



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/120

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Januar 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau A._____ und 7 weitere Beschwerdeführende
Beschwerdeführende

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und

L._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt M._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bolligen, Gemeindeverwaltung,
Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bolligen vom 13. Juni 2022
(Baugesuch Nr. 2021-0032 / eBau Nr. 2021-5613; Abbruch bestehende Liegenschaft, Neubau
Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin plant, das Einfamilienhaus auf Parzelle Bolligen Gbbl. Nr. O._____ abzubauen und ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und unterirdischer Einstellhalle zu erstellen. Dafür reichte sie am 2. August bzw. 2. September 2021 bei der Gemeinde Bolligen ein Baugesuch ein. Für den Containerplatz und die Zufahrt zur Einstellhalle reichte sie ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Strassenabstands ein. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache.

2. Mit Gesamtbauentscheid vom 13. Juni 2022 erteilte die Gemeinde Bolligen die Abbruchbewilligung für das bestehende Einfamilienhaus und die Baubewilligung für das Neubauvorhaben. Dazu erteilte sie die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands. Die Einsprachen wies sie ab.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 13. Juli 2022 gemeinsam Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 13. Juni 2022 und Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei der Gesamtbauentscheid aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ihre Rügen betreffen insbesondere das anwendbare Recht, die Einhaltung der baupolizeilichen Masse, die Kinderspielplatzfläche und die ästhetische Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung. Zudem machen sie geltend, am Erhalt des C._____Hauses bestehe ein öffentliches Interesse.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 22. August 2022, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin stellt in ihrer Beschwerdeantwort vom 22. August 2022 eine Projektänderung in Aussicht und beantragt, diese sei im Beschwerdeverfahren ohne erneute Publikation zu behandeln. Die Beschwerde sei, soweit auf sie einzutreten sei, abzuweisen und die durch die Vorinstanz erteilte Baubewilligung sei zu bestätigen.

5. Am 30. August 2022 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, die sie in der Beschwerdeantwort wie folgt umschrieb:

- «Tiefersetzen des Gebäudes um 78 cm mit entsprechenden Terrainanpassungen,
- Reduktion der Attikageschossfläche mit entsprechender Anpassung der Raumaufteilung und einzelner Fenster,
- Erstellung eines zusätzlichen Hauseingangs auf der Nordostseite des Gebäudes beim Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich (diese Flächen werden im neuen Umgebungsplan detaillierter dargestellt),
- kleine Änderungen bei den Fenstern im nordöstlichen Bereich des Gebäudes,
- Verzicht auf einen permanenten Containerplatz in der südöstlichen Ecke der Parzelle.»

Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern.

6. Die Gemeinde nahm mit Eingabe von 7. November 2022 und Nachtrag vom 8. November 2022 einlässlich zur Projektänderung Stellung. Sie beantragt, die Projektänderung sei auch den betroffenen Nachbarn und den Einsprechern zuzustellen, welche nicht Beschwerdeführer seien. Zudem seien von den beteiligten Amts- und Fachstellen Stellungnahmen einzuholen. Das Gefälle der Einstellhallenzufahrt entspreche nicht mehr den Normen und sei anzupassen. Die Beschwerdeführenden reichten am 8. November 2022 eine Stellungnahme ein. Die Beschwerdeführerinnen 1 und 4 zogen ihre Beschwerde aufgrund der Projektänderung zurück. Die anderen Beschwerdeführenden halten an den in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren fest. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich mit Eingabe vom 15. Dezember 2022 zu den Stellungnahmen. Die Beschwerdeführenden reichten am 15. Dezember 2022 ein weiteres Beweismittel ein.

7. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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 BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführerinnen 1 und 4 haben ihre Beschwerde zurückgezogen. Ihr Interesse an einem Entscheid ist damit entfallen. Das Beschwerdeverfahren ist insofern als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben (Art. 39 VRPG⁴).

c) Die im Verfahren verbliebenen Beschwerdeführenden 2 bis 3 und 5 bis 8 sind als Nachbarn durch das Bauvorhaben in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt. Sie haben sich mit Einsprache am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind durch den angefochtenen Bauentscheid beschwert. Sie sind zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Anwendbares Recht

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben sei nach dem Baureglement vom 16. Dezember 2008 (mit Änderungen) zu beurteilen, das im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung in Kraft gewesen sei. Das neue Baureglement sei erst am 8. Oktober 2021 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt worden. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, sie habe ihr Baugesuch gestützt auf das neue Baureglement eingereicht, das am 15. September 2020 durch die Gemeindeversammlung beschlossen worden sei. Das neue Baureglement sei am 11. November 2021 in Kraft getreten.

b) Bauvorhaben sind nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuches geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Im Laufe des Beschwerdeverfahrens eingetretene Rechtsänderungen sind dann zu beachten, wenn zwingende Gründe für deren sofortige Berücksichtigung sprechen oder das neue Recht für die gesuchstellende Person günstiger ist (lex mitior). Der Entscheid ist zudem zurückzustellen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben (Art. 36 Abs. 2 BauG). Werden Baugesuche im Hinblick auf vorgesehene neue Vorschriften oder Pläne eingereicht, sind sie nach deren Genehmigung aufgrund dieser Vorschriften oder Pläne zu beurteilen, sofern die Baubewilligung nicht vorzeitig gestützt auf Art. 37 BauG erteilt werden kann (Art. 36 Abs. 3 BauG).⁵

c) Die Gemeinde Bolligen revidierte ihr Baureglement in Zusammenhang mit der Anpassung an die BMBV⁶. Die öffentliche Auflage des revidierten Baureglements erfolgte vom 15. Januar bis am 15. Februar 2020. Die Beschwerdegegnerin reichte das Baugesuch am 2. September 2021

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

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

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

⁵ VGE 2020/456 vom 1. Februar 2022 E. 2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 1, 3a, 7

⁶ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

ein, mithin nach der öffentlichen Auflage. Das neue Baureglement hatte bei Gesuchseinreichung bereits Vorwirkung. Aus der Korrespondenz zur Bauvoranfrage ergibt sich eindeutig, dass die Beschwerdegegnerin ihr Bauvorhaben gestützt auf das neue Baureglement projektierte.⁷ So stellte sie der Gemeinde mehrere Fragen zu «Art. 4» bezüglich der zulässigen baupolizeilichen Nutzung und bezog sich für die Feststellung des Terrains auf die BMBV. Das Baureglement von 2008 regelte in Art. 4 die Planungsvorteile und konnte daher nicht gemeint sein. Die Beschwerdegegnerin reichte das Baugesuch somit im Hinblick auf das neue Baureglement ein. Am 8. Oktober 2021 wurde das neue Baureglement vom AGR genehmigt und trat am 11. November 2021 in Kraft.⁸ Im Zeitpunkt des Bauentscheids vom 13. Juni 2022 war bereits das neue Baureglement in Kraft. Das Bauvorhaben ist somit nach den neuen Vorschriften zu beurteilen (vgl. Art. 36 Abs. 3 BauG).

3. Projektänderung und Rückweisung

a) Eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. BewD⁹ liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die vorliegende Projektänderung umfasst insbesondere eine Tiefersetzung des Gebäudes um 78 cm, den Verzicht auf den im Strassenabstand aufgestellten Containerplatz, eine Verkleinerung des Attikageschosses mit Grundrissänderungen, einige Änderungen bei den Fenstern, die Änderung des Hauseingangs auf der Nordostseite des Gebäudes, die Erstellung eines Kleinkinderspielplatzes und einige Änderungen in der Umgebungsgestaltung. Die Gebäudemasse, das Erscheinungsbild und die Stellung des Gebäudes sind von der Projektänderung nicht betroffen. Trotz der nicht geringen Anzahl Änderungen bleibt das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD.

b) Wird in einem laufenden baurechtlichen Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.¹⁰ Insoweit wurde dem vorliegend angefochtenen Gesamtbauentscheid mit der Projektänderung die Grundlage entzogen. Verfahrensgegenstand ist nur noch das geänderte Bauvorhaben gemäss Baugesuch vom 2. September 2021 mit der am 30. August 2022 eingereichten Projektänderung.¹¹ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz kann die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD).

c) Im vorliegenden Fall ist eine Rückweisung der Projektänderung aus mehreren Gründen geboten. Die Gemeinde verlangt eine Anpassung der Einstellhallenzufahrt, weil das Gefälle das nach der Norm zulässige Mass überschreite. Sie weist darauf hin, dass weitere Nachbarn durch die Projektänderung betroffen sein könnten und angehört werden müssen. Es sind zahlreiche Änderungen am und im Gebäude, bei der Umgebung und Hauszufahrt zu beurteilen, zu denen gegebenenfalls ergänzende Amts- und Fachberichte eingeholt werden müssen. Die geänderte Umgebungsgestaltung ist dem Ausschuss für Baugestaltung zu unterbreiten. Dieser hatte in

⁷ Schreiben der D. _____ Architekten AG an die Gemeinde vom 28. April 2021, Vorakten pag. 241; Beurteilung der Voranfrage durch die Gemeinde vom 28. Mai 2021 und E-Mailverkehr mit den D. _____ Architekten AG, Vorakten pag. 263 ff.

⁸ Vgl. Mitteilung der Gemeinde vom 11. November 2021, Beilage 3 zur Beschwerdeantwort

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

¹¹ BVR 2012 S. 463 E. 2.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

seinem Fachbericht empfohlen, dass zumindest die verbleibenden Freiflächen so weit wie möglich von künstlichen Niveauunterschieden und Abgrabungen befreit und als von «Haus zu Haus reichende Gärten» sorgfältig naturnah gestaltet werden sollen. Dabei solle der Bepflanzung mit einzelnen Bäumen und Sträuchern besondere Beachtung geschenkt werden.¹² Der Ausschuss für Baugestaltung wird zu beurteilen haben, ob die Projektänderung seiner Empfehlung Rechnung trägt.

d) Weiterer Abklärungsbedarf besteht namentlich hinsichtlich des Kinderspielplatzes und einer allfälligen Befreiung von der Erstellungspflicht nach Art. 15 Abs. 5 BauG. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen (Art. 15 Abs. 1 BauG). Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks, wovon einer nach Möglichkeit rollstuhlgängig auszugestalten ist (vgl. Art. 44 Abs. 2 BauV¹³). Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen (Art. 43 Abs. 1 und 2 BauV). Ein Kinderspielplatz muss seinem Zweck entsprechend mit Spielmöglichkeiten ausgestattet sein (vgl. Art. 44 Abs. 4 BauV). Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin auf dem revidierten Umgebungsplan ist für das geplante Mehrfamilienhaus ein Kinderspielplatz von 118,7 m² Fläche erforderlich. Mit der Projektänderung ist in der nordöstlichen Parzellenecke ein Kleinkinderspielplatz mit einer Fläche von 28 m² vorgesehen.¹⁴ Die Angaben auf dem Umgebungsplan decken sich allerdings nicht mit den Ergebnissen auf dem separaten Berechnungsblatt, was noch zu klären sein wird. Die begrünten Restflächen rund um das Gebäude sind zu schmal, als dass sie nach der Arbeitshilfe (AHOP) «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze» als Kinderspielplatz angerechnet werden könnten.¹⁵

e) Die Beschwerdegegnerin bringt vor, der neu geplante Kinderspielplatz neben dem Mehrfamilienhaus sei insbesondere für Kleinkinder geeignet. In einer Distanz von weniger als 200 m bestünden zwei genügend grosse und gut ausgerüstete öffentliche Spielplätze (beim Kindergarten und beim D._____haus). Sie seien über die S._____strasse, d.h. eine verkehrsberuhigte Begegnungszone (Tempo 20 km/h) gut und gefahrlos erreichbar. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Erstellungspflicht eines Kinderspielplatzes nach Art. 15 Abs. 5 BauG i.V.m. Art. 46a BauV seien erfüllt. Auch das Mehrfamilienhaus T._____strasse 15 (Parzelle Nr. E._____) verfüge über keinen Kinderspielplatz und sei offenbar vollständig von der Erstellungspflicht befreit worden. Dies entspreche der neuen Praxis der Gemeinde und diene den Anliegen der häuslicher Bodennutzung und der inneren Verdichtung.

Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass die Voraussetzungen für die Befreiung von der Erstellungspflicht gemäss Art. 15 Abs. 5 BauG erfüllt sind. Die Bestimmung solle nur dort zweckmässig zur Anwendung gelangen, wo sich das Gebiet gut für ein verdichtetes Bauen eigne und deshalb nicht genügend Platz biete, um grössere Spielflächen zu erstellen. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Die genannten Spielplätze seien nicht sicher erreichbar (Kreuzung beim D._____haus, Parkplatzanlage vorne an der S._____strasse). Zudem fehle der Nachweis, dass die genannten Flächen genügend gross und gut ausgerüstet seien.

¹² Fachbericht vom 9. Februar 2022, Vorakten pag. 158 f.

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁴ Angaben auf Umgebungsplan vom 26. August 2022 (Projektänderung)

¹⁵ «Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen» (nachfolgend: AHOP-Empfehlungen), Juni 1992, Hrsg. Raumplanungsamt des Kantons Bern, abrufbar unter <www.dij.be.ch>, Rubriken Raumplanung / Arbeitshilfen (AHOP) / Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze

f) Laut Art. 15 Abs. 5 BauG i.V.m. Art. 46a BauV kann die Bauherrschaft von der Erstellung von Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen teilweise oder vollständig befreit werden, wenn sichergestellt ist, dass in der Nähe des Baugrundstücks gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen vorhanden sind oder innert zwei Jahren ab Bewilligung der Wohnsiedlung erstellt werden. Vorausgesetzt wird weiter, dass die Spielplätze genügend gross und gut ausgerüstet sind und dass deren Bestand, Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt ist.

Kinderspielplätze dienen namentlich kleineren Kindern und jüngeren schulpflichtigen Kindern. Sie müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein (Art. 44 Abs. 3 BauV). Gemäss der AHOP-Empfehlung soll mindestens ein Zugang zu einem Kinderspielplatz rollstuhlgängig und mit Kinderwagen befahrbar sein.¹⁶ Das AGR hat im Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen»¹⁷ konkretisiert, unter welchen Voraussetzungen ein nahe gelegenes Angebot an Spielflächen zur Befreiung von der Erstellungspflicht führen kann. Für Kinderspielplätze (d.h. für kleinere Kinder) wird in der Regel eine Distanz von nicht mehr als 200 m als «in der Nähe liegend» erachtet. Je weiter diese Infrastrukturen von den Wohnungen entfernt sind, desto unattraktiver sind sie für die entsprechenden Nutzergruppen. Damit der Kinderspielplatz für kleinere Kinder gefahrlos erreicht werden kann, darf der Weg keine Querungen von verkehrsorientierten Strassen, keine Unterführungen und Sichtbehinderungen (z.B. durch parkierte Autos) beinhalten. Bestehen Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit ist eine Fachstelle (z.B. die Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu) beizuziehen.

g) Einer der genannten Spielplätze liegt beim D._____haus, der andere beim Kindergarten T._____. Gemäss Planbeilage¹⁸ der Beschwerdegegnerin beträgt die Wegdistanz zum Spielplatz beim D._____haus ca. 195 m. Um zu diesem Spielplatz zu gelangen, müssen die Kinder eine langgezogene Kreuzung überqueren, in die insgesamt fünf Quartierstrassen einmünden. Es ist unklar, ob die Verkehrssicherheit für kleinere Kinder, die allein unterwegs sind, gewährleistet ist. Der Umstand, dass es sich um eine Begegnungszone mit Tempo 20 km/h handelt, sagt allein nichts aus über die Verkehrssicherheit im konkreten Fall. Dies ist durch eine Fachbehörde abzuklären. Der Weg zum Spielplatz beim Kindergarten T._____ führt gemäss Planbeilage von der S._____strasse her über das Areal des Kirchgemeindehauses. Die eingezeichnete Wegdistanz wird mit rund 140 m angegeben. Es ist weder erkennbar noch aktenkundig, ob dieser Weg Treppenstufen umfasst. Sofern der eingezeichnete Weg mit Kinderwagen oder Rollstuhl nicht befahrbar ist und der Spielplatz über einen anderen Zugang erreicht werden muss, ist dieser Zugangsweg zu beurteilen. Zudem ist nicht klar, ob ein öffentliches Wegrecht über das Kirchgemeindeareal besteht.

Über die beiden Spielplätze ist nichts Näheres bekannt. So ist unklar, in welcher Art die Benützung durch Dritte gestattet und sichergestellt ist. Gerade beim Spielplatz des Kindergartens stellt sich die Frage, ob der Zugang für fremde Kinder während den Unterrichtszeiten respektive während der Benützung durch die Kindergartenkinder gewährleistet wäre. Auch über die Grösse und Einrichtung der Spielplätze ist nichts Näheres bekannt. Auf den Fotos des Kindergartens T._____ ist nur eine Anlage mit Kinderschaukel abgebildet;¹⁹ zum Spielplatz beim D._____haus sind keine öffentlichen Fotos greifbar.

h) Bei der Beurteilung, ob die Grösse der Spielplätze zur Befreiung von der Erstellungspflicht genügt, ist die Fläche nach Art. 45 Abs. 1 BauV vollumfänglich nachzuweisen. Zudem muss der

¹⁶ AHOP-Empfehlung S. 15

¹⁷ Vgl. AGR, Merkblatt Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen vom 20. September 2017, abrufbar unter <www.dij.be.ch>, Rubriken Raumplanung / Arbeitshilfen (AHOP) / Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze

¹⁸ Beilage zur Beschwerdeantwort vom 22. August 2022

¹⁹ Abgerufen auf www.schule-bolligen.ch, letztmals besucht am 5. Januar 2023

Bedarf des umliegenden Quartiers angemessen mitberücksichtigt werden. Die Nachweise dürfen sich flächenmässig nicht überlagern.²⁰ Gemäss den unbestrittenen Angaben der Beschwerdegegnerin wurde beim benachbarten Neubau an der T._____strasse 15 kein Kinderspielplatz erstellt. Es ist nicht bekannt, welcher andere Spielplatz zur Befreiung von der Erstellungspflicht dient und welche Fläche dadurch bereits beansprucht ist. Sollte es sich um die gleichen Spielplätze wie vorliegend handeln, ist diese Beanspruchung (und die allfällige Beanspruchung durch weitere Neubauten) flächenmässig auszuweisen und in die Beurteilung einzubeziehen. Es muss somit aufgezeigt werden, welchen Bedarf die bestehenden Spielplätze bereits heute abdecken und ob ihre Grösse auch für eine (Teil-)Befreiung des vorliegenden Mehrfamilienhauses genügen würde.

i) Zusammenfassend besteht erheblicher Abklärungsbedarf, bevor beurteilt werden kann, ob die Voraussetzungen von Art. 15 Abs. 5 BauG i.V.m. Art. 46a BauV für eine (Teil-)Befreiung von der Erstellungspflicht eines Kinderspielplatzes gegeben sind. Es ist nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelbehörde, Sachverhaltsabklärungen in diesem Umfang vorzunehmen. Zudem erfordert die Projektänderung weitere Verfahrensschritte, welche primär Sache der Baubewilligungsbehörde sind. Die Sache ist daher an die Vorinstanz zur Fortsetzung des Verfahrens und zu neuem Entscheid zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens brauchen die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden nicht mehr beurteilt zu werden.

j) Wird das Bauvorhaben mit der Projektänderung an die Vorinstanz zurückgewiesen, so muss der angefochtene Bauentscheid aus prozessualen Gründen aufgehoben werden.²¹ Insoweit wird die Beschwerde vom 13. Juli 2022 gegenstandslos.²²

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²³). Sie werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (vgl. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Mit der Projektänderung hat die Beschwerdegegnerin den Einwänden der Beschwerdeführenden teilweise Rechnung getragen, worauf die Beschwerdeführerinnen 1 und 4 die Beschwerde zurückzogen. Damit gilt die Beschwerdegegnerin diesbezüglich als unterliegend (Art. 110 Abs. 1 VRPG) und wird kostenpflichtig. Die übrigen Beschwerdeführenden halten an ihren Anträgen auf Bauabschlag, eventualiter Rückweisung fest. Bei einer Rückweisung wird praxisgemäss von einem vollumfänglichen Obsiegen der Beschwerdeführenden ausgegangen, wenn (bei Vorliegen eines reformatorischen Antrags) ein Rückweisungsentscheid ergeht und die vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.²⁴ Die Beschwerdegegnerin gilt demnach auch in dieser Hinsicht als unterliegend und hat die gesamten Verfahrenskosten zu tragen.

b) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht ein Honorar von CHF 8500.– geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung

²⁰ Vgl. Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» vom 20. September 2017 Ziff. 5

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32–32d N. 13a und 13c

²² BVR 2012 S. 463 E. 2.2

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 6

anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁵ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁶). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten, da kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Auch die vorliegend umstrittenen Rechtsfragen, die Schwierigkeit des Prozesses und die Bedeutung der Streitsache sind insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Zu berücksichtigen ist andererseits, dass der Rechtsvertreter mehrere Beschwerdeführende vertritt. Daher erscheint ein Honorar von CHF 6000.– als angemessen. Hinzu kommen die Auslagen im Betrag von CHF 92.60 sowie die Mehrwertsteuer. Der Parteikostenersatz beläuft sich damit auf CHF 6561.75.

III. Entscheid

1. Hinsichtlich des Beschwerderückzugs der Beschwerdeführerinnen 1 und 4 wird das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Bolligen vom 13. Juni 2022 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Weiterbehandlung der Projektänderung vom 30. August 2022 und zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen. Insoweit wird die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 bis 3 und 5 bis 8 gegenstandslos.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 6561.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt M._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bolligen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

²⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

²⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

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