



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/72

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. September 2023**

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen  
(VGE 2023/256 vom 12.12.2024).

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Fürsprecherin A.\_\_\_\_\_

und

Herrn **E.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner

vertreten durch Frau Rechtsanwältin B.\_\_\_\_\_

sowie

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

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz**, Hübeli 4, 2514 Ligerz

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne vom 3. April 2023 (e-Bau  
Nummer G.\_\_\_\_\_; Umbau und Erweiterung bestehender Lagerraum-Büro / Umnutzung Erd-  
geschoss in Büro und Frühstücksraum / Einbau Schlafräume und Nasszellen im  
1. + 2. Obergeschoss)

### **I. Sachverhalt**

1. Der Beschwerdegegner reichte am 12. November 2021 bei der Gemeinde Ligerz ein Bau-  
gesuch ein für den Umbau eines bestehenden alten Schopfes auf seiner Parzelle Ligerz Grund-  
buchblatt Nr. H.\_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Dorfkernzone. Er plant die Errichtung eines  
Ersatzneubaus anstelle des Schopfes und dessen künftige Nutzung als Bed & Breakfast mit je-  
weils zwei Schlafzimmern im ersten und zweiten Obergeschoss sowie einem grossen Koch- und  
Essbereich im Erdgeschoss. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin als Eigentü-  
merin der Nachbarparzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. J.\_\_\_\_\_ Einsprache. Daraufhin reichte

die Bauherrschaft am 7. Juni 2022 eine Projektänderung ein, unter anderem mit einem verringerten Gebäudevolumen. Am 14. Juni 2022 überwies die Gemeinde Ligerz das Baugesuch zuständigkeitshalber dem Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, welches – nach erneuter Projektänderung vom 24. August 2022 – mit Gesamtbauentscheid vom 3. April 2023 dem Beschwerdegegner die Baubewilligung erteilte.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 4. Mai 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 3. April 2023 und die Erteilung des Bauabschlags. Im Sinne eines Eventualbegehrens verlangt sie die Reduktion der Gebäudehöhe und deren verbindliche Festlegung in der Gesamtbaubewilligung.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gemäss ihrem Schreiben vom 31. Mai 2023 unterstützt die Gemeinde Ligerz den Eventualantrag der Beschwerdeführerin, wonach die Gebäudehöhe im Gesamtbauentscheid verbindlich festzulegen sei. Ferner sei die Verhältnismässigkeit der geplanten Umnutzung durch die Beschwerdeinstanz zu beurteilen. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 5. Juni 2023 die Abweisung der Beschwerde sowie die Bestätigung des Gesamtbauentscheids vom 3. April 2023. Mit Stellungnahme vom 5. Juni 2023 beantragt das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

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

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtbauentscheid nach Art. 9 KoG<sup>2</sup>. 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 BauG<sup>3</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtbauentscheid 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 Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtbauentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### 2. Rechtliches Gehör

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

a) Die Beschwerdeführerin rügt in ihrer Beschwerde sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht. Im angefochtenen Gesamtbauentscheid seien ihre Vorbringen jeweils höchstens kurz erwähnt und das Regierungsstatthalteramt habe sich nicht ansatzweise mit ihren Argumenten auseinandergesetzt. Der Entscheid gebe hingegen zu jedem Punkt einlässlich die Stellungnahme der Bauherrschaft wieder. Insbesondere klammere der Gesamtbauentscheid die Frage der Gebäudehöhe aus und ignoriere die Forderungen von Denkmalpflege und Heimatschutz.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG<sup>4</sup> gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat. Umfang und Dichte der Begründung können nicht abstrakt definiert, sondern müssen im Einzelfall festgelegt werden, wobei der Verfügungsgegenstand, die Verfahrensumstände sowie die Interessen der Betroffenen zu berücksichtigen sind. Je komplexer oder umstrittener ein Sachverhalt ist, je stärker ein Verwaltungsakt in die individuellen Rechte eingreift und je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde ist, desto ausführlicher und differenzierter muss auch die Begründung ausfallen.<sup>5</sup>

c) Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin hat sich die Vorinstanz im angefochtenen Gesamtbauentscheid vom 3. April 2023 in Erwägung 14 ab S. 6 vollumfänglich mit allen Rügen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Die Beschwerdeführerin war denn auch ohne Weiteres in der Lage, die Baubewilligung sachgerecht anzufechten, wie die vorliegende Beschwerde beweist. Dass ihre Argumente im Vergleich zu den entsprechenden Ausführungen von Seiten des Beschwerdegegners im Gesamtbauentscheid jeweils nur kurz erwähnt sind, ändert daran nichts. Ferner geht die Vorinstanz in Erwägung 14.1 auf S. 8 im vierten Absatz explizit auf die Problematik der Gebäudehöhe ein und erwähnt, dass die Erhöhung des Gebäudes innerhalb des zulässigen Masses und ebenfalls durch die Denkmalpflege gestützt sei. Sodann stellt sie fest, dass das Bauvorhaben auf die Belichtung der Nachbarliegenschaft zwar einen Einfluss habe, die Einschränkung hinsichtlich Lichteinfall aber nicht als wesentlich qualifiziert werde. Die Frage der Gebäudehöhe wird im angefochtenen Gesamtbauentscheid keinesfalls ausgeklammert. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt daher nicht vor und die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

### 3. Grenzabstand und Besitzstandsgarantie

a) Das vorliegende Bauvorhaben liegt in der Dorfkernzone der Gemeinde Ligerz. Nach Art. 4.2 GBR<sup>6</sup> gilt in dieser Nutzungszone die geschlossene Bauweise gemäss bestehender Überbauung oder ein kleiner Grenzabstand von 3 m. Der geplante Neubau unterschreitet diesen Grenzabstand zur westlich gelegenen Parzelle der Beschwerdeführerin um fast 3 m. Das Gebäude tangiert somit praktisch die betreffende Parzellengrenze. Vorliegend zu beurteilen ist der Ersatzneubau des be-

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

<sup>5</sup> BVR 2018, S. 341, E. 3.4.2; BVR 2016, S. 402, E. 6.2; BGE 140 II 262, E. 6.2; MICHEL DAUM, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl., Bern 2020, Art. 52, N. 6 ff., mit weiteren Hinweisen.

<sup>6</sup> Bau- und Nutzungsreglement der Einwohnergemeinde Ligerz vom 28. November 2013, genehmigt vom AGR am 21. März 2014.

reits an derselben Stelle stehenden Schopfes, welcher unbestrittenermassen Besitzstandsgarantie geniesst.

b) Gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Die Rechtswidrigkeit wird im Sinne des Gesetzes verstärkt, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt werden soll, durch den Umbau oder die Erweiterung noch stärker beeinträchtigt würde als bisher, wenn also die Auswirkungen des Vorhabens zu einer Verschlechterung des bereits rechtswidrigen Zustands führen würden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Gebäude, das zu nahe an der Nachbargrenze steht, aufgestockt wird.<sup>7</sup>

c) Die Vorinstanz hat in Ziffer 14.1 auf S. 7 des Gesamtbauentscheids richtig festgestellt, dass die bestehende Baute aufgrund der neubauähnlichen Umgestaltung ihre Besitzstandsgarantie verliert. Der Beschwerdegegner beruft sich denn auch zu Recht nicht darauf. Das Bauvorhaben kann einzig mit einer Ausnahmegewilligung bewilligt werden.

#### 4. Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Abstandsvorschriften

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass die Ausnahmegewilligung primär im Interesse des Beschwerdegegners, seine Parzelle bzw. das darauf stehende Gebäude optimaler zu nutzen, sei. Besondere Verhältnisse, die eine solche Ausnahme rechtfertigen könnten, würden nicht vorliegen. Zudem seien aufgrund der erteilten Ausnahmegewilligung zum Unterschreiten des ordentlichen Grenzabstands im Zusammenhang mit der Aufstockung des bestehenden Gebäudes wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt. Insbesondere der Lichteinfall auf ihr Gebäude wäre aufgrund des geplanten Bauprojekts wesentlich eingeschränkt.

Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz in Ziffer 14.1 auf S. 8 des Gesamtbauentscheids würden sich die besonderen Verhältnisse für die Gewährung der Ausnahmegewilligung aus der Tatsache ergeben, dass sich das Bauvorhaben im Perimeter mit dem Erhaltensziel A befinden würde. Dort gelte es möglichst auf einen Abbruch zu verzichten und es seien keine Neubauten erwünscht. Mit der Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstands würde der geschützte, annähernd geschlossene Gassenraum verletzt werden, der historisch geschützte Durchgang würde verschwinden und eine Verschiebung des ganzen Gebäudes unter Einhaltung des Grenzabstands würde die ehemalige Mühle verdecken. Weiter hält der Gesamtbauentscheid fest, dass das Bauvorhaben zwar auf die Belichtung der Nachbarliegenschaft einen Einfluss habe, die Einschränkung sei aber nicht als wesentlich zu qualifizieren. Dabei stützt sich die Vorinstanz auf den Amtsbericht der Gemeinde Ligerz vom 22. Dezember 2022, welcher festhält, dass es sich beim Schopf um ein aus der «Reihe tanzendes» Gebäude mit speziellem Charakter handeln würde. Einer Unterschreitung des Grenzabstands könne daher zugestimmt werden, wenn die wohnhygienischen Verhältnisse gemäss BauV<sup>8</sup> in der betroffenen Nachbarliegenschaft nicht verstärkt tangiert werden. Deren Fensterflächen (Licht und Luft) an der Ostfassade blieben gemäss den Ausführungen im erwähnten Amtsbericht frei.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3, N. 4 f., mit Hinweisen; VGE 100.2019.392 vom 15. Dezember 2020, E. 3, S. 4 ff.

<sup>8</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

<sup>9</sup> Siehe Vorakten, pag. 184.

Der Beschwerdegegner führt in seiner Beschwerdeantwort vom 5. Juni 2023 aus, das Erfordernis der ersuchten Ausnahmegewilligung gründe nicht in der optimalen Ausnützung der Bauparzelle. Vielmehr erfordere die Beibehaltung der gewachsenen Situation und damit Gründe des Denkmal- und Ortsbildschutzes die Gewährung einer Ausnahme vom geltenden Grenzabstand. Ferner würden sich die vorgebrachten nachbarlichen Interessen einzig auf die Erhöhung des geplanten Gebäudes im Vergleich zum bestehenden beziehen. Bereits jetzt seien die Luft- und Lichtverhältnisse in den unteren Stockwerken wegen der historisch gewachsenen Nähe der Liegenschaft eingeschränkt. Allerdings sei die durch die Erhöhung verbundene Einschränkung nicht sehr stark, insbesondere weil das Fenster an der Ostfassade im Gebäude der Beschwerdeführerin aufgrund der Redimensionierung des Bauvorhabens nur teilweise verdeckt würde. Weiter seien die betroffenen Räumlichkeiten auch von Süden her belichtet. Somit bestünden keine erheblichen privaten Interessen, die der Gewährung einer Ausnahmegewilligung entgegenstehen würden.

b) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.<sup>10</sup>

c) Die Stellung des bestehenden Schopfs als Eckbau zwischen der nördlichen Zeile und der davon zurückversetzten, ehemaligen Mühle gilt gemäss dem ersten Amtsbericht der Denkmalpflege vom 31. Januar 2022 im Ortsbild als bedeutsam und prominent. Der im Volumen gegenüber den angrenzenden Wohnbauten markant kleinere Schopf definiert den Beginn der Häuserzeile mit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und fasst zugleich zusammen mit der ehemaligen Mühle den vorliegenden Platz.<sup>11</sup> Aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege sollte die Situation daher möglichst beibehalten werden und es sollte weder zu einer Verschiebung des Ersatzneubaus weiter weg von der betreffenden Parzellengrenze, noch zu einer wesentlichen Vergrösserung oder eines Abbruchs des Schopfes ohne Neubau kommen. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz darin besondere Verhältnisse erblickt. Liegen besondere Verhältnisse vor, bedeutet das aber nicht, dass im Bereich der mittels Ausnahme unterschrittenen baupolizeilichen Masse jede (gemäss den übrigen Vorschriften mögliche) Nutzung zulässig ist.

Der Beschwerdegegner plant die Vergrösserung der Baute durch die Errichtung eines zusätzlichen Stockwerks, womit der Ersatzneubau im Vergleich zum bestehenden Gebäude um rund 2 m

<sup>10</sup> ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, a.a.O, Art. 26-27, N. 4.

<sup>11</sup> Vorakten pag. 148.

erhöht würde. Die Erhöhung war nie gänzlich unumstritten; so haben sich insbesondere die Schutzorganisationen «Berner Heimatschutz»<sup>12</sup> und das «Netzwerk Bielersee»<sup>13</sup> sowie schliesslich auch die Kantonale Denkmalpflege kritisch dazu geäussert. Letztere beantragt mit ihrem Amtsbericht vom 13. Juli 2022 das Bauvorhaben zu bewilligen, jedoch unter anderem mit der Auflage, eine weitere Reduktion des Gebäudevolumens in der Ausführungsphase vertieft zu prüfen.<sup>14</sup> Die Erhöhung der Baute ist weder durch den Ortsbild- noch durch den Denkmalschutz geboten, bzw. widerspricht diesen Interessen sogar. Sie dient vielmehr dem Streben nach maximaler Ausnützung. Dass eine Ersatzbaute gleicher Höhe nicht sinnvoll genutzt werden könnte, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Der Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks oder einfach einer besseren Lösung stellt keinen Ausnahmegrund dar.<sup>15</sup> Das Vorliegen von Ausnahmegründen für das Unterschreiten des Grenzabstands unter gleichzeitiger Erhöhung der Baute ist daher zu verneinen.

d) Grenzabstände haben vor allem zum Zweck, einen genügenden Zutritt von Luft, Licht und Sonne zu den Grundstücken zu gewährleisten und deren Bewohnerinnen und Bewohner vor Belästigungen, Geräuschen, Gerüchen usw. aus zu nahen Nachbarbauten zu schützen.<sup>16</sup> Die Grenzabstände bezwecken mit anderen Worten in erster Linie die Verminderung mannigfacher Einwirkungen von Bauten und deren Benutzung auf Nachbargrundstücken.<sup>17</sup>

Die Erhöhung der Baute führt zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Tageslichteinfalls auf das direkt angrenzende Nachbargebäude der Beschwerdeführerin: Einerseits wäre die Belichtung des obersten, grossen Fensters stark eingeschränkt, zumal der höchste Punkt der Westfassade des geplanten Ersatzneubaus gemäss den eingereichten Plänen<sup>18</sup> nur ca. 70 cm von der Fenstermitte entfernt zu stehen käme. Andererseits wären die beiden darunterliegenden, kleineren Fenster vom reduzierten Tageslichteinfall wegen der aufgestockten Nachbarsbaute umso mehr betroffen. Der obgenannte Zweck des Grenzabstands, unter anderem einen genügenden Zutritt von Licht und Sonne zu Nachbargrundstücken zu gewährleisten, wird durch die Erhöhung in bedeutendem Masse weiter beeinträchtigt. Insbesondere mit Blick auf die beträchtliche Unterschreitung des Grenzabstands führt dies zu einer erheblichen Verletzung der nachbarlichen Interessen. Daran ändert auch die Argumentation des Beschwerdegegners, wonach die Gebäudehöhe nicht bis zum zulässigen Maximum gemäss GBR ausgenützt würde und bereits einmal im Baubewilligungsverfahren redimensioniert worden sei, nichts. Schliesslich vermag das Interesse des Beschwerdegegners an der Gewährung der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Grenzabstands im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Erhöhung des Gebäudes, dasjenige der Beschwerdeführerin nicht zu überwiegen. Insgesamt rechtfertigen die vorliegenden Verhältnisse die Erteilung der geforderten Ausnahmegewilligung nicht.

e) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben den erforderlichen Grenzabstand auf der westlichen Seite zur Parzelle der Beschwerdeführerin nicht einhält und die Bauherrschaft sich nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen kann. Für das Unterschreiten des Grenzabstands kann mit Blick auf die geplante Erhöhung des Gebäudes und dadurch verursachte Verletzung wesentlicher nachbarlicher Interessen auch keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Somit steht fest, dass die Vorinstanz dem strittigen Projekt zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erteilt hat. Dem Bauvorhaben ist daher – in Gutheissung der Beschwerde

<sup>12</sup> Vgl. Vorakten pag. 69 und 131.

<sup>13</sup> Vgl. Vorakten pag. 159.

<sup>14</sup> Vorakten pag. 153.

<sup>15</sup> ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, a.a.O., Art. 26-27, N. 5, mit Hinweisen.

<sup>16</sup> VGE 22910 vom 5. September 2007, E. 3.2.1.

<sup>17</sup> Vgl. ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, a.a.O., Art. 12, N. 8, mit Hinweisen.

<sup>18</sup> Vgl. dazu auch der Plan «Ansicht Ost 1/100» vom 28. September 2006 betreffend die Liegenschaft der Beschwerdeführerin in den Vorakten pag. 108.

– der Bauabschlag zu erteilen. Die Prüfung der weiteren Rügen der Beschwerdeführerin erübrigt sich bei diesem Ausgang des Verfahrens.

#### 5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>19</sup>).

b) Der Beschwerdegegner hat zudem der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat somit der Beschwerdeführerin die Parteikosten von CHF 4277.90 zu ersetzen.

c) Die Aufhebung des Gesamtbauentscheids hat keinen Einfluss auf die Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Diese bleiben dem Beschwerdegegner als Baugesuchsteller auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD<sup>20</sup>).

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 3. April 2023 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 12. November 2021 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1600.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 5353.64 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zuständig.
4. Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 4277.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

### IV. Eröffnung

- Frau Fürsprecherin D.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin F.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz, eingeschrieben

---

<sup>19</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

<sup>20</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

**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 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.