

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/116

Bern, 4. Oktober 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer 1

B. _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch C. _____



und

D. _____
Beschwerdegegner 1

E. _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch F. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz, Hübeli 4, 2514 Ligerz

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 16. Juli 2018
(bbew 41/2017; Einfamilienhaus und Garage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 17. Februar 2017 ein Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Parzellen Ligerz Grundbuchblatt-Nrn. G._____ und H._____ ein. Die Parzellen liegen in der Wohnzone. Gegen das Bauvorhaben erhoben u.a. die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 16. Juli 2018 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung sowie die Bewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 15. August 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 16. Juli 2018 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie rügen insbesondere, die geplante Einstellhalle sei nicht verkehrssicher und verletzte die Normen zum Ortsbild- und Landschaftsschutz. Auch würde sie die baupolizeilichen Masse nicht einhalten. Überdies erfordere die Einstellhalle eine Ausnahme zum Unterschreiten des Abstands zur Rebenschutzzone. Das Vorhaben sei zudem auch aus privatrechtlicher Sicht nicht realisierbar.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort die Abweisung der Beschwerde und die Erteilung bzw. Bestätigung der Baubewilligung. Die Vorinstanz beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Ligerz befürwortet die Bewilligung, ohne einen ausdrücklichen Antrag zu stellen. Das Rechtsamt holte anschliessend einen Fachbericht beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis III (TBA OIK III) zur Verkehrssicherheit ein und gab den Beteiligten Gelegenheit zum Einreichen von Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführenden reichten ihre Schlussbemerkungen am 7. Februar 2019 ein. Die Beschwerdegegnerschaft teilte dagegen mit Eingabe vom

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

5. Februar 2019 mit, sie benötige mehr Zeit für die Analyse des Fachberichts. Gegebenenfalls werde sie eine Projektänderung einreichen. Auf Ersuchen der Beschwerdegegnerschaft sistierte das Rechtsamt daher das Beschwerdeverfahren. Mit Eingabe vom 30. April 2019 reichte die Beschwerdegegnerschaft geänderte Pläne ein. Zudem reichte sie ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Abstands zur Rebenschutzzone nach. Das Rechtsamt gab den Beteiligten daraufhin Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen. Ausserdem ersuchte es die Gemeinde Ligerz um ergänzende kommunale Pläne. Schliesslich erhielten die Beteiligten erneut Gelegenheit zum Einreichen von Schlussbemerkungen.

4. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht des TBA OIK III und die Projektänderung wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 1 BauG). Die Beschwerdeführenden sind als im vorinstanzlichen Verfahren beteiligte Einsprechende zur Beschwerde legitimiert. Die 30-tägige

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

Beschwerdefrist ist mit der am 15. August 2018 bei der Post aufgegebenen Beschwerde gewahrt. Auf die frist- und formgerechte Beschwerde ist einzutreten.

2. Überbauung J. _____

a) Das Baugrundstück der Beschwerdegegnerschaft grenzt südlich an die I. _____ strasse. Westlich, östlich und nördlich der noch unüberbauten Bauparzelle befinden sich bereits Wohnhäuser. Für diese «Überbauung J. _____» erteilte das damalige Regierungsstatthalteramt Nidau im Jahr 1998 eine generelle Baubewilligung. Im Anschluss hat die damalige Baugesuchstellerin eine öffentliche Urkunde über die «rechtliche Ordnung der Überbauung» erstellen lassen. Diese öffentliche Urkunde enthält privatrechtliche Bestimmungen für die Überbauung.⁴

b) Auf dem Baugrundstück Ligerz Grundbuchblatt Nr. G. _____ befindet sich im südlichen Teil bei der I. _____ strasse die Baurechtsparzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. H. _____. Auf der Baurechtsparzelle soll eine gemeinsame Einstellhalle für die Bauparzelle Nr. G. _____ und die westliche Nachbarparzelle Nr. K. _____ realisiert werden. Die Parzelle Nr. K. _____ wurde im Jahr 2002 überbaut. Mit dem damaligen Wohnhaus wurde auch der erste Teil der Einstellhalle errichtet. Im Rahmen des vorliegend umstrittenen Vorhabens ist die Erstellung des zweiten Einstellhallenteils auf der Baurechtsparzelle vorgesehen.

3. Projektänderung

a) Das TBA OIK III kam im Fachbericht vom 11. Dezember 2018 zum Schluss, die Verkehrssicherheit sei mit der geplanten Einstellhalle nicht gewährleistet. Um die Verkehrssicherheit zu verbessern, reichte die Beschwerdegegnerschaft mit Eingabe vom 30. April 2019 Projektänderungspläne mit rev. Datum 15. April 2019 ein. Sie verzichtete darin auf ein Garagentor und nahm kleinere Änderungen des Grundrisses der Einstellhalle vor. Namentlich soll der ursprünglich vorgesehene Veloabstellplatz entfallen. Zudem sollen die sich im Sichtfeld der Ausfahrt befindenden Rebenmauern teilweise abgetragen werden, so dass die Mauern neu nicht mehr höher als 60 cm sein

⁴ Vgl. Beilage 2 der Beschwerdeantwort vom 20. September 2018

sollen. Die Bepflanzung der Mauern wurde ebenfalls angepasst. Weiter befindet sich auf dem östlichen Nachbargrundstück Ligerz Grundbuchblatt Nr. L._____ eine Treppe. Die Treppe führt von der I._____strasse über die Rebmauern zu den weiter oben am Hang liegenden Häusern. Aufgrund der Absenkung der Rebenmauern sind mit der Projektänderung neu auch bauliche Eingriffe an dieser Treppe vorgesehen.

b) Nach Art. 43 BewD⁵ kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Dies ist dann nicht mehr der Fall, wenn ein Hauptmerkmal, wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschoszahl, Geschosseinteilung, Zweckbestimmung, wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht.⁶ Projektänderungen können ohne erneute Veröffentlichung behandelt werden, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2 BewD). In diesem Fall genügt es, die Verfahrensbeteiligten und allenfalls neu betroffene Dritte anzuhören. Werden jedoch öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen, ist die Projektänderung, die während eines Baubewilligungsverfahrens erfolgt, unter Gewährung der ordentlichen Einsprachemöglichkeiten bekanntzumachen. Die Änderung eines rechtskräftig bewilligten Projekts vor oder während der Bauausführung braucht eine Zusatzbewilligung zur Baubewilligung. Sind in einem solchen Fall öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen, ist ein neues Baubewilligungsverfahren erforderlich.⁷

Liegt eine Projektänderung vor, tritt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁸ Das ursprüngliche Projekt steht ab diesem Zeitpunkt im Umfang der Projektänderung nicht mehr zur Diskussion. Verfahrensinhalt bildet von nun an allein das geänderte Projekt. Erfolgt eine Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren kann

⁵Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32–32d N. 12a

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32–32d N 13 ff.

⁸ BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit Hinweisen

die Beschwerdeinstanz die Sache selber entscheiden oder zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD).

c) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Änderungen würden den Rahmen einer Projektänderung sprengen. So würden mit der Projektänderung Bauarbeiten auf fremdem Grund vorgenommen. Dies betreffe zunächst Anpassungen an der Treppe auf der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L._____. Hierfür hätten die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine Zustimmung erteilt. Weiter sei insbesondere auch die Parzelle der Beschwerdeführenden selbst betroffen: Die Projektänderung sehe eine Abtragung der Rebenmauer vor, die ihr Terrain von der I._____strasse abgrenzt. Mit der Abtragung müsse auch ihr dahinterliegendes Terrain angepasst werden. Hierfür würden sie die Zustimmung verweigern. Die vorgesehene Abtragung der Rebenmauern sei zudem mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht vereinbar. Durch die Projektänderung würden also sowohl wesentliche nachbarliche als auch öffentliche Interessen zusätzlich tangiert, weshalb ein neues Baubewilligungsverfahren notwendig sei.

d) Mit den oben umschriebenen Anpassungen wird das Projekt – der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage – in den Grundzügen nicht verändert. Die Identität des Vorhabens bleibt gewahrt. Der Rahmen einer Projektänderung wird somit nicht gesprengt. Gemäss den Projektänderungsplänen soll jedoch die Treppe auf der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L._____ teilweise umgestaltet und mit einem Geländer versehen werden. Die Parzelle mit der Treppe wird dominiert von insgesamt sechs Grundstücken, auf die jeweils ein Eigentumsanteil von je 1/6 entfällt. Der Beschwerdegegner 1 verfügt als Eigentümer des Baugrundstücks, das eines der dominierenden Grundstücke der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L._____ ist, daher über einen Eigentumsanteil von 1/6. Die verbleibenden Anteile von insgesamt 5/6 an der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L._____ stehen im Eigentum von Nachbarinnen und Nachbarn, die die übrigen dominierenden Grundstücke besitzen. Die vorgesehenen Arbeiten an der Treppe finden also teilweise auf fremdem Grund statt. Damit sind von der Projektänderung wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen. Die teilweise Höhenreduktion der Rebenmauer entlang der I._____strasse erfordert überdies eine ästhetische Beurteilung durch eine Fachinstanz (vgl. E. 5). Die Projektänderung berührt daher auch öffentliche Interessen. Sie muss somit publiziert werden. Ein neues Baubewilligungsverfahren, wie es die Beschwerdeführenden

verlangen, ist dagegen nicht erforderlich: Das ursprüngliche Baubewilligungsverfahren wird gemäss dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens weitergeführt werden müssen (vgl. insbesondere E. 9). Dem Schutz der von der Projektänderung zusätzlich berührten Interessen wird mit der Publikation der Projektänderung und der erstinstanzlichen Fortführung des Baubewilligungsverfahrens ausreichend Rechnung getragen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein vollständig neues Baubewilligungsverfahren die betroffenen Interessen besser schützen würde.

4. Zivilrechtliche Fragen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, für die Realisierung des geänderten Bauvorhabens fehle die erforderliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Zunächst stünden die Rebenmauern, die teilweise abgetragen werden sollen, nicht im Eigentum der Bauherrschaft. Die höhenmässige Abtragung der Mauern mache zudem eine Anpassung des hinter den Mauern liegenden Terrains der Beschwerdeführenden notwendig. Weiter werde auch die Treppe auf der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L. _____ verändert. Für keine dieser Arbeiten hätte die jeweilige Eigentümerschaft zugestimmt. Im Rahmen der Begründung des Baurechts sei zudem einzig gestattet worden, eine unterirdische Autoeinstellhalle zu errichten. Dennoch sei die geplante Einstellhalle nicht unterirdisch. Zudem würden die Grenzen des gewährten Baurechts nicht eingehalten und die in der öffentlichen Urkunde vorgegebene Lage der Parkplätze stimme nicht mit den Plänen überein.

b) Die Beschwerdegegnerschaft hält dem entgegen, Eigentümerin der zu kürzenden Rebenmauern sei die Gemeinde. Diese habe dem geplanten Eingriff zugestimmt. Die privatrechtliche Ordnung der Überbauung sehe zudem eine Parkieranlage in Form einer Einstellhalle vor. Diese bezwecke, aufwändige Eingriffe in die Landschaft zu verhindern. Die vorgeschriebene Einstellhalle solle also vermeiden, dass unschöne Autoabstellplätze auf dem freien Gelände errichtet würden. Dies sei mit der vorgesehenen Einstellhalle erreicht. Aufgrund der Topographie könne eine Einstellhalle ohnehin nicht vollständig unterirdisch erstellt werden. Die Eintragungen in der notariellen Urkunde hätten zudem lediglich provisorischen Charakter gehabt. Die genaue örtliche

Lage des zur Regelung der Eigentumsverhältnisse vorgesehenen Überbaurechts sollte nach der Planung festgehalten werden.

c) Die Baubewilligung ist eine Polizeibewilligung. Sie stellt fest, dass das ihr zugrundeliegende Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Rechtsregeln und insbesondere mit der Bau- und Planungsgesetzgebung übereinstimmt (Art. 2 BauG). Die Baubewilligungsbehörde hat daher einem Gesuch um Erteilung einer Baubewilligung zu entsprechen, wenn dieses die formellen Voraussetzungen erfüllt und dem öffentlich-rechtlichen Baupolizeirecht, den Vorschriften über Raumplanung und Umweltschutz sowie weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht, ungeachtet allfälliger Privatrechte wie z.B. Dienstbarkeiten. Für die Durchsetzung von Zivilansprüchen steht der zivilrechtliche Rechtsweg offen. Im Baubewilligungsverfahren bleibt daher die Baubewilligung von der privatrechtlichen Klage auf Verbot eines Baus unabhängig. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird gemäss herrschender Praxis und Lehre einzig in zwei Fällen durchbrochen: Zivilrechtliche Bestimmungen werden im Baubewilligungsverfahren einerseits angewendet, wenn die Baugesetzgebung privatrechtliche Tatbestände voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt, wie beispielsweise zur Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt. Andererseits ist das Zivilrecht zu berücksichtigen, wenn die Bauherrschaft auf fremdem Boden baut.⁹ Für solche Fälle, also wenn die Bauherrschaft nicht mit der Grundeigentümerschaft des Baugrundstücks identisch ist, ist das Baugesuch auch von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 2 BewD). Nach ständiger Rechtsprechung der BVE und des Verwaltungsgerichts handelt es sich beim Unterzeichnungserfordernis nach Art. 10 Abs. 2 BewD um eine Ordnungsvorschrift.¹⁰ Sie zielt darauf ab, unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden, bezweckt aber nicht, umstrittene private Rechte, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, im Baubewilligungsverfahren statt im dafür vorgesehenen Zivilprozess zu überprüfen. Auf die Mitunterzeichnung durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin kann verzichtet werden, wenn die gesuchstellende Person ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs hat. Dies ist dann der Fall, wenn sie ein Bauvorhaben ohne Zustimmung der Grundeigentümerschaft verwirklichen darf, beispielsweise weil sie Inhaberin eines Baurechts ist oder Stockwerkeigentum besitzt

⁹ Vgl. zum Ganzen BVR 2003, S. 385 E. 4

¹⁰ Vgl. statt vieler BVR 2005 S. 130 ff. E. 3.1; VGE 2017/215 vom 12. April 2018 E. 3.3 und E. 3.5

und das Bauvorhaben nur ihr Sonderrecht betrifft. Kein schutzwürdiges Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens ist gegeben, wenn dessen Ergebnis von vornherein ohne Belang ist, weil ein fremdrechtliches Hindernis das Bauvorhaben offensichtlich verhindert oder die Realisierung des Bauvorhabens mangels Zustimmung der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers völlig ungewiss ist. Diesfalls hat die Baubewilligungsbehörde aus formellen Gründen nicht auf das Baugesuch einzutreten.¹¹ Ist dagegen lediglich unklar, ob einem Bauvorhaben ein zivilrechtliches Hindernis entgegensteht, ginge es nach verwaltungsgerichtlicher Praxis nicht an, der Bauherrschaft allein wegen der fehlenden Zustimmung nach Art. 10 Abs. 2 BewD das Rechtsschutzinteresse abzusprechen.¹² Die Baubewilligungsbehörden haben deshalb das schutzwürdige Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nur in eindeutigen Fällen zu verneinen.

d) Die öffentliche Urkunde zur Überbauung J._____, auf die sich die Parteien berufen, hat rein zivilrechtlichen Charakter. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist es nicht von Bedeutung, ob die Einstellhalle als unterirdisch im Sinne der Urkunde gilt oder ob die Parkplätze wie in der Urkunde vorgesehen angeordnet sind. Allfällige Verstösse gegen die Urkunde sind damit nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die privatrechtlichen Verhältnisse stehen diesbezüglich der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nicht entgegen.

e) Dasselbe gilt für die Eigentumsverhältnisse der von der Abtragung betroffenen Rebenmauer, die zwischen der I.____strasse und den betroffenen Grundstücken verläuft: Bei der I.____strasse handelt es sich unbestritten um eine Gemeindestrasse. Eigentümerin dieser Strassenparzelle (Ligerz Grundbuchblatt Nr. 1390) ist die Gemeinde Ligerz (vgl. auch Art. 11 Abs. 2 SG¹³). Auch die Bestandteile der I.____strasse stehen daher im Eigentum der Gemeinde (vgl. Art. 11 Abs. 3 i.V.m. Art. 5 SG). Entsprechend sieht sich Gemeinde Ligerz nachvollziehbar als Eigentümerin der Rebenmauer. Die Gemeinde hat der geplanten Höhenreduktion der

¹¹ VGE 2014/176 vom 10. Februar 2015 E. 3.2

¹² Siehe zum Ganzen BVR 2005 S. 130 E. 3.1; VGE 2017/215 vom 12. April 2018 E. 3.3 und E. 3.5, VGE 2012/262 vom 8. November 2013 E. 1.2.1, VGE 2014/176 vom 10. Februar 2015 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 10; Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfälle im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2/2014, S. 71 ff.

¹³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Mauer zugestimmt.¹⁴ Die zivilrechtliche Ausgangslage betreffend die Eigentumsverhältnisse der Natursteinmauer lässt die Realisierung des Bauvorhabens somit nicht als völlig ungewiss erscheinen. Dies ist für die Bejahung des rechtlich geschützten Interesses der Beschwerdegegnerschaft an der Behandlung ihres Baugesuchs ausreichend. Eine abschliessende Klärung der Eigentumsfrage der Mauern ist im Baubewilligungsverfahren daher nicht notwendig.

f) Anders könnte es sich mit allfälligen Eingriffen in das Terrain der Beschwerdeführenden sowie mit baulichen Massnahmen an der Treppe auf der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L. _____ verhalten:

Gemäss den Projektänderungsplänen soll die Treppe auf der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L. _____ nicht nur unmittelbar bei den Rebenmauern an der L. _____ strasse angepasst werden, sondern es sind auch die ersten Meter des dahinterliegenden Treppenteils betroffen. Namentlich soll dort offenbar ein Geländer montiert und die Stufen angepasst werden. Zurzeit ist unklar, ob die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L. _____, die dem Vorhaben zustimmen müssten, bereits Kenntnis von diesen geplanten Arbeiten haben. Wie dargelegt, ist die Projektänderung zunächst zu publizieren. Sodann ist abzuklären, ob die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit dem Vorhaben einverstanden sind und ob das notwendige Beschlussquorum voraussichtlich erreicht werden könnte. Solange dies nicht geschehen ist, kann nicht beurteilt werden, ob die zivilrechtliche Ausgangslage diesbezüglich dem Bauvorhaben offensichtlich entgegensteht.

Betreffend die allfälligen Eingriffe in das Terrain der Beschwerdeführenden ist zudem zunächst genauer abzuklären, ob solche überhaupt notwendig sind. Den Plänen lassen sich zwar keine Baumassnahmen am Terrain der Beschwerdeführenden entnehmen. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass aufgrund der teilweisen Abtragung der Rebenmauer die dahinterliegende Böschung der Beschwerdeführenden ebenfalls angepasst werden muss. Sollte tatsächlich in das Terrain eingegriffen werden müssen, wäre hierfür die Zustimmung der Beschwerdeführenden als Grundeigentümerschaft notwendig. Sollte diese nicht eingeholt werden können, stünden auch hier die privatrechtlichen Verhältnisse der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens entgegen.

¹⁴ Vgl. Schreiben der Gemeinde Ligerz an die Beschwerdegegnerschaft vom 27. März 2019

5. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Einstellhalle beeinträchtige das Orts- und Landschaftsbild. An der I._____strasse gebe es keinen anderen, derart grossen Baukörper im Strassenraum wie die geplante Einstellhalle. Sämtliche Überbauungen in der Umgebung seien überdies deutlich von der Strasse zurückversetzt. Die Bauherrschaft habe im Baubewilligungsverfahren ästhetisch bessere Alternativszenarien präsentiert, diese dann aber verworfen. Der Architekt bzw. Bauberater M._____, der für das Netzwerk Bielersee die positive Stellungnahme vom 20. April 2018 verfasst habe, sei aufgrund einer geschäftlichen Verbindung zur Projektverfasserin befangen gewesen. Es hätte ein OLK-Gutachten eingeholt werden müssen.

b) Die Beschwerdegegnerschaft macht zur Ästhetik geltend, der vorgesehene Einstellhallenteil übernehme die Konturen des bereits bestehenden Teils. Die Gestaltung der betroffenen Einstellhalle integriere sich in das Orts- und Landschaftsbild. Die Kritik an den beigezogenen Fachinstanzen sei ebenfalls unbegründet. Allerdings würde die Beschwerdegegnerschaft keine Einwände gegen einen allfälligen Beizug der OLK erheben. Die Alternativszenarien seien sodann aus gestalterischer Sicht nachteiliger als die angestrebte Lösung. Die Gemeinde vertritt im Wesentlichen dieselbe Ansicht und hält zusätzlich fest, sollte die BVE auf Befangenheit von Herrn M._____ erkennen, sei das Vorhaben durch einen anderen Bauberater des Netzwerks Bielersee und nicht durch die OLK beurteilen zu lassen. Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Entscheid auf die positive Beurteilung des Netzwerks Bielersee und des Berner Heimatschutzes. In der Stellungnahme vom 14. September 2018 führte die Vorinstanz im Beschwerdeverfahren jedoch aus, sie begrüsse ausdrücklich die Einholung eines OLK-Berichts in dieser wertvollen Umgebung.

c) Bei Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Ortsbilds konsultiert die Baubewilligungsbehörde die OLK als zuständige kantonale Fachstelle. Dies gilt namentlich für prägende Vorhaben in einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Besteht eine leistungsfähige örtliche Fachstelle, so kann sie diese anstelle der OLK konsultieren (vgl. Art. 22a BewD). Doppelbegutachtungen sind im Baubewilligungsverfahren zu

vermeiden. Eine erneute gestalterische Beurteilung kann indes dann angezeigt sein, wenn eine Projektänderung die ästhetische Wirkung des Vorhabens beeinflusst. Wenn ästhetische Fragen im Beschwerdeverfahren umstritten sind, ist die OLK Fachstelle der BVE. Die BVE kann auch dann einen Fachbericht der OLK einholen, wenn bereits ein Bericht einer leistungsfähigen Behörde vorliegt.

d) Das Netzwerk Bielersee und der Berner Heimatschutz äusserten sich im Baubewilligungsverfahren mit einer gleichlautenden Stellungnahme positiv zum Vorhaben.¹⁵ Sie führten insbesondere aus, für die geplante Einstellhalle mache es aus gestalterischer Sicht Sinn, auf der Flucht des bereits bestehenden Einstellhallenteils weiterzubauen. Das Netzwerk Bielersee und der Berner Heimatschutz gelten als leistungsfähige Behörden im Sinn von Art. 22a BewD. Die Vorinstanz musste somit die OLK nicht mehr beiziehen. Im Beschwerdeverfahren vor der BVE ist daher zu prüfen, ob die Ästhetik anhand der Vorakten ausreichend beurteilt werden kann. Die Bauparzelle liegt in einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Ligerz ist zudem als Dorf im Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. J. _____ gehört zur Umgebungsrichtung I (steiler Rebhang, mehrfach terrassiert, Ortsbildhintergrund) und wird im ISOS umschrieben als hochgelegener Weiler von regionaler Bedeutung mit zahlreichen Einfamilienhäusern. Das Vorhaben befindet sich schliesslich in unmittelbarer Nähe einer Rebenschutzzone, die im kommunalen Baureglement als Landschaft von besonderer Schönheit, Eigenart und geschichtlichem Wert definiert ist (Art. 13.1 Abs. 1 GBR). Die Rebmauern, die neu teilweise abgetragen werden sollen, sind ein wichtiger Teil der Rebenlandschaft. Das Vorhaben befindet sich also in einer landschaftlich wertvollen Umgebung. Die Projektänderung bedarf daher einer einlässlichen ästhetischen Beurteilung. Zwar haben sich das Netzwerk Bielersee und der Berner Heimatschutz offenbar mündlich bereits positiv zum geänderten Projekt geäussert.¹⁶ Eine Begründung findet sich jedoch nicht in den amtlichen Akten, weshalb die Beurteilung nicht überprüft werden kann. Die ursprünglichen Stellungnahmen des Netzwerks Bielersee und des Berner Heimatschutzes thematisieren zudem die von den Beschwerdeführenden gerügte Dimensionierung der Einstellhalle nicht. Die Wirkung des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild lässt sich anhand der vorliegenden Akten

¹⁵ Vorakten, p. 156 und p. 183

¹⁶ Schreiben der Gemeinde Ligerz an die Beschwerdegegnerschaft vom 27. März 2019; Schlussbemerkungen der Beschwerdegegnerschaft vom 8. August 2019

daher nicht ausreichend beurteilen. Hinzu kommt, dass die Beschwerdegegnerschaft Ausnahmen vom Strassenabstand und vom Abstand zur Rebenschutzzone verlangt. Für beide Ausnahmen spielt die ästhetische Beurteilung eine massgebende Rolle (vgl. E. 6 und 7). Die Beschwerdeführenden verlangen in ihrer Beschwerde daher zu Recht das Einholen eines OLK-Gutachtens. Die Beschwerdegegnerschaft führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, sie sei mit dem Beizug der OLK einverstanden. Die Vorinstanz begrüsst den Beizug der OLK sogar ausdrücklich. Das Rechtsamt der BVE hätte daher zur Frage der Ästhetik einen Bericht der Fachstelle, also der OLK, eingeholt. Weil das Baubewilligungsverfahren aber ohnehin von der Vorinstanz fortzusetzen sein wird (vgl. E. 9), ist der OLK-Bericht von der Vorinstanz einzuholen. Damit kann offen bleiben, ob M._____ vom Netzwerk Bielersee befangen gewesen ist.

6. Verkehrssicherheit und Ausnahme zur Unterschreitung des Strassenabstands

a) Gemäss Art. 80 Abs. 1 SG gilt für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m ab Fahrbahnrand. An Gemeindestrassen gilt ein Abstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand. Das zuständige Gemeinwesen kann in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung andere Abstände festlegen. Dies hat die Gemeinde Ligerz getan und in Art. 4.2 Abs. 3 GBR¹⁷ für Strassen der Basiserschliessung einen Strassenabstand von 5 m vorgesehen. Die Einstellhalle unterschreitet unbestrittenermassen diesen Strassenabstand und erfordert daher eine Ausnahme.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe für die Einstellhalle zu Unrecht eine Ausnahme zum Unterschreiten des Strassenabstands gewährt. Die Einstellhallenzufahrt sei nicht verkehrssicher. Zudem handle es sich bei der Einstellhalle um einen Neubau, bei dem die Gestaltungsmöglichkeiten gross seien. So seien ohne Weiteres Alternativen denk- und umsetzbar, bei welchen der geltende Strassenabstand eingehalten werden könne. Damit würden auch keine besonderen Verhältnisse für eine Ausnahme vorliegen.

c) Die Vorinstanz, die Beschwerdegegnerschaft und auch die Gemeinde Ligerz sind der Ansicht, die besonderen Umstände seien darin begründet, dass der erste Teil der

¹⁷ Baureglement der Gemeinde Ligerz vom 3. Dezember 2015 (GBR)

Einstellhalle bereits bestehend sei. Für diesen bestehenden Teil sei bereits eine Unterschreitung des Strassenabstands bewilligt worden. Die nun geplante, zweite Etappe der Einstellhalle solle an den bereits bestehenden Teil anschliessen. Eine Rückversetzung wäre zudem die ästhetisch schlechtere Lösung. Die Verkehrssicherheit werde durch die Unterschreitung des Strassenabstands zudem nicht gefährdet.

d) Wie bereits dargelegt, erteilte das damalige Regierungsstatthalteramt Nidau im Jahr 1998 die generelle Baubewilligung für eine Wohnüberbauung mit 9 Wohnhäusern. Bestandteil der generellen Baubewilligung war auch eine Ausnahmegewilligung zum Unterschreiten des Strassenabstands. Im Jahr 2002 erteilte die Gemeinde für die westliche Nachbarparzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. K._____ die Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses. Die Bewilligung umfasste auch die Erstellung einer Einstellhalle im Strassenabstand. Den Baugesuchsunterlagen aus dem Jahr 2002 lässt sich entnehmen, dass die Bewilligung der Gemeinde ausschliesslich die erste Etappe der Einstellhalle betraf.¹⁸ Für das Unterschreiten des Strassenabstands wurden also bereits in den Jahren 1998 und 2002 Ausnahmen erteilt. Gemäss dem damaligem Recht fiel die generelle Baubewilligung dahin, sofern das Gesuch für die Ausführungsbewilligung nicht innert zwei Jahren seit ihrer Rechtskraft eingereicht wurde (Art. 32 Abs. 4 Bst. b BauG 97). Nach heutigem Recht erlischt die generelle Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung das Baugesuch für das Ausführungsprojekt eingereicht wird. Das Baugesuch für das vorliegende Ausführungsprojekt wurde im Jahr 2017 und damit lange nach der generellen Baubewilligung von 1998 eingereicht. Die generelle Baubewilligung ist in Bezug auf das vorliegende Vorhaben damit erloschen. Die Bewilligung aus dem Jahr 2002 betraf ein anderes Vorhaben und klammerte die vorliegend umstrittene Fortführung der Einstellhalle ausdrücklich aus. Zudem wäre auch diese mittlerweile erloschen (vgl. Art. 42 Abs. 1 BauG; Art. 42 Abs. 2 BauG 97). Beide Bewilligungen gewährten zudem eine Ausnahme, ohne die Verkehrssicherheit zu thematisieren. Diese Bewilligungen können also nicht als Begründung für die nunmehr zu beurteilende Ausnahme herangezogen werden. Der vorliegend umstrittene Einstellhallenteil erfordert eine eigenständigen Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen.

¹⁸ Plan «GRUNDRISS MIT E.H., EG MIT UMGEBUNG, OG UND SCHNITT» im Massstab 1:100 (genehmigt am 29. Oktober 2002); Plan «FASSADEN UND EINSTELLHALLENANSICHT» im Massstab 1:100 (genehmigt am 29. Oktober 2002), Baubewilligungsformular 1.0, Ausnahmegesuch

e) Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen von den gesetzlichen Strassenabständen Ausnahmen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbilds, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Anders als bei der allgemeinen Ausnahmeregelung von Art. 26 BauG nennt Art. 81 SG explizit das Ortsbild als mögliche besondere Verhältnisse.¹⁹ Ästhetische Aspekte stellen dann besondere Verhältnisse dar, wenn ohne die Ausnahme keine architektonisch befriedigende Lösung erreicht werden kann. Dies ist in erster Linie bei Umbauten der Fall, da die Gestaltungsmöglichkeiten beim Umbau eines bestehenden Gebäudes angesichts der Ausgangslage oftmals stark eingeschränkt sind. Anders liegen die Dinge in der Regel im Falle eines Neubaus. Dort hat sich die Gestaltung zwar ebenfalls an gewissen bestehenden Elementen zu orientieren, die Gestaltungsmöglichkeiten sind jedoch wesentlich grösser als beim Umbau eines bestehenden Gebäudes. Bei Neubauten kann es wohl nur in speziellen Situationen vorkommen, dass ohne Ausnahme keine architektonisch befriedigende Lösung erreicht werden kann.²⁰ Im Übrigen ist die Ausnahmeregelung von Art. 81 Abs. 1 SG jener von Art. 26 BauG nachgebildet.²¹ Zur Konkretisierung von Art. 81 Abs. 1 SG kann daher auch die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.²²

f) Auf den Plänen von 2002²³ war nur die erste Etappe der Einstellhalle enthalten. Die zweite Etappe war bloss mit gestrichelten Linien angedeutet. Die Pläne wiesen folgende Bemerkung zum angedeuteten, zweiten Einstellhallenteil auf: «2. Etappe Einstellhalle. Da noch nicht festgelegt ist, ob auf der Parzelle Nr. G._____ ein Einfamilienhaus oder ein Doppel Einfamilienhaus entsteht, kann die 2. Etappe der Einstellhalle erst dann vollendet werden, wenn ein weiteres Baugesuch auf der erwähnten Parzelle erfolgt». Es war also bereits bei Beginn der Bauarbeiten im Jahr 2002 klar, dass der damals erstellte Einstellhallenteil bloss die erste Etappe der gesamten Garage darstellen soll. Beim vorliegend umstrittenen, zweiten Etappenteil der

¹⁹ Vgl. BDE 110/2018/19; BDE vom 25. August 2014 E. 3 (RA Nr. 110/2014/6), siehe dazu Daniel Gallina in: KPG-Bulletin 2002, Die Ausnahme bestätigt die Regel, S. 52, BDE 110 2015 125

²⁰ Vgl. BDE 110/2004/16

²¹ Siehe dazu Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern, Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen Artikel 77, S. 24

²² Siehe dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18

²³ Plan «GRUNDRISS MIT E.H., EG MIT UMGEBUNG, OG UND SCHNITT» im Massstab 1:100 (genehmigt am 29. Oktober 2002)

Einstellhalle handelt es sich daher um eine Fortsetzung der bereits bestehenden Baute. Es ist nachvollziehbar, dass die beiden Teile eine zusammenhängende Einstellhallenfläche ergeben sollen. Die Projektierungsmöglichkeiten bei einer solchen Etappierung sind planerisch eingeschränkter als bei einem isolierten Neubau. Überdies befindet sich die Einstellhalle an einer Hanglage. Der Beschwerdegegnerschaft ist darin zuzustimmen, dass hier aufgrund der Topographie die Errichtung einer Einstellhalle erschwert ist.²⁴ Die Ausgestaltung des geplanten Einstellhallenteils ist also in mehrerer Hinsicht eingeschränkt. Daran ändert nichts, dass die Bauherrschaft während der Planungsphase auch Alternativszenarien ausarbeitete. Überdies kamen das Netzwerk Bielersee und der Berner Heimatschutz zum Ergebnis, es mache aus ästhetischer Sicht Sinn, auf der Flucht des bestehenden Einstellhallenteils weiterzubauen. Die Vorinstanz bejahte aus heutiger Sicht daher zu Recht das Vorliegen von besonderen Umständen. Das Bauvorhaben wird jedoch, wie dargelegt, noch von der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zu beurteilen sein. Sollte der noch einzuholende Bericht der OLK der Beurteilung des Netzwerks Bielersee bzw. des Berner Heimatschutzes widersprechen, hätte die Vorinstanz die Ausnahmenvoraussetzungen erneut zu prüfen.

g) Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit holte das Rechtsamt beim TBA OIK III einen Fachbericht ein. Die Fachstelle führt im Bericht vom 11. Dezember 2018 insbesondere aus, bei der I. _____ strasse handle es sich um eine Basiserschliessungsstrasse mit einem geschätzten täglichen Verkehr von einigen hundert Fahrzeugen. In Längsrichtung sei die Strasse übersichtlich. Die signalisierte Höchstgeschwindigkeit betrage 40 km/h. Die Strasse weise ein Längsgefälle von einigen Prozent auf. Für die Begegnungsfälle zwischen Personenwagen (PW) seien die Verhältnisse generell beengt, so dass zwei PWs nicht überall kreuzen könnten. Deshalb seien Ausweichstellen vorhanden. Oberhalb und unterhalb des Bauvorhabens würden sich neuere Garagen befinden. Diese seien mit einem Abstand von 5 m zur I. _____ strasse erstellt worden und würden grosszügige Vorplätze aufweisen, die der Verkehrssicherheit dienen würden. Dort, wo das Projekt realisiert werden solle, würden die heutigen Sichtweiten auf beide Seiten zwischen 8 m bis 10 m betragen. Verlangt sei gemäss der VSS-Norm 640 273a jedoch eine Knotensichtweite von 35 m aus einem Beobachtungspunkt von 3 m Abstand ab Fahrbahnrand. Dieser Sichtfeldbereich müsse in der Höhe zwischen 0.60 m und 3 m frei einsehbar sein. Der heute bestehende

²⁴ Vgl. Beschwerdeantwort vom 20. September 2018, Rz. 46

Strassenanschluss und die Sichtverhältnisse aus der Einstellhalle seien daher ungenügend. Es würde sozusagen den Verkehrsteilnehmenden auf der I. _____ strasse überlassen, auf ein die Einstellhalle ausfahrendes Fahrzeug zu reagieren. Gute Sichtverhältnisse seien für die Verkehrssicherheit entscheidend. Vor einer Garage müsse zudem genügend Platz vorhanden sein, damit ein Fahrzeug bei geschlossenem Tor von der öffentlichen Strasse abfahren und vor der Garage anhalten könne. Dies sei mit dem geplanten Garagentor nicht der Fall. Weiter dürfe zwingend nur vorwärts von der Garage auf die I. _____ strasse gefahren werden. Ob für alle Parkplätze die notwendigen Manöver in der Einstellhalle möglich seien, könne nicht abschliessend beurteilt werden. Die Fahrgasse zwischen den Parkplätzen mit rund 8 m sollte jedoch genügen. Einzelne Parkplätze könnten indes nur mit mehreren Manövern erreicht oder verlassen werden. Auf die Frage, ob sich aus Sicht des TBA etwas an der Beurteilung der Verkehrssicherheit ändern würde, falls der geplante Teil der Einstellhalle den Strassenabstand einhalten würde, antwortete die Fachstelle mit «grundsätzlich eher ja». Der eingehaltene Strassenabstand sage jedoch über die tatsächlichen Sichtverhältnisse noch nichts aus. Im Baugesuch müssten daher die Sichtlinien in den Plänen überprüfbar eingezeichnet und nachgewiesen werden.

h) In der Projektänderung verzichtete die Bauherrschaft zunächst auf das Garagentor. Einfahrende Fahrzeuge müssen dank dieser Anpassung nun nicht mehr teilweise auf der Strasse warten, bis sie in die Garage fahren können. Die Bauherrschaft konnte mit dieser Änderung den diesbezüglichen Einwänden der Fachbehörde Rechnung tragen. Zur Verbesserung der Sicht hat die Bauherrschaft zudem eine teilweise Abtragung der Rebenmauern auf eine Höhe von max. 60 cm vorgesehen und auf eine Bepflanzung verzichtet. Zudem hat die Bauherrschaft in den angepassten Plänen, wie von der Fachstelle verlangt, die Sichtweiten eingezeichnet. Demnach beträgt bei einer Beobachtungsdistanz von 3 m die Knotensichtweite neu beidseitig 35 m. Das Sichtfeld ist mit der Kürzung der Mauern auf 60 cm und der Anpassung der Bepflanzung zudem frei. Die von der Fachstelle verlangten Sichtweiten sind nunmehr eingehalten. Schliesslich hat die Fachstelle verlangt, dass zwingend nur vorwärts von der Einstellhalle auf die Strasse gefahren werden dürfe. Diese Forderung ist überzeugend und für die Verkehrssicherheit zwingend einzuhalten. Die Bauherrschaft hat daher den Grundriss der Einstellhalle leicht angepasst und die Verkehrsfläche von ursprünglich 56 m² auf neu 69 m² vergrössert. Damit konnte die Bauherrschaft das Manövrieren und so auch die Praktikabilität des vorwärts Ausfahrens verbessern. Dies

alleine reicht indes noch nicht, um sicherzustellen, dass tatsächlich nur vorwärts auf die Strasse gefahren wird. Vielmehr ist die Pflicht zum vorwärts Ausfahren mit einer Auflage in der allfälligen Baubewilligung zu verankern (vgl. Art. 38 Abs. 3 BauG). Eine solche Auflage ist geeignet, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Sie ist der Beschwerdegegnerschaft auch zumutbar. Sollte sich das Projekt als bewilligungsfähig erweisen, wäre die Baubewilligung daher nur mit einer entsprechenden Auflage zu erteilen. Die Verkehrssicherheit ist damit gewährleistet. Ob das Vorhaben andere öffentliche Interessen wie namentlich den Ortsbild- und Landschaftsschutz tangiert, kann erst nach Vorliegen des OLK-Berichts definitiv beurteilt werden. Wesentliche nachbarliche Interessen sind indessen nicht betroffen.

i) Die Beschwerdeführenden machen zwar geltend, eine Ausnahmegewilligung sei auch aus Gründen der Rechtsgleichheit nicht zu erteilen. Sie hätten bei ihrem Bauprojekt ebenfalls keine Ausnahme erhalten und eine Wand der Garage um rund 40 cm nach hinten versetzen müssen, um den Strassenabstand einzuhalten.

Das Gebot rechtsgleicher Behandlung nach Art. 8 Abs. 1 BV²⁵ garantiert in allgemeiner Weise die Gleichbehandlung von Personen durch alle staatlichen Organe. Die Rechtsgleichheit gebietet, Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Ein Entscheid verletzt den Grundsatz der Rechtsgleichheit und damit Art. 8 Abs. 1 BV, wenn er rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den tatsächlichen Verhältnissen, über die zu entscheiden ist, nicht ersichtlich ist, oder Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewandt worden ist, gibt dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Denn der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip, und damit dem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, in der Regel vor.²⁶

Die Beschwerdeführenden verlangen nicht eine Ausnahme für ihr abgeschlossenes Projekt, sondern das Verbot einer Ausnahmeerteilung für das Projekt der

²⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

²⁶ Vgl. zum Ganzen BGE 144 I 113 E. 5.1.1; BGE 127 I 1 E. 3.a; BGE 123 II 248 E. 3.c; BGE 122 II 451 E. 4, m.w.H.

Beschwerdegegnerschaft. Es ist fraglich, ob das Gebot der Gleichbehandlung auf solche Konstellationen überhaupt anwendbar ist. Dies kann indes offen bleiben, da ohnehin offenkundig unterschiedliche Sachverhalte vorliegen: Während bei der Beschwerdegegnerschaft ein Teil der Einstellhalle bereits vorbestehend ist, war dies bei den Beschwerdeführenden nicht der Fall. Damit können die Beschwerdeführenden aus dem Grundsatz der Gleichbehandlung so oder anders nichts zu ihren Gunsten ableiten.

j) Dem Gesagten zufolge hat die Vorinstanz die Ausnahme nach heutigem Kenntnisstand zu Recht gewährt. Eine abschliessende Beurteilung wird jedoch erst nach Vorliegen der ästhetischen Beurteilung durch die OLK möglich sein. Sollte sich das Projekt als bewilligungsfähig erweisen, wäre die Baubewilligung indes mit einer Auflage zu erteilen, wonach nur vorwärts aus der Einstellhalle gefahren werden darf.

7. Abstand zur Rebenschutzzone

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Einstellhalle verletze den im Baureglement vorgesehenen Abstand zur Rebenschutzzone. Dennoch sei kein Ausnahmegesuch eingereicht und auch keine Ausnahme erteilt worden. Ausnahmegründe seien ohnehin nicht ersichtlich.

b) Die Beschwerdegegnerschaft bringt dagegen vor, die I. _____strasse liege voll im Abstandsbereich zur Schutzzone. Der Abstand werde also generell unterschritten und mit der Strasse im Abstandsbereich werde eine Zäsur zur Rebenschutzzone geschaffen. Die Vorschrift, einen minimalen Abstand von der Rebenschutzzone einzuhalten, verliere unter solchen Umständen ihre Bedeutung. Es stelle sich damit die Frage, ob für die Unterschreitung des Abstands zur Rebenschutzzone überhaupt eine eigene Ausnahmegewilligung notwendig sei, oder ob diese nicht durch die Ausnahme zum Unterschreiten des Strassenabstands übersteuert werde.

Die Gemeinde führt aus, gemäss dem Baureglement gelte für den Abstand zur Rebenschutzzone der grosse Grenzabstand 1. Weil der grosse Grenzabstand 1 nur im Zusammenhang mit Hauptgebäuden zur Anwendung gelange, müsse die Einstellhalle diesen gegenüber der Rebenschutzzone nicht einhalten. Als Nebenbaute dürfe die Einstellhalle bis zu 2 m von der Rebenschutzzone entfernt stehen.

c) Die Gemeinde Ligerz hat die baupolizeilichen Masse in Art. 4.2 GBR geregelt. Massgebend für den Abstand zur Rebenschutzzone ist Art. 4.2 Abs. 2 Bst. I GBR, der lautet wie folgt: «Gegenüber der Rebenschutzzone gilt in jedem Fall der grosse Grenzabstand 1. Wegbreiten zwischen den Reben und dem Baugrundstück werden mitgerechnet.»

Der Bestimmung lässt sich nicht explizit entnehmen, ob der Abstand zur Rebenschutzzone auch für Einstellhallen gilt. Die Norm ist damit auszulegen. Zur Anwendung gelangen die üblichen Methoden der Gesetzesauslegung.²⁷ Für die Frage, ob die Auslegung der Gemeinde haltbar ist, ist weiter von Bedeutung, wie sie die zur Diskussion stehende Gemeindevorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat.²⁸ Da es um die Auslegung einer kommunalen Vorschrift geht, ist zudem die Gemeindeautonomie zu beachten. Es ist vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die kantonalen Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist.²⁹

d) Gemäss dem Wortlaut von Art. 4.2 Abs. 2 Bst. I GBR gilt als Abstand zur Rebenschutzzone «in jedem Fall» der grosse Grenzabstand 1. Der Wortlaut lässt also darauf schliessen, dass nicht nur Hauptgebäude, sondern auch alle anderen Arten von Bauten den grossen Grenzabstand 1 einzuhalten haben. Systematisch sind die Masse und Abstände für Hauptgebäude in Abs. 1 von Art. 4.2 GBR geregelt. Demnach gilt in der Wohnzone, in der sich das Vorhaben befindet, ein grosser Grenzabstand 1 von 10 m. In Abs. 2 von Art. 4.2 GBR werden für bestimmte Bau- und Gebäudeteile wie namentlich (un-)bewohnte An- und Nebenbauten (Bst. a und b), unterirdische Bauten (Bst. c) oder Tiefbauten (Bst. d) Spezialmasse festgelegt. Erst im Anschluss an diese speziellen Bestimmungen folgt in Abs. 2 Bst. I die Vorschrift zu Rebenschutzzone, wonach «in jedem Fall» der grosse Grenzabstand 1 als Abstand zur Rebenschutzzone gilt. Von der Systematik her bezieht sich der Abstand zur Rebenschutzzone also sowohl

²⁷ BGE 140 II 289 E. 3.2; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, 177 ff.

²⁸ BVR 2010 S. 113 E. 4.4, m.w.H.

²⁹ BGer 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.1.2; BVR 2007 S. 58 E. 4.3, m.w.H.; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O. N 1902 ff.

auf Hauptgebäude als auch auf sämtliche vorgenannten anderen Bau- und Gebäudeteile. Dem grossen Grenzabstand kommt zudem in erster Linie nachbarschützende Funktion zu.³⁰ Beim Abstand zur Rebenschutzzone handelt es sich dagegen um einen Abstand, der dem Schutz der Rebenlandschaft dienen soll (vgl. Art. 13.1 Abs. 1 GBR). Weil eine Baute den grossen Grenzabstand 1 nicht einzuhalten hat, bedeutet dies also auch hinsichtlich der Schutzfunktion nicht automatisch, dass sie den Abstand zur Rebenschutzzone ebenfalls nicht einhalten muss. Art. 4.2 Abs. 2 Bst. I GBR ist demnach so zu verstehen, dass sich die Grösse des Abstands zur Rebenschutzzone am Mass des grossen Grenzabstands 1 orientiert. In der Wohnzone, in der sich das Vorhaben befindet, beträgt der grosse Grenzabstand 1 und damit der Abstand zur Rebenschutzzone 10 m. Diese Abstandsvorschrift hat nicht ihre Bedeutung verloren, wie dies die Beschwerdegegnerschaft geltend macht: Die Regelung wurde erst mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung vom 28. November 2013 ins Baureglement Ligerz aufgenommen. Die Situation an der I. _____ strasse im Bereich der Bauparzelle war also bestehend, als die heutige Rechtslage in Kraft trat. Die Gemeinde bringt sodann nicht vor, sie wolle die Norm an der I. _____ strasse generell nicht anwenden. Sie macht einzig geltend, sie wolle die Norm auf unbewohnte An- und Nebenbauten nicht anwenden. Diese Auslegung der Gemeinde widerspricht dem Gesagten zufolge jedoch der grammatikalischen, systematischen und auch teleologischen Auslegung der Bestimmung und ist rechtlich nicht haltbar.

Die Einstellhalle müsste also einen Abstand von 10 m gegenüber der Rebenschutzzone einhalten. Eine Unterschreitung dieses Abstands erfordert eine Ausnahmegewilligung. Die Bauherrschaft hat während des Beschwerdeverfahrens ein solches Ausnahmegesuch eingereicht. Dieses muss publiziert und geprüft werden.

8. Baupolizeiliche Masse der Einstellhalle

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Garageneinfahrt sei zu breit. Die nach Baureglement maximal zulässige Gesamtbreite für Abtragungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten betrage 5 m. Die vorliegende Garageneinfahrt sei allerdings 6.64 m breit, womit die Einfahrt zu breit und nicht bewilligungsfähig sei.

³⁰ BGer 1P.468/2002 vom 9. Januar 2003 E. 4.4

Die Beschwerdegegnerschaft bringt dagegen vor, die Einfahrt sei bereits bestehend und bewilligt. Sie werde lediglich ergänzt und in den neuen Baukörper integriert. Zudem würden die Abgrabungen weniger als 5 m betragen. Die Vorinstanz und die Gemeinde führen aus, die von den Beschwerdeführenden zitierte Vorschrift diene der Bemessung der Gebäudehöhe. Sie habe keinen Einfluss auf die Breite von Garageneinfahrten und komme daher nicht zur Anwendung.

b) Art. 4.2. Abs. 2 Bst. f GBR bestimmt, dass Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten maximal 5 m betragen dürfen. Diese Vorgabe wird in Anhang 1 des GBR unter dem Titel «Abgrabungen» konkretisiert. Dort wird festgehalten, dass Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite unberücksichtigt bleiben. Die Beschwerdeführenden scheinen die Bestimmung so zu verstehen, dass Garageneinfahrten nicht breiter als 5 m sein dürfen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich jedoch nicht um eine Regelung zur Breite von Garageneinfahrten, sondern um eine in Baureglementen gängige Bestimmung, die in Zusammenhang mit der Messung von Gebäudehöhen zur Anwendung kommt. Die Norm ist so zu verstehen, dass Abgrabungen bei der Gebäudehöhe nicht mitberücksichtigt werden, falls die Garageneinfahrt weniger als 5 m beträgt. Auch die Gemeinde Ligerz weist korrekt darauf hin, dass es sich bei Art. 4.2. Abs. 2 Bst. f GBR nicht um eine Regelung von Garageneinfahrten handelt. Diese Leseart ergibt sich auch aus dem Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) zur BMBV. Dort wird unter dem Titel «Art. 14 ff. Höhen» festgehalten, dass die Gemeinden Regelungen, wonach Abgrabungen für Hauseingänge bis zu einer Breite von 5 Metern zugelassen sind, weiterhin beibehalten können. Die vorliegende Garageneinfahrt darf demnach auch mehr als 5 m breit sein und widerspricht nicht kommunalem Recht.

c) Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Einstellhalle sei grösser als 40 m² und daher keine abstandsprivilegierte Nebenbaute. Es handle sich auch nicht um einen unterirdischen Bau im Sinn des Baureglements. Vielmehr sei die gesamte Einstellhalle als Hauptbaute zu qualifizieren. Damit seien der grosse Grenzabstand und der entsprechende Gebäudeabstand einzuhalten. Beide Abstände würden verletzt. Aus den Plänen sei zudem nicht ersichtlich, welcher Teil der Einstellhalle bestehen bleibe und welcher abgerissen und neu aufgebaut werde.

Die Gemeinde ist dagegen der Ansicht, soweit die Einstellhalle unter dem gewachsenen Terrain liege bzw. nur maximal 1.2 m darüber hinausrage, gelte sie als unterirdische Baute. Die baupolizeilichen Masse würden vom unterirdischen Teil eingehalten. Die Prüfung beschränke sich auf denjenigen Teil der Einstellhalle, der das gewachsene Terrain um 1.2 m überrage. Dieser Bauteil sei weniger als 40 m² gross und daher eine Nebenbaute. Damit halte auch der oberirdische Teil der Einstellhalle die baupolizeilichen Masse ein. Die Beschwerdegegnerschaft führt zudem aus, alternativ könnte der Bauteil gemäss einer Empfehlung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auch als unbewohntes, eingeschossiges Hauptgebäude qualifiziert werden. Auch in diesem Fall seien alle baupolizeilichen Masse eingehalten.

d) Gemäss Art. 4.2 Abs. 2 Bst. b GBR darf die Gebäudefläche von unbewohnten An- und Nebenbauten maximal 40 m² betragen. Der Grenzabstand beträgt 2 m und die Gebäudehöhe maximal 4 m. Zu den unterirdischen Bauten bestimmt das GBR, dass diese bis zu 1.2 m über das massgebende Terrain ragen dürfen. Diese haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten (Art. 4.2 Abs. 2 Bst. c GBR).

e) Es ist unbestritten, dass ein Teil der geplanten Einstellhalle weniger als 1.2 m über das massgebende Terrain ragt und ein anderer, freiliegender Teil der Einstellhalle dieses Mass überschreitet. Umstritten ist, ob die Einstellhalle daher in einen unter- und oberirdischen Teil aufgeteilt und der oberirdische Teil entsprechend als unbewohnte An- und Nebenbaute qualifiziert werden kann, oder ob die Einstellhalle als Ganzes zu betrachten ist.

Die Baugesetzgebung gebietet in der Regel eine ganzheitliche Betrachtungsweise von Bauten und Anlagen: Wird beispielsweise die zulässige Höhe eines Gebäudes an bloss einem Punkt überschritten, gilt das gesamte Gebäude als zu hoch. Dasselbe gilt für den Grenzabstand oder die Gebäudelänge. Auch wenn Bauten etappenweise erstellt werden, sind die baupolizeilichen Masse nicht einzeln pro Etappe, sondern gesamthaft einzuhalten. So hat die BVE in einem Fall, wo auf einen Carport ein Geräteschopf erstellt worden ist, die beiden Bauten für die Frage der Gebäudehöhe und des Grenzabstands als Einheit betrachtet.³¹ Unterirdische Bauten werden zudem in der BMBV³² als «vollständig» unter dem massgebenden Terrain definiert (Art. 5 BMBV). Würden Bauten in verschiedene Abschnitte aufgegliedert und die jeweiligen Teile

³¹ BDE vom 5. März 2015, RA-Nr. 110/2014/144

³² Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

separat beurteilt, wäre sowohl die Frage nach der Baubewilligungspflicht als auch nach der Baubewilligungsfähigkeit kaum mehr nach klaren Regeln beurteilbar. Ausserdem wäre eine solche Betrachtungsweise missbrauchsanfällig. Eine entsprechende Praxis der Gemeinde Ligerz ist damit rechtlich nicht haltbar. Die vorliegende Einstellhalle ist also ganzheitlich zu betrachten und zu qualifizieren. Ein Teil der Einstellhalle ragt über 1.20 m über den Boden, womit die Einstellhalle als Ganzes nicht als unterirdisch im Sinn von Art. 4.2 Abs. 2 Bst. c GBR gilt. Will die Bauherrschaft den geplanten Einstellhallenteil zudem als Fortsetzung zum bereits bestehenden Teil verstanden haben, hat dem Gesagten zufolge auch die gesamte Einstellhalle – d.h. einschliesslich des bereits bestehenden Teils – die massgebenden baupolizeilichen Masse einzuhalten.

f) Aus dem Baureglement geht nicht klar hervor, welche Masse die Einstellhalle einzuhalten hat. Somit ist die BSIG-Empfehlung Nr. 7/721.0/10.1 des AGR beizuziehen, die sich mit Sonderfällen von baubewilligungspflichtigen Vorhaben befasst.³³ Als einen solchen Sonderfall bezeichnet die Empfehlung in Ziff. 2.5 die sog. «unbewohnten eingeschossigen Hauptgebäude». Darunter sind unbewohnte Bauten zu verstehen, welche die Flächenlimiten von unbewohnten An- und Nebenbauten überschreiten, die Höhenlimite aber einhalten. Zwar liegen die Baubewilligungsunterlagen zum ersten Einstellhallenteil nicht vollständig vor. Gemäss den vorhandenen Unterlagen und den von der Bauherrschaft eingereichten Plänen dürfte die betroffenen Einstellhalle aber die Voraussetzungen eines unbewohnten eingeschossigen Hauptgebäudes erfüllen: Die Einstellhalle ist gemäss den Akten unbewohnt, weist mehr als 40 m² Fläche auf und dürfte weniger als 4 m hoch sein. Damit überschreitet sie zwar die Flächenlimite für unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 4.2 Abs. 2 Bst. b GBR, nicht aber die Höhenlimite. Laut den Empfehlungen des AGR haben solche Gebäude keinen grossen Grenzabstand einzuhalten. Als kleiner Grenzabstand gilt der im Gemeindebaureglement vorgesehene, kleinste Grenzabstand und die Gebäudehöhe darf maximal 4 m betragen. Betreffend die Gebäudelänge und den parzelleninternen Gebäudeabstand und den Strassenabstand gelten keine besonderen Regelungen.³⁴ Die umstrittene Einstellhalle hält gemäss den Unterlagen sämtliche Vorgaben mit Ausnahme des Strassenabstands ein. Für die Unterschreitung des Strassenabstands hat die Bauherrschaft allerdings ein Ausnahmegesuch gestellt.

³³ Bernische Systematische Information der Gemeinden [BSIG]

³⁴ Vgl. zum Ganzen Anhang I BSIG-Empfehlung Nr. 7/721.0/10.1

g) Die geplante Einstellhalle erweist sich somit aus baupolizeilicher Sicht voraussichtlich als zulässig. Sollte die Bauherrschaft Veränderungen am bestehenden Teil der Einstellhalle vornehmen, die nicht entsprechend in den Plänen gekennzeichnet sind, wird sie während der Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Pläne einzureichen haben. Dasselbe gilt, falls die Geländehöhen nicht korrekt verkotet sein sollten. Auf das Einholen eines baupolizeilichen Mitberichts, wie dies die Beschwerdeführenden verlangen, kann dem Gesagten zufolge jedoch verzichtet werden.

9. Strassenanschlussbewilligung

a) Zwar ist ein Teil der Einstellhalle bereits bestehend. Mit dem umstrittenen Bauvorhaben geht aber eine gesteigerte Nutzung des Strassenanschlusses einher. Daher ist eine Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde erforderlich (Art. 85 Abs. 1 SG). In koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentscheides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG). Die notwendige Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde wurde vorliegend im vorinstanzlichen Verfahren weder erteilt noch im Dispositiv des angefochtenen Entscheids aufgenommen.

b) Voraussetzung für eine Strassenanschlussbewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV³⁵). Zur Beurteilung kann die VSS-norm 640 050 «Grundstückzufahrten» herangezogen werden. Im weiteren Verlauf des Baubewilligungsverfahrens wird die Strassenanschlussbewilligung zu prüfen und bei erfüllten Voraussetzungen zu erteilen sein.

10. Rückweisung an die Vorinstanz

³⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG³⁶ entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis und in Abweichung der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet ihr jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Die Beschwerdeinstanz soll von der Möglichkeit der Rückweisung aber nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, welche die prozessökonomischen Gesichtspunkte überwiegen. Mangelnde Entscheiderreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber umfassende Beweismassnahmen durchführen müsste.³⁷

b) Die Beschwerdegegnerschaft reichte während des Beschwerdeverfahrens eine Projektänderung ein. Diese muss zusammen mit dem Ausnahmegesuch zum Unterschreiten des Abstands zur Rebenschutzzone publiziert werden. Weiter ist abzuklären, ob die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. L. _____ mit den Bauarbeiten an der dortigen Treppe einverstanden sind. Überdies ist unklar, ob aufgrund der neu vorgesehenen Kürzung der Mauern ein Eingriff in das dahinterliegende Terrain der Beschwerdeführenden notwendig ist. Sollte dies der Fall sein, müsste eine Zustimmung der Beschwerdeführenden als Grundeigentümerschaft eingeholt werden. Das geänderte Vorhaben ist zudem der OLK zur ästhetischen Beurteilung zu unterbreiten. Schliesslich wurde die notwendige Strassenanschlussbewilligung nicht erteilt. Dies muss allenfalls nachgeholt werden. Die Angelegenheit ist daher noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Aufgabe der BVE als Beschwerdeinstanz, in diesem Umfang weitere Abklärungen und Publikationen vorzunehmen. Der angefochtene Entscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne wird daher aufgehoben und die Sache wird zur Fortführung des Verfahrens bzw. zur vollständigen Prüfung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

11. Beweisanträge

³⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

³⁷ Zum Ganzen: Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, Art. 72, N. 2 f.

Die Beschwerdeführenden stellen mehrere Beweisanträge. Sie verlangen einen baupolizeilichen Mitbericht bei der Abteilung der JGK, einen Fachbericht der OLK und der OIK sowie die Überprüfung der Pläne durch einen Geometer. Sowohl die Beschwerdeführenden als auch die Beschwerdegegnerschaft beantragen zudem einen Augenschein. Ein Bericht des OIK zur Verkehrssicherheit wurde eingeholt. Betreffend Fachberichte der OLK und JGK kann auf das Gesagte verwiesen werden. Ein Augenschein sowie die Überprüfung der Pläne durch einen Geometer sind sodann aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz im Beschwerdeverfahren nicht notwendig.

12. Kosten

a) Zusammengefasst wird die Beschwerde gutgeheissen, der Bauentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 16. Juli 2017 wird aufgehoben und die Sache wird zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die Beschwerdegegnerschaft gilt damit als unterliegend und hat die Verfahrenskosten zu tragen (vgl. Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG). Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV³⁸).

b) 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 PKV³⁹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis Fr. 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 KAG⁴⁰). Der Anwalt der Beschwerdeführenden macht ein Honorar von Fr. 11'400.--, Auslagen von Fr. 477.50.-- und Mehrwertsteuern geltend. Im vorliegenden

³⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

⁴⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Fall war der gebotene Zeitaufwand angesichts des mehrmaligen Schriftenwechsels, insbesondere der Stellungnahme zum Fachbericht des TBA OIK III, zur Projektänderung sowie die zweifachen Schlussbemerkungen, leicht überdurchschnittlich. Dasselbe gilt angesichts der Bausumme von rund Fr. 2'259'440.-- für die Bedeutung der Streitsache. Die Schwierigkeit des Prozesses war dagegen unterdurchschnittlich. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens zu 50 % und damit ein Honorar von Fr. 6'100.-- als angemessen. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden somit Parteikosten von insgesamt Fr. 7'083.95 zu bezahlen (Honorar Fr. 6'100.--, Auslagen Fr. 477.50, Mehrwertsteuer Fr. 506.45).

III. Entscheid

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 16. Juli 2018 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.-- werden dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haben dem Beschwerdeführer 1 und der Beschwerdeführerin 2 Parteikosten im Betrag von Fr. 7'083.95 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.
4. Die Baugesuchsakten sowie das Original-Ausnahmegesuch zum Unterschreiten des Abstands zur Rebenschutzzone vom 22. Mai 2019 gehen an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne.
5. Je ein Satz der Projektänderungspläne (Situation 1:200, rev. 15. April 2019, Situation UG Ausfahrt 1:200, rev. 15. April 2019, Untergeschoss 1:100, rev. 15. April 2019, Südfassade 1:100, rev. 15. April 2019, Ostfassade 1:100, rev. 15. April 2019, Schnitt B-B 1:100, rev. 15. April 2019) gehen an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne und an die Beschwerdeführenden sowie an die Beschwerdegegnerschaft.

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben, mit Beilagen gemäss Ziff. 5
- F._____, eingeschrieben, mit Beilagen gemäss Ziff. 5
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, eingeschrieben, mit Beilagen gemäss Ziff. 4 und 5
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz, eingeschrieben

**Bau-, Verkehrs- und
Energiedirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 5 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.