



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/88

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. März 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____,
3008 Bern

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, Bahnhofstrasse 10, Postfach
368, 3250 Lyss

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lyss vom 31. Mai 2024
(eBau-Nr. A._____; Mehrfamilienhaus mit unterirdischer Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 24. Mai 2023 bei der Gemeinde Lyss ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit unterirdischer Einstellhalle auf Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. I._____ ein. Die Parzelle liegt in der Mischzone M3a. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

2. Mit Gesamtbauentscheid vom 31. Mai 2024 erteilte die Gemeinde Lyss der Beschwerdegegnerin für ihr Bauvorhaben die Baubewilligung.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 3. Juli 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 31. Mai 2024 und die Erteilung des Bauabschlags. Dabei machen sie insbesondere geltend, dass die Eigentumsverhältnisse an der Grenzmauer zwischen ihrem Grundstück und dem Baugrundstück nicht geklärt seien und sie an dieser Mauer Bauschäden befürchten würden, dass sich auf dem Baugrundstück Neophyten befinden würden, keine genügende Baustellenerschliessung nachgewiesen sei und dass sich das Bauvorhaben nicht hinreichend in das Quartiers- und Ortsbild einfüge.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Lyss beantragt mit Schreiben vom 8. August 2024 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Gesamtbauentscheids. Auch die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 8. August 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

5. Mit Verfügung vom 28. August 2024 teilte das Rechtsamt mit, dass nach einer ersten summarischen Einschätzung unklar sei, ob mit dem vorliegenden Bauprojekt der Abbruch der strittigen Grenzmauer vorgesehen sei. Weiter informierte das Rechtsamt, falls beim geplanten Bauvorhaben Bodenmaterial im Umfang von mehr als 500 m² den Projektperimeter verlassen sollte, sei eine entsprechende Deklaration vorzunehmen. Schliesslich teilte das Rechtsamt mit, dass es nach summarischer Beurteilung des vorliegenden Baustelleninstallationsplans fraglich erscheine, ob die Baustellenerschliessung genügend gewährleistet sei. Das Rechtsamt gab der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, zu diesen Ausführungen Stellung zu nehmen und weitere Unterlagen bzw. im Rahmen einer Projektänderung angepasste Pläne einzureichen.

6. Mit Schreiben vom 19. September 2024 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit welcher sie auf den Abbruch der strittigen Grenzmauer verzichtete. Auch stellte sie dem Rechtsamt die geforderte Deklaration zur Verwertung von abgetragenem Boden sowie einen neuen Installationsplan bzw. das Baustellenkonzept vom 11. September 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 20. September 2024, zu.

7. Mit Verfügung vom 1. Oktober 2024 leitete das Rechtsamt das von der Beschwerdegegnerin ausgefüllte Formular «Deklaration zur Verwertung von abgetragenem Boden» der Fachstelle Boden des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) weiter und holte gleichzeitig einen Fachbericht zur Beantwortung verschiedener Fragen ein. Weiter wies es die Beschwerdegegnerin auf Widersprüche und Unklarheiten in den eingereichten Projektänderungsplänen hin und gab ihr Gelegenheit, diese zu bereinigen. Die Beschwerdegegnerin reichte daraufhin mit Schreiben vom 9. Oktober 2024 angepasste Projektänderungspläne, gestempelt vom Rechtsamt am 11. Oktober 2024, ein.

8. Mit Fachbericht vom 16. Oktober 2024 nahm die Fachstelle Boden des LANAT Stellung zum Bauprojekt und beantwortete die ihr gestellten Fragen betreffend den abzutragenden Boden auf der Bauparzelle. Mit Schreiben vom 14. November 2024 teilte die Beschwerdegegnerin mit, dass sie nichts gegen die Anforderungen gemäss dem Fachbericht des LANAT einzuwenden habe und diese vom Rechtsamt als Auflagen aufgenommen werden können.

9. Mit Schlussbemerkungen vom 14. November 2024 äusserten sich die Beschwerdeführenden insbesondere zum Baustellenerschliessungskonzept und wiesen auf die engen Platzverhältnisse aufgrund eines bestehenden Hydranten hin.

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).

10. Mit summarischer Einschätzung vom 4. Dezember 2024 teilte das Rechtsamt mit, dass es fraglich erscheine, ob die im Baustellenkonzept vom 11. September 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 20. September 2024, vorgesehene Zufahrt für Baustellenfahrzeuge aufgrund des Standorts des Hydranten befahrbar sei. Das Rechtsamt gab der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, bei der Gemeinde Lyss abzuklären und von dieser gegebenenfalls bestätigen zu lassen, ob eine (vorübergehende) Entfernung oder Verschiebung des fraglichen Hydranten möglich wäre. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 reichte die Beschwerdegegnerin eine diesbezügliche Bestätigung der Gemeinde Lyss ein.

11. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten und den Fachbericht des LANAT wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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. Grenzmauer; Projektänderung

a) Die Beschwerdeführenden bringen sinngemäss vor, dass sich die Grenzmauer zwischen der Bauparzelle und ihrem nordöstlich davon gelegenen Grundstück Lyss Grundbuchblatt Nr. J. _____ in ihrem Eigentum befinden würde. Aufgrund der geplanten Bautätigkeit befürchteten sie Schäden an dieser Mauer. Weiter beantragen sie die Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung der Eigentumsrechte an der betreffenden Grenzmauer.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass sich die strittige Grenzmauer in ihrem Eigentum befinden würde. Die eigentumsrechtlichen Verhältnisse würden im Baubewilligungs- bzw. im vorliegenden Beschwerdeverfahren allerdings keine Rollen spielen, da nicht geplant sei, diese Mauer abzubauen.

b) Die Beschwerdegegnerin hat die strittige Grenzmauer zwischen der Bauparzelle und der Nachbarparzelle der Beschwerdeführenden in den ursprünglichen Baugesuchsplänen farblich in Gelb eingezeichnet und somit deren Abbruch geplant. Gemäss ihren Ausführungen in der Beschwerdeantwort vom 8. August 2024, der Stellungnahme vom 19. September 2024 und den dar-

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

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

aufhin eingereichten Projektänderungsplänen vom 9. Oktober 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 11. Oktober 2024, verzichtet die Beschwerdegegnerin jedoch nun auf den Abbruch der Mauer. Weiter ist den eingereichten Projektänderungsplänen zu entnehmen, dass – im Unterschied zu den ursprünglichen Baugesuchsplänen – auch die Grenzmauer an der nordwestlichen Bauparzellengrenze nicht mehr zum Abbruch vorgesehen ist und dass auf einen der beiden ursprünglich geplanten Lichtschächte bei der Einstellhallenzufahrt verzichtet wird bzw. der Schacht für die Zuluft der Wärmepumpe neu mittels eines begehbaren Gitters auf dem Gehweg zwischen Einstellhallenzufahrt und Wohngebäude vorgesehen ist.

Nach Art. 43 BewD⁴ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. 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. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁵

Die Projektänderung vom 9. Oktober 2024 ersetzt das ursprüngliche Baugesuch im Umfang der erwähnten Änderungen. Von diesen geringfügigen Projektänderungen sind keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen und die Verfahrensbeteiligten wurden angehört. Auf die Anhörung Dritter und eine Publikation konnte verzichtet werden. Damit sind die Anforderungen von Art. 43 Abs. 3 BewD eingehalten. Die geringfügigen Anpassungen in den Projektänderungsplänen – so insbesondere der Verzicht auf den ursprünglich geplanten Abbruch der Grenzmauern – sind denn auch alle ohne Weiteres gutzuheissen und zu bewilligen. Die vorliegende Projektänderung bzw. die Projektänderungspläne vom 9. Oktober 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 11. Oktober 2024, ersetzen folglich die entsprechenden Baugesuchspläne vom 12. Juli 2023.

c) Den Befürchtungen der Beschwerdeführenden, dass es aufgrund des geplanten Bauprojekts zu Schäden an der Grenzmauer zwischen der Bauparzelle und ihrem Grundstück kommen könnte, ist insbesondere entgegenzuhalten, dass gemäss der eingereichten Projektänderung vom 9. Oktober 2024 offensichtlich auch die Beschwerdegegnerin am Erhalt der fraglichen Mauer interessiert ist. Bei den Vorbringen der Beschwerdeführenden betreffend die befürchteten Schäden im Bereich der gemeinsamen Parzellengrenze handelt es sich des Weiteren um rein privatrechtliche Einwände und Ansprüche, die im Rahmen der Rechtsverwahrung vorzubringen sind. Auch bei der strittigen Frage nach den konkreten Eigentumsverhältnissen betreffend die Grenzmauer geht es um eine reine zivilrechtliche Angelegenheit, welche auf dem zivilrechtlichen Weg zu klären wäre. Da die Beschwerdegegnerin mit dem strittigen Bauvorhaben an dieser Mauer keinerlei Änderungen vorsieht, geschweige denn deren gänzlichen Abbruch plant, erübrigen sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren denn auch weitergehende Ausführungen zu den konkreten Eigentumsverhältnissen. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden ist daher unbegründet und der entsprechende Beweisantrag auf Einholung eines Gutachtens zwecks Feststellung der Eigentumsrechte an der Grenzmauer ist abzuweisen.

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

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

3. Neophyten; abzutragendes Bodenmaterial

a) Weiter bringen die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde vor, dass die Bauparzelle mit invasiven Neophyten bewachsen sei und beim geplanten Bauvorhaben notwendigerweise mehr belastetes Bodenmaterial den Projektperimeter verlassen müsse, als in den Baugesuchsunterlagen angegeben worden sei. In diesem Fall hätte die Beschwerdegegnerin allerdings eine Deklaration zur Bodenverwertung abzugeben. Hinsichtlich der Neophyten verlangen sie schliesslich die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Feststellung des Pflanzenaufkommens auf der Bauparzelle

Die Vorinstanz hält in Ziffer 7.4 auf Seite 4 sowie in Ziffer 2.11 auf Seite 7 des angefochtenen Gesamtbauentscheids vom 31. Mai 2024 im Sinne einer Auflage und in Übereinstimmung mit Art. 415 Abs. 6 GBR⁶ fest, dass beim Bauvorhaben keine Neophyten verwendet werden dürfen und diese dort, wo sie bereits vorhanden sind, vom Grundeigentümer zu bekämpfen sind.

Mit Stellungnahme vom 19. September 2024 reichte die Beschwerdegegnerin dem Rechtsamt das ausgefüllte Formular «Deklaration zur Verwertung von abgetragenen Boden» vom 6. September 2024 ein, zumal sie nach erneuter Überprüfung der Menge des abzutragenden Bodens festgestellt habe, dass mit dem geplanten Bauvorhaben der Schwellenwert von 500 m³ erreicht wäre. Ausserdem teilte sie mit, dass die Bauherrschaft unterdessen die auf dem Baugrundstück vorhandenen Neophyten habe entfernen lassen.

Mit Verfügung vom 1. Oktober 2024 leitete das Rechtsamt das erwähnte Formular zusammen mit den relevanten Akten der zuständigen Fachstelle Boden des LANAT weiter und holte gleichzeitig einen Fachbericht zur Beantwortung der folgenden Fragen ein:

1. Sind die im Formular «Deklaration zur Verwertung von abgetragenen Boden» von der Beschwerdegegnerin ausgefüllten Angaben und Bemerkungen plausibel?
2. Sind die Angaben genügend oder bedarf es zum jetzigen Zeitpunkt von Seiten der Beschwerdegegnerin weiterer Angaben betreffend den abzutragenden Boden?
3. Bedarf es zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. Baubeginn oder -abschluss) weiterer Angaben betreffend den abzutragenden Boden? Wenn ja, welche?
4. Haben Sie weitere Bemerkungen?

Mit ihrem Fachbericht vom 16. Oktober 2024 bestätigte die Fachstelle Boden des LANAT, dass die Beschwerdegegnerin die deklarierte Menge des abzutragenden Bodens korrekt angegeben habe und es zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Bauherrschaft keiner weiteren Angaben betreffend den abzutragenden Boden bedürfe. Allerdings sei nicht ausgeschlossen, dass der Boden der Bauparzelle mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlewasserstoffen belastet worden sei. Erfahrungsgemäss könne aber von einer schwachen Bodenbelastung ausgegangen werden, was bedeute, dass dieses Bodenmaterial vor Ort wieder verwertet werden dürfe. Eine externe Verwertung könne hingegen nur auf Bodenflächen mit ähnlicher Belastung stattfinden, ansonsten sei das Material fachgerecht zu entsorgen. Weiter sei das fragliche Bodenmaterial auch aufgrund der sich ehemals darauf befindenden (aber mittlerweile entfernten) Neophyten nur als «eingeschränkt verwertbar» zu betrachten, da der Boden weiterhin Vermehrungsorgane (Samen, Wurzelstücke) von Neophyten enthalten könne. Unter anderem könne der Boden wieder vor Ort oder auf Flächen, bei welchen eine Weiterverbreitung ausgeschlossen werden könne, verwendet werden. Die Fachstelle Boden des LANAT wies sodann darauf hin, dass aufgrund der erwähnten

⁶ Baureglement der Gemeinde Lyss vom 18. Juni 2012, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 11. September 2013 / 20. Juni 2014.

chemischen und biologischen Belastung der Boden vor Baubeginn von einer bodenkundlichen Baubegleitung beprobt werden müsse. Anhand der Resultate sei, bevor Boden die Baustelle verlasse, das Formular «Deklaration zur Verwertung von abgetragenen Boden» nochmals auszufüllen und der Fachstelle Boden via Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung zuzustellen. Anfallendes überschüssiges Bodenmaterial dürfe sodann erst nach Gutheissung der Fachstelle Boden den Projektperimeter verlassen. Je nach chemischer Belastung könne der Boden in der Landwirtschaft verwertet werden, sofern der Bodenabnehmer geeignete Massnahmen zur Bekämpfung der Neophyten anwende. Würde keine Verwertungsmöglichkeit gefunden werden, müsse das Bodenmaterial in einer Deponie entsorgt werden.

b) Da die Beschwerdegegnerin das Vorhandensein von Neophyten auf dem Baugrundstück bestätigt hat, diese allerdings gemäss ihrer Stellungnahme vom 19. September 2024 alle haben entfernen lassen – was von keiner Seite bestritten wird –, erübrigt sich das von den Beschwerdeführenden verlangte Sachverständigengutachten. Der diesbezügliche Verfahrensantrag der Beschwerdeführenden ist abzuweisen.

In Anbetracht der Ausführungen der Vorinstanz betreffend den Umgang mit Neophyten auf der Bauparzelle sowie der entsprechenden Auflage im angefochtenen Entscheid und mit Blick auf den erwähnten Fachbericht der Fachstelle Boden des LANAT vom 16. Oktober 2024 wird zudem deutlich, dass die von den Beschwerdeführenden formulierten Bedenken hinsichtlich der Neophyten unbegründet sind.

Beim vorliegenden Bauprojekt fällt gemäss den Bemerkungen der Beschwerdegegnerin im erwähnten Formular vom 6. September 2024 ein Gesamtaushub von 2250 m³ Bodenmaterial an. Massgeblich für die Beurteilung, ob die Bauherrschaft die Bodenverwertung mittels Deklarationsformular via Leitbehörde der Fachstelle Boden des LANAT zu melden hat, ist allerdings nur die Menge an abzutragendem Ober- und Unterboden. Gemäss den Ausführungen der Fachstelle Boden des LANAT im Fachbericht vom 16. Oktober 2024 fällt ab einer Tiefe von rund 70 cm nur noch Untergrund- respektive C-Material an. Dieses Material wird gemäss Art. 7 Abs. 4^{bis} USG⁷ nicht mehr als Boden definiert und ist daher im betreffenden Formular nicht anzugeben. Aufgrund der seitens der Beschwerdegegnerin korrekt angegebenen Menge von abzutragendem Ober- und Unterboden im Umfang von 500 m³ handelt es sich vorliegend um ein mittelgrosses Bauprojekt.⁸ Bei einem solchen hat die Bauherrschaft die Bodenverwertung mittels Deklarationsformular via Leitbehörde der Fachstelle Boden des LANAT zu melden. Was die korrekte Deklaration der Menge des abzutragenden Bodens angeht, ist die Beschwerdegegnerin mit der Einreichung des entsprechenden Formulars während des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ihrer Pflicht nachgekommen und hat sich insofern der Beschwerde unterzogen. Zumal sie entsprechend den Ausführungen im Fachbericht der Fachstelle Boden des LANAT betreffend den abzutragenden Boden vor Baubeginn noch weitere Schritte zu befolgen hat, ist der angefochtene Gesamtbauentscheid noch mit einer dahingehenden Auflage zu ergänzen (Einbezug bodenkundliche Baubegleitung), um bei Baubeginn eine korrekte Bodenverwertung sicherzustellen.

4. Erschliessung für Baustellenverkehr

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln des Weiteren die Baustellenerschliessung und bringen in ihrer Beschwerde insbesondere vor, dass der vorgesehene Zufahrtsweg als nicht asphaltierte Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für den Baustellenverkehr nicht geeignet sei. Auch auf dem geplanten Lagerplatz sei ein Wendemanöver kaum vorstellbar. Weiter sei davon auszuge-

⁷ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

⁸ Siehe [www.weu.be.ch/de/start/themen/umwelt/\(boden/bodenschutz-beim-bauen/bodenverwertung.html](http://www.weu.be.ch/de/start/themen/umwelt/(boden/bodenschutz-beim-bauen/bodenverwertung.html).

hen, dass parkierte Personenwagen der Bauarbeiter die Platzverhältnisse weiter einschränken und somit die Zufahrt für den Anlieger- sowie notfallmässigen Einsatzverkehr verunmöglichen würden. In ihrer Stellungnahme vom 14. November 2024 weisen die Beschwerdeführenden insbesondere auf einen sich beim Zufahrtsweg befindenden Hydranten hin, welcher die Befahrbarkeit des vorgesehenen Umschlagplatzes verhindern würde.

Mit Stellungnahme vom 19. September 2024 reichte die Beschwerdegegnerin dem Rechtsamt einen Installationsplan bzw. das Baustellenkonzept vom 11. September 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 20. September 2024, ein. Darin ist ersichtlich, dass sich der Umschlagplatz für die Materiallieferungen, eine 47 m² grosse Lager- und Materialfläche, zwei aufeinandergestellte Baucontainer sowie der Kranplatz vollumfänglich auf dem Baugrundstück befinden werden. Auch wird darin die Anfahrt- und Wendemöglichkeit auf dem Umschlagplatz aufgezeigt. Weiter hält die Beschwerdegegnerin im Baustellenkonzept fest, dass die Fahrzeuge der Handwerker auf den öffentlichen Parkplätzen in der umliegenden Gegend (insbesondere auf dem öffentlichen Parkplatz beim Bahnhof) parkiert werden müssen und die Anlieferungsfahrzeuge den Zufahrtsweg nur bis zum im Baustellenkonzept markierten Ende des Anlieferungsperimeters befahren dürfen.

Mit Stellungnahme vom 20. Dezember 2024 reicht die Beschwerdegegnerin schliesslich eine Bestätigung der für den Löschwasserschutz der Gemeinde Lyss zuständigen Energie Seeland AG (ESAG) vom 9. Dezember 2024 ein, wonach der sich vor dem Umschlagplatz befindende Hydrant Nr. 64 während der Bauphase entfernt und danach wieder aufgestellt werden könne. Auch wenn der Hydrant während dieser Zeit weg falle, sei der Löschschutz gemäss der erwähnten Einschätzung der ESAG gewährleistet.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die genügende Erschliessung des Bauvorhabens bezieht sich nicht nur auf den Zeitpunkt der Fertigstellung, sondern setzt, wenn nötig, auch die genügende Erschliessung für den Baustellenverkehr voraus.⁹ Im bernischen Baurecht wird die Frage des Baustellenverkehrs nirgends explizit geregelt. Art. 21 Abs. 1 BauG bestimmt jedoch, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Baustellenzufahrt muss demnach ausreichend und verkehrssicher sein.¹⁰ Allerdings sind nähere Angaben zur Baustellenerschliessung, zum Bauvorgang und zur Baustellenorganisation in der Regel nicht Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. In dieser Hinsicht dürfen an ein Einzelprojekt auch keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, da anderenfalls Bau, Umbau und Sanierung von Liegenschaften in Quartieren verunmöglicht werden könnten.

Mit Blick auf den eingereichten Installationsplan bzw. das Baustellenkonzept vom 11. September 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 20. September 2024, wird deutlich, dass auch die Bedenken der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Platzverhältnisse auf dem betreffenden Zufahrtsweg unbegründet sind: Die Vorwärtseinfahrt auf den Zufahrtsweg (R. _____ weg) von der Hauptstrasse (T. _____ strasse) aus sowie die Wendemöglichkeit beim Umschlagplatz auf der Bauparzelle erscheinen plausibel und mit Lastwagen von der im Baustellenkonzept angegebenen Grösse absolut machbar. Da insbesondere die Einfahrten auf den Zufahrtsweg nur vorwärts vorgesehen sind und diese nur bis zum im Baustellenkonzept markierten Ende des Anlieferungsperimeters (Nähe Grundstücksgrenze der Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. U. _____) erfolgen dürfen, bestehen auch keine Hinweise darauf, dass auf dem Zufahrtsweg die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet sein könnte. Dass der Zufahrtsweg aufgrund der Bodenbeschaffenheit zur

⁹ Entscheide der BVD 110/2019/186 vom 2. März 2020 E. 4d, 110/2013/47 vom 15. Mai 2013 E. 4, 110/2000/54 vom 16. November 2000 E. 5.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 11.

Baustellenerschliessung nicht geeignet sein soll, ist schliesslich auch nicht erkennbar. Die vorgesehene Baustellenerschliessung ist nicht zu bemängeln und die Voraussetzungen an die genügende Erschliessung der Bauparzelle sind somit erfüllt. Das Baustellenkonzept vom 11. September 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 20. September 2024, ist als verbindlicher Bestandteil in den Gesamtbauentscheid vom 31. Mai 2024 aufzunehmen.

5. Ortsbild

a) Weiter bringen die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde vor, dass sich der projektierte Neubau mit seinen herausragenden Bauteilen nicht ausreichend in das Quartiers- und Ortsbild einfüge. Gemäss dem Zonenplan sei die Bauparzelle von über 100-jährigen erhaltenswerten Gebäuden umgeben, welche der Umgebung einen schützenswerten Charakter verleihen würden. Schliesslich beantragen sie die Einholung einer Stellungnahme durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK).

Die Vorinstanz hält in Ziffer 4 auf Seite 3 und in Ziffer 7.8 auf S. 5 des angefochtenen Gesamtbauentscheids vom 31. Mai 2024 fest, dass die für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Umgebung von erhaltenswerten Baudenkmälern zuständige Fachgruppe Ortsbild dem strittigen Bauvorhaben unter der einzigen Auflage, dass vor Baubeginn die Detailpläne der Holzfassadenkonstruktion der Gemeinde zur Genehmigung zu unterbreiten seien, zugestimmt habe. Die Gestaltungsgrundsätze nach Art. 411 GBR seien folglich gewahrt.

Die von der Vorinstanz konsultierte Fachgruppe Ortsbild der Gemeinde Lyss hat das strittige Bauprojekt bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage beurteilt und dabei im Sitzungsprotokoll vom 21. September 2022 Folgendes festgehalten: Das Bauvorhaben mit vier übereinander angeordneten Geschosswohnungen liege in der Mischzone M3b und formuliere sich aus einem langen und hohen Volumen mit Satteldach und mit vorspringenden Gebäudeteilen (Erker und Balkone) an den beiden Längsseiten. Der Baukörper sei mit seiner besonnten Längsseite nach Westen ausgerichtet und stehe rechtwinklig, mit seiner Schmalseite nahe am Rand des Mattenwegs. Parallel dazu, zwischen dem Wohnhaus und der östlichen Parzellengrenze, sei eine Einstellhalleneinfahrt vorgesehen, welche über den R. _____ weg erschlossen werde. In seinen Proportionen wirke der Baukörper schmal, lang und hoch. Das Bauvorhaben sei umgeben von schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmälern, wobei noch verschiedene Liegenschaften gestützt auf die laufende Revision des Bauinventars voraussichtlich aus dem Bauinventar entlassen würden. Das Bauvorhaben grenze zudem an das Siedlungsschutzgebiet mit prägenden Villen südöstlich des Mattenwegs. In diesem sensiblen Umfeld sei die Einpassung ins Orts- und Quartierbild von besonderer Bedeutung. Der Baukörper mit Satteldach, Gebäudevorsprüngen (Erker und verkleinerte Balkone) sowie die strukturierte Fassadengestaltung wirke im Vergleich zur ursprünglichen Variante ruhiger und nicht mehr so überladen. Der Ausdruck des langen und hohen Baukörpers passe nun aufgrund seiner Schlichtheit besser in die bestehende Bebauungsstruktur. Die Fachgruppe Ortsbild stimmte sodann in Abwägung der örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der Bauvoranfrage dem Bauprojekt zu und hielt fest, dass sich dieses hinreichend ins Orts- und Quartierbild einfüge.¹¹

Die Fachgruppe Ortsbild stellte sodann in der anschliessenden Beurteilung des Bauprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss dem Sitzungsprotokoll vom 4. Oktober 2023 fest, dass die Setzung des Hauptgebäudes und das Volumen der Balkone und der Erker grundsätzlich in Ordnung seien, die Materialisierung der Fassadengestaltung allerdings noch verbessert werden müsse. In ihrer abschliessenden Beurteilung kam die Fachgruppe Ortsbild

¹¹ Vgl. Protokoll zur Sitzung der Fachgruppe Ortsbild der Gemeinde Lyss vom 4. Oktober 2023, Vorakten pag. 58.

schliesslich gemäss Sitzungsprotokoll vom 6. Dezember 2023 zum Schluss, dass der überarbeiteten Fassadengestaltung nun auch zugestimmt werden könne und die Baubewilligung einzig mit einer Auflage betreffend die Holzfassadenkonstruktion zu erteilen sei.¹²

b) 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.¹³

Das Baureglement der Gemeinde Lyss enthält insbesondere folgende Bestimmung zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 411 Gestaltungsgrundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung 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

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr 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. Dabei ist auch eine neuzeitliche Architektur denkbar.¹⁴ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden.¹⁵

c) Die Baubewilligungsbehörde konsultiert laut Art. 22a BewD die OLK bei prägenden Vorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in Gebieten des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

¹² Vgl. Protokoll zur Sitzung der Fachgruppe Ortsbild der Gemeinde Lyss vom 6. Dezember 2023, Vorakten pag. 57.

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 m.w.H.; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3.

(BLN), in Gebieten des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) oder in Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, könne diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Ist eine solche Fachstelle konsultiert worden, wird die OLK im Baubewilligungsverfahren nicht mehr beigezogen (Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

Art. 421 Abs. 1 GBR hält fest, dass das zuständige Organ der Gemeinde unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen kann, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. Die Fachberatung formuliert gemäss Art. 421 Abs. 2 GBR Empfehlungen und in gewissen Fällen Anträge zu Handen der Baubewilligungsbehörde. Nach Art. 421 Abs. 5 GBR setzt die Gemeinde als unabhängige Fachberatungsorgane unter anderen eine Fachgruppe Ortsbild ein. Der Gemeinderat regelt deren Aufgaben und Zuständigkeiten in der Verordnung über die ständigen Kommissionen (Fachgruppen) vom 1. Juni 2022. Die Fachgruppe Ortsbild besteht gemäss Anhang V. dieser Verordnung aus fünf Mitgliedern, wovon mindestens drei ausgewiesene Fachpersonen sein müssen. Unter den aktuellen Mitgliedern befinden sich eine Architektin und zwei Architekten, darunter ein Bauberater des Berner Heimatschutzes;¹⁶ es handelt sich dabei um unabhängige Fachleute mit Fachkenntnissen im Bau-, Planungs- und Ästhetikbereich. Die Gemeinde Lyss verfügt somit über eine leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BewD.

Die Fachgruppe Ortsbild der Gemeinde Lyss hat als unabhängige leistungsfähige örtliche Fachstelle das Bauvorhaben mehrfach beurteilt. Die Vorinstanz hat daher zu Recht gemäss Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG die OLK nicht beigezogen.

d) Die Beschwerdeführenden beziehen sich bei ihrer Rüge betreffend die Quartiers- und Ortsbildverträglichkeit einzig auf die angeblich erhaltenswerten Bauten rund um die Bauparzelle. Dabei ist vorab zu erwähnen, dass es sich entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden bei den Bauten auf den Parzellen südlich des Baugrundstücks entlang des R. _____ wegs (Nr. 1, 3, 5, 7 und 9) um keine erhaltenswerten Gebäude (mehr) handelt. Einzig auf den benachbarten Parzellen Lyss Grundbuchblatt Nr. B. _____, H. _____ und J. _____ befinden sich noch erhaltenswerte Gebäude. Diese Baudenkmäler wurden allerdings bei der obgenannten Beurteilung der Fachgruppe Ortsbild genügend miteinbezogen und das Bauvorhaben wurde vor dem Hintergrund dieser geschützten Nachbargebäude beurteilt. Die Beurteilung der kommunalen Fachbehörde zur Einordnung des Bauvorhabens überzeugt. Dass sich der langgezogene und schmale Baukörper aufgrund seiner Schlichtheit gut in die bestehende Bebauungsstruktur eingliedert, erscheint nachvollziehbar. Die Proportionen sind nicht zu bemängeln. Auch die gewählte Materialisierung der Fassadengestaltung trägt dazu bei, dass weder von einer Beeinträchtigung der angrenzenden Baudenkmäler auszugehen ist noch die gute Gesamtwirkung zu verneinen ist. Weiter ist festzuhalten, dass die Bauparzelle von keiner – insbesondere nicht von der südlich der Bauparzelle gelegenen – Baugruppe erfasst ist. Nach dem Gesagten sieht die BVD folglich keinen Anlass, von der überzeugenden Beurteilung der Fachgruppe Ortsbild der Gemeinde Lyss abzuweichen.

Was die konkrete Gestaltung des Neubaus angeht, bemängeln die Beschwerdeführenden lediglich die herausragenden Bauteile. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die hier massgebliche Bestimmung des Art. 213 Abs. 2 GBR, wonach vorspringende Gebäudeteile, sofern ihre Länge nicht mehr als $\frac{1}{2}$ des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, maximal 2 m in den Grenzabstand hinein und nicht mehr als 3 m über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, eingehalten ist. Insofern die baupolizeilichen Vorgaben – wie im vorliegenden Fall unbestrittenermassen – eingehalten sind,

¹⁶ Vgl. <http://www.lyss.ch/de/politik/cdws/gremium.php?gid=f7581a6a65d143c6ae07b56c393f65b0>.

sind die von den Beschwerdeführenden kritisierten Gebäudeteile baubewilligungsfähig und mit Blick auf die Quartiers- und Ortsbildverträglichkeit nicht zu bemängeln. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

e) Insgesamt ist die gute Einordnung des Vorhabens in das Orts- und Umgebungsbild – gestützt auf die überzeugende Beurteilung der kommunalen Fachgruppe – zu bejahen. Auf den Beizug der OLK kann unter diesen Umständen verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden ist abzuweisen.

6. Runder Tisch; Zusammenfassung

a) Betreffend die letzte Rüge der Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde, wonach der von der Beschwerdegegnerin zugesicherte «runde Tisch» nicht durchgeführt worden sei, bleibt darauf hinzuweisen, dass sich aus den massgebenden gesetzlichen Grundlagen kein Anspruch auf einen «runden Tisch» ableiten lässt. Sollte es den Beschwerdeführenden dabei um eine Einigungsverhandlung im Sinne von Art. 34 Abs. 1 BewD gegangen sein, so ist auch eine solche nicht obligatorisch und steht im Ermessen der Baubewilligungsbehörde.¹⁷ Ob und inwiefern die Beschwerdegegnerin eine rein private Abmachung mit den Beschwerdeführenden und allfälligen Dritten angeblich nicht eingehalten haben soll, spielt im vorliegenden Baubeschwerdeverfahren letztlich keine Rolle und die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden ist daher unbegründet.

b) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Projektänderung vom 9. Oktober 2024 bewilligt werden kann und der angefochtene Entscheid mit zwei Auflagen zu ergänzen ist. Im Übrigen ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen.

7. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale im vorliegenden Fall auf CHF 2400.– festgesetzt.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um beispielsweise den Einwänden des Beschwerdeführers Rechnung zu tragen, gilt sie insofern als unterliegend. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.¹⁹

Die Beschwerdeführenden dringen mit ihrem Rechtsbegehren nicht durch und gelten somit grundsätzlich als unterliegend. Allerdings reichte die Beschwerdegegnerin während des Beschwerdeverfahrens eine Projektänderung ein und trug damit den diesbezüglichen Einwänden der

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 31.

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁹ Vgl. Ruth Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4.

Beschwerdeführenden Rechnung. Überdies ist der angefochtene Entscheid gestützt auf die Einwände der Beschwerdeführenden mit zwei Auflagen zu ergänzen. In diesen Punkten gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegend. Bei diesem Ergebnis erachtet es die BVD als gerechtfertigt, die Beschwerdeführenden vorliegend als zu zwei Drittel und die Beschwerdegegnerin als zu einem Drittel als unterliegend zu bezeichnen.

Die Beschwerdeführenden haben somit Verfahrenskosten von CHF 1600.– zu tragen, während der Beschwerdegegnerin Verfahrenskosten von CHF 800.– aufzuerlegen sind.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁰ 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 KAG²¹).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht in seiner Kostennote vom 20. Januar 2025 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten im Umfang von CHF 7404.85 geltend (Honorar CHF 6700.–, Auslagen CHF 150.– und Mehrwertsteuer von CHF 54.85). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand für die Beschwerdeführenden als durchschnittlich zu werten, da das Beweisverfahren nach dem Schriftenwechsel für diese nicht mit einem grossen Aufwand verbunden war. Angesichts der umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als höchstens knapp durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Rahmentarifs zu etwa 40–45 % und somit ein Honorar von CHF 5300.– als angemessen. Die massgebenden Parteikosten betragen somit CHF 5891.45 (Honorar CHF 5300.–, Auslagen CHF 150.– und Mehrwertsteuer von CHF 441.45).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht in seiner Kostennote vom 14. November 2024 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten im Umfang von CHF 5783.35 geltend (Honorar CHF 5300.–, Auslagen CHF 50.– und Mehrwertsteuer von CHF 433.35). Seine Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin zwei Drittel ihrer Parteikosten, ausmachend CHF 3855.55, zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden einen Drittel ihrer Parteikosten, ausmachend CHF 1963.80, zu ersetzen.

²⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²¹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

III. Entscheid

1. a) Die Projektänderung vom 9. Oktober 2024 wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Ziffer 1.1 des Entscheiddispositivs des Gesamtentscheids der Gemeinde Lyss vom 31. Mai 2024 wird aufgehoben und wie folgt ersetzt:

«Die Baubewilligung aufgrund des Baugesuchs vom 24. Mai 2023 und des Projektänderungsgesuchs vom 9. Oktober 2024 mit folgenden Plänen:

 - Situationsplan 1:500 vom 12. Juli 2023;
 - Nachweisplan 1:200 «Spiel- und Aufenthaltsflächen» vom 12. Juli 2023;
 - Projektänderungspläne 1:100 «Untergeschoss», «Erdgeschoss», «Längsschnitt A», «Querschnitte B/C» und «Umgebung» vom 9. Oktober 2024, gestempelt vom Rechtsamt am 11. Oktober 2024;
 - Projektpläne 1:100 «1. Obergeschoss», «2. Obergeschoss», «3. Obergeschoss», «Dachaufsicht» vom 23. Mai 2023;
 - Projektpläne 1:100 «Südwestfassade», «Nordostfassade», «Südost- + Nordwestfassade» vom 21. November 2023;
 - Werkleitungsplan Untergeschoss 1:100 vom 16. Mai 2023.»
 - b) Ziffer 2.4 des Entscheiddispositivs des Gesamtentscheids der Gemeinde Lyss vom 31. Mai 2024 (Auflagen vor Baubeginn; Bodenschutz) wird in teilweiser Gutheissung der Beschwerde wie folgt ergänzt:

«Da Bodenmaterial den Projektperimeter verlässt, muss der Boden vor Baubeginn von einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) auf mögliche chemische Belastungen beprobt werden. Anhand der Resultate ist, bevor Boden die Baustelle verlässt, das Formular «Deklaration zur Verwertung von abgetragenen Boden» nochmals auszufüllen und der Fachstelle Boden via Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung zuzustellen. Anfallendes überschüssiges Bodenmaterial darf erst nach Gutheissen der Fachstelle Boden den Projektperimeter verlassen. Je nach chemischer Belastung kann der Boden in der Landwirtschaft verwertet werden, sofern der Bodenabnehmer geeignete Massnahmen zur Bekämpfung der Neophyten anwendet. Wird keine Verwertungsmöglichkeit gefunden, muss das Bodenmaterial in einer Deponie entsorgt werden.»
 - c) Ziffer 2.7 des Entscheiddispositivs des Gesamtentscheids der Gemeinde Lyss vom 31. Mai 2024 (Auflage während der Bauphase) wird in teilweiser Gutheissung der Beschwerde wie folgt ergänzt:

«Das Baustellenkonzept vom 11. September 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 20. September 2024, ist einzuhalten.»
 - d) Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Lyss vom 31. Mai 2024 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Je ein Plansatz der Projektänderung vom 9. Oktober 2024 sowie ein Exemplar des Baustellenkonzepts gehen an die Beschwerdeführerin und die Gemeinde Lyss.
 3. a) Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1600.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

- b) Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 800.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 4. a) Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von CHF 3855.55 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
- b) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Umfang von CHF 1963.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, 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 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.