, pag. 423.

<sup>18</sup> Vorakten, pag. 62.

Was die von Seiten des Beschwerdeführers 1 angesprochenen Auswirkungen der Bohrungen auf die Grundwasserversorgung angeht, verbleibt auf den positiven Amtsbericht Wasser und Abfall, Wärmenutzung mittels Erdwärmesonden inkl. Bohrbewilligung des Amts für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) vom 30. Juli 2021<sup>19</sup> hinzuweisen. Die darin erwähnten allgemeinen Bedingungen, Auflagen und Hinweise für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen gemäss der entsprechenden Beilage, welche integrierenden Bestandteil des Amtsbericht bildet, sind vom angefochtenen Gesamtbauentscheid umfasst und im Sinne von Auflagen seitens der Bauherrschaft vollumfänglich einzuhalten. Dazu gehören beispielsweise auch die zu treffenden Massnahmen bei starkem Grundwasseranfall bei den Bohrungen. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vom 30. Juni 2023 schliesslich zu Recht erwähnte, liegen die betreffenden Bauparzellen gemäss Erdwärmesondenkarte<sup>20</sup> in einem Gebiet, in dem Erdwärmesonden ohne Tiefenbeschränkungen und Auflagen erlaubt sind.

Mangels Vorliegens von konkreten Hinweisen auf eine Gefährdung der Grundwasserversorgung und mit Blick auf das diesbezüglich nicht begründete Vorbringen des Beschwerdeführers 1 ist die vorinstanzliche Gutheissung der Erdsondenbohrungen folglich nicht zu bemängeln.

## 7. Ausnahmekumulation

a) Der Beschwerdeführer 1 monierte in seiner Beschwerde des Weiteren eine unzulässige Ausnahmekumulation. Es würden vorliegend mehrere Ausnahmen zu den Vorschriften des Strassengesetzes sowie eine Ausnahme betreffend die Wärmepumpen und eine betreffend die Grenzabstände bewilligt. Eine solche Ansammlung von Ausnahmebewilligungen sei in der Summe unzulässig.

b) Ausnahmen können von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden. Es dürfen also unter Umständen für ein Bauvorhaben mehrere Ausnahmen erteilt werden. Deren Summierung darf aber nicht dazu führen, dass das Vorhaben in Art, Dimension, Form oder Auswirkungen mit der Grundordnung nicht mehr vereinbar wäre (unzulässige Ausnahmekumulation). Auch eine einzelne Ausnahme darf nicht soweit von der baurechtlichen Grundordnung abweichen, dass diese völlig missachtet würde; das käme einer unzulässigen Normkorrektur gleich. Auf eine solche liefe es auch hinaus, wenn die Ausnahme systematisch oder für ein grösseres Gebiet gewährt würde. Weitreichende oder systematische Abweichungen von der Grundordnung benötigen entweder eine Überbauungsordnung oder eine Änderung des Baureglements.<sup>21</sup>

c) Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei der Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG nicht um eine Ausnahme.<sup>22</sup> Ferner bedarf es nach dem Gesagten auch für den Verzicht auf die Erstellung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser keiner Ausnahmebewilligung nach Art. 26 BauG.<sup>23</sup> Schliesslich sind die strittigen Ausnahmebewilligungen für die Unterschreitung der Strassenabstände für die Besucherparkplätze entlang der M. \_\_\_\_\_gasse sowie die Werkleitung entlang der L. \_\_\_\_\_strasse aufgrund der obgenannten Projektänderungen hinfällig geworden. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass hier entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers 1 keinesfalls eine unzulässige Ausnahmekumulation vorliegen kann. Auch diese Rüge erweist sich somit als unbegründet.

---

<sup>19</sup> Vorakten, pag. 269.

<sup>20</sup> Abrufbar unter [https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/?lang=de&gpk=ERDSOND\\_GPK](https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/?lang=de&gpk=ERDSOND_GPK).

<sup>21</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 2, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

<sup>22</sup> Siehe dazu oben E. 5 c).

<sup>23</sup> Siehe dazu oben E. 6 c).

8. Neue Bäume entlang der L. \_\_\_\_\_ strasse und Rodung von bestehenden Bäumen

a) Weiter bezweifelte der Beschwerdeführer 1 in seiner Beschwerde die Zulässigkeit der Pflanzung von Bäumen im Strassenabstand entlang der L. \_\_\_\_\_ strasse; diese hätten seiner Ansicht nach einen Strassenabstand von 5 m einzuhalten. Zudem bemängelte er die Rodung der derzeit auf der Bauparzelle bestehenden Vegetation sowie die fehlenden Rodungsgesuche, die seiner Ansicht nach hierzu vorliegen müssten. Auch habe es die Beschwerdegegnerin unterlassen, ein Konzept betreffend die Erhaltung der Biodiversität einzureichen und es hätte diesbezüglich eine Auflage verfügt werden müssen.

b) Gemäss Art. 57 Abs. 1 Bst. a SV<sup>24</sup> gilt für hochstämmige Bäume, ab Mitte der Pflanzstelle gemessen, entlang von Strassen im Siedlungsgebiet ein Strassenabstand von 3 m ab Fahrbahnrand bzw. 1.5 m ab Gehweghinterkante. Einzig entlang von Kantonsstrassen ausserorts müssen hochstämmige Bäume gemäss Art. 57 Abs. 1 Bst. b SV einen Abstand von 5 m ab Fahrbahnrand einhalten.

c) Die Beschwerdegegnerin plant gemäss dem Umgebungs- und Entwässerungsplan vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025 entlang der L. \_\_\_\_\_ strasse mit einem Abstand von 1.5 m ab der betreffenden Gehweghinterkante die Pflanzung von sieben hochstämmigen Bäumen. Zumal sich die betreffende Bauparzelle bzw. der betreffende Strassenabschnitt innerorts befindet, ist vorliegend entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 1 nicht Art. 57 Abs. 1 Bst. b SV einschlägig, sondern es gilt der vorliegend unbestrittenermassen eingehaltene Strassenabstand gemäss Art. 57 Abs. 1 Bst. a SV.

Bei der momentan auf den Bauparzellen vorhandenen Vegetation handelt es sich nicht um Wald im Sinne von Art. 3 KWaG<sup>25</sup>, dessen Rodung nach Art. 19 KWaG verboten wäre und eine Ausnahmegewilligung bedürfte. Im Zonenplan Siedlung und Landschaft der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 7. September 2015 ist ferner ersichtlich, dass sich auf den Bauparzellen auch keine ortsbildprägenden Bäume oder Hochstammobstbäume finden, die nach Art. 21 und 22 GBR nicht beeinträchtigt oder gefällt werden dürften. Schliesslich bestehen auch keine Hinweise auf das Vorliegen geschützter Hecken oder Feldgehölze vor Ort, deren Beseitigung gemäss Art. 27 NSchG<sup>26</sup> einer Ausnahmegewilligung bedürfte. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Gesamtbaubauentscheid und in ihrer Stellungnahme vom 29. Juni 2023 zu Recht festhielt, ist den Anforderungen an die Umgebungsgestaltung mit der Einreichung und Bewilligung des Umgebungs- und Entwässerungsplans vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025, Genüge getan und es bedarf diesbezüglich entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 1 keiner weiteren Konzepte oder Auflagen.

9. Erschliessung und Verkehrssicherheit

a) Die Beschwerdeführenden 2 und 3 kritisierten in ihrer Beschwerde und in ihrer Stellungnahme vom 13. November 2025 die Erschliessung des Bauvorhabens über die M. \_\_\_\_\_ gasse, welche ihrer Ansicht nach der zusätzlichen Belastung durch den befürchteten Mehrverkehr nicht gewachsen sei. Insbesondere der westlich vom Haus E vorgesehene Unterflurcontainer sei ein zusätzlicher Belastungsfaktor und die Verkehrssicherheit sei vorliegend nicht gewährleistet. Die Vorinstanz habe es ferner unterlassen, den Sachverhalt sauber abzuklären und eine Begutachtung der Verkehrsbelastung vorzunehmen.

<sup>24</sup> Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1).

<sup>25</sup> Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

<sup>26</sup> Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11).

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. 8 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende strassenmässige Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Laut Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Die Bauverordnung regelt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (vgl. Art. 8 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 BauV wird unter Zufahrt die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt, soweit darauf der Ziel- und Quellverkehr des erschlossenen Gebiets überwiegt, und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr. Bei der Strassengestaltung, insbesondere bei der Bemessung der Fahrbahnbreite, ist gemäss Art. 6 Abs. 3 BauV unter anderem auf die Verkehrssicherheit Rücksicht zu nehmen.

Neue Erschliessungsstrassen sind grundsätzlich von Anfang an entsprechend den Bedürfnissen zu dimensionieren und zu gestalten, denen sie nach der geltenden Planung dienen sollen (Vollausbau, Art. 11 Abs. 1 BauV). Neue Hauszufahrten und Detailerschliessungsstrassen müssen in Bezug auf die Fahrbahnbreite den Anforderungen von Art. 7 BauV genügen. Nach Art. 7 Abs. 2 BauV setzt eine genügende Zufahrt grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m nicht unterschreitet. Bei besonderen Verhältnissen im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV).

Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV). Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen (Art. 7 und 9 BauV) massiv unter- bzw. überschritten werden.<sup>27</sup> Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benutzerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder etc.).<sup>28</sup>

Weiter bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen einer Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG<sup>29</sup>). Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV<sup>30</sup>). 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.<sup>31</sup> Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit können sodann die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrs-

<sup>27</sup> Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 31. Januar 2013, Nr. 100.2012.208, E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N 10.

<sup>28</sup> Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N 10.

<sup>29</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

<sup>30</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

<sup>31</sup> Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 7. Juni 2021, Nr. 100.2020.186, E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 18.

fachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.<sup>32</sup> Dabei ist insbesondere die VSS-Norm Nr. 40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) zu berücksichtigen. Danach sind Grundstückzufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.<sup>33</sup> Sie sind beispielsweise überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm Nr. 40 273 (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) nicht gewährleistet werden können.<sup>34</sup> Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h beträgt die minimal erforderliche Knotensichtweite zwischen 20.00 und 35.00 m.<sup>35</sup> Grundsätzlich ist das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3 m über der Fahrbahn von allen Hindernissen freizuhalten, die andere Verkehrsteilnehmende verdecken.<sup>36</sup>

c) Die Haupterschliessung des vorliegenden Bauvorhabens erfolgt über die Einstellhalleneinfahrt nördlich des Hauses F. Diese befindet sich an der M. \_\_\_\_\_gasse ungefähr 100 m nach deren Abzweigung von der L. \_\_\_\_\_strasse und der Verzweigung mit der Q. \_\_\_\_\_gasse. Um die im nordöstlichen Bereich der Überbauung vorgesehenen Besucherparkplätze zu erreichen, muss die Anfahrt über die nördlich gelegene R. \_\_\_\_\_strasse erfolgen. Diese Strasse kann von der L. \_\_\_\_\_strasse aus – nebst der erwähnten Abzweigung über die M. \_\_\_\_\_gasse – auch via die Abzweigung über die östlich des Bauvorhabens gelegene S. \_\_\_\_\_strasse erreicht werden. Auf den erwähnten drei Erschliessungsstrassen (M. \_\_\_\_\_gasse, R. \_\_\_\_\_strasse und S. \_\_\_\_\_strasse) beträgt die maximale Höchstgeschwindigkeit 30 km/h.

Im Umgebungs- und Entwässerungsplan vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025 ist ersichtlich, dass das Teilstück der M. \_\_\_\_\_gasse zwischen der Abzweigung von der L. \_\_\_\_\_strasse und der Einstellhalleneinfahrt an dessen schmalsten Stelle nach Fertigstellung des strittigen Bauvorhabens rund 5.2 m breit sein wird. Im Bereich des vorgesehenen Standorts des Unterflurcontainers wird die Breite rund 5.8 m betragen und in weiteren Bereichen des erwähnten Abschnitts weitet sich diese sogar auf 6 m aus. Die Anforderungen nach BauV an eine Neuerschliessung sind damit gegeben, weshalb die Mehrbelastung grundsätzlich nicht zu prüfen ist. Wie die Gemeinde Herzogenbuchsee in ihrem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 7. Mai 2025<sup>37</sup> korrekt festgestellt hat, ist mit dieser Fahrbahnbreite eine genügende Erschliessung zweifelsohne – auch für die Feuerwehr und weitere Blaulichtorganisationen – gegeben. Selbst wenn eine Mehrbelastung hinsichtlich des strittigen Bauvorhabens hätte geprüft werden müssen, ist davon auszugehen, dass diese im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen auf der M. \_\_\_\_\_gasse kaum hoch ausfallen wird: Einerseits werden bereits jetzt viele Grundstücke im nördlichen Bereich der M. \_\_\_\_\_gasse über diese erschlossen (so insbesondere die Liegenschaften M. \_\_\_\_\_gasse Nr. 6, 8 und 16 mit ihren zahlreichen Wohnungen) und die Beschwerdeführenden 2 und 3 bringen in ihrer Beschwerde und der Stellungnahme vom 13. November 2025 selbst vor, dass die betreffende Strasse bereits jetzt von sehr vielen Fahrzeugen befahren werde. Andererseits wird aufgrund der Haupterschliessung des Neubauprojekts einzig der erwähnte vordere Abschnitt der M. \_\_\_\_\_gasse bis zur Einstellhalleneinfahrt – ein Strassenabschnitt von nur rund 100 m – zusätzlich belastet.

Weiter ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 2 und 3 mit Blick auf den erwähnten Abschnitt der M. \_\_\_\_\_gasse aufgrund des Bauvorhabens kaum von einer zusätzlichen Gefährdung von Velofahrern und Schulkindern auszugehen. Ganz im Gegenteil erfolgt mit dem Bau-

<sup>32</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7.

<sup>33</sup> VSS-Norm Nr. 40 050, Ziff. 6.

<sup>34</sup> VSS-Norm Nr. 40 050, Ziff. 5.

<sup>35</sup> VSS-Norm Nr. 40 273, Ziff. 13.1.

<sup>36</sup> VSS-Norm Nr. 40 273, Ziff. 11.

<sup>37</sup> Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 29. Januar 2025 [recte: 8. Mai 2025].

vorhaben und insbesondere aufgrund des Verzichts der Beschwerdegegnerin auf die ursprünglich an der M. \_\_\_\_\_gasse vorgesehenen Besucherparkplätze vielmehr eine Verbesserung der Situation vor Ort: Die bereits jetzt an dieser Stelle absolut gerade verlaufende und grundsätzlich bereits gut überblickbare Strasse wird durch die Schaffung des 2.6 m breiten Grünstreifens und des 1 m breiten Streifens mit Sickersasphalt auf den betreffenden Baugrundstücken entlang der M. \_\_\_\_\_gasse gewissermassen ausgeweitet. Nach der Rodung der derzeit direkt bis an die M. \_\_\_\_\_gasse herangewachsenen und dichten Vegetation auf den Baugrundstücken wird die Überblickbarkeit der Erschliessungsstrasse zusätzlich verbessert. Auch werden dadurch auf dem erwähnten Teilstück mehrere Ausweichbereiche geschaffen, womit ein Kreuzen von Fahrzeugen und Ausweichen von Fussgängern noch weiter erleichtert wird. Schliesslich ist diesbezüglich auf die Auflage im Amtsbericht Strassenbaupolizei der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 7. Mai 2025<sup>38</sup> hinzuweisen, wonach die Beschwerdegegnerin mittels entsprechender Markierungen im Bereich des Sickersasphaltstreifens einen Fussgängerbereich zu markieren hat.

Was die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt der Einstellhalle angeht, ist mit Blick auf den erwähnten Umgebungs- und Entwässerungsplan festzuhalten, dass die gemäss der obgenannten VSS-Norm freizuhaltenden Sichtfelder bei einer Knotensichtweite von 20 m grundsätzlich eingehalten werden können. Auch ist davon auszugehen, dass die Sichtfelder bei einer Knotensichtweite von 30 m auf die jeweilige Fahrspurmitte – so wie von der Vorinstanz in Ziffer 7.4 des erwähnten Amtsberichts Strassenbaupolizei vom 7. Mai 2025 gefordert – ebenso eingehalten werden können. Einzig der südlich der Einstellhalleneinfahrt auf dem Grünstreifen vorgesehene Hochstammbaum könnte sich allenfalls im südlichen Sichtfeld befinden oder bei entsprechendem Wuchs mit seiner Krone ins Sichtfeld gelangen. Die Beschwerdegegnerin wird diesbezüglich allerdings um eine Pflanzung ausserhalb des Sichtfelds sowie einen entsprechenden Rückschnitt dieses Baumes besorgt sein müssen, damit dieser zu keiner Beeinträchtigung des Sichtfelds im massgeblichen Höhenbereich führen wird und somit die entsprechenden Auflagen im Amtsberichts Strassenbaupolizei vom 7. Mai 2025 stets eingehalten werden.

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden 2 und 3 wird es ferner auch bei den Leerungen des Unterflurcontainers kaum zu einer Beeinträchtigung des südlichen Sichtfelds kommen, zumal der Containerstandort weit ausserhalb der erforderlichen Knotensichtweite von 20 m vorgesehen ist. Aufgrund der an dieser Stelle künftig fast 6 m breiten Strasse und des zusätzlichen Sickersasphalts- bzw. Grünstreifens wird ein Kreuzen und Überholen von Entsorgungsfahrzeugen während den Containerleerungen zudem problemlos möglich sein. Vor diesem Hintergrund ist schliesslich auch nicht ersichtlich, inwiefern die sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindende Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführenden 2 und 3 durch den vorgesehenen Containerstandort beeinträchtigt sein sollte. Abschliessend bleibt darauf hinzuweisen, dass die Abfallentsorgung mittels Containern in Quartieren üblich ist und sich die Containerstandorte systembedingt an der Strasse befinden müssen. Der vorgesehene Standort beim geplanten Zugang für den Langsamverkehr, das heisst beim Fussgängerweg zwischen den Häusern E und F sowie bei einem breiteren Bereich der M. \_\_\_\_\_gasse erweist sich zudem als optimal und führt zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Was die Erschliessung der neun Besucherparkplätze bei den Häusern A, C und D angeht, ist mangels konkreter Hinweise ebenso wenig von einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auszugehen. Ferner wird mit Blick auf den positiven Amtsbericht Strassenbaupolizei der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 7. Mai 2025 deutlich, dass auch alle weiteren Voraussetzungen für eine genügende Erschliessung erfüllt sind. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 2 und 3 ist aufgrund dieser Besucherparkplätze schliesslich kaum von einer Mehrbelastung der

---

<sup>38</sup> Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 29. Januar 2025 [recte: 8. Mai 2025].

M. \_\_\_\_\_gasse auszugehen, zumal die Anfahrten insbesondere von nordöstlich auf der L. \_\_\_\_\_strasse anreisenden Besuchern viel eher via S. \_\_\_\_\_strasse erfolgen werden.

Nach dem Gesagten und in Übereinstimmung mit dem Amtsbericht Strassenbaupolizei der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 7. Mai 2025 kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die vorgesehene Erschliessung des Bauvorhabens über die verkehrsberuhigten Anfahrtsstrassen rechtsgenügend und sinnvoll ist. Die seitens der Vorinstanz erteilte Strassenanschlussbewilligung ist folglich nicht zu bemängeln und die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet.

#### 10. Immissionen, Baustellenlogistik und -erschliessung

a) Der Beschwerdeführer 1 befürchtet des Weiteren übermässige Immissionen durch Lärm, Staub, Dreck, Gerüche und Erschütterungen aufgrund des Bauvorhabens. Er führte diesbezüglich in seiner Beschwerde aus, dass seine Liegenschaft während der bevorstehenden Bauarbeiten deshalb nahezu unbewohnbar sein werde. Auch seien Risse im Mauerwerk seiner Liegenschaft sowie Belagsschäden und Terrainabsenkungen auf der Zufahrtsstrasse zu befürchten. Seiner Ansicht nach hätte die Vorinstanz im angefochtenen Gesamtbauentscheid diesbezügliche Auflagen aufnehmen müssen und beispielsweise Konzepte betreffend den Lärmschutz, den Baustellenverkehr und die Bauplatzinstallation verlangen müssen. Weiter hätte angeordnet werden müssen, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Begutachtung seiner Liegenschaft auf Kosten der Beschwerdegegnerin vorgenommen wird, um allfällige Reparaturarbeiten sowie Schadenersatzzahlungen sicherzustellen.

Auch die Beschwerdeführenden 2 und 3 äusserten sich in ihrer Stellungnahme vom 13. November 2025 hinsichtlich der Baustellenlogistik kritisch und bemängelten insbesondere die fehlenden Unterlagen betreffend Verkehrsführung, Materiallager, Installationsplätze und Sicherheitsmassnahmen während der Bauphase.

b) Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 Abs. 1 BauG). Unvermeidlicher Baulärm und weitere mit der Erstellung von Bauten und Anlagen verbundene Immissionen sind in Kauf zu nehmen. Ausnahmen gelten für Einwirkungen, die nach ihrer Art, Stärke oder Dauer aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen würden.<sup>39</sup> In diesem Zusammenhang zu beachten sind auch die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) gestützt auf Art. 6 LSV<sup>40</sup> erlassenen Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms.<sup>41</sup>

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. BewD).<sup>42</sup> Nach Art. 15 Abs. 1 BewD kann die Behörde auch weitere Unterlagen verlangen, wie beispielsweise Angaben zum Bauvorgang und den Sicherheitsvorkehrungen. Solche zusätzlichen Angaben und Unterlagen sind im Normalfall nicht nötig, sondern einzig bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders schwierigen Verhältnissen.<sup>43</sup>

<sup>39</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31 Bst. i.

<sup>40</sup> Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

<sup>41</sup> Baulärm-Richtlinie vom Bundesamt für Umwelt BAFU, Stand 2011, einsehbar unter <https://www.bafu.admin.ch/de/baulaerm>.

<sup>42</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 4.

<sup>43</sup> Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 5.

Die genügende Erschliessung des Bauvorhabens bezieht sich nicht nur auf den Zeitpunkt der Fertigstellung, sondern setzt wenn nötig auch die genügende Erschliessung für den Baustellenverkehr voraus.<sup>44</sup> 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.<sup>45</sup>

c) Das vorliegend geplante Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin wird mit gewissen Immissionen verbunden sein. Beim von den Beschwerdeführenden befürchteten Lärm handelt es sich aber um eine unvermeidliche und insbesondere mit jedem Abbruch von Bauten und Anlagen verbundene Immission, die grundsätzlich in Kauf zu nehmen ist. Ähnliches gilt betreffend Dreck, Staub, Gerüche und Erschütterungen, welche ebenso bei jedem Bauvorhaben ab einer gewissen Grösse üblicherweise vorkommen. Es besteht im vorliegenden Fall allerdings kein Grund zur Annahme, dass hier mit rechtlich unzulässigen Immissionen zu rechnen wäre. Was den Lärm angeht, hat die Beschwerdegegnerin zudem die kommunalen Vorgaben zu beachten und sie hat deshalb insbesondere gemäss Art. 38 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 36 des Ortspolizeireglements<sup>46</sup> von 22.00 - 06.00 Uhr und von 12.00 - 13.00 Uhr sowie an gesetzlichen Feiertagen auf jegliche lärmigen Arbeiten zu verzichten. Auch hat sie die obgenannten BAFU-Richtlinien, deren Einhaltung sogar als Auflage im angefochtenen Gesamtbauentscheid aufgenommen ist, zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist nicht anzunehmen, dass es aufgrund der Immissionen während der Bauphase zu einer übermässigen Einschränkung der Anwohner in ihrem Alltag kommen wird.

Was die vom Beschwerdeführer 1 befürchteten Schäden an seiner Liegenschaft aufgrund von Erschütterungen angeht, bleibt auf seine am 21. April 2021 eingereichte Rechtsverwahrung hinzuweisen: Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD). Den erwähnten privatrechtlichen Vorbringen des Beschwerdeführers 1, welche einzig auf dem zivilrechtlichen Weg zu klären wären, ist mit der im Gesamtbauentscheid aufgenommenen Rechtsverwahrung genügend Rechnung getragen und es bedurfte hierzu keiner weiteren Ausführungen oder Auflagen seitens der Baubewilligungsbehörde.

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Gesamtbauentscheid und die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vom 30. Juni 2023 richtig erwähnten, ist weiter zu betonen, dass für das Baubewilligungsverfahren keine zwingende Prüfung eines Baustellenkonzepts vorgeschrieben ist. Angaben zum Baustellenverkehr, zur Bauplatzinstallation, zu allfälligen Materiallagern oder besonderen Sicherheitsmassnahmen während der Bauphase sind folglich keine Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung. Auch handelt es sich vorliegend nicht um ein derart grosses Bauvorhaben und es liegen keine besonderen Verhältnisse vor, welche im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Angaben und Unterlagen erfordern würden. Ferner wäre eine regelmässige Prüfung der Baustelleninstallation bereits im Baubewilligungsverfahren – auch angesichts der in einem späteren Schritt zu erwartenden Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse – nur bedingt praktikabel und würde zu einer ungewollten Ausdehnung des Bewilligungsverfahrens führen. Schliesslich ist diesbezüglich anzumerken, dass bei der Ausführung von Bauarbeiten die zum Schutze von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen sind, was sich

<sup>44</sup> Entscheide der BVD RA Nrn. 110/2019/186 vom 2. März 2020 E. 4d, 110/2013/47 vom 15. Mai 2013 E. 4, 110/2000/54 vom 16. November 2000 E. 5, 110/1991/14 vom 6. Januar 1992, E. 8; vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 11.

<sup>45</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 11.

<sup>46</sup> Ortspolizeireglement der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 17. Juni 1987, genehmigt von der Polizeidirektion des Kantons Bern am 29. Juli 1987.

insbesondere auch aus den Bestimmungen zur Hygiene und Unfallverhütung auf Bauplätzen gemäss Art. 70 ff. BauV ergibt. Die Beschwerdegegnerin ist somit bereits von Gesetzes wegen verpflichtet, ihre Baustelle sicher zu organisieren und alle Bautätigkeiten nur unter Berücksichtigung der entsprechenden Sorgfaltspflichten vorzunehmen. Davon betroffen sind auch die Baustellenerschliessung und der Baustellenverkehr. Die Überprüfung der Umsetzung von diesbezüglichen Massnahmen hat aber – wie erwähnt – nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

Hinsichtlich der Baustellenerschliessung verbleibt zudem auf die obgenannten Ausführungen zur Erschliessung und Verkehrssicherheit zu verwiesen.<sup>47</sup> Dass der Baustellenverkehr für einen beschränkten Zeitraum während der Bauphase etwas mehr Verkehr verursachen wird, ändert nichts an der grundsätzlich genügenden Erschliessung. Aus den gesetzlichen Vorgaben zur Erschliessung ergibt sich auch nicht, dass der Baustellenverkehr nicht zu einer (temporären) Mehrbelastung der bestehenden Erschliessung führen darf.

Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführenden erweisen sich somit allesamt als unbegründet.

#### 11. Versickerungsanlage

a) In seiner Stellungnahme vom 25. Juni 2025 führte der Beschwerdeführer 1 aus, dass gemäss des nun massgeblichen Werkleitungsplans der auf der südlichen Seite geplante Versickerungsstrang durch eine nunmehr südöstlich gelegene «Versickerung Regenwasser Dach» ersetzt worden sei. Im ursprünglichen Plan sei dort ein Spielplatz eingezeichnet gewesen, welcher nun ersatzlos weggefallen sei. Die Beschwerdegegnerin habe sich zu dieser Planänderung nicht geäussert und es sei nicht belegt, ob die geplante Versetzung der Versickerung unter Einhaltung aller Vorschriften überhaupt möglich sei. Weiter bezweifelte er in seiner Stellungnahme vom 21. November 2025 die korrekte Funktion der Entwässerung nördlich des Hauses F, zumal diese aufgrund der Verschiebung der Einstellhalleneinfahrt nun stark eingekesselt sei und die dortige Wasserleitung die Versickerungsmöglichkeit zusätzlich einschränke.

Auch die Beschwerdeführenden 2 und 3 bemängelten in ihrer Stellungnahme vom 13. November 2025 die Versickerungsanlage. Insbesondere beim südlich des Bauvorhabens bei der Abzweigung der M. \_\_\_\_\_gasse von der L. \_\_\_\_\_strasse vorgesehenen Versickerungsbecken bestehe das Risiko eines Überlaufs und einer Überflutung der M. \_\_\_\_\_gasse und der angrenzenden Parzellen. Gemäss ihren eigenen Berechnungen sei das geplante Versickerungsbecken zudem nicht gross genug.

b) Den Ausführungen des Beschwerdeführers 1, wonach die Beschwerdegegnerin mit der betreffenden Projektänderung einen ursprünglich geplanten Versickerungsstrang durch ein Versickerungsbecken am früheren Standort eines Spielplatzes ersetzt haben soll, kann nicht gefolgt werden: Das in den massgeblichen Plänen mit «Versickerung Regenwasser Dach» bezeichnete Versickerungsbecken war bereits gemäss den ursprünglichen und von der Vorinstanz am 1. Mai 2023 bewilligten Plänen an exakt derselben Stelle bei der Abzweigung der M. \_\_\_\_\_gasse von der L. \_\_\_\_\_strasse vorgesehen. Ein angeblicher Spielplatz an diesem Standort ist in den verschiedenen Planaufgaben seit dem vorinstanzlichen Entscheid zudem nirgends ersichtlich; ebenso wenig ein ursprünglich geplanter Versickerungsstrang.

---

<sup>47</sup> Siehe dazu oben E. 9.

Was die vom Beschwerdeführer 1 befürchtete eingeschränkte Terrassenentwässerung beim Haus F anbelangt, ist ferner auf Folgendes hinzuweisen: Einerseits ist nicht ersichtlich, inwiefern diese eingeschränkt sein soll, zumal die entsprechende Versickerungsfläche im nun massgeblichen Umgebungs- und Entwässerungsplan vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025 immer noch gleich gross ausfällt, wie im ursprünglichen Umgebungs- und Entwässerungsplan vor der entsprechenden Projektänderung. Andererseits war die Wasserleitung, welche nach Ansicht des Beschwerdeführers 1 die Versickerungsmöglichkeit weiter reduzieren soll, gemäss den ursprünglich bewilligten Planversionen ebenso an dieser Stelle vorgesehen. Betreffend die Terrassenentwässerung des Hauses F herrschen folglich auch nach der erwähnten Projektänderung immer noch dieselben Bedingungen wie im von der Vorinstanz bewilligten Projekt. Gestützt auf diese Bedingungen wurde die Terrassenentwässerung denn auch von einem Ingenieur und somit Fachspezialisten einer unter anderem auf Geotechnik und Hydrogeologie spezialisierten Firma positiv beurteilt und im entsprechenden Bericht vom 17. November 2020<sup>48</sup> wie folgt beschrieben: «Das Regenwasser [...] der Terrassen kann weitgehend über durchlässige Oberflächen, Versickerungsflächen oder wenig tiefe Versickerungsbecken versickert werden». Auch dem positiven Gewässerschutzbericht der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 9. August 2021<sup>49</sup> und der diesbezüglichen Stellungnahme bzw. Ergänzung der E. \_\_\_\_\_ AG Ingenieure und Planer vom 2. April 2025<sup>50</sup> lassen sich schliesslich keinerlei Hinweise entnehmen, wonach die betreffende Terrassenentwässerung ungenügend sein könnte.

Auch was die von den Beschwerdeführenden 2 und 3 erfolgten Berechnungen betreffend die ihrer Ansicht nach notwendige und angeblich vorliegend nicht eingehaltene Grösse des Versickerungsbeckens anbelangt, verbleibt auf die entsprechende Berechnung des erwähnten Fachspezialisten hinzuweisen: Gemäss dem diesbezüglichen Datenblatt vom 6. Juli 2021<sup>51</sup> ist das Retentionsvolumen mit dem vorgesehenen Versickerungsbecken bei Weitem ausreichend für eine genügende Versickerung. Vorliegend sprechen weder die eingereichten Laienberechnungen der Beschwerdeführenden 2 und 3 noch andere Hinweise dafür, dass an dieser Facheinschätzung zu zweifeln wäre. Abschliessend bleibt zu erwähnen, dass die Beschwerdegegnerin auch betreffend das kritisierte Versickerungsbecken die spezifischen Auflagen und speziellen Bestimmungen des erwähnten Gewässerschutzberichts der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 9. August 2021, welcher integrierender Bestandteil des angefochtenen Gesamtbauentscheids bildet, einzuhalten hat und somit beispielsweise die korrekte bauliche Ausführung der Versickerungsanlage durch eine ausgewiesene Fachperson überwachen lassen muss.

Nach diesen Ausführungen wird deutlich, dass sich die Vorbringen der Beschwerdeführenden betreffend die Entwässerung allesamt als unbegründet erweisen.

## 12. Brandschutz

a) Schliesslich führten die Beschwerdeführenden 2 und 3 in ihrer Stellungnahme vom 13. November 2025 aus, dass für das vorliegende Bauvorhaben kein geprüftes Brandschutzkonzept bestehen würde. Solange keine spezifischen Feuerwehrpläne vorhanden seien, sei eine wirksame Brandbekämpfung nicht belegt und das Projekt somit nicht bewilligungsfähig.

b) Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden 2 und 3 hat die Beschwerdegegnerin bei der Vorinstanz verschiedene Pläne zum Thema Brandschutz eingereicht: Zu jedem einzelnen

---

<sup>48</sup> Vorakten, pag. 392 ff.

<sup>49</sup> Vorakten, pag. 255.

<sup>50</sup> Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 29. Januar 2025 [recte: 8. Mai 2025].

<sup>51</sup> Vorakten, pag. 391.

Haus (A bis F) sowie betreffend die Einstellhalle finden sich in den Vorakten spezifische Baugesuchspläne «Brandschutz» vom 24. November 2020, worin insbesondere die Fluchtwege, die Zugänge für die Feuerwehr, die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie die jeweiligen Feuerwiderstände eingezeichnet sind. Im Baugesuchsplän «Situation Brandschutz» vom 24. November 2020 sind sodann die Stellflächen und die Zufahrtswege für die Feuerwehrfahrzeuge für jedes einzelne Haus eingezeichnet. Dass die Zufahrtswege für die Feuerwehrfahrzeuge genügend sind, ergibt sich sodann aus dem Amtsbericht Strassenbaupolizei der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 7. Mai 2025<sup>52</sup>. Ferner liegt betreffend den Brandschutz nicht nur ein positiver Fachbericht des Feueraufsehers der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 14. März 2021<sup>53</sup> vor, sondern auch ein solcher der Gebäudeversicherung Bern vom 16. März 2021<sup>54</sup> sowie eine Stellungnahme der Feuerwehr Buchsi-Oenz vom 14. Dezember 2021<sup>55</sup>, welche auf die einzuhaltenden Brandschutzmassnahmen verweist. Auch diese Unterlagen sind integrierender Bestandteil des angefochtenen Gesamtbauentscheids und alle darin formulierten Auflagen und Bedingungen sind folglich von der Beschwerdeführerin einzuhalten. Entsprechend formuliert ist denn auch der abschliessende Hinweis auf der letzten Seite des angefochtenen Gesamtbauentscheids, wonach betreffend Brandschutz die aufgeführten Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen und der Gebäudeversicherung Bern einzuhalten sind.

Den Ausführungen der Beschwerdeführenden 2 und 3, wonach dem Brandschutz im vorliegenden Bauvorhaben zu wenig Rechnung getragen werde, kann somit nicht gefolgt werden und ihre Rüge erweist sich als unbegründet.

### 13. Fazit, Beweismassnahmen und Kosten

a) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Projektänderungen gemäss den obgenannten Projektänderungsplänen<sup>56</sup> bewilligt werden können. Der angefochtene Entscheid ist im Übrigen zu bestätigen und die Beschwerden sind abzuweisen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden sind.

b) Aus den vorstehenden Ausführungen erhellt, dass die BVD die vorliegende Beschwerde anhand der vorhandenen Akten beurteilen konnte. Zusätzliche Sachverhaltsabklärungen versprechen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse. Dies gilt nach der Lehre und Rechtsprechung selbst dann, wenn noch nicht alle Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft sind.<sup>57</sup> Auf die von Seiten der Beschwerdeführenden 2 und 3 verlangten Beweismassnahmen konnte somit verzichtet werden und die Beweisanträge sind abzuweisen.

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4'000.– erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>58</sup>), wobei die Gebühr für besonders aufwendige Geschäfte bis zum zweifachen Betrag des Ansatzes der Obergrenze dieses Rahmentarifs erhöht werden kann (Art. 9 Abs. 1 GebV). Das vorliegende Verfahren erwies sich als besonders aufwendig und es handelt sich um ein grosses Bauvorhaben, weshalb die Pauschale vorliegend insgesamt auf CHF 6'800.– festgelegt wird.

<sup>52</sup> Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 29. Januar 2025 [recte: 8. Mai 2025].

<sup>53</sup> Vorakten, pag. 245.

<sup>54</sup> Vorakten, pag. 250.

<sup>55</sup> Vorakten, pag. 317.

<sup>56</sup> Siehe dazu oben E. 3 c).

<sup>57</sup> Vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27; BVR 2011 S. 97 E. 4.2.1, mit weiteren Hinweisen.

<sup>58</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um beispielsweise den Einwänden der Beschwerdeführenden oder der Behörden Rechnung zu tragen, gilt sie insofern als unterliegend. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.<sup>59</sup>

d) Im vorangehenden Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht (VGE Nr. 100.2023.346) erfolgte die Rückweisung auf Antrag der Beschwerdegegnerin, damit diese die Projektänderung einreichen konnte, welche nun zur Wiederaufnahme des vorliegenden Beschwerdeverfahrens führte. Unter diesen Umständen galt die Beschwerdegegnerin im erwähnten verwaltungsgerichtlichen Verfahren und somit grundsätzlich auch im ersten Verfahrensabschnitt des Beschwerdeverfahrens vor der BVD als unterliegend.

Weiter dringen die Beschwerdeführenden mit ihren Anträgen nicht durch und haben auch nach den Projektänderungen an ihren Rügen festgehalten; sie gelten somit im zweiten Verfahrensabschnitt grundsätzlich als unterliegend. Allerdings wurde das vorliegende Beschwerdeverfahren überhaupt erst aufgrund einer Projektänderung betreffend das ursprüngliche Bauvorhaben wieder aufgenommen (Werkleitung ausserhalb des Strassenabstands) und zudem reichte die Beschwerdegegnerin auch während des Beschwerdeverfahrens weitere Projektänderungen ein, womit sie ihr Bauvorhaben teilweise entsprechend den Vorbringen der Beschwerdeführenden angepasst hat (Verzicht auf die Besucherparkplätze entlang der M. \_\_\_\_\_gasse, Verschiebung der Einstellhalleneinfahrt). Demzufolge gilt die Beschwerdegegnerin auch teilweise als unterliegend.

Insgesamt gelten die Beschwerdeführenden als zu einem Viertel und die Beschwerdegegnerin als zu drei Vierteln als unterliegend. Die Beschwerdeführenden haben daher Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'700.– zu tragen, welche je zur Hälfte dem Beschwerdeführer 1 sowie den Beschwerdeführenden 2 und 3 auferlegt werden, ausmachend je CHF 850.–. Die Beschwerdegegnerin hat Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 5'100.– zu tragen.

e) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder WettSchlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>60</sup> beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG<sup>61</sup>).

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers 1 macht in seinen Kostennoten vom 12. Oktober 2023 und vom 21. November 2025 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten im Umfang von total CHF 9'322.75 geltend (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer). Der ursprüngliche Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 2 und 3 macht in seinen Kostennoten vom 18. Juni 2023, vom

<sup>59</sup> Vgl. Ruth Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl., Bern 2020, Art. 108 N. 4.

<sup>60</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

<sup>61</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

30. Oktober 2023 und vom 12. November 2025 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten im Umfang von total CHF 4'441.43 geltend (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer). Die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin machen in ihren Kostennoten vom 5. Oktober 2023 und vom 30. Oktober 2025 schliesslich für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten im Umfang von total CHF 13'370.95 geltend (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer). Die erwähnten Kostennoten geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Die Beschwerdeführenden haben demnach der Beschwerdegegnerin insgesamt einen Viertel ihrer Parteikosten, ausmachend CHF 3'342.75, zu ersetzen. Dieser Betrag wird hälftig aufgeteilt auf den Beschwerdeführer 1 sowie die Beschwerdeführenden 2 und 3, ausmachend je CHF 1'671.35. Die Beschwerdegegnerin hingegen hat dem Beschwerdeführer 1 sowie den Beschwerdeführenden 2 und 3 jeweils drei Viertel ihrer Parteikosten zu ersetzen, ausmachend CHF 6'992.05 für den Beschwerdeführer 1 sowie CHF 3'331.05 für die Beschwerdeführenden 2 und 3.

f) Für die Koordination und Ausfertigung einer Stellungnahme zu einer Projektänderung im Beschwerdeverfahren kann die Vorinstanz als Verfahrensbeteiligte keine Kosten erheben. Entgegen ihrem Antrag in ihrer Stellungnahme vom 29. Januar 2025 [recte: 8. Mai 2025] können diesbezüglich im Beschwerdeverfahren folglich auch keine Kosten der Bauherrschaft auferlegt werden. Die Beschwerdegegnerin als Bauherrin hat allerdings die Kosten der Vorinstanz für die Erstellung des neuen Amtsberichts Strassenbaupolizei in der Höhe von CHF 250.– zu tragen.

### III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden sind.
2. Die Projektänderungen gemäss den nachfolgenden Plänen, welche an Stelle deren jeweils ursprünglichen Versionen treten, werden bewilligt.
  - Projektänderungsplan «Werkleitungsplan» vom 23. September 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 26. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Situation» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Situation mit Zonengrenzen» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Gesamtplan Untergeschoss» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Umgebungs- und Entwässerungsplan» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Einstellhalle» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Gesamtschnitte» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Grundrisse Haus F» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Ansichten Haus F» vom 20. August 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 1. September 2025;
  - Projektänderungsplan «Ansichten Haus E» vom 9. April 2025, gestempelt vom Rechtsamt am 14. April 2025.

Massgebend sind weiter folgende ursprüngliche Pläne:

- «Grundrisse Haus A» vom 29. Januar 2021;

- «Ansichten Haus A» vom 29. Januar 2021;
- «Schnitte A & B Haus A» vom 24. November 2020;
- «Grundrisse Haus B» vom 29. Januar 2021;
- «Ansichten Haus B» vom 29. Januar 2021;
- «Schnitte A & B Haus B» vom 24. November 2020;
- «Grundrisse Haus C» vom 29. Januar 2021;
- «Ansichten Haus C» vom 29. Januar 2021;
- «Schnitte A & B Haus C» vom 24. November 2020;
- «Grundrisse Haus D» vom 29. Januar 2021;
- «Ansichten Haus D» vom 29. Januar 2021;
- «Schnitte A & B Haus D» vom 24. November 2020;
- «Grundrisse Haus E» vom 29. Januar 2021;
- «Schnitte A & B Haus E» vom 24. November 2020;
- «Schnitte A & B Haus F» vom 24. November 2020;
- «Schutzraumplan Haus E» vom 24. November 2020;
- «Schutzraumplan Haus F» vom 24. November 2020;
- «Nebenbauten» vom 29. Januar 2021;
- «Dachaufsichtsplan» vom 8. Juli 2021.

In Ergänzung der im Gesamtbauentscheid der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 1. Mai 2023 erwähnten Amts- und Fachberichte bildet zusätzlich die Stellungnahme bzw. Ergänzung zum Gewässerschutzbericht vom 9. August 2021 der E. \_\_\_\_\_ AG Ingenieure und Planer vom 2. April 2025 Bestandteil des Gesamtbauentscheids. Der Amtsbericht Strassenbaupolizei der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 8. Februar 2023 wird sodann ersetzt durch den Amtsbericht Strassenbaupolizei der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 7. Mai 2025. Die darin formulierten Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten.

Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Herzogenbuchsee vom 1. Mai 2023 bestätigt.

Je ein Plansatz zu den Projektänderungen geht nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids an die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Herzogenbuchsee.

3. Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 5'100.– auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Dem Beschwerdeführer 1 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 850.– sowie den Beschwerdeführenden 2 und 3 Verfahrenskosten im Umfang von CHF 850.– auferlegt. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haften solidarisch für den ihnen auferlegten Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer 1 Parteikosten im Umfang von CHF 6'992.05 (inkl. anteilmässigen Auslagen und Mehrwertsteuer) sowie den Beschwerdeführenden 2 und 3 Parteikosten im Umfang von CHF 3'331.05 (inkl. anteilmässigen Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
6. Der Beschwerdeführer 1 hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von CHF 1'671.35 (inkl. anteilmässigen Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen und die Beschwerdeführenden 2 und 3 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von CHF 1'671.35 (inkl. anteilmässigen Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 haften solidarisch für den ihnen auferlegten Betrag.

7. Die im Zusammenhang mit der Beurteilung der Projektänderungen seitens der Gemeinde Herzogenbuchsee angefallenen Kosten in der Höhe von CHF 250.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Herzogenbuchsee zuständig.

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Rechtsanwalt D. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn F. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Frau G. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- I. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Herzogenbuchsee, Bauabteilung, eingeschrieben

#### **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 fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.