



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/166

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bolligen, Gemeindeverwaltung,
Flugbrunnenstrasse 16, 3065 Bolligen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bolligen vom 5. November 2024 (eBau Nr. A._____; 5-Familienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 21. März 2022 bei der Gemeinde Bolligen ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines 5-Familienhauses mit Einstellhalle auf den Parzellen Bolligen Grundbuchblatt Nrn. B._____ und H._____. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2.

2. Die Gemeinde Bolligen liess das Baugesuch im Anzeiger Region Bern in den Ausgaben vom 13. und 22. April 2022 publizieren. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Verfügung vom 14. April 2023 entliess das Amt für Kultur (AK) das Rückbauobjekt aus dem Bauinventar. Eine von den Beschwerdeführenden dagegen erhobene Beschwerde wies die Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern (BKD) mit Entscheid

vom 28. Februar 2024 ab. Mit Gesamtentscheid vom 5. November 2024 erteilte die Gemeinde Bolligen die Baubewilligung.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 5. Dezember 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

1. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Bolligen 5. November 2024 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen.

2. **Eventualbegehren:** Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Bolligen vom 5. November 2024 sei aufzuheben und die Akten zum neuen Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zL der Beschwerdegegnerin -

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 7. Januar 2025 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde Bolligen beantragt in ihrer Stellungnahme vom 9. Januar 2025 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Mit Verfügung vom 30. Januar 2025 wurden der Beschwerdegegnerin die amtlichen Akten zur Einsichtnahme zugestellt. Gleichzeitig erhielt sie Gelegenheit, eine allfällig ergänzende Stellungnahme einzureichen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 17. Februar 2025 eine ergänzte Stellungnahme ein.

5. Mit Verfügung vom 12. Mai 2025 forderte das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin auf, den Verlauf des natürlich gewachsenen Terrains von einem fachlich ausgewiesenen Geometer feststellen zu lassen. Gleichzeitig holte es beim Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, einen ausführlichen Bericht zur Luft/Wasser-Wärmepumpe ein. Die Stellungnahme des AUE ging am 16. Juni 2025 beim Rechtsamt der BVD ein. Die Beschwerdegegnerin reichte mit Schreiben vom 4. Juli 2025 die geforderten Unterlagen sowie eine Projektänderung ein.

6. In der Verfügung vom 7. Juli 2025 hielt das Rechtsamt fest, es beabsichtige, das geänderte Vorhaben als Projektänderung entgegenzunehmen und diese zur Weiterbehandlung an die Gemeinde Bolligen zurückzuweisen. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, eine allfällige Stellungnahme zur beabsichtigten Rückweisung einzureichen. Die Beschwerdeführenden reichten am 17. Juli 2025 eine Stellungnahme ein. Die Gemeinde Bolligen verzichtete mit E-Mail vom 18. Juli 2025 auf das Einreichen einer Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrem Schreiben vom 22. Juli 2025, von einer Rückweisung an die Gemeinde sei abzusehen und die eingereichte Projektänderung sei im hängigen Beschwerdeverfahren zu beurteilen.

7. Auf die Rechtsschriften und die vorhandenen Akten 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 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, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung und Rückweisung

a) Die Beschwerdeführenden rügen in ihrer Beschwerde unter anderem die Fassadenhöhe und das massgebende Terrain. Mit Verfügung vom 12. Mai 2025 forderte das Rechtsamt der BVD die Beschwerdegegnerin auf, den Verlauf des natürlich gewachsenen Terrains von einem fachlich ausgewiesenen Geometer feststellen zu lassen. Daraufhin beauftragte die Beschwerdegegnerin die I. _____, den Verlauf des natürlich gewachsenen Terrains feststellen zu lassen und diesbezüglich entsprechende Projektpläne zu erstellen. Mit Schreiben vom 4. Juli 2025 reichte sie einen entsprechenden Plan ein. Diesem liess sich entnehmen, dass das vom Geometer festgestellte massgebende Terrain vom bisherig eingezeichneten massgebenden Terrain abweicht.⁴ Entsprechend reichte die Beschwerdegegnerin gleichzeitig mit dem Plan des Geometers zum festgestellten massgebenden Terrain eine Projektänderung ein. Mit dieser Projektänderung hat die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben grundsätzlich verkleinert. Die lichten Raumhöhen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss wurden dabei von 2.47 m auf 2.42 m und die lichte Höhe im Untergeschoss/Einstellhalle von 2.42 m auf 2.40 m reduziert. Weiter hat die Beschwerdegegnerin den Projektnullpunkt ± 0.00 von 605.05 m.ü.M. auf 605.00 m.ü.M. geändert und eine Anpassung des fertigen Terrains entlang der hangseitigen Fassade (-0.05 m) vorgenommen. Sodann hat sie die Bodenaufbauten optimiert, indem sie die Betonstärke reduzierte und die Dämmstärke gemäss Energienachweis anpasste. Zudem verkleinerte und teilte die Beschwerdegegnerin die Attikaterasse, indem sie den Bereich in der westlichen Gebäudeecke begrünzte, und setzte das Attikageländer herab. Im Weiteren ist eine Anpassung eines Fensters an der Südwestfassade im Zimmer II im Attikageschoss und eine Anpassung der entsprechenden Fensterfläche im Grundriss Attika vorgesehen.⁵ Schliesslich nimmt die Beschwerdegegnerin neu eine Mehrhöhe in Anspruch.⁶

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

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

⁴ Vgl. Plan «Fassaden / Schnitt» im Massstab 1:100 vom 21. März 2022, rev. 2. Juni 2025, in den Beilagen des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 4. Juli 2025.

⁵ Vgl. Auflistung der Änderungen zum Bauprojekt des laufenden Beschwerdeverfahrens vom 24. Juni 2025, in den Beilagen des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 4. Juli 2025.

⁶ Vgl. Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 4. Juli 2025; Pläne «Fassaden / Schnitt» und «Ermittlung der Hangneigung in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses» im Massstab 1:100 vom 25. Juni 2025, in den Beilagen des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 4. Juli 2025.

Es handelt sich dabei um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD⁷, mit welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt.

b) Laut Art. 43 BewD kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und den von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2 BewD). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Projektänderung nochmals publiziert werden muss, wenn dadurch öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen sind. Diese Grundsätze gelten auch im Beschwerdeverfahren. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Im Falle der Rückweisung an die Vorinstanz zur weiteren Prüfung und neuem Entscheid ist der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufzuheben.⁸ Hängige Beschwerden werden insoweit gegenstandslos.

c) Projektänderungsgesuche ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den aktuellsten Plänen, wobei fünf Pläne unverändert geblieben sind. Massgebend sind die folgenden Pläne:

- Situationsplan im Massstab 1:500 vom 18. Januar 2022, mit Baubewilligungsstempel der Gemeinde Bolligen vom 5. November 2024
- Umgebungsplan im Massstab 1:100 vom 8. April 2022, rev. 25. Juni 2025
- Plan «Grundrisse» im Massstab 1:100 vom 21. März 2022, rev. 25. Juni 2025
- Plan «Fassaden / Schnitt» im Massstab 1:100 vom 21. März 2022, rev. 25. Juni 2025
- Plan «Ermittlung der Hangneigung in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses» im Massstab 1:100 vom 25. Juni 2025
- Kanalisationsplan im Massstab 1:100 vom 31. Januar 2022, rev. 21. März 2022, mit Baubewilligungsstempel der Gemeinde Bolligen vom 5. November 2024
- Brandschutzplan im Massstab 1:100 vom 31. Januar 2022, mit Baubewilligungsstempel der Gemeinde Bolligen vom 5. November 2024
- Baugrubensicherungsplan im Massstab 1:100 vom 21. März 2022, mit Baubewilligungsstempel der Gemeinde Bolligen vom 5. November 2024
- Plan «UG mit Haustechnik» im Massstab 1:100 vom 31. Januar 2022, mit Baubewilligungsstempel der Gemeinde Bolligen vom 5. November 2024

d) Das Bauvorhaben gemäss den Projektänderungsplänen vom 25. Juni 2025 erfordert insbesondere mit Blick auf die Fassadenhöhen eine erneute materielle Prüfung auf Vereinbarkeit mit den massgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Allem voran wird neu zu beurteilen sein, ob die Fassadenhöhen mit dem neu festgestellten massgebenden Terrain eingehalten werden. Ferner wird zu prüfen sein, ob eine Mehrhöhe in Anspruch genommen werden kann. Allenfalls ist sodann aufgrund der Optimierung der Bodenaufbauten ein neuer Energienachweis einzuholen. Schliesslich wird bei der Prüfung der Projektänderung abzuklären sein, ob eine neue Publikation oder die Bekanntmachung an betroffene Nachbarn unter Gewährung der ordentlichen Einsprachemöglichkeiten zu erfolgen hat. Eine Publikation hat zu erfolgen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen durch die Veränderungen zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13a und 13c.

BewD). Selbst wenn auf eine Publikation verzichtet werden kann, sind die Gegenpartei und die von der Projektänderung allenfalls zusätzlich berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD).

e) Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin im Schreiben vom 22. Juli 2025 kann die Projektänderung somit nicht als geringfügig angesehen werden. Die Projektänderung erfordert neben zusätzlichen formellen Schritten eine erneute materielle Prüfung und ist daher noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Sache der BVD, die erforderlichen formellen Schritte und die Neubeurteilung im oberinstanzlichen Verfahren vorzunehmen. Der angefochtene Gesamtentscheid vom 5. November 2024 wird daher aufgehoben und das Projektänderungsgesuch wird gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD und Art. 72 Abs. 1 VRPG⁹ zusammen mit den Vorakten und den Projektänderungsplänen vom 25. Juni 2025 zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen.

Die Beschwerdeführenden machen in ihrem Schreiben vom 17. Juli 2025 weitere materielle Einwände geltend. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass es an der Gemeinde sein wird, diese im neuen Verfahren zu beurteilen.

f) Aufgrund der Gutheissung der Beschwerde und der Rückweisung an die Vorinstanz erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den Rügen der Beschwerdeführenden.

3. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Bauentscheids wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über das Baugesuch neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁰). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf CHF 1000.00 festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, dass prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdegegnerin hat mit der Einreichung der Projektänderung den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung getragen. Damit gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegend, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen hat.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wetttschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeindewesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die unterliegende Beschwerdegegnerin hat daher den obsiegenden Beschwerdeführenden deren Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 6594.10 (Honorar CHF 6000.00, Auslagen CHF 100.00, Mehrwertsteuer CHF 494.10). Die Parteikosten

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 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 KAG¹²). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp durchschnittlich zu werten. Auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt als knapp durchschnittlich zu werten. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4600.00 als angemessen. Die massgebenden Parteikosten betragen somit CHF 5080.70 (Honorar CHF 4600.00, Auslagen CHF 100.00, Mehrwertsteuer CHF 380.70).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Bolligen vom 5. November 2024 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Bolligen zurückgewiesen. Dazu gehen die Vorakten zurück an die Gemeinde Bolligen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 5080.70 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bolligen, mit Beilagen gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz, zur Kenntnis, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

¹¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

¹² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

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.