



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/50

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. September 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____ und Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ins, Gemeindeverwaltung, Dorfplatz 2, 3232 Ins

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 25. Februar 2022 (eBau Nummer 2021-5439; Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 20. Juli 2021 bei der Gemeinde Ins ein Baugesuch ein für ein neues Mehrfamilienhaus (MFH) mit Tiefgarage auf der Parzelle Ins Grundbuchblatt Nr. J._____.¹ Die Parzelle liegt in der Kernzone KA am Rande des Ortsbildschutzbereichs und der Baugruppe G des kantonalen Bauinventars.² Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Nach Einholen von Fachberichten des Berner Heimatschutz (BHS) und der kantonalen Denkmalpflege (KDP) erteilte das

¹ Im Folgenden Parzelle Nr. J._____.

² Vgl. Zonenplan 1 Siedlung der Einwohnergemeinde Ins, Mst. 1:2500, vom Mai 2021.

Regierungsstatthalteramt Seeland mit Gesamtentscheid vom 25. Februar 2022 die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 25. März 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 25. Februar 2022 und die Erteilung des Bauabschlags für das Bauvorhaben. Eventualiter sei der Gesamtentscheid vom 25. Februar 2022 aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben verletze das Orts- und Quartierbild sowie die Erschliessungssituation der Bauparzelle und der dahinterliegenden Grundstücke sei ungenügend.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,³ führte den Schriftwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Seeland verweist in seiner Eingabe vom 10. April 2022 auf seinen Gesamtentscheid vom 25. Februar 2022, ohne sich zum Inhalt der Beschwerde zu äussern. Die Gemeinde nimmt mit Schreiben vom 26. April 2022 Stellung zur Beschwerde, ohne einen eigentlichen Antrag zu stellen. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 26. April 2022 unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

4. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten und die Fachberichte des BHS und der KDP wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD 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. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind wohnhaft an der K. _____ gasse 16, 3232 Ins (Parzelle Ins Grundbuchblatt Nr. L. _____). Die Beschwerdeführerin 1 ist zudem Alleineigentümerin dieser Parzelle, welche unmittelbar an die Bauparzelle Nr. J. _____ grenzt. Sie haben am vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende teilgenommen und sind mit ihrer Einsprache⁶ nicht durchgedrungen. Sie sind damit durch die vorinstanzliche Verfügung formell und materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

³ 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).

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁶ Vgl. Vorakten, pag. 74.

2. Einbezug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

a) Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrer Beschwerde den Beizug der OLK. Sie machen geltend, die beiden Fachberichte der BHS und des KDP seien «inhaltlich und insbesondere im Wortlaut nahezu identisch». Aufgrund dessen bestünden erhebliche Zweifel an der Güte der Begutachtungen. Zudem bemängeln sie die Fachberichte inhaltlich. Diese setzten sich überwiegend mit der Materialisierung des Bauvorhabens auseinander und beanstandeten lediglich Diskrepanzen diesbezüglich. Weder der Ortsbildschutz noch die Vorgaben zur Bau- und Aussenraumgestaltung seien beurteilt worden. Eine korrekte und vertiefte Auseinandersetzung mit den Vorgaben habe nicht stattgefunden. Die Beschwerdeführenden kritisieren, es werde überhaupt nicht untersucht, ob sich das neue Projekt in den ortsbaulichen Kontext einordne und ob gemäss GBR⁷ die erforderliche «gute Gesamtwirkung» eingehalten sei. Sie beantragen deswegen die Einholung eines Fachberichts bei der OLK.

Die Beschwerdegegnerin bekräftigt den Fachbericht des BHS und verdeutlicht, dass die gestalterischen Einwände des BHS von ihr berücksichtigt worden seien. Für einen jetzigen OLK-Beizug bestehe im Sinne von Art. 22a BewD⁸ keine rechtliche Handhabe. Die Bauparzelle liege zudem nicht in einem Schutzgebiet nach diesem Artikel. Eine allfällige inhaltliche Lücke in den Fachberichten würde ebenfalls keinen OLK-Beizug rechtfertigen, höchstens die von Amtes wegen einzuholende Ergänzung der Fachberichte bei den Erstellern.

Die Gemeinde bringt vor, sie hole für alle Bauvorhaben in der Kernzone A sowie ausserhalb der Bauzone den Fachbericht einer Fachinstanz ein. In der Regel sei dies der BHS. Bei Liegenschaften in einer Baugruppe oder bei K-Objekten werde ein Bericht der KDP eingeholt.

Das Regierungsstatthalteramt hielt in seinem Gesamtentscheid auf ein entsprechendes Begehren im vorinstanzlichen Verfahren⁹ fest, aufgrund der vorliegenden positiven Fachberichte sei eine zusätzliche Konsultation der OLK nicht gerechtfertigt. Die Parzelle würde überdies nicht in einem Schutzgebiet gemäss Art. 22a Abs. 1 BewD liegen.

b) Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ), wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Gemäss Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, insbesondere in einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG (Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD). Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde sowie bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind (Art. 22a Abs. 2 BewD).

⁷ Baureglement der Gemeinde Ins vom Februar 2021, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 9. Februar 2021 (GBR).

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁹ Vgl. Antrag Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren, Vorakten, pag. 95.

c) Geplant ist vorliegend ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf der Parzelle Nr. J. _____ in der Kernzone KA gemäss Art. 211 Abs. 3 GBR. Die Parzelle befindet sich nicht in einem Schutzgebiet gemäss Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD. Sie liegt jedoch am Rande des Ortsbildschutzperimeters der Baugruppe G des kantonalen Bauinventars und grenzt an eine im Sinne von Art. 10a Abs. 3 BauG als erhaltenswert eingestufte Liegenschaft auf der Parzelle Nr. B. _____.¹⁰ Im vorinstanzlichen Verfahren wurde sowohl der BHS als auch die KDP beigezogen. Der BHS, Regionalgruppe Biel-Seeland, hat im Baubewilligungsverfahren mit Bericht vom 8. Oktober 2021 aus ästhetischer Sicht das strittigen Bauvorhaben positiv beurteilt. Der BHS und seine Regionalgruppen sind als privatrechtliche Vereine organisiert. Nach Art. 421 Abs. 1 GBR zieht der Gemeinderat eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesener Fachleute bei. Dazu gehören gemäss Hinweisen im GBR auch die Bauberaterinnen und -berater des BHS. Die BVD erkennt den BHS (bzw. seine Bauberaterinnen und -berater) regelmässig als leistungsfähige örtliche Fachstelle an, da er über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.¹¹ Gleiches gilt für das Verwaltungsgericht des Kantons Bern, welches den BHS ebenfalls als leistungsstarke örtliche Fachstelle akzeptiert.¹² Im vorinstanzlichen Verfahren fand somit eine Beurteilung durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinne von Art. 22a Abs. 2 BewD – der Regionalgruppe Biel-Seeland des BHS – statt. Bei dieser Sachlage war das Regierungsstatthalteramt nicht gehalten, bei der OLK einen Fachbericht einzuholen und hat zu Recht darauf verzichtet. Mit anderen Worten liegen die Beschwerdeführenden falsch, wenn sie vorbringen, sie hätten im vorinstanzlichen Verfahren zu Recht die Anhörung der OLK beantragt. Zudem hat die KDP mit Schreiben vom 14. Oktober 2021 das Bauvorhaben ebenfalls positiv beurteilt. Auch bei einer Beurteilung durch die KDP ist die OLK gemäss Art. 22a Abs. 2 BewD im Baubewilligungsverfahren nicht zusätzlich beizuziehen.

Die BVD als Beschwerdeinstanz hätte zwar grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzlich zur Beurteilung durch den BHS und der KDP die OLK zu konsultieren (Art. 10 Abs. 3 BauG und Art. 4 Abs. 1 OLKV¹³), hat sie den Sachverhalt doch von Amtes wegen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG¹⁴).¹⁵ Angesichts der in sich stimmigen Berichte des BHS und der KDP besteht jedoch auch im Beschwerdeverfahren kein Anlass die OLK beizuziehen. Zumal, wie oben ausgeführt, das Bauvorhaben nicht in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet zu liegen kommt. Aus den Akten und dem Bildmaterial konnte sich die BVD ein ausreichendes und vollständiges Bild der Situation verschaffen (vgl. Erwägung 3. nachfolgend). Der Beweisantrag auf Einholung eines Fachberichts der OLK wird daher abgewiesen. Auf die inhaltliche Kritik der Beschwerdeführenden an den erwähnten Berichten ist in der Folge einzugehen.

3. Ortsbildschutz / Ästhetik

a) Das geplante Bauvorhaben in der Kernzone KA liegt in der zweiten Reihe zur M. _____gasse. Alle baupolizeilichen Vorschriften sind unbestrittenermassen eingehalten (zur Erschliessung vgl. nachfolgen Erwägung 4.). Der BHS vertritt die Ansicht, das Bauprojekt erreiche mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.15 eine sehr hohe Ausnutzung des Grundstücks. Das geplante Gebäudevolumen sei an der obersten Limite der Verträglichkeit. Die

¹⁰ Vgl. Zonenplan der Gemeinde Ins, vgl. auch Bauinventar des Kantons Bern.

¹¹ Vgl. BDE RA Nr. 110/2019/68, E. 4c, 110/2008/82, E. 5b; 110/2006/45, E. 2a; 110/1996/118 E. 7.

¹² Vgl. zuletzt VGE 2021/123 vom 28. März 2022, E. 4.3 f.

¹³ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221).

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 9d.

klare Gestaltung der Fassaden und das ruhige Gesamtbild entschärften jedoch die Grösse. Bezüglich der Materialisierung müsse die bestehende Diskrepanz zwischen der Materialliste und den visualisierten Fassaden geklärt werden. Die dunkle Farbgebung werde jedoch befürwortet. Die geplante Materialisierung und Farbgebung (der Fassadenelemente und der Dachdeckung) müsse vor der Realisierung dem BHS zur Prüfung vorgelegt werden. Im Allgemeinen könne dem Projekt aufgrund der ruhigen und klaren Gestaltung der Fassaden und Dachflächen aus gestalterischer Sicht zugestimmt werden.¹⁶ Die KDP bekräftigt die Ausführungen des BHS und stimmt dem Bauvorhaben unter Auflagen ebenfalls zu.¹⁷

Das Regierungsstatthalteramt führt in seinem Entscheid aus, in der Kernzone A sei die traditionelle Hausstellung, die Firstrichtung, die Fassadeneinteilung sowie deren Gestaltung zu übernehmen oder zu erhalten. Die Beschwerdegegnerin habe die vom BHS im Rahmen einer Vorabklärung gestellten gestalterischen Auflagen berücksichtigt und in die Pläne vom 9. Juli 2021 eingebaut. Im Quartier gäbe es mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser, nichtsdestotrotz gäbe es auch grossvolumige Bauten. Das grosse Volumen des Gebäudes bewirke noch keine Verletzung von Art. 9 BauG bzw. Art. 411 GBR, zumal die baupolizeilichen Masse eingehalten würden. Die Materialisierung bei den umliegenden Bauten sei nicht einheitlich. Das Projekt ordne sich mit der dunklen Fassadenfarbe und den geplanten Ziegeln (braun engobierten Muldenziegeln) gestalterisch gut in die Umgebung ein.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, im angefochtenen Entscheid werde primär und unkritisch auf die Angaben im Fachbericht des BHS abgestellt. Das Regierungsstatthalteramt führe im angefochtenen Entscheid nur pauschal aus, im Quartier gäbe es auch andere grossvolumige Bauten und auch die Materialisierung sei nicht einheitlich. Das betroffene Quartier- und Strassenbild sei von Ein- oder Zweifamilienhäusern geprägt und alle umliegenden Liegenschaften würden durch ein grösseres Vorland zur Wohnqualität mit Aussenraum und Aufenthaltsbereich beitragen. Das strittige Bauvorhaben sei jedoch in seinem Volumen überdimensioniert, der Fussabdruck zu gross und das Bauvorhaben verfüge folglich über keinen glaubwürdigen Freiraum. Die geforderten Flächen und baupolizeilichen Nutzungsmasse seien nur aufgrund dem mit einer Dienstbarkeit belasteten Nachbargrundstück (Parzelle Ins Grundbuchblatt Nr. N._____) eingehalten bzw. erreicht. Das Bauvorhaben würde im Vergleich zu den anderen Bauten als Fremdkörper herausstechen, sei atypisch und unverhältnismässig. In keiner Weise entstehe eine gute Gesamtwirkung.

Die Beschwerdegegnerin betont, die beiden Fachberichte hätten das Projekt und insbesondere die ruhige und klare Fassadengestaltung positiv beurteilt. Dies erstaune nicht, da sich die Volumetrie und Gebäudeform an die alten Bauernhäuser anlehne. Auch die dunkle Fassadenfarbe werde aus fachlicher Perspektive befürwortet. Aufgrund dieser trete das Gebäude weniger dominant in Erscheinung. Die Umgebung sei weiter keineswegs einheitlich gestaltet. Aus architektonischer Sichtweise, bezüglich Proportionen, Volumen und Stellung sowie bei der Materialisierung seien wesentliche Unterschiede ersichtlich. Der Umstand, dass das Bauvorhaben ein grösseres Volumen besitze als einige der umliegenden Gebäude, bedeute noch nicht, dass es sich deswegen nicht mehr in das Orts- und Quartierbild einordne. Überdies befänden sich in der ortsbaulichen Umgebung bestehende Gebäude mit ähnlich grossen Volumen bzw. Fussabdrücken. Das vorliegende Volumen sei gerade auch im Hinblick auf das öffentliche Interesse bezüglich der haushälterischen Bodennutzung und dem Grundsatz der inneren Verdichtung des RPG¹⁸ kein Grund, die gute Gesamtwirkung abzusprechen. Der Vorwurf bezüglich des nicht vorhandenen quartiers- und strassenbildüblichen Vorlandes sei sodann

¹⁶ Vgl. den Fachbericht des BHS vom 8. Oktober 2021, in den Vorakten, pag. 108 f.

¹⁷ Vgl. den Fachbericht der KDP vom 14. Oktober 2021, in den Vorakten, pag. 101 f.

¹⁸ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

unbeachtlich. Im GBR der Gemeinde Ins gäbe es diesbezüglich keine expliziten Vorschriften. Diese ergäben sich vielmehr aus den Abstandsvorschriften gegenüber den Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Raum, insbesondere Strassen, ferner auch aus den Vorschriften über die Aussenraumgestaltung (Mindestmass an Grünfläche in Art. 415 Abs. 1 GBR) sowie aus den Vorschriften für Spiel- und Aufenthaltsflächen. Alle diese Vorschriften seien vorliegend eingehalten.

Die Gemeinde bringt vor, das Gebäude weise zwar eine sehr hohe Dichte auf, es gebe jedoch keinen Grund den Fachbericht des BHS in Frage zu stellen. Das Gebäude und die Materialisierung der Fassaden weiche nicht von den traditionellen Gestaltungselementen ab. Zudem sei die Firstrichtung vom angrenzenden Gebäude übernommen worden.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁹

Das Baureglement der Gemeinde Ins enthält insbesondere in Art. 411 GBR folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

«¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowohl in den Einzelheiten als auch in der Gesamterscheinung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Das Ortsbild störende Bau- und Dachformen, nachteilige und glänzende Farben und Materialien sind nicht gestattet.»

Bezüglich der vorliegend einschlägigen Kernzone regelt das GBR Folgendes:

«Art. 412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ [...]

² [...]

³ [...]

⁴ [...]

⁵ In der Kernzone A (KA) ist die traditionelle Hausstellung, die Firstrichtung, die Fassadeneinteilung und deren Gestaltung (Materialien, Konstruktion und Farbe) zu übernehmen oder zu erhalten. Bei Neubauten und Gebäudeerweiterungen kann auf Antrag der Fachberatung oder im Rahmen eines qualifizierten

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

Verfahrens (Art. 422) von den traditionellen Gestaltungselementen abgewichen werden, sofern mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 413 Dachgestaltung

¹ [...]

² [...]

³ [...]

⁴ In der Kernzone A (KA) und der Erhaltungszone sind bei Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbauten die bestehenden Dachformen und deren Gestaltung (Materialien, Konstruktion, Farbe) zu übernehmen. Vorbehalten bleibt eine abweichende Gestaltung gestützt auf Art. 418 sowie 421 und 422.»

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²⁰ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.²¹

d) In den Baugesuchakten dargelegt sowie im Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes bestätigt, entspricht das Bauvorhaben mit seinen Dimensionen den baupolizeilichen Vorschriften. Die Gebäudedimensionen als solche können somit nicht Anlass für gestalterische Kritik geben.²² Vielmehr entspricht die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich [auch] einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen.²³ Zwar ist nicht ausgeschlossen, dass aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt werden kann. Gemäss Bundesgericht müssen hierfür jedoch überwiegende öffentliche Interessen dafür sprechen, wie zum Beispiel im Hinblick auf den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen.²⁴ Vorliegend betrifft die geplante Baute weder den Denkmalschutz noch liegt die Bauparzelle im Ortsbildschutzgebiet direkt. Das Bauvorhaben hat gemäss Beurteilung der KDP keine Auswirkungen auf die schützens- oder erhaltenswerten Gebäude in der unmittelbaren Umgebung.²⁵ Das Vorhaben kommt ausserhalb des Dorfzentrums und nicht markant am Siedlungsrand oder an den breiten Gassen zu liegen. Die Baute tangiert auch keine schützenswerten Ortsbilder.

Ein Verstoß gegen Ästhetikvorschriften kann hingegen auch vorliegen, wenn das Gebäudevolumen im Zusammenhang mit anderen gestalterischen Aspekten (bspw. der Anordnung von mehreren Gebäuden auf einem Gelände) problematisch ist, oder wenn eine

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

²² Vgl. BDE RA Nr. 110/2020/163, E. 5d.

²³ BGE 145 I 52 E. 4.4.

²⁴ BGE 145 I 52 E. 4.4.

²⁵ Vgl. Fachbericht der KDP vom 14. Oktober 2021, Vorakten, pag. 101 f., welcher keine solche Auswirkungen auflistet.

nachteilige Bauform in Frage steht (z.B. unproportioniertes oder mit den Nachbarbauten nicht harmonisierendes Gebäude), die einen störenden Gegensatz zum Bestehenden schafft.²⁶ Dies gilt aber nur, soweit die Ursache der Beeinträchtigung in der spezifischen Ausgestaltung des Bauvorhabens zu suchen ist. Im vorliegenden Fall ist die von der Beschwerdeführenden beanstandete wuchtige Wirkung des Bauvorhabens vor allem auf die GFZo des Bauvorhabens zurückzuführen. In der Platzierung ist vorliegend kein besonderes Merkmal zu erblicken, das die gegebene Wirkung ungünstig verstärken würde. Das Bauvorhaben befindet sich in der zweiten Reihe zur M. _____ gasse und fällt nicht direkt ins Auge, da es weder von der nördlichen K. _____ gasse noch von der M. _____ gasse direkt sichtbar bzw. nicht das ganze Gebäude sichtbar ist. Bezüglich den Dimensionen des Bauvolumens merkten die Fachstellen zwar an, es sei an der oberen Limite der Verträglichkeit. Die Grösse werde jedoch durch die klare Gestaltung und das ruhige Gesamtbild entschärft.²⁷ Zu berücksichtigen ist dabei, dass nach Art. 212 Abs. 1 GBR für die Kernzone KA keine maximale Beschränkung der GFZo geregelt ist. Bestimmt wird für vorliegende Bauparzelle gemäss Zonenplan 1 einzig eine minimale GFZo von 0.6, welche vorliegend eingehalten ist. Eine Situation, welche ein Ausnahmegesuch nach Art. 26 BauG fordern würde, liegt zufolge Einhaltung sämtlicher baupolizeilicher Masse nicht vor. Sowohl der BHS sowie die KDP vertreten einstimmig die Ansicht, der Neubau füge sich mit der geplant dunklen Farbe und den braunen Muldenziegeln gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Fachstellen erblickten somit in den Merkmalen, einschliesslich des Gebäudevolumens, keinen Anlass für Beanstandungen. Diese Ansicht überzeugt, zumal wie erwähnt die klare Gestaltung und das ruhige Gesamtbild die Wirkung der Gebäudedimensionen abschwächt. Die Baute verleiht dem Dorf durch seine Masse und Lage auch keinen anderen Charakter. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist Ins als Ortschaft beschrieben, welche durch die Abfolge von lockerer und dichter bebauten Ortsteilen räumlich interessant wird.²⁸ Vorliegendes Bauprojekt stört demnach das Ortsbild nicht alleine durch die Ausnützung der Bauparzelle mit einer GFZo von 1.15. Weiter wurde die Firstrichtung vom angrenzenden Gebäude im Westen, welches eine ähnliche Volumetrie aufweist, übernommen, was den Vorgaben in Art. 412 Abs. 5 GBR und der vorhandenen Umgebungsgestaltung entspricht. Auch die Dachform weicht nicht von den umstehenden Gebäuden ab und sticht mit den braunen Ziegeln nicht hervor. Diese entspricht folglich dem bereits vorhandenen Ortsbild. Das Gleiche gilt für die dunkle Fassadengestaltung. Mit dieser gliedert sich das geplante Gebäude in die unmittelbare Umgebung ein. Auch hier gilt es anzumerken, dass es in der Nachbarschaft weder bloss dunkle oder helle Fassaden gibt, in den verschiedenen Quartiergassen sind diverse Ausführungen und Kombinationen zu finden. Das Gebiet ist nicht einheitlich überbaut und es sind verschiedenste architektonische Ausführungen zu finden.²⁹ Betreffend den Vorbringen bezüglich des Vorlands, der Grenzabstände und dem Verhältnis zum Nachbargrundstück (Parzelle Ins Grundbuchblatt Nr. N. _____) ist festzuhalten, dass die baupolizeilichen Vorschriften beim geplanten Bauvorhaben allesamt eingehalten sind und keine Ausnahme nach Art. 26 BauG notwendig ist. Es gibt im GBR von Ins keine fixen Vorschriften zur Grösse, Ausgestaltung etc. des Vorlands, auch nicht in der Kernzone A. Vielmehr ist die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes, im Rahmen der Beurteilung der guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 411 Abs. 1 GBR gemäss Art. 411 Abs. 2 GBR zu berücksichtigen. Wie ausgeführt, befinden sowohl die Fachstellen wie die Gemeinde selber die kommunalen Ästhetikvorschriften für eingehalten. Dem ist zu folgen. Somit liegt keine Abweichung von den traditionellen Gestaltungselementen im Sinne von Art. 412 Abs. 5 GBR vor, wie es die Beschwerdeführenden vorbringen. Ein förmlicher Antrag für eine Abweichung davon durch die Fachberatung der Gemeinde – worunter wie gesehen auch die Bauberaterinnen und

²⁶ VGE 2018/101 vom 19. März 2019, E. 2.3.

²⁷ Vgl. die Fachberichte des BHS vom 8. Oktober 2021, in den Vorakten, pag. 108 f., und der KDP vom 14. Oktober 2021, in den Vorakten pag. 101 f.

²⁸ Vgl. ISOS Kanton Bern, Band 2 Seeland, S. 11, mit Hinweisen.

²⁹ Es reicht hierfür ein Blick auf die Vogelperspektive in GoogleMaps bzw. die Normalperspektive in GoogleStreetView.

Bauberater des BHS gehören – ist damit entbehrlich. Mit der Zustimmung zum Bauprojekt seitens des BHS liegt im Übrigen der gemäss Art. 422 Abs. 2 GBR geforderte Antrag der Fachberatung vor. Letztlich ist es auch zulässig, für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften bezüglich der Spielflächen ein Nachbarsgrundstück einzubeziehen, sofern die Nutzung dauerhaft mittels Dienstbarkeiten gesichert ist, was vorliegend zutrifft.

e) Nach dem Gesagten entspricht das geplante Bauvorhaben einem nachvollziehbaren Umgang mit den räumlichen Gegebenheiten, das gemäss den Feststellungen der Fachstellen zur in der Umgebung üblichen Aussenraumgestaltung passt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden beeinträchtigen somit das Volumen des Gebäudes und die Aussenraumgestaltung nicht die gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 411 GBR. Von einer Disharmonie zwischen dem Bauvorhaben und den Nachbarbauten kann vorliegend nicht die Rede sein. In diesem Kontext ist es für die BVD nicht erkennbar, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht gut in das Ortsbild integrieren sollte. Vielmehr ist – den positiven Berichten der BHS und dem KDP sowie der Vorinstanz folgend – vom Gegenteil auszugehen. Bei dieser Einschätzung erübrigt sich der von der Beschwerdegegnerin ersuchte Augenschein. Dieser ist abzuweisen.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Erschliessung

a) Das vorliegende Bauvorhaben wird über die M._____gasse und die südliche K._____gasse erschlossen. Diese Erschliessung der Bauparzelle ist von den Beschwerdeführenden nicht beanstandet. Vielmehr bringen sie vor, mit der vollständigen Überbauung der Bauparzelle würden die zwei Nachbarparzellen ins Grundbuchblatt Nrn. H._____ und I._____³⁰ zu «Enklave-Grundstücken». Durch die Realisierung des Bauprojektes werde die letztmögliche logische Erschliessung dieses Baulandes aufgrund fehlender alternativen Erschliessungsmöglichkeiten faktisch verunmöglicht. Die Beschwerdegegnerin hätte Art. 7 Abs. 4 BauG, wonach «benachbarte Grundeigentümer ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen haben» nicht berücksichtigt und somit verletzt. Es sei anerkannt, dass der im Gesetz aufgestellte Grundsatz für den Geleisanschluss in Industriegebieten – gemäss dem genügend Anschlussmöglichkeiten offenzuhalten sind (vgl. Art. 7 Abs. 4 Satz 2 BauG) – allgemeine Geltung habe.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die Beschwerdeführenden haben in ihrer Einsprache die Erschliessungssituation nicht thematisiert. Folglich sei fraglich, ob sie überhaupt zu dieser neuen Rüge befugt seien. Ohnehin verlange der Erschliessungsgrundsatz nicht, dass jede einzelne Parzelle in einem Baugebiet, mit Fahrzeugen bis an die Parzellengrenze direkt angefahren werden könne. Vielmehr könne die Zufahrt auch aus einem Strassenteil und einem Wegstück bestehen, wenn Bauten und Anlagen für die Feuerwehr und die Sanität gut erreichbar blieben. Hinsichtlich der Grösse der beiden Parzellen (Nrn. H._____ und I._____) würde auch in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse ein Fusszugang genügen. Sodann bildeten Hauszufahrt und Hausanschlüsse ohnehin nicht Bestandteil der Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG und Art. 7 BauG. Ihre Planung und Erstellung gehörte folgerichtig auch nicht zur Aufgabe der Gemeinde. Überdies gäbe es bei einer allfällig späteren Bebauung dieser Parzellen alternative Erschliessungsmöglichkeiten.

³⁰ Im Folgenden Parzellen Nrn. H._____ und I._____.

Die Gemeinde bringt ein, die Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ seien seit jeher unerschlossen. Die Möglichkeit der Erschliessung über die vorliegende Bauparzelle sei überhaupt erst durch deren Einzonung im Jahr 2021 möglich geworden. Bis anhin haben diese Parzellen über die angrenzende Parzelle Nr. T. _____, welche im Eigentum der Tochter der Eigentümerin der Parzellen Nr. H. _____ und I. _____ steht, erreicht werden können. Die Eigentümerin der Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ habe sodann weder im Mitwirkungs- noch im Auflageverfahren der Ortsplanungsrevision auf eine fehlende Erschliessung hingewiesen oder eine solche gefordert. Sie habe zwar im Baubewilligungsverfahren Einsprache erhoben, den Bauentscheid des Regierungsstatthalteramtes jedoch nicht angefochten. Überdies sei eine Erschliessung dieser Grundstücke über die Bauparzelle nicht im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung, da diese ca. 70 m lang sein und somit das Nutzungsmass massiv beeinträchtigen würde. Sollte später eine Erschliessung der Parzellen Nr. H. _____ und I. _____ gewünscht werden, sei eine Lösung von Norden her zu suchen.

b) Die Beschwerdeführenden sind, wie gesehen, zur Beschwerde berechtigt. Sie können somit im Beschwerdeverfahren innerhalb des Anfechtungsobjekts alles rügen, was sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirkt, dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht.³¹ Eine Gutheissung der Beschwerde aufgrund ungenügender Erschliessung würde zum Bauabschlag führen. Kann das Projekt dadurch nicht mehr verwirklicht werden, würde für die Beschwerdeführenden daraus ein praktischer Nutzen entstehen.³² Folglich waren die Beschwerdeführenden entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin zu dieser Rüge befugt.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Ein Grundstück ist genügend erschlossen, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Nach Art. 6 Abs. 1 BauV wird unter Zufahrt die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr. Die Zufahrt kann aus einem Strassenteil und einem Wegstück oder einer Treppe bestehen, wenn Bauten und Anlagen für die Feuerwehr und Sanität gut erreichbar bleiben (Art. 6 Abs. 2 BauV). Die Erreichbarkeit der Baute oder Anlage liegt bereits dann vor, wenn die dazwischenliegende Distanz noch einen wirksamen Einsatz der öffentlichen Dienste zulässt. Eine Liegenschaft kann somit auch genügend erschlossen sein, wenn sie nur zu Fuss erreicht wird.³³ Das Wegstück sollte dabei in der Regel nicht länger als 100 Meter sein (Art. 6 Abs. 2 BauV).

Die Erstellung von Hauszufahrten und Hausanschlüssen ist Sache der jeweiligen Bau- bzw. Grundeigentümerschaft.³⁴ Benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben gemäss Art. 7 Abs. 4 BauG ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und soweit nötig, gemeinsam zu erstellen. «Abstimmen» heisst, dass die Erschliessungsbedürfnisse im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung nach Möglichkeit durch gemeinsame Erschliessungsanlagen oder durch Einräumen von Mitbenutzungsrechten gedeckt werden sollen. Darüber hinaus ist darin das Gebot der Rücksichtnahme enthalten. Eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer soll

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 22.

³² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 22; BGE 141 II 50 E. 2.1, mit weiteren Hinweisen.

³³ BVR 2008 S. 332 E. 6.6; BGE 136 III 130 E. 3.3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N. 15.

³⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N. 3.

durch das eigene Bauvorhaben die Erschliessung der Nachbarparzellen nicht unnötig erschweren oder gar vereiteln. Die Pflicht zum gemeinsamen Erstellen betrifft wenigstens das Einräumen der Rechte auf nachbarlichem Grund, die für den Bau einer gemeinsam geplanten oder in den Plänen der Gemeinde festgelegten Anlage benötigt werden, unabhängig davon, ob die infrage stehende Erschliessung nur der Bauherrschaft oder auch der mitwirkungspflichtigen Nachbarschaft dienen soll. Ob diese Bestimmung im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbar ist oder ob es sich dabei um ein planungsrechtliches Instrument handelt, ist umstritten und wurde bisher vom Verwaltungsgericht offengelassen.³⁵ Es hat allerdings mit Verweis auf die Gefährdung der öffentlichen Ordnung (Art. 2 Abs. 1 BauG) entschieden, dass ein Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann, wenn dadurch Bauten auf anderen Parzellen für Feuerwehr und Sanität nicht mehr erreichbar sind.³⁶

d) Die nördlich der Bauparzelle liegenden Grundstücke Ins Grundbuchblatt Nrn. H. _____ und I. _____³⁷ befinden sich in der Bauzone, sind heute nicht bzw. nur mit unbewohnten Nebenbauten überbaut und bisher über keine Zufahrt erschlossen.³⁸ Alle umliegenden Parzellen sind bereits mit Hauptbauten überbaut, mithin ist eine künftige, direkte strassenmässige Erschliessung nicht ohne weiteres erkennbar. Ob darin eine Gefährdung der öffentlichen Ordnung im Sinne der oben zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu sehen ist, darf bezweifelt werden, kann aber mit Blick auf nachfolgende Ausführungen offengelassen werden. Für die Rettungsdienste gilt vorliegend, dass Fahrzeuge der Sanitätsdienste im Falle einer künftigen Bebauung der Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ z.B. über die Hauszufahrt der Parzelle Ins Grundbuchblatt Nr. Q. _____ nahe zu allfällig erstellten Gebäuden auf den Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ gelangen können. Aufgrund der Breite von mindestens 3 m³⁹ ist diese Hauszufahrt selbst durch Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar.⁴⁰ Gemäss obzitierten Bestimmungen müssen die Fahrzeuge der Feuerwehr nicht direkt bis zu den allfälligen Gebäuden auf den Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ fahren können. Es ist ausreichend wenn diese künftigen Gebäude mit dem Schlauch eines Löschfahrzeuges erreichbar sind.⁴¹ Dies ist der Fall: Die Parzellen sind im Notfall von der K. _____ gasse oder auch von der M. _____ gasse her mit einem Schlauch von 60 m erreichbar. Für Fussgänger gibt es diverse Möglichkeiten, die Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ in weniger als 100 m von einer öffentlichen Detailerschliessungsstrasse zu erreichen. Die Erschliessung dieser Parzellen wird folglich durch das Bauvorhaben nicht vereitelt. Die Pflicht zum gemeinsamen Erstellen könnte zu einem späteren Zeitpunkt, durch das Einräumen der Rechte auf nachbarlichem Grund wie beispielsweise einem Fusswegrecht noch gewahrt werden. Ohnehin drohen durch die Überbauung der Bauparzelle zurzeit keine ordnungswidrigen Zustände, da die Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ nicht mit bewohnten Bauten bebaut sind. Es wird bei einem allfälligen Bauprojekt dieser Parzellen aufzuzeigen sein, wie diese erschlossen werden sollen. Durch vorliegendes Bauvorhaben wird eine solche Erschliessung auf alle Fälle nicht verunmöglicht. Eine Verletzung von Art. 7 Abs. 4 BauG liegt demnach nicht vor. Die Beschwerde ist nach dem Gesagten auch in diesem Punkt unbegründet und daher abzuweisen.

³⁵ BVR 2008 S. 332 E. 6.3; VGE 2018/96 vom 20. Dezember 2018, E. 5.2, 2009/251 vom 4. Februar 2010, E. 7.3, 2009/65 vom 7. Oktober 2009, E. 6.2 (bestätigt durch BGer 1C_502/2009 vom 16. März 2010), Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N. 13 Bst. b und d.

³⁶ BVR 2008 S. 332 E. 6.7.

³⁷ Im Folgenden Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____.

³⁸ Vgl. den angefochtenen Entscheid vom 25. Februar 2022, S. 4 und die Stellungnahme der Gemeinde in vorliegendem Beschwerdeverfahren vom 26. April 2022.

³⁹ Vgl. Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft.

⁴⁰ Vgl. Ziff. 5.3 der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015.

⁴¹ Vgl. Ziff. 9 der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴²).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (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 PKV⁴³ 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 KAG⁴⁴). Die Beschwerdegegnerin macht einen Parteikostenersatz von total CHF 10'185.20 geltend (Honorar von CHF 9272.– plus Kleinspesenpauschale von CHF 185.– zuzüglich Mehrwertsteuern von 728.20). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als eher unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Dimensionen der Baukosten und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von total CHF 6000.– als angemessen. Was die Mehrwertsteuer anbelangt, ist zu beachten, dass die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist.⁴⁵ Sie kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich.⁴⁶ Mit der Kleinspesenpauschale von CHF 185.– (exkl. Mehrwertsteuer) für die Auslagen ergeben sich zu ersetzende Parteikosten in Höhe von CHF 6185.–.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 25. Februar 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 6185.– (exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

⁴² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁴³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

⁴⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

⁴⁵ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <https://www.uid.admin.ch>.

⁴⁶ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, BVR 2014 S. 484 E. 6.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____ und Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____ eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ins, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.