

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 3. Juli 2017**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Seiler

**A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdeführer

gegen

**Erbengemeinschaft B.** \_\_\_\_\_, bestehend aus:

1. C. \_\_\_\_\_
  2. D. \_\_\_\_\_
  3. E. \_\_\_\_\_
- vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdegegner

und

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Bern**  
Baubewilligungsbehörde, Bauinspektorat, Bundesgasse 38, Postfach,  
3001 Bern



betreffend Baubewilligung für Abbruch bestehendes Gebäude und Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Clubraum (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 3. Mai 2016; RA Nr. 110/2015/82)

### **Sachverhalt:**

#### **A.**

A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der in der Wohnzone liegenden Parzellen Bern Kreis ... Gbbl. Nrn. 1\_\_\_ und 2\_\_\_. Am 7. Dezember 2012 (Eingangsdatum 20.12.2012) stellte er ein Gesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 2\_\_\_ und den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle und unterirdischen Clubräumen für den eingemieteten Tennisclub auf den Parzellen Nrn. 1\_\_\_ und 2\_\_\_. Gegen das Vorhaben erhoben unter anderen die Mitglieder der Erbengemeinschaft B.\_\_\_\_\_ und Eigentümer der Nachbarparzelle Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 20. Mai 2015 bewilligte der Regierungsstatthalter Bern-Mittelland das Bauvorhaben.

#### **B.**

Gegen diese Verfügung erhoben die Mitglieder der Erbengemeinschaft B.\_\_\_\_\_ am 22. Juni 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Mit Entscheid vom 3. Mai 2016 hiess die BVE das Rechtsmittel gut, hob den Gesamtentscheid mit Ausnahme von Ziffer 4.2 (Kosten für das Baubewilligungsverfahren) auf und erteilte dem Bauvorhaben den Bauabschlag.

#### **C.**

Dagegen hat A.\_\_\_\_\_ am 1. Juni 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der Entscheid der BVE vom 3. Mai 2016 sei

aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Vorhaben unter Berücksichtigung der vor der BVE eingereichten Projektänderung vom 16. Dezember 2015 zu bewilligen. Subeventuell sei ihm Gelegenheit zu geben, eine neue Projektänderung und/oder ein Ausnahmegesuch einzureichen.

Die Mitglieder der Erbgemeinschaft B.\_\_\_\_\_ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 6. Juli 2016, die Beschwerde sei abzuweisen. Auf Abweisung schliesst auch die BVE mit Vernehmlassung vom 23. Juni 2016. Die Einwohnergemeinde (EG) Bern beantragt mit Stellungnahme vom 30. Juni 2016 hingegen die Gutheissung der Beschwerde unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Eventuell sei die vom Regierungsstatthalter erteilte Bewilligung zu bestätigen. Auf Ersuchen der Instruktionsrichterin hat das Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II, am 17. Oktober 2016 einen ersten und am 1. Februar 2017 einen ergänzenden Fachbericht zu Fragen der Verkehrssicherheit erstattet (nachfolgend: Fachbericht); zu beiden Berichten haben die Verfahrensbeteiligten Stellung genommen.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und

fristgerecht eingereichte Beschwerde ist – unter Vorbehalt von E. 6.2 – einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

## **2.**

**2.1** Die Vorinstanz hat den Bauabschlag erteilt, weil der Anschluss der Einstellhallenausfahrt an die F.\_\_\_\_\_strasse die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Die erforderlichen Sichtweiten würden durch die rund 2 m hohe, bis zur Trottoirhinterkante reichende Mauer zum Nachbargrundstück zu stark eingeschränkt; auch wenn diese Mauer entsprechend der vor der BVE eingereichten Projektänderung bis auf eine Höhe von 60 cm abgebrochen würde, würden die Sichtverhältnisse wegen des Zauns auf der Nachbarparzelle nicht verbessert. Der Beschwerdeführer rügt, es sei stets nur die Mauer, nicht aber der Zaun und die Bepflanzung als Hindernis für die Verkehrssicherheit erwähnt worden. Indem die BVE somit auf neue Sachumstände abgestellt habe, ohne ihm Gelegenheit zu geben, sich dazu zu äussern oder eine Projektänderung einzugeben, habe sie seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

**2.2** Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet, dass den Parteien Gelegenheit zur vorgängigen Äusserung eingeräumt wird, wenn sich die Behörde auf Sachumstände oder Rechtsnormen stützen will, die bisher nicht einbezogen oder angesprochen wurden und mit deren Heranziehen sie nicht rechnen mussten (Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 8, Art. 51 N. 3 mit Hinweisen). Was die Bepflanzung auf dem Nachbargrundstück betrifft, hat die Vorinstanz offengelassen, ob diese die Sicht behindert, und ihren Entscheid auch nicht mit diesem Argument begründet (angefochtener Entscheid E. 7e). Zweifel an der ausreichenden Sichtweite nach Westen wurden am vorinstanzlichen Augenschein angesprochen (vgl. Votum der Vorsitzenden, Protokoll des Augenscheins, act. 4B pag. 83; vgl. auch Verfügung vom 12.11.2016 Ziff. 5, act. 4B pag. 89). Dem Beschwerdeführer musste deshalb bewusst

sein, dass im Fall eines Teilabbruchs der sichtbehindernden Mauer die dahinter liegende Situation für die Beurteilung der Sichtweiten bedeutsam werden würde, namentlich der Zaun entlang des Trottoirs sowie die Bepflanzung (vgl. Fotografien Nrn. 2 und 3, act. 4B pag. 85 f.), und auch diese Sachverhaltselemente in die Beurteilung der Verkehrssicherheit einfließen würden. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör wurde nicht verletzt. Eine Rückweisung der Sache aus diesem Grund fällt ausser Betracht.

### **3.**

**3.1** In der Sache ist umstritten, ob die BVE zu Recht zum Schluss gekommen ist, dass die geplante Ausfahrt aus der Einstellhalle auf die F.\_\_\_\_\_strasse den Anforderungen an die Verkehrssicherheit nicht genügt.

**3.2** Während hängigem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht sind am 1. April 2017 das revidierte BauG (BAG 17-007 und 17-008), die Änderungen des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1; BAG 17-009) sowie jene der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1; BAG 17-006) in Kraft getreten. Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Ist neues Recht für den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin im konkreten Fall günstiger, ist dieses anwendbar (BVR 2006 S. 444 E. 4.1, 1997 S. 355 E. 1a; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 36 N. 2a Bst. d). – Die hier interessierenden Bestimmungen haben keine inhaltlichen Änderungen erfahren. Es ist folglich auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung abzustellen (GS 1985 S. 186 betreffend das BauG; GS 1985 S. 106 betreffend die BauV; BAG 94-077 betreffend das BewD).

**3.3** Ein Strassenanschluss bedarf der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11]). Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die öffentliche

Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 der BauV). Dabei können die einschlägigen Schweizer Normen (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS; im Folgenden: VSS-Normen) als Entscheidungshilfe beigezogen werden. Diese legen die Anforderungen fest, denen ein Strassenanschluss zu genügen hat. Es handelt sich indessen 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 (BGer 1C\_430/2015 vom 15.4.2016 E. 3.2, 1C\_375/2011 vom 28.12.2011 E. 3.3.3; VGE 2015/306 vom 15.6.2016 E. 2.1, 2014/198 vom 6.8.2015 E. 3.3, 2014/254 vom 18.5.2015 E. 4.6; ferner auch BVR 1993 S. 314 E. 5a; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7).

**3.4** Grundstückzufahrten sind nach den massgebenden VSS-Normen so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung der Sicherheit und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen vermieden wird (SN 640 050 «Grundstückzufahrten» Ziff. 6). Für die Sichtweiten wird auf die VSS-Normen für «Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» (SN 640 273a) verwiesen (Ziff. 5). Diese legen die Abmessungen der Sichtfelder fest, die in Knoten vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann (Ziff. 2). Die erforderliche Sichtweite zwischen dem vortrittsbelasteten Fahrzeug und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen (Knotensichtweite) ist abhängig von der massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeit (Ziff. 4). Das Sichtfeld, d.h. die Fläche zwischen den Sichtlinien, die den massgebenden Beobachtungspunkt des vortrittbelasteten Fahrzeugs und die vortrittsberechtigten Fahrzeuge verbinden, ist von allen Hindernissen frei zu halten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Diese Anforderung gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0,6 m und 3 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist (Ziff. 5 ff. und 10).

#### 4.

**4.1** Auf dem Grundstück Nr. 2\_\_\_ steht heute ein Gebäude, das ein Restaurant und die Räumlichkeiten eines Tennisclubs beherbergt und im Westen an das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 3\_\_\_ der Beschwerdegegner angrenzt. Auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 1\_\_\_, dem südlichen Bereich der Parzelle Nr. 2\_\_\_ sowie der an beide Grundstücke anschliessenden Parzelle Nr. 4\_\_\_ befinden sich insgesamt acht Tennisplätze. Der Beschwerdeführer beabsichtigt, das bestehende Gebäude abzubauen und ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen sowie einer Einstellhalle mit 20 Parkplätzen – davon zehn für den Tennisclub – zu errichten (vgl. zur Anzahl Parkplätze das Projektänderungsgesuch vor der Vorinstanz act. 4B pag. 95 sowie act. 4C Beilagen 5 und 8). Weiter plant er auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_ als Ersatz für das abzubauen Gebäude unterirdische Clubräume, die auch von der Einstellhalle her zugänglich sind (Projektplan Untergeschoss vom 7.12.2012, act. 4B Beilage zu pag. 58 ff.; Votum Herr G.\_\_\_\_\_, Protokoll des Augenscheins, act. 4B pag. 80). Die drei Tennisplätze auf den Parzellen des Beschwerdeführers sollen aufgehoben werden, während diejenigen auf der Parzelle Nr. 4\_\_\_ bestehen bleiben (Umgebungsgestaltungsplan vom 7.12.2012, act. 4B Beilage zu pag. 58 ff.). Die 5,8 m breite Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Zum westlich angrenzenden Grundstück der Beschwerdegegner besteht dort eine rund 2 m hohe, von der Fassade bis zur Hinterkante des Trottoirs entlang der F.\_\_\_\_strasse reichende Mauer (zum Ganzen Projektplan Erdgeschoss vom 7.12.2012, act. 4B Beilage zu pag. 58 ff.). Der Vorgarten der Beschwerdegegner hinter der Mauer ist zum Teil mit hohen Pflanzen bestückt und durch einen hohen Staketenzaun vom Trottoir entlang der F.\_\_\_\_strasse abgegrenzt (vgl. Fotografien Nrn. 2 und 3, act. 4B pag. 85 f.). Auch auf der Bauparzelle ist eine Sockelmauer mit Staketenzaun vorgesehen (Umgebungsgestaltungsplan vom 7.12.2012; Ansicht Nordfassade in Projektplan Fassaden vom 7.12.2012, beide act. 4B Beilage zu pag. 58 ff.). Die Fahrbahnen der gegen Westen abschüssigen F.\_\_\_\_strasse (ca. 3,5 % Gefälle) sind durch einen

1,7 m breiten Mittelstreifen getrennt. Es bestehen in beide Fahrrichtungen Fahrradstreifen und Gehwege. Die Höchstgeschwindigkeit ist auf 50 km/h festgelegt, der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt knapp 15'500 Motorfahrzeuge und es besteht ein hoher Anteil an Zweiradverkehr (Fachbericht vom 17.10.2016 S. 3).

**4.2** Der Regierungsstatthalter hat auf die Zustimmung der Abteilung Verkehrsplanung als Fachbehörde der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün der EG Bern hingewiesen und ausgeführt, im Vergleich zur heutigen Situation werde die Verkehrssicherheit verbessert, da nicht mehr rückwärts auf die F.\_\_\_\_\_strasse eingebogen werde und eine Verbreiterung der Zufahrt von 3 m auf 5,8 m vorgesehen sei, so dass das Kreuzen im Einmündungsbereich möglich sei. Damit seien die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt (Gesamtentscheid Bst. G S. 20). Demgegenüber hat die BVE erwogen, die Sichtweiten müssten nach den Vorgaben der VSS-Normen auf den Gehweg mindestens 15 m betragen, vorhanden seien nur 4 m. Auf die Fahrbahn müsste bei einer Höchstgeschwindigkeit der herannahenden Fahrzeuge von 50 km/h mindestens 50 m hindernisfreie Sicht gegeben sein; diese sei indes nur auf ca. 12 m gewährleistet. Da zehn der 20 Parkplätze dem Tennisclub zur Verfügung stünden und im Unterschied zur Wohnnutzung mit einem breiteren Benutzerkreis sowie mehr Fahrbewegungen pro Tag zu rechnen sei, könnten diese Abweichungen umso weniger hingenommen werden. Auch der Teilabbruch der Grenzmauer zur Parzelle der Beschwerdegegner auf eine Höhe von 60 cm würde nicht ausreichen, um eine genügend grosse Sichtweite herzustellen, weil der Zaun auf diesem Grundstück die Sicht auf den Gehweg weiterhin beeinträchtigt. Der Strassenanschluss für die Einstellhalleneinfahrt und -ausfahrt könne deshalb am geplanten Standort nicht bewilligt werden (angefochtener Entscheid E. 7e).

**4.3** Die Erwägungen der BVE zur Verkehrssicherheit werden von den im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholten Fachberichten des Tiefbauamts vollumfänglich bestätigt. Danach sind für die Beurteilung der Verkehrssicherheit verschiedene messbare Kriterien wie Sichtweiten und Geschwindigkeit, aber auch bauliche Rahmenbedingungen (Gehweg, Radweg usw.) oder das Fahrverhalten zu berücksichtigen. Ziel ist es, die Verkehrs-

sicherheit für alle Teilnehmenden möglichst hoch zu halten. Bei der F.\_\_\_\_\_strasse handle es sich um eine Hauptsammelstrasse. Bei der Erschliessung eines Grundstücks mit 20 Parkplätzen ab einer so verkehrsreichen Strasse, müssten die strengsten Anforderungen nach den VSS-Richtlinien erfüllt werden (sog. Typ C), d.h. unter anderem, dass nur vorwärts in die Strasse eingebogen werden dürfe und Kreuzen im Einmündungsbereich möglich sein müsse (Fachbericht vom 1.2.2017 S. 1; vgl. auch SN 640 050 Ziff. 5; SN 640 273a Ziff. 12.1). Aufgrund der örtlichen Verhältnisse hat das Tiefbauamt eine verminderte Beobachtungsdistanz von 2,5 m (Distanz bis Fahrbahnrand) bzw. 1,5 m (Distanz bis Gehwegrand) angenommen und für die Zufahrt eine Breite von 5,5 m. Es kommt zum Schluss, dass ohne Teilabbruch der Mauer westlich der Zufahrt Sichtweiten von ca. 5 m auf den Gehweg und von ca. 19 m auf die Mitte der Fahrbahn bestehen. Auch wenn die Mauer auf 60 cm abgebrochen werde, die Bepflanzung und der Zaun auf dem Grundstück der Beschwerdegegner jedoch bestehen blieben, verbesserten sich die Sichtverhältnisse höchstens unwesentlich, da der Zaun unter dem flachen Sichtwinkel nur eine verminderte Sichtdurchlässigkeit aufweise. Würden in einem Höhenbereich zwischen 0,6 und 3 m ab Fahrbahn die Mauer, der Zaun und die Bepflanzung entfernt, könnten die erforderlichen Sichtweiten von 15 m auf den Gehweg und 50 m auf die Fahrbahn eingehalten werden. Bei diesen Werten handle es sich nach der VSS-Norm SN 640 273a um Minimalwerte. Die Sicht liesse sich verbessern, wenn die Einfahrt Richtung Osten verschoben werde. In der Mitte des Grundstücks könnten die Werte nach den VSS-Normen fast ganz eingehalten werden, wobei eine Einfriedung auf der gesamten Grundstückslänge nicht höher sein dürfe als 60 cm. Bei einer Verschiebung an die Ostgrenze des Grundstücks könnte in Verbindung mit einem (heute nicht bestehenden) Rechtsabbiegegebot und Freihalten des Sichtfelds die Sichtweite Richtung Westen eingehalten werden. Richtung Osten, auf den Gehweg, wäre dies nur mit teilweiser Entfernung des Staketenzauns auf dem Nachbargrundstück möglich. Alternativen wie Spiegel und Blinklicht seien nicht dienlich (zum Ganzen Fachbericht vom 1.2.2017 S. 1 ff.).

**4.4** Die BVE hat den Sachverhalt nicht unrichtig oder unvollständig festgestellt, wenn sie davon ausging, der Zaun auf dem Grundstück der

Beschwerdegegner beeinträchtigt das nach den VSS-Normen bestimmte Sichtfeld. Ein Augenschein verspricht keine weitergehenden Erkenntnisse. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (Beschwerde Rz. 9 und 13). Die Gemeinde und die Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Bern haben sich sodann zu den gerichtlich eingeholten Fachberichten des Tiefbauamts geäußert. Die Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Bern hat dabei auch ihre Bewilligungspraxis für Ein- und Ausfahrten dargelegt. Es kann daher darauf verzichtet werden, von ihr einen (weiteren) Fachbericht einzuholen; auch dieser Beweisantrag wird abgewiesen (Beschwerde Rz. 13 und 46).

## **5.**

**5.1** Es ist unbestritten, dass der geplante Strassenanschluss an die F.\_\_\_\_\_strasse die Anforderungen der VSS-Normen nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer und die Gemeinde sind aber der Ansicht, die VSS-Normen könnten nicht strikt eingehalten werden, weil die Parzelle hierfür zu schmal sei. Verlangt man dies dennoch, so komme das einem faktischen Bauverbot gleich und sei unverhältnismässig. Für solch schwerwiegende Eigentumsbeschränkungen bestehe keine gesetzliche Grundlage. Zudem lasse auch Art. 11 der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) über die Vorgartengestaltung und Einfriedung keine Ausfahrt nach VSS-Normen zu (Beschwerde Rz. 17 und 31 ff. sowie 45; act. 5 S. 2, act. 16 S. 2 f.). – Die VSS-Normen sind zwar, wie der Beschwerdeführer und die Gemeinde zu Recht vorbringen, keine Rechtssätze (vgl. vorne E. 3.3). Als Richtlinien eines Fachverbands dienen sie aber der Konkretisierung von Art. 73 Abs. 1 SG, Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV, die ihrerseits eine hinreichende gesetzliche Grundlage für Eigentumseinschränkungen darstellen. Sie geben dem gewichtigen öffentlichen Interesse an einer möglichst geringen Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit Ausdruck. Zu prüfen ist die Verhältnismässigkeit des Bauabschlags mangels genügender Sichtweiten für die geplante Ausfahrt.

**5.2** Die F.\_\_\_\_\_strasse ist mit einem DTV von 15'500 Motorfahrzeugen stark befahren und gilt als sog. wichtige Gemeindestrasse (vgl. Kan-

tonsstrassennetz Ausschnitt OIK II des TBA). Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Ausfahrt wird nicht nur von den Bewohnerinnen und Bewohnern des geplanten Mehrfamilienhauses genutzt werden, sondern auch von den Besucherinnen und Besuchern des Tennisclubs, die dort in der Regel nur eine beschränkte Zeit verbringen, so dass mit deutlich mehr Zu- und Wegfahrten – auch von ortsfremden Personen – zu rechnen ist als bei einem reinen Wohnhaus. Die Sichtweiten bei der geplanten Ausfahrt unterschreiten die minimalen Sichtweiten gemäss Empfehlung der VSS-Normen um 10 m auf den Gehweg bzw. 31 m auf die Fahrbahn. Die Verkehrssicherheit wird bei diesen Verhältnissen massiv beeinträchtigt. Soweit die Gemeinde sich auf ihre Praxis beruft, wonach im bebauten Strassenraum generell die Freihaltung eines sog. Sichtdreiecks genügt, d.h. eines rechtwinkligen Dreiecks mit einer Seitenlänge von 2 m ab Trottoirhinterkante, kann ihr in der hier zu beurteilenden Situation nicht gefolgt werden. Diese Praxis mag auf gewissen Quartierstrassen mit tiefer Höchstgeschwindigkeit sowie wenig und überwiegend quartiereigenem Verkehr den Anforderungen genügen (vgl. auch Fachbericht vom 17.10.2016 S. 3). Der vorliegenden Situation wird ein derart kleines Sichtfenster aber eindeutig nicht gerecht. Es besteht ein erhebliches Unfallrisiko, das nicht hingenommen werden kann. Dass die vortrittsbelasteten Fahrzeuge anders als bei Kreuzungen langsamer auf die F. \_\_\_\_\_strasse zufahren (so die Gemeinde, act. 5A pag. 2 und der Beschwerdeführer Rz. 43), ändert daran nichts, da die Geschwindigkeit der von Westen herannahenden, vortrittsberechtigten Fahrzeuge massgebend ist. Die VSS-Normen betreffend Knotensichtweiten können daher auch für die Ausfahrt herangezogen werden.

**5.3** Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers und der Gemeinde bedeutet das Heranziehen der VSS-Normen keineswegs ein faktisches Bauverbot auf der Parzelle 2\_\_\_\_. Wie die Fachberichte gezeigt haben, ist die Ausfahrt auf die F. \_\_\_\_\_strasse an einer denkbar ungünstigen Stelle des Grundstücks geplant, wo die Sichtweite auf die Fahrbahn viel zu kurz ist. Das Baugrundstück müsste zwar entlang der F. \_\_\_\_\_strasse etwa 35 cm breiter sein, damit die minimalen Sichtweiten gemäss den VSS-Normen trotz den hohen Zäunen auf den Nachbarparzellen ganz eingehalten werden könnten. Das ist aber nicht in

jedem Fall zwingend. Ziel ist es, die Sichtweiten soweit zu erhöhen, dass die verbleibenden Risiken und Gefahren für alle Verkehrsteilnehmenden möglichst gering sind. Wird die Ausfahrt Richtung Osten verschoben, werden die Sichtverhältnisse besser; in der Mitte des Grundstücks können die Normvorgaben fast vollständig eingehalten werden (vgl. zum Ganzen Fachberichte vom 17.10.2016 und 1.2.2017).

**5.4** An dieser Beurteilung ändert auch Art. 11 BO über die Gestaltung der Vorgärten in Wohnzonen nichts. Danach ist der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage als Garten zu gestalten (Abs. 1). Wo es das Strassenbild erfordert, können die Anpflanzung von Bäumen und die Erstellung einer Einfriedung vorgeschrieben werden (Abs. 2). Die Gemeinde bringt vor, eine normgerechte Ausgestaltung der Zufahrt würde diesem Artikel und den gestalterischen Ansprüchen an den historischen Vorgärten widersprechen. Bei strikter Umsetzung der VSS-Normen müssten viele Vorgärten und Grundstückabgrenzungen (Hecken, Mauern, Zäune) so umgestaltet werden, dass die Vorgärten «enorm» an städtebaulicher Qualität einbüßen würden. Entlang der F.\_\_\_\_\_strasse müsste auf Gartenzäune, Bäume und Büsche generell verzichtet oder diese müssten zurückversetzt werden. Das Strassenbild würde dadurch massiv an Qualität verlieren (act. 16A S. 2 f.; vgl. zur Bedeutung des Strassenbilds aus Sicht der Gemeinde auch Votum Herr H.\_\_\_\_\_, Protokoll des Augenscheins, act. 4B pag. 74). – Die Ausführungen der Gemeinde sind mit Blick auf das Gesamtbild der F.\_\_\_\_\_strasse nachvollziehbar, sind doch viele Vorgärten – so auch auf den Nachbarparzellen – zur Strasse hin mit hohen Zäunen abgegrenzt und auch mit hohen Bäumen bepflanzt. Im kantonalen Bauinventar ist die obere F.\_\_\_\_\_strasse denn auch als Ensemble 7 enthalten. Demnach sind «die Villen der Südseite durch tiefe, von Mauern und Hecken eingefasste Vorplätze von der Strasse getrennt, ihre Architektur ist nur durch die Türöffnung einsehbar». Die Bauparzelle (F.\_\_\_\_\_strasse 5\_\_\_) gehört aber nicht zu diesem Ensemble und es besteht dort auch kein historischer Vorgarten. Der befestigte Vorplatz wird vielmehr als Parkplatz genutzt. Zudem verunmöglichen verbesserte Sichtweiten nicht eine reglementsconforme Gestaltung des Vorplatzes. Denkbar sind namentlich eine weniger hohe Einfriedung und Bepflanzung

an der Grenze zum Strassenraum, das Zurückversetzen von Elementen, die 60 cm überragen, oder eine abgerundete Gestaltung der Ausfahrt, die für grössere Sichtweiten Platz lässt. Insbesondere kann das Vorland, entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers (act. 28 Ziff. 3.2), als Garten gestaltet werden.

**5.5** Auch die weiteren Vorbringen der Gemeinde vermögen nicht zu überzeugen (act. 16 S. 3). Soweit in vergleichbaren Fällen Baubewilligungen erteilt worden sind, wäre dies nach dem Gesagten zu Unrecht geschehen. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht wird nur ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (BGE 139 II 49 E. 7.1 [Pra 102/2013 Nr. 33], 136 I 65 E. 5.6; BVR 2013 S. 85 E. 8.1, 2012 S. 74 E. 4.8.1, 2006 S. 496 E. 5.3 auch zum Folgenden, je mit Hinweisen). Selbst bei Vorliegen einer gesetzwidrigen Praxis hat der Anspruch zurückzutreten, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen im Einzelfall eine gesetzeskonforme Entscheidung verlangen; solche Interessen liegen hier vor, da die Verkehrssicherheit unter den gegebenen Umständen stark beeinträchtigt wird. Dass sich die Verkehrsteilnehmenden auf der F.\_\_\_\_\_strasse und diejenigen, die die fragliche Ausfahrt benutzen wollen, über Jahre an die knappen Sichtverhältnisse im Quartier gewöhnt und ihr Verhalten der Situation angepasst haben sollen, überzeugt nicht. Wie dargelegt, ist die F.\_\_\_\_\_strasse eine Sammelstrasse, die von einem viel grösseren Publikum als von Quartierbewohnerinnen und -bewohnern benutzt wird. Das gilt auch für das Baugrundstück selbst, da dort ein Tennisclub betrieben wird und nicht lediglich ein Wohnhaus erstellt werden soll. Dass im Einmündungsbereich gewisse Verbesserungen im Vergleich zur heutigen Situation realisiert würden, ist nicht entscheidend, wenn die relevanten Sichtweiten so deutlich unterschritten sind. Die Baubewilligung wurde somit zu Recht verweigert.

## **6.**

**6.1** Subeventualiter beantragt der Beschwerdeführer, ihm sei Gelegenheit für eine erneute Projektänderung und/oder ein Ausnahmegesuch zu geben.

**6.2** Projektänderungen sind im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ausgeschlossen (Art. 43 Abs. 4 BewD). Auch auf ein nachträgliches Ausnahmegesuch kann nicht eingetreten werden (Art. 44 Abs. 3 BewD). Vorbehalten bleibt die Befugnis des Verwaltungsgerichts, die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung oder eines Ausnahmegesuchs an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 4 und Art. 44 Abs. 3 BewD). Ein Rechtsanspruch auf Rückweisung besteht nicht; der Entscheid liegt vielmehr im Ermessen des Gerichts. Eine Rückweisung ist nur sinnvoll, wenn Aussicht oder zumindest die Möglichkeit besteht, dass die Projektänderung oder das Ausnahmegesuch bewilligt werden kann (BVR 2012 S. 74 E. 4.3.3; VGE 2015/305 vom 20.9.2016 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13b mit Hinweisen, Art. 34 N. 13 betreffend Ausnahmegesuch).

**6.3** Die Rückweisung setzt voraus, dass die zur Diskussion stehenden Anpassungen den Rahmen einer Projektänderung nicht von vornherein sprengen; sie dürfen das Bauvorhaben somit nicht in seinen Grundzügen verändern, was regelmässig der Fall ist, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht (BVR 1989 S. 400 E. 2a; VGE 2015/348 vom 24.6.2016 E. 3.2, 2014/76 vom 9.12.2014 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen). – Damit die Sichtweiten der Ausfahrt vergrössert werden können, muss die Erschliessung des Grundstücks weiter östlich erfolgen. Diese Verschiebung dürfte auch Auswirkungen auf die innere Organisation des Neubaus haben (Einstellhalle, gebäudeinterne Erschliessung), die sich möglicherweise in der Fassadengestaltung abzeichnen. Weiter wird der Vorgarten anders gestaltet werden müssen. Schliesslich verbindet die geplante Einstellhallenzufahrt die Gebäude an der F.\_\_\_\_\_strasse 6\_\_\_ und 5\_\_\_,

weshalb der grosse Grenzabstand Richtung Süden einzuhalten war und jener Richtung Norden vom Strassenabstand ersetzt wurde (vgl. dazu angefochtener Entscheid E. 5d). Entfällt der Zwischenbau, dürfte sich die Frage des Grenzabstands neu stellen, so dass auch aus diesem Grund weitergehende Änderungen erforderlich sein könnten. Insgesamt kann das Vorhaben folglich nicht im Rahmen einer Projektänderung angepasst werden; eine Rückweisung an die BVE ist deshalb nicht angezeigt.

**6.4** Eine Rückweisung für ein nachträgliches Ausnahmegesuch bedingt ebenfalls, dass Aussicht auf Erfolg besteht (vorne E. 6.2). Wie aufgezeigt, beeinträchtigen die kurzen Sichtweiten die Verkehrssicherheit massiv, weshalb bedeutende öffentliche Interessen herabgesetzten Anforderungen an den Strassenanschluss und damit einer Ausnahmegewilligung entgegenstehen (Art. 26 Abs. 1 BauG; vgl. auch Art. 81 Abs. 1 SG). Der Beschwerdeführer legt zudem nicht dar, worin (weitere) wichtige Gründe für eine Ausnahme liegen (vgl. dazu Art. 34 Abs. 2 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 12). Solche sind auch nicht ersichtlich, zumal auf dem Grundstück ein Strassenanschluss möglich ist, der die Verkehrssicherheit wesentlich besser berücksichtigt als der geplante.

## 7.

Mit Blick auf ein angepasstes Bauprojekt rechtfertigt sich aus prozessökonomischen Gründen, auf Folgendes hinzuweisen: Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner (Beschwerdeantwort Ziff. 16) ist es nicht von vornherein unzulässig, den Anteil an Arbeitsnutzung für die Parzellen Nrn. 1\_\_\_ und 2\_\_\_ gesamthaft zu berechnen und (mehrheitlich) auf einer Parzelle zu konzentrieren, handelt es sich doch um ein einheitliches Bauvorhaben mit gemeinsamer Erschliessung auf zwei Parzellen desselben Grundeigentümers. Die gesamthafte Betrachtung bedingt aber, dass rechtlich sichergestellt wird – sei es mittels Dienstbarkeit oder Vereinigung der Parzellen –, dass der insgesamt zulässige Anteil an Arbeitsnutzung, unabhängig von künftigen Entwicklungen, eingehalten wird.

## 8.

**8.1** Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer kostenpflichtig. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen und den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG).

**8.2** Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner macht ein Honorar von Fr. 8'875.-- zuzüglich Auslagen und MWSt geltend. Dies erscheint nach den obgenannten Kriterien überhöht. Selbst wenn berücksichtigt wird, dass der gebotene Zeitaufwand aufgrund des Instruktionsbedarfs leicht überdurchschnittlich war, war im Wesentlichen bloss eine Rechtsfrage zu beurteilen, so dass der Prozess nicht als besonders schwierig bezeichnet werden kann. Die Streitsache ist sodann, ungeachtet der Baukosten, von bloss durchschnittlicher Bedeutung. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände ist der Parteikostenersatz der Beschwerdegegner deshalb auf Fr. 6'500.-- zuzüglich der geltend gemachten Auslagen von Fr. 178.90 sowie der MWSt von Fr. 534.30, insgesamt ausmachend Fr. 7'213.20, festzusetzen.

### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 7'213.20 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - dem Beschwerdeführer
  - den Beschwerdegegnern
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
  - der Einwohnergemeinde Bernund mitzuteilen:
  - dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
  - dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.