

100.2024.252U
NYR/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 2. Juli 2025

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Nyffenegger, Verwaltungsrichter Stohner
Gerichtsschreiberin Wüthrich

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

Beschwerdeführende

gegen

C. _____ GmbH
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin 1

Einwohnergemeinde Nidau
Baubewilligungsbehörde, Stadtverwaltung, Schulgasse 2, Postfach 240,
2560 Nidau

Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern



betreffend Baubewilligung; Abbruch eines bestehenden Gebäudes und
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle (Entscheid der Bau-
und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 29. Juli 2024; BVD
110/2024/8)

Prozessgeschichte:

A.

Mit Baugesuch vom 14. Juni 2022 ersuchte die C. _____ GmbH die Ein-
wohnergemeinde (EG) Nidau um Erteilung einer Abbruchbewilligung für das
Einfamilienhaus D. _____ weg 1 _____ auf dem Grundstück Nidau
Gbbl. Nr. 2 _____ und um Erteilung einer Baubewilligung für ein zweige-
schossiges Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss und unterirdischer Auto-
einstellhalle. Gegen das Bauvorhaben erhoben neben anderen A. _____
und B. _____ Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2023
bewilligte die EG Nidau das Vorhaben einschliesslich Projektänderung. Die
Einsprache von A. _____ und B. _____ wies die EG Nidau ab.

B.

A. _____ und B. _____ fochten den Gesamtentscheid am 17. Januar
2024 bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) an. Mit
Entscheid vom 29. Juli 2024 bewilligte die BVD zwei während des Beschwer-
deverfahrens von der C. _____ GmbH eingereichte Projektänderungen.
Die Beschwerde von A. _____ und B. _____ wies sie ab, soweit sie
nicht gegenstandslos geworden war, und bestätigte den Gesamtentscheid
der EG Nidau.

C.

A._____ und B._____ haben am 30. August 2024 gegen den Entscheid der BVD beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben. Sie beantragen, den Entscheid der BVD aufzuheben und das Baugesuch abzuweisen. Die C._____ GmbH stellt mit Beschwerdeantwort vom 3. Oktober 2024 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die EG Nidau beantragt mit Stellungnahme vom 25. September 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 12. September 2024 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

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. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als direkte Nachbarn des Baugrundstücks durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben 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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Das Baugrundstück liegt im Wirkungsbereich der kommunalen baurechtlichen Teilgrundordnung (TGO) «weiteres Stadtgebiet». Die TGO besteht aus

einem Nutzungszonenplan, einem Bauzonenplan, einem Schutzplan sowie einem Teilbaureglement (TBR weiteres Stadtgebiet, nachfolgend: TBR). Das Baugrundstück wird vom Bauzonenplan der Bauzone 2 und vom Nutzungszonenplan der Mischzone A zugewiesen. Im Schutzplan ist das Grundstück keinem Schutzgebiet zugewiesen. Die TGO wurde im August / September 2021 öffentlich aufgelegt, von der Gemeinde am 18. November 2021 beschlossen und, nach zwei weiteren öffentlichen Auflagen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 16. September 2022 genehmigt. Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist nicht mehr umstritten, dass das Vorhaben der Beschwerdegegnerin 1 nach den am 16. September 2022 und somit während des Baubewilligungsverfahrens genehmigten neuen Plänen und Vorschriften zu beurteilen ist (Art. 36 Abs. 3 BauG; vgl. auch Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 1 vom 23.9.2022, Akten Gemeinde 4B act. 92 S. 2).

3.

3.1 Die Beschwerdeführenden kritisieren das Vorhaben in ästhetischer Hinsicht. Sie machen geltend, der Neubau verändere das Gesamtbild des Quartiers erheblich und beeinträchtige erhaltenswerte Baudenkmäler. Das projektierte Gebäude werde wegen des Flachdachs und seiner Grösse als Fremdkörper wahrgenommen. Wenn schon von der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung mit hohem Grünflächenanteil abgewichen werde, müsse die Ortsüblichkeit wenigstens in Bezug auf die Bauweise gewahrt werden. Das auf Optimierung von renditeträchtiger Wohnfläche ausgerichtete Projekt trage den Eigenheiten des Quartiers nicht Rechnung. Es erziele keine gute Gesamtwirkung nach Art. 313 Abs. 2 TBR und Art. 9 BauG. Die Beschwerdeführenden stellen zudem in Frage, dass das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht fachkundig beurteilt worden ist. Von der Sitzung des kommunalen Fachausschusses, der das Vorhaben im Baubewilligungsverfahren bezüglich Ästhetik und Ortsbild geprüft haben soll, sei kein Protokoll aktenkundig. Die nach Art. 5 Abs. 3 der kommunalen Verordnung vom 4. Juli 2023 über den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen (Verordnung Fachausschuss [SRS 727.1]; in Kraft ab 1.9.2023) zu erstellende schriftliche Mitteilung sei nicht gemacht worden. Es sei daher unklar, ob der Ausschuss

überhaupt und, falls ja, in voller Besetzung getagt habe, und es sei auch unklar, wie die von der Abteilungsleiterin Infrastruktur der Gemeinde in der verfahrensleitenden Verfügung vom 23. November 2022 wiedergegebene und sich in inhaltsleeren Floskeln erschöpfende Beurteilung zustande gekommen sei. Falls sich der Fachausschuss überhaupt Überlegungen gemacht habe, wie künftig mit grossen Bauvolumen im Quartier umzugehen sei, seien diese jedenfalls nicht aktenkundig, so dass eine Auseinandersetzung damit nicht möglich sei. Drei der vier aktuellen Mitglieder des Fachausschusses seien Architekten, die regelmässig eigene Bauprojekte in der Gemeinde hätten; sie hätten eigene Interessen. Dem Ausschuss fehle die nötige Objektivität und Unabhängigkeit. Die Beschwerdeführenden beantragen die Einholung eines Berichts der (kantonalen) Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) oder eines ästhetischen Gutachtens einer Fachperson.

3.2 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid erwogen, das Vorhaben sei durch den kommunalen Fachausschuss und damit durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle begutachtet worden, weshalb ein Beizug der OLK im Baubewilligungsverfahren nicht erforderlich gewesen sei (angefochtener Entscheid E. 2d). Weiter ist die Vorinstanz zum Schluss gelangt, das Vorhaben genüge den ästhetischen Anforderungen. Es habe die gleiche Ausrichtung und Stellung wie die anderen Gebäude auf der Nordseite des D._____wegs und füge sich in dieser Hinsicht gut ins Orts- und Strassenbild ein. Die Umgebungsgestaltung, der besonders prägende und wichtige Vorgartenbereich und die Zufahrt östlich des Gebäudes nähmen Bezug auf die typischen Eigenschaften der Umgebung; vorgesehen sei zudem die Pflanzung von mehreren Bäumen und einer Hecke, die den Grünbereich entlang der Strasse abschliesse. Mit dieser Gestaltung nehme das Projekt stark Bezug auf die Umgebung, was zu einer guten Gesamtwirkung im Sinn von Art. 313 TBR führe. Die zulässige Flachdachform sei nicht störend. Der Neubau sei zudem von der Strasse zurückversetzt und wegen der davorstehenden Bäume nicht prominent wahrnehmbar. Er beeinträchtige auch keine Baudenkmäler. Eine Reduktion des Volumens bzw. des Nutzungsmasses könne nicht verlangt werden, zumal die Gemeinde mit der letzten Ortsplanungsrevision im betreffenden Gebiet eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit geschaffen habe (angefochtener Entscheid E. 2e).

3.3 Anders als die Beschwerdeführenden geltend machen (Beschwerde Ziff. 2.4 Abs. 3), hat sich die Vorinstanz nicht mit einem blossen Verweis auf die Beurteilung durch den Fachausschuss begnügt, sondern sie hat sich mit den Rügen der Beschwerdeführenden befasst und hat dargelegt, aus welchen Gründen das Vorhaben die vom TBR geforderte gute Gesamtwirkung erzielt. Soweit die Beschwerdeführenden mit ihren Vorbringen eine Verletzung der Begründungspflicht rügen sollten, wäre die Rüge unbegründet. Es ist nicht erforderlich, dass sich die Vorinstanz in ihrer Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 149 V 156 E. 6.1, 146 II 335 E. 5.1; BVR 2022 S. 51 E. 2.3). Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid.

3.4 Zu prüfen ist zunächst, ob die OLK im Baubewilligungsverfahren hätte beigezogen werden müssen, wie die Beschwerdeführenden geltend machen.

3.4.1 Nach Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Näher und abschliessend geregelt wird der Beizug der OLK in Art. 22a Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1). Art. 22a Abs. 1 BewD knüpft den Beizug der OLK im Baubewilligungsverfahren an drei Voraussetzungen: Die OLK ist demnach beizuziehen bei prägenden Bauvorhaben (1), gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (2) und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in besonders geschützten Gebieten (3). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein (BVR 2021 S. 150 E. 3.4). Auch bei Vorliegen dieser Voraussetzungen wird die OLK in den Fällen nach Art. 10 Abs. 5 BauG nicht beigezogen, namentlich nicht im Baubewilligungsverfahren, wenn das betreffende Bauvorhaben bereits von einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist (Bst. a; vgl. auch Art. 22a Abs. 2 BewD, in Kraft seit 1.4.2023 [BAG 23-017] bzw. aArt. 22a Abs. 2 BewD in der bis 31.3.2023 geltenden Fassung vom 1.4.2017 [BAG 17-009, 23-017]; VGE 2023/164 vom 6.5.2025 E. 6.1). Nach

Art. 99b Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1], der am 1. April 2023 in Kraft getreten ist (BAG 23-016), gilt als leistungsfähige örtliche Fachstelle ein mehrheitlich aus unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammengesetztes Gremium aus mindestens drei Personen. Anerkannt sind insbesondere Fachleute aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung.

3.4.2 Nach Art. 404 TBR berät ein Fachausschuss aus mindestens vier und höchstens sieben unabhängigen Fachleuten die Planungs- und Baubewilligungsbehörde nach den Vorgaben des Gemeinderats bei der Beurteilung ausgewählter Bauvorhaben in gestalterischen und anderen fachtechnischen Fragen. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid festgestellt, dass sich der Fachausschuss aktuell aus vier Mitgliedern zusammensetzt (ohne die Mitarbeiterin der Gemeinde mit beratender Stimme), nämlich aus einer Künstlerin, einer Architektin und zwei Architekten, darunter ein ehemaliger Bauberater der Kantonalen Denkmalpflege (angefochtener Entscheid E. 2d). Die Beschwerdeführenden bestreiten diese Darstellung nicht, im Gegenteil: Sie weisen selber darauf hin, dass drei der vier Mitglieder des Fachausschusses Architekten sind und bestätigen insoweit die Feststellungen der Vorinstanz, wonach der Fachausschuss aus fachkundigen Personen besteht (Beschwerde Ziff. 2.6). Sie sind allerdings der Meinung, diese Mitglieder hätten Projekte in der Gemeinde und seien daher nicht unabhängig, auch weil sie für ihre Tätigkeit im Fachausschuss von der Gemeinde entschädigt würden. Diese Einwände überzeugen nicht. Es ist nicht zu sehen, weshalb der Umstand, dass einzelne Mitglieder als Architektinnen oder Architekten Bauprojekte in der Gemeinde betreuen sollen, was die Beschwerdeführenden im Übrigen ohne Belege behaupten, deren Unabhängigkeit und Unbefangenheit bei der Beurteilung des hier strittigen Bauprojekts in Frage stellen soll; beurteilt wird ein Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 1, nicht eines der Gemeinde oder einer Bauherrschaft, für die ein Fachausschussmitglied tätig ist. Gleiches gilt hinsichtlich der Entschädigung: Auch hier ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Entschädigung die Mitglieder des Fachausschusses in ihrer Unabhängigkeit bei der Beurteilung von Bauprojekten beeinträchtigen soll, zumal die Entschädigung nicht vom Resultat der Beurteilung abhängig ist. Die von den Beschwerdeführenden gegen die Fachkunde und Unabhängigkeit vorgebrachten Einwände sind unbegründet und der Schluss

der Vorinstanz, beim Fachausschuss handle es sich um eine leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinn von Art. 22 Abs. 2 BewD bzw. Art. 99b BauV, ist zutreffend.

3.4.3 Aus den Akten ergibt sich, dass sich der Fachausschuss im Dezember 2021 im Rahmen einer Voranfrage erstmals zu einem Bauprojekt «Mehrfamilienhaus D. _____ weg 1 _____» geäußert hat. Das Vorprojekt wurde anschliessend überarbeitet und dem Fachausschuss am 11. Februar 2022 erneut präsentiert. Mit Schreiben vom 25. Februar 2022 setzte die Gemeinde die Projektverfasserin über die grundsätzlich positive Beurteilung in Kenntnis (Akten Gemeinde 4B act. 29). In der Folge wurde das Baugesuch erarbeitet und eingereicht. Die Beschwerdegegnerin 1 wies im öffentlich aufgelegten Baugesuch darauf hin, dass das Vorhaben vom Fachausschuss «in papier und modell» geprüft worden war (Baugesuch in Akten Gemeinde 4B act. 2 S. 2); analoge Hinweise enthalten auch die Ausnahmegesuche der Beschwerdegegnerin 1 (Akten Gemeinde 4B act. 35-37). Damit korrespondiert die Kostenzusammenstellung des Baubewilligungsverfahrens (Akten Gemeinde 4B act. 109), die eine Position «Fachausschuss (Voranfragen)» enthält. All dies bestreiten die Beschwerdeführenden nicht. Sie stellen aber in Frage, dass der Fachausschuss das Vorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (nochmals) beurteilt hat. Nach den Angaben der Gemeinde beurteilte der Fachausschuss das Baugesuch am 4. November 2022. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 23. November 2022 wurde die (positive) Beurteilung des Fachausschusses den Beteiligten des Baubewilligungsverfahrens mitgeteilt mit der Möglichkeit zur Stellungnahme (Akten Gemeinde 4B act. 89 Ziff. 1.4). Die Beschwerdeführenden haben auf eine Stellungnahme verzichtet (Akten Gemeinde 4B act. 83 Ziff. 1.1 S. 1). Sie haben sich auch in den Schlussbemerkungen zum Baubewilligungsverfahren vom 20. Juli 2023 nicht zum Fachausschuss und zu dessen Beurteilung geäußert (Akten Gemeinde 4B act. 69). Im vorinstanzlichen Verfahren haben die Beschwerdeführenden zwar die materielle Beurteilung durch den Fachausschuss kritisiert, aber keine Einwände in Zusammenhang mit der Mitteilung der Beurteilung vom 4. November 2022 erhoben. Sie haben insbesondere auch nicht geltend gemacht, der Fachausschuss habe nicht oder nicht in ordentlicher Zusammensetzung getagt und es fehle ein Protokoll (Akten BVD 4A pag. 5 f.). Es ist fraglich, ob diese erstmals im verwaltungsge-

richtlichen Verfahren erhobenen Rügen nicht verspätet sind, denn es gilt, dass Verfahrensmängel nach Treu und Glauben bei erster Gelegenheit zu rügen sind (BGE 143 V 66 E. 4.3, 141 III 210 E. 5.2; BGer 1C_447/2016 vom 31.8.2017, in BVR 2017 S. 497 E. 2.3 m.w.H.; VGE 2020/28 vom 11.9.2020 E. 2.2; Michel Daum bzw. Reto Feller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 1 N. 9 bzw. Art. 16 N. 8; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 40-41 N. 9). Die Gemeinde macht in ihrer Stellungnahme im verwaltungsgerichtlichen Verfahren denn auch geltend, dass die Beschwerdeführenden diese Einwände bereits im Baubewilligungsverfahren hätten vorbringen können und müssen. Die Frage kann offenbleiben.

Die Gemeinde bestätigt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, dass die Leiterin des Bereichs Bau und Raumplanung zugleich Geschäftsführerin des Fachausschusses ist. Dies stimmt mit den im Internet einsehbaren Angaben überein (einsehbar unter: <www.nidau.ch>, Rubriken «Politik/Ausschüsse und Kommissionen»). Es leuchtet ein, dass die Bereichsleiterin aus diesem Grund die Beurteilung des Fachausschusses vom 4. November 2022 in der verfahrensleitenden Verfügung vom 23. November 2022 korrekt und vollständig wiedergeben konnte. Für das Verwaltungsgericht besteht kein Anlass, an diesen Ausführungen der Gemeinde zu zweifeln. Die aktenkundige Kostenzusammenstellung des Baubewilligungsverfahrens (Akten Gemeinde 4B act. 109) enthält neben der Position «Fachausschuss (Voranfragen)» die Position «Fachausschuss (Baubewilligungsverfahren)», was ein weiterer Hinweis darauf ist, dass der Fachausschuss das Vorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt hat. Das Verwaltungsgericht erachtet es deshalb als erstellt, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 1 vom Fachausschuss (auch) im Baubewilligungsverfahren positiv beurteilt worden ist.

3.4.4 Zusammengefasst ergibt sich, dass der kommunale Fachausschuss den Anforderungen einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle nach Art. 10 Abs. 5 BauG genügt und dass er das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 1 ästhetisch beurteilt hat. Damit war die OLK im Baubewilligungsverfahren nicht beizuziehen.

3.5 Zu prüfen ist weiter, ob das Bauprojekt der Beschwerdegegnerin 1 den ästhetischen Vorgaben genügt. Die Beschwerdeführenden machen im Wesentlichen geltend, das Vorhaben sei wegen seiner abweichenden Dachform und seiner Grösse nicht orts- und quartierüblich.

3.5.1 Nach Art. 313 TBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben (Abs. 1). Bei dieser Beurteilung sind unter anderem die Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen sowie die Dachgestaltung zu berücksichtigen (Abs. 2 Bst. c und d). Die privaten Aussenräume mit den öffentlich erlebbaren Bereichen sind nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu gestalten, die das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen. Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen (Art. 314 Abs. 1 und 2 TBR). Die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass diese Vorschriften der Gemeinde über die ästhetische Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen und ihnen selbständige Bedeutung zukommt (BVR 2009 S. 328 E. 5.2 f., 2006 S. 491 E. 6.3; VGE 2023/130 vom 15.5.2025 E. 3.3). Folglich ist es in erster Linie Sache der Gemeinde, den unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff der «guten Gesamtwirkung» auszulegen. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich haltbar wäre (statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 5.5). Nach der Rechtsprechung gilt, dass die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen ist. Das Erfordernis der «guten Gesamtwirkung» bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Neuüberbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Dass ein Gebäude von einer neuzeitlichen Architektur geprägt ist, die nicht dem Herkömmlichen entspricht, bedeutet noch nicht, dass keine gute Gesamtwirkung bestünde (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006

S. 491 E. 6.3.2; VGE 2022/260 vom 19.11.2024 E. 5.4). Hinzu kommt, dass gestützt auf den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz (Art. 9 BauG) nach ständiger Rechtsprechung zwar an die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen bestimmte Anforderungen gestellt werden können, in der Regel aber weder Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung wesentlich eingeschränkt werden dürfen. Dieses grundsätzliche Verbot gilt nicht nur für das kantonale Beeinträchtungsverbot, sondern auch für kommunale positive Ästhetikklauseln, die wie hier eine gute Gesamtwirkung verlangen (BGE 145 I 52 E. 4.4; BVR 2021 S. 50 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.6, 2006 S. 491 E. 6.3.3; VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 6.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 1, 15). Bei Bauten, die den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, aber grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweisen, darf die gute Gesamtwirkung deshalb grundsätzlich nicht allein aufgrund ihrer Dimensionen verneint werden. Unzulässig sind insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten, da gemäss der Rechtsprechung aufgrund des wichtigen Ziels der schweizerischen Raumordnungspolitik, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen, grundsätzlich ein öffentliches Interesse daran besteht, maximale Baumasse auszunutzen (BGE 145 I 52 E. 4.4; BGer 1C_116/2018 vom 26.10.2018 E. 5.3 [betrifft VGE 2017/108 vom 30.1.2018]; VGE 2022/260 vom 19.11.2024 E. 3.5).

3.5.2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung hat die Gemeinde in erster Linie die Aussenraumgestaltung betrachtet. Sie ist damit der Ansicht des Fachausschusses gefolgt. Dieser hatte bereits bei der Beurteilung des Vorprojekts am 11. Februar 2022 erwogen, dass sich wegen der mit dem neuen TBR eingeführten grösseren Ausnützung in vielen Einfamilienhaus-Quartieren eine neue Situation mit grösseren Gebäudekuben ergebe und dass, um ein harmonisches Strassenbild und die Typologie zu erhalten, der Vorgartenbereich sorgfältig auszugestalten sei. Da sich der D. _____ weg durch eine Vorgartensituation auszeichne, sei beim Bau eines Mehrfamilienhauses auf eine sorgfältige Gestaltung des Vorgartens zu achten (Akten Gemeinde 4B act. 29 S. 3). Anders als die Beschwerdeführenden meinen, hat der Fachausschuss Überlegungen angestellt, wie auf die nach neuer TGO

zulässigen grösseren Bauvolumen am D._____weg zu reagieren ist. Er hat dabei zutreffend berücksichtigt, dass allein die Grösse der Gebäudevolumen kein ästhetisches Beurteilungskriterium sein darf (vorne E. 3.5.1). Bei der Beurteilung des *Bauprojekts* hat der Fachausschuss erneut darauf hingewiesen, dass wegen der grösseren Gebäudevolumen die Ausgestaltung insbesondere des Vorgartenbereichs von grosser Bedeutung sei, damit ein harmonisches Gesamtbild entlang der Strasse und die Typologie erhalten bleibe (Akten Gemeinde 4B act. 89 S. 1). Mit Blick auf die Autonomie der Gemeinde in der Rechtsanwendung und der Rechtsprechung zum Begriff der guten Gesamtwirkung (vorne E. 3.5.1) ist nicht zu beanstanden, dass Fachausschuss und Gemeinde das Vorliegen der guten Gesamtwirkung in erster Linie danach beurteilt haben, dass sich das Neubaufvorhaben mit seiner Aussenraumgestaltung und Gebäudestellung in das Strassenbild und die Typologie einordnet. Der von den Beschwerdeführenden kritisierten Dachform kommt daher keine ausschlaggebende Bedeutung zu. Die Vorinstanz hat diese Interpretation der Gemeinde zu Recht nicht beanstandet. Ebenfalls nicht zu kritisieren ist, dass die Vorinstanz den Schluss der Gemeinde bestätigt hat, wonach das Vorhaben eine gute Gesamtwirkung erzielt. Die Gemeinde hat, wiederum gestützt auf die Beurteilung des Fachausschusses und unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten (weitgehend durchgehendes Mäuerchen, keine Erhöhung durch Tiefgarage, Bepflanzung), bejaht, dass die ortstypische Vorgartensituation durch den Neubau übernommen und die Typologie des Strassenraums berücksichtigt wird und das Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erzielt (Bauentscheid, Akten BVD 4A, pag. 12 ff., 24; Akten Gemeinde 4B act. 89 S. 1 f.). Diese einleuchtenden und nachvollziehbaren Ausführungen sind mit Blick auf den der Gemeinde zustehenden Spielraum bei der Anwendung kommunaler unbestimmter Gesetzesbegriffe nicht zu beanstanden.

Das Bauvorhaben hält das zulässige Nutzungsmass unbestritten ein. Die Erwägungen der Vorinstanz, wonach von der Beschwerdegegnerin 1 gestützt auf die kommunalen Gestaltungsvorschriften keine Reduktion der Gebäude-dimensionen verlangt werden kann, sind nach dem vorne Gesagten zutreffend.

3.5.3 Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Vorhaben beeinträchtigt in der Nähe liegende Baudenkmäler. – Die im kommunalen Schutzplan als Baudenkmäler ausgewiesenen und gegenüber dem Baugrundstück gelegenen Gebäude D. _____ weg Nrn. 3 _____ und 4 _____ sind nicht mehr im Bauinventar enthalten (vgl. dazu das Bauinventar der Stadt Nidau, einsehbar auf: <www.denkmalpflege.apps.be.ch>, Rubriken «Gemeinde-Register/Nidau»; Beschwerde Ziff. 2.8). Weitere Baudenkmäler befinden sich in Richtung Süden am E. _____ weg. Die dort liegenden Gebäude Nrn. ..., ..., ... und ... sind im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnet. Die Gebäude E. _____ weg Nrn. ... bis ... sind vom D. _____ weg und damit auch von dem auf der Nordseite des Weges geplanten Bauvorhaben durch südlich des D. _____ wegs gelegene Gebäude getrennt, so dass nicht ersichtlich ist, inwiefern das Bauvorhaben diese Baudenkmäler betreffen könnte. Das Grundstück mit dem Gebäude E. _____ weg Nr. ... grenzt zwar im Norden an den D. _____ weg an. Wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat, ist das gegen den E. _____ weg gerichtete Gebäude aber rund 30 m vom D. _____ weg zurückversetzt, weshalb keine Berührungspunkte zum Bauvorhaben auf der Nordseite des D. _____ wegs bestehen (angefochtener Entscheid E. 2e). Das Bauvorhaben führt daher nicht zu Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im Sinn von Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG.

3.5.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erzielt und den kommunalen Ästhetikvorschriften genügt. Es entspricht folglich auch dem weniger weitgehenden kantonalen Beeinträchtigungsverbot nach Art. 9 BauG. Das Vorhaben beeinträchtigt sodann keine Baudenkmäler. Die Beschwerde erweist sich in diesen Punkten als unbegründet. Aus einer Beurteilung des Bauvorhabens durch die OLK oder einem ästhetischen Gutachten ergäben sich keine weiterführenden und für die Beurteilung der Beschwerde wesentlichen Erkenntnisse (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. dazu BVR 2018 S. 206 E. 4.5, 2017 S. 255 E. 5.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27). Die Beweisanträge der Beschwerdeführenden werden abgewiesen (Beschwerde Ziff. 2.11).

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden machen geltend, das projektierte Gebäude weise ein auf zwei Seiten fassadenbündig angeordnetes Attikageschoss auf. Das Gebäude halte aber nicht, wie es Art. 302 Abs. 3 Bst. f TBR für diesen Fall vorschreibe, allseitig die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauzone ein. Der Abstand zum D. _____weg betrage lediglich 5 m, obwohl der grosse Grenzabstand der nächsthöheren Bauzone 10 m betrage. Dass das Bauprojekt den mit Baulinien vorgeschriebenen Abstand zum D. _____weg einhalte, sei nicht entscheidend. Es gehe nicht um die Frage, welchen Abstand das Gebäude zum D. _____weg einhalten müsse, sondern darum, ob das Attikageschoss die Voraussetzungen von Art. 302 Abs. 3 Bst. f TBR erfülle.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid erwogen, beim Bauvorhaben sei auf der Nordseite und der Ostseite eine fassadenbündige Anordnung der Attika vorgesehen. Der auf den Schmalseiten und der beschatteten Nordseite zur Anwendung kommende kleine Grenzabstand von 4 m sei eingehalten. Auf der besonnten Südseite, wo der grosse Grenzabstand einzuhalten sei, befinde sich der D. _____weg. Gemäss dem Alignementsplan vom 8. Januar 1932 betrage der Bauabstand zum D. _____weg 5 m. Da dieser Abstand den allgemeinen Abstandsvorschriften vorgehe bzw. den Grenzabstand zur Strasse ersetze, genüge ein Abstand von 5 m. Das Bauvorhaben halte diesen Abstand ein (angefochtener Entscheid E. 3c).

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme an das Verwaltungsgericht aus, ihr komme bei der Interpretation der fraglichen Reglementsbestimmung Autonomie zu. Die von ihr vertretene und von der Vorinstanz geschützte Auslegung sei rechtlich haltbar und sachlich richtig. Mit Art. 302 Abs. 3 Bst. f TBR werde erreicht, dass ein zu wenig zurückversetztes Attikageschoss in der Bauzone 2 gleich behandelt werde wie ein Bauvorhaben in der Bauzone 3. Ein solches Gebäude müsste aber gegen Süden statt des grossen Grenzabstandes ebenfalls nur den Strassenabstand zum D. _____weg einhalten bzw. die Baulinie respektieren. Es sei nicht einzusehen, weshalb eine Baute mit zwei Vollgeschossen und Attika einen grösseren Abstand einhalten müsse.

4.2 Art. 302 Abs. 3 TBR enthält Bestimmungen über Attikageschosse:

³ Für Attikageschosse gelten folgende Masse:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) Das Attikageschoss muss mit Ausnahme der Treppenhäuser und Lifte allseitig um mind. 1,50 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss zurückversetzt sein. Vorbehalten bleibt Art. 302 Abs. 3 lit. f) TBR.
- f) Das Attikageschoss kann in den Bauzonen 2 bis 5 an maximal drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, wenn
 - 1) mindestens eine Fassadenseite um min. 2,50 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückversetzt ist;
 - 2) die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauzone eingehalten werden.

Die Grenzabstände sind in Art. 301 Abs. 1 TBR geregelt. Der kleine Grenzabstand beträgt in den Bauzonen 2 bis 5 einheitlich 4 m. Der grosse Grenzabstand beträgt in der Bauzone 2 8 m und in der Bauzone 3 10 m. Art. 306 Abs. 1 TBR bestimmt, dass der grosse Grenzabstand für die besonnte Längsseite und der kleine Grenzabstand für die Schmalseiten sowie die beschattete Längsseite gilt. Nach Art. 306 Abs. 2 TBR gelten gegenüber öffentlichen Strassen, sofern Baulinien nichts anderes vorsehen, die Abstände gemäss übergeordnetem Recht. Im vorliegenden Fall besteht unbestritten eine Baulinie, die zum D._____weg einen Bauabstand von 5 m vorschreibt. Die Südfassade des projektierten Gebäudes verläuft auf dieser Baulinie und hält somit zum südlich angrenzenden Strassengrundstück einen Strassenabstand von 5 m und nicht einen dem grossen Grenzabstand der Bauzone 3 entsprechenden Abstand von 10 m ein. Umstritten ist, ob unter diesen Umständen ein Attikageschoss, das nicht von allen Fassadenseiten zurückversetzt ist, bewilligungsfähig ist. Zur Beantwortung dieser Frage ist Art. 302 Abs. 3 Bst. f TBR auszulegen. Da der Gemeinde in der Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmungen Autonomie zusteht, ist lediglich zu prüfen, ob die Auslegung der Gemeinde, wie sie von der Vorinstanz bestätigt worden ist, rechtlich haltbar ist (vgl. vorne E. 3.5.1).

4.3 Die Gemeinde unterscheidet in ihren Vorschriften unter anderem zwischen dem «Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund» und dem «Bauabstand von öffentlichen Strassen» (Art. 306 Abs. 1 und 2 TBR sowie Art. 17 und 20 ff. des Baureglements der EG Nidau vom 20. Mai 1979

[SRS 720.1], das nach Art. 1 Abs. 2 des Baureglements als ergänzendes Recht gilt, wo die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat). Der «Grenzabstand» bezeichnet den einzuhaltenden Bauabstand gegenüber benachbarten Grundstücken, der «Strassenabstand» den einzuhaltenden Bauabstand gegenüber öffentlichen Strassen. Die Terminologie entspricht derjenigen von Art. 12 BauG, wonach Bauten gegenüber Nachbargrundstücken die von den Gemeinden festzusetzenden «Grenzabstände» einzuhalten haben, wogegen sich die Abstände gegenüber Strassen nach dem Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) richten oder den von den Gemeinden gestützt darauf erlassenen Vorschriften. Auch das Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13) differenziert zwischen «Grenzabstand» (Art. 12 NBRD) und dem «Abstand von öffentlichen Strassen» (Art. 16 NBRD).

Nach dem Wortlaut von Art. 302 Abs. 3 Bst. f Ziff. 2 TBR muss ein Gebäude in den Bauzonen 2-5 mit einem Attikageschoss, das nicht den Vorgaben von Art. 302 Abs. 3 Bst. e TBR entspricht, unter anderem die Grenzabstände der nächsthöheren Bauzone einhalten. Nach der Interpretation der Gemeinde sind mit «Grenzabstände» nur Bauabstände gegenüber Nachbargrundstücken gemeint, nicht aber Abstände gegenüber öffentlichen Strassen, wo nicht ein «Grenzabstand», sondern ein Bauabstand zur Strasse (Strassenabstand) einzuhalten ist. Dieses Begriffsverständnis der Gemeinde und die Differenzierung zwischen Grenz- und Strassenabstand findet nicht nur eine Entsprechung in kommunalen Vorschriften, sondern auch in den übergeordneten rechtlichen Bestimmungen. Es ist rechtlich ohne weiteres haltbar.

4.4 Grenz- und Gebäudeabstände haben vor allem den Zweck, einen genügenden Zutritt von Luft, Licht und Sonne zu den Grundstücken zu gewährleisten und deren Bewohnerinnen und Bewohner vor Belästigungen, Geräuschen, Gerüchen usw. aus zu nahen Nachbarbauten zu schützen. Die Grenzabstände (wie auch die Gebäudeabstände) bezwecken mit anderen Worten in erster Linie die Verminderung mannigfacher Einwirkungen von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke. Zusätzlich zur Erfüllung dieser nachbarrechtlichen Funktionen liegen die Grenz- und Gebäudeabstände auf den Gebieten der Feuer- und der Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen ohne zu dichte Überbauungen und der Äs-

thetik auch im öffentlichen Interesse (vgl. BVR 2007 S. 126 [VGE 22095/22101/22102 vom 24.10.2006] nicht publ. E. 6.6.1; ferner BVR 2016 S. 402 E. 8.8.2; VGE 2023/256 vom 12.12.2024 E. 5.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 8, Art. 70 N. 13). Strassenabstände dagegen bezwecken in erster Linie die Gewährleistung von Verkehrssicherheit und die Freihaltung von Raum für den Strassenausbau (Art. 80 Abs. 2 SG) und dienen öffentlichen Interessen. Sie treten an die Stelle des Grenzabstands zum Strassengrundstück, schützen Anstösserinnen und Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs und dienen insoweit auch privaten Interessen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15).

Nach Ansicht der Gemeinde bezweckt Art. 302 Abs. 3 Bst. f Ziff. 2 TBR, dass Gebäude, die wegen eines fassadenbündig angeordneten Attikageschosses in der Erscheinung teilweise einem Gebäude der nächsthöheren Bauzone entsprechen, auch die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Bauzone einhalten müssen (vorne E. 4.1). Damit wird das durch Grenz- und Gebäudeabstände vermittelte Schutzniveau zugunsten von Nachbargrundstücken demjenigen der nächsthöheren Bauzone angepasst. Ein öffentliches Strassengrundstück muss nicht vor den Auswirkungen eines anstossenden Gebäudes geschützt werden. Es ist daher auch unter diesem Blickwinkel rechtlich ohne weiteres haltbar, dass die Gemeinde gegenüber dem D._____weg den Strassenabstand bzw. den durch Baulinie festgesetzten Abstand genügen lässt.

4.5 Die von der Gemeinde vertretene Auslegung von Art. 302 Abs. 3 Bst. f Ziff. 2 TBR ist nach dem Gesagten rechtlich haltbar. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden machen geltend, der D._____weg genüge den Anforderungen an die strassenmässige Erschliessung nicht. Das Bauvorhaben verursache einen erheblichen Mehrverkehr, der Kinder und Bewohnerinnen und Bewohner gefährde. Die vorgesehene Wegfahrt aus der Autoeinstellhalle über eine Art Einspurstrecke sei nicht realistisch.

Vielmehr werde dieser Streifen als Park- oder Abstellplatz genutzt werden, was die Sichtverhältnisse von aus der Einstellhalle ausfahrenden Fahrzeugen beeinträchtigt.

Die Vorinstanz hat erwogen, der 4 m breite und im Einbahnverkehrsregime betriebene D._____weg entspreche den Anforderungen, die das BauG und die BauV an eine neue Erschliessungsstrasse stellen. Der D._____weg sei eine Erschliessungsstrasse ohne Durchgangsverkehr mit kurzem und übersichtlichem Strassenverlauf. Auch nach Realisierung der vorgesehenen Einstellhalle mit acht Autoabstellplätzen bleibe die Verkehrs- und Lärmbelastung tief und der D._____weg weiterhin verkehrssicher. Die bestehende Strasseninfrastruktur genüge den erschliessungstechnischen Anforderungen. Die Gemeinde habe die Strassenanschlussbewilligung zu Recht erteilt (angefochtener Entscheid E. 4).

5.2 Die Einschätzungen der Vorinstanz, wonach die Verkehrsbelastung auch nach der Ausführung des Bauvorhabens gering bleibt und die Verkehrssicherheit auf dem D._____weg weiterhin gewährleistet ist, sind plausibel und nachvollziehbar. Mit dem nicht näher substantiierten Einwand, durch den Neubau komme es «zu einem erheblichen Mehrverkehr», vermögen die Beschwerdeführenden die vorinstanzlichen Erwägungen jedenfalls nicht als rechtsfehlerhaft auszuweisen. Die projektierten acht neuen Parkplätze erzeugen unter Berücksichtigung der mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes wegfallenden Parkplätze zwar einen gewissen Mehrverkehr, der jedoch nicht als erheblich bezeichnet werden kann. Wie die Vorinstanz sodann zutreffend erwogen hat, sind die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich für ausfahrende Fahrzeuge durch eine entsprechende bauliche Gestaltung des Bereichs gewährleistet. Es wird Sache der Grundeigentümerschaft sein sicherzustellen, dass diese für die Bewilligung des Strassenanschlusses massgeblichen Verhältnisse dauerhaft so bleiben.

Die Vorinstanz ist zutreffend davon ausgegangen, dass das Baugrundstück durch den D._____weg strassenmässig hinreichend erschlossen ist. Die Rüge ist unbegründet. Vom beantragten Augenschein sind keine weiterführenden Erkenntnisse zu erwarten, weshalb davon abgesehen werden kann (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung vorne E. 3.5.4).

6.

6.1 Die Beschwerdeführenden bemängeln das Fehlen einer Baugrundanalyse sowie einer hydrologischen Untersuchung und, gestützt darauf, Vorgaben an die Bauherrschaft in Bezug auf den Baugrubenabschluss. Es sei zu befürchten, dass der Neubau erhebliche Schäden an umliegenden Gebäuden verursache. Die in der Baubewilligung enthaltene Auflage, das Bauvorhaben von einer hydrologisch kompetenten Fachperson begleiten zu lassen, genüge nicht. Die Bauherrschaft habe zudem in Aussicht gestellt, ein Ausnahmegesuch nach Anhang 4, Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) einzureichen, dies aber nie getan.

Die Vorinstanz hat erwogen, Bauten und Anlagen seien nach Art. 21 BauG so zu erstellen, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden, wobei nach Art. 57 BauV Normen und Empfehlungen von Fachverbänden ergänzend zu beachten seien. Darunter seien jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und Erfahrung in der Praxis geeignet seien, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen könne das Befolgen dieser Vorgaben im Allgemeinen nicht schon vorgängig im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens geprüft werden. Hier habe die Bauherrschaft die hydrogeologischen Verhältnisse beurteilen lassen. Aus der Beurteilung der F._____ AG ergebe sich, dass der Bauherrschaft die Problematik bekannt sei, ebenso aus den von der F._____ AG zuhanden der Bauherrschaft formulierten Empfehlungen. Mit der Auflage gemäss dem Amtsbericht des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) vom 18. Oktober 2022, dass die Planung und Ausführung sämtlicher Arbeiten in Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und der Grundwasserabsenkung durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson begleitet, überwacht und dokumentiert werden müssen, bestehe eine hinreichende Sicherheit, dass das Bauvorhaben nach den Regeln der Baukunde und den einschlägigen Fachnormen und Empfehlungen erstellt werde (angefochtener Entscheid E. 6).

6.2 Die Baugesetzgebung enthält keine detaillierten Vorschriften über das Vorgehen beim Aushub von Baugruben, die dabei zu beachtenden Si-

cherheitsvorkehrungen und über die Ausbildung von Baugrubenabschlüssen (VGE 2023/292 vom 14.1.2025 E. 6.4.1), deren Einhaltung im Baubewilligungsverfahren geprüft werden könnten, sondern begnügt sich mit der Formulierung allgemeiner Sicherheitsanforderungen (Art. 21 Abs. 1 BauG) und der Verpflichtung der Bauherrschaft zur Befolgung der anerkannten Regeln der Baukunde (Art. 57 Abs. 1 BauV), wie dies auch der angefochtene Entscheid tut. Mehr wird mit wenigen Ausnahmen nicht verlangt. Es wäre wegen des damit verbundenen Aufwands nicht verhältnismässig, wenn alle sich aus den Regeln der Baukunde ergebenden Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt werden müssten (vgl. den Entscheid der [damaligen] Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern [BVE] vom 8.9.2005, in BVR 2006 S. 272 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7; VGE 2023/164 vom 6.5.2025 E. 5.2). Hier hat das AWA der Bauherrschaft den Beizug einer hydrogeologisch fachkundigen Person vorgeschrieben für die Planung und Ausführung der Arbeiten im Grundwasser (Akten Gemeinde 4B act. 53 S. 2 Ziff. 3.2, act. 40 S. 2 Ziff. 3.2) und damit auch für die Baugrube, die nach den Angaben in der Aktennotiz der F. _____ AG im Grundwasser erstellt wird (Akten Gemeinde 4B act. 30). Damit ist, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, gewährleistet, dass bei der Planung und Ausführung der Baugrube die anerkannten Regeln der Baukunde eingehalten werden. Der angefochtene Entscheid erweist sich auch in dieser Hinsicht als rechters.

6.3 Gemäss den Angaben im Amtsbericht des AWA vom 18. Oktober 2022 (Akten Gemeinde 4B act. 53) liegt das Baugrundstück nicht in einem besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich, sondern im übrigen Bereich (Art. 19 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] i.V.m. Art. 29 GSchV). Das Erstellen von Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels erfordert hier keine Ausnahmewilligung nach Anhang 4, Ziff. 211 Abs. 2 GSchV.

7.

7.1 Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, sie hätten festgestellt, dass die Profile die Baulinie zum D. _____weg um 1 m unterschritten hätten. Zudem habe die Beschwerdegegnerin 1 bei der Planung einen Hydranten nicht berücksichtigt bzw. diesen zunächst nicht auf ihren Plänen eingezeichnet. Auf neueren Plänen sei der Hydrant enthalten. Es sei aber unklar, ob der Zugang zur Liegenschaft noch behindertengerecht sei und ob die Brandschutzvorschriften eingehalten seien, weshalb Fachberichte zu diesen Fragen einzuholen seien.

7.2 Zur Rüge der mangelhaften Profilierung hat die Vorinstanz erwogen, die Beschwerdeführenden könnten sich darauf nicht berufen, da sie ihre Verfahrensrechte trotzdem richtig ausüben konnten (angefochtener Entscheid E. 7a). Diese Erwägungen treffen zu (VGE 2015/348 vom 24.6.2016 E. 2.2, u.a. mit Verweis auf BVR 1994 S. 398 E. 2).

7.3 Die Beschwerdegegnerin 1 hat im vorinstanzlichen Verfahren eine Projektänderung im Bereich des Anschlusses des Zugangswegs an den D. _____weg eingereicht (Akten BVD 4A pag. 85; Plan nach pag. 85). In der Planänderung ist der bestehende Hydrant eingezeichnet und neu von einer Grünfläche eingerahmt. Der Anschluss des Zugangswegs an den D. _____weg sowie der Containerabstellplatz sind geringfügig nach Osten verschoben worden. Die BVD hat die Projektänderung bewilligt (angefochtener Entscheid Dispositiv-Ziffer 2). Sie hat erwogen, die Erreichbarkeit des Hydranten durch die Feuerwehr werde nicht beeinträchtigt und aus dem Projektänderungsplan ergebe sich, dass der Weg zwischen der Grünfläche beim Hydranten und dem Containerplatz rund 1,5 m breit sei und daher mehr als die minimale Breite aufweise, wie sie der Fachbericht Procap vom 15. August 2022 für Zugänge von aussen verlange (Akten Gemeinde 4B act. 58 S. 2). Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden. Im Projektänderungsplan ist die Distanz zwischen der Grünfläche beim Hydranten und dem Beginn der Grünfläche gegen Westen vermassst (2,55 m). Es lässt sich auch ohne Einschreibung eines Masses im Plan herauslesen und -messen, dass die Distanz zwischen der Grünfläche beim Hydranten und dem Containerplatz rund 1,5 m beträgt und die Minimalanforderungen an die Breite von 1,2 m (gemäss Fachbericht Procap) erfüllt sind. Nicht ersichtlich ist sodann,

weshalb sich die Erreichbarkeit des Hydranten für die Feuerwehr verschlechtert haben soll (Brandschutz). Die Einwände der Beschwerdeführenden sind auch in diesem Punkt unbegründet, was sich ohne fachliche Stellungnahmen beurteilen lässt. Die Beweisanträge auf Einholung von Fachberichten werden abgewiesen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung vorne E. 3.5.4).

8.

Der angefochtene Entscheid hält nach dem Gesagten der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Prozessausgang tragen die Beschwerdeführenden die Kosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie haben der Beschwerdegegnerin 1 zudem die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Für die ihnen gemeinsam auferlegten Kosten haften sie solidarisch (Art. 106 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 1 gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Nicht zu berücksichtigen ist die geltend gemachte Mehrwertsteuer, wie der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 zutreffend ausführt. Da die Beschwerdegegnerin 1 selber mehrwertsteuerpflichtig ist, kann sie die ihrer Rechtsvertretung geschuldete MWSt als Vorsteuer in Abzug bringen (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>; BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss entnommen.

3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 3'934.60 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführende
- Beschwerdegegnerin 1
- Beschwerdegegnerin 2
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.