



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/40

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 22. September 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lyss vom 5. März 2025 (eBau-Nr. A._____; Ersatzneubau, generelle Baubewilligung)

I. Sachverhalt

1. Am 30. August 2022 reichte die B._____ bei der Gemeinde Lyss ein generelles Baugesuch ein für die Errichtung eines Ersatzneubaus anstelle des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone M2. Gegenstand des generellen Baugesuchs sind unter anderem die Lage und Einordnung des Ersatzneubaus in die Umgebung und dessen äussere Gestaltung (Volumetrie, Aussenmasse). Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache.
2. Nach diversen Mängelbehebungen und der Einreichung ergänzender Unterlagen sowie mehrerer Projektänderungen erteilte die Gemeinde Lyss der Bauherrschaft mit Gesamtbauentscheid vom 5. März 2025 die generelle Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben.
3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 2. April 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 5. März 2025 und die Erteilung des Bauabschlags für das geplante Bauvorhaben der

Bauherrschaft. Dabei macht sie zusammengefasst geltend, dass die vorgesehene Baute die maximale Höhe und den grossen Grenzabstand nicht einhalte.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 6. Mai 2025 beantragte die Gemeinde Lyss die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung ihres Gesamtbauentscheids vom 5. März 2025. Mit Beschwerdeantwort vom 8. Mai 2025 beantragte die ursprüngliche Bauherrschaft einen Parteiwechsel zu Gunsten der Beschwerdegegnerin, zumal sie das betreffende Grundstück nach Erteilung der generellen Baubewilligung rechtmässig an diese veräussert habe. Weiter beantragt sie die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Gesamtbauentscheids vom 5. März 2025.

5. Mit Verfügung vom 26. Juni 2025 bot das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, sich zum beantragten Parteiwechsel zu äussern. Diese erklärte sich mit Schreiben vom 16. Juli 2025 damit einverstanden und schloss sich gleichzeitig den in der Beschwerdeantwort vom 8. Mai 2025 von der ursprünglichen Bauherrschaft gestellten Anträgen vollumfänglich an. Mit Verfügung vom 7. August 2025 gab das Rechtsamt dem beantragten Parteiwechsel statt und nahm die Beschwerdegegnerin ins Rubrum auf.

6. In ihren Schlussbemerkungen vom 28. August 2025 erklärte sich auch die Beschwerdeführerin mit dem beantragten Parteiwechsel einverstanden und hielt an ihren ursprünglichen Rechtsbegehren fest.

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

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).

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

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

2. Gebäudehöhe

a) Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde vor, dass gemäss den Baugesuchsplänen bei der Südwestfassade der Baute eine Fassadenhöhe von 8.6 m vorgesehen sei, obwohl bergseitig aufgrund des dort nicht zulässigen Hangzuschlags nur eine Fassadenhöhe von 7.5 m erlaubt sei. Zudem seien vorliegend entgegen den Ansichten der Vorinstanz und der Bauherrschaft zwei Attikageschosse auf unterschiedlichen Ebenen vorgesehen. Zumal weder das eine noch das andere Attikageschoss einen Rücksprung auf einer ganzen Fassadenseite aufweisen könne, sei die maximale Fassadenhöhe auf allen vier Gebäudeseiten einzuhalten.

b) In der betreffenden Mischzone M2 ist gemäss Art. 212 Abs. 1 Bst a) GBR⁴ eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 7.5 m und eine Gesamthöhe von 11.5 m zulässig. Gemäss dem entsprechenden Hinweis im GBR (*¹) zu Art. 212 Abs. 1) gilt die traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach – das heisst, bei einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent – nur dann für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss die Attika-Anforderungen gemäss Art. 214 Abs. 3 GBR nicht einhält. Sind die Anforderungen von Art. 214 Abs. 3 Bst. a) GBR eingehalten, ist die traufseitige Fassadenhöhe nur bei einer Fassade einzuhalten (vgl. *¹) zu Art. 212 Abs. 1 und Art. 214 Abs. 3 Bst. b). Art. 214 Abs. 3 Bst. a) GBR konkretisiert diese Anforderungen und hält fest, dass bei Flachdachgebäuden die traufseitige Fassadenhöhe auf allen Seiten einzuhalten ist, wenn das Attikageschoss eine Geschosshöhe von mehr als 3.2 m aufweist, die maximal zulässige Fläche gemäss Anhang A135 des GBR überschreitet und nicht auf mindestens einer ganzen Fassade um mindestens 2.5 m von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt ist.

Schliesslich hält Art. 212 Abs. 2 GBR fest, dass bei Bauten am Hang mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.2 m gestattet ist. Als Hang gilt gemäss dieser Bestimmung eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

c) Vorab ist festzuhalten, dass im vorliegenden Bauvorhaben unbestrittenerweise der erwähnte Hangzuschlag beansprucht werden kann: Wie das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 während des Baubewilligungsverfahrens richtig festgestellt hat, ist auf dem betreffenden Grundstück eine Hangneigung von mindestens 10% erreicht. Dies wird mit Blick auf die Beilage in der Stellungnahme der Bauherrschaft vom 26. November 2024 (Baugesuchsplan aus dem Jahr 1967) deutlich, wonach das ursprünglich bestehende und diesbezüglich massgebende Terrain im Schnitt des derzeit auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäudes eine durchschnittliche Hangneigung von rund 35% aufweist. Zu Recht hat die Vorinstanz somit im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 212 Abs. 2 GBR abgesehen von der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.2 m in Anspruch nehmen kann. Anders als Art. 212 Abs. 6 des Musterbaureglements des AGR⁵ enthält das GBR keinen Hinweis, wonach der Hangzuschlag bei der Gesamthöhe nicht anwendbar sei. Folglich kann der Hangzuschlag vorliegend bei gegebenen Voraussetzungen auch für die Gesamthöhe beansprucht werden.

Weiter ist in Übereinstimmung mit dem vorinstanzlichen Entscheid festzuhalten, dass es sich bei der vorliegend geplanten Baute um ein vertikal gestaffeltes Gebäude handelt, dessen Staffelung in der Höhe entsprechend Art. 214 Abs. 1 Bst. a) GBR mindestens 2 m beträgt. Entsprechend der Skizze in Anhang A132 Abs. 3 GBR ist die Gebäudehöhe somit für jeden der versetzten Gebäudeteile gesondert zu ermitteln.

⁴ Baureglement der Gemeinde Lyss vom 18. Juni 2012, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 11. September 2013 / 20. Juni 2014 / 9. März 2021.

⁵ Abrufbar unter www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/arbeitshilfen-und-muster/musterbaureglement--mbr-.html.

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid ausserdem richtig beschrieben hat, kommt das projektierte Attikageschoss vorliegend aufgrund der vertikalen Staffelung auf zwei unterschiedlichen Ebenen zu liegen. Das höherliegende Attikadach liegt auf der Kote 463.85 m.ü.M. und das tieferliegende Attikadach auf der Kote 460.65 m.ü.M. (siehe Baugesuchsplan «Schnitt 11» vom 18. September 2023 in den Vorakten, pag. 193). Zur Klärung der hier interessierenden Frage der massgeblichen Fassadenhöhe ist allerdings irrelevant, ob nun entsprechend der Vorinstanz von einem Attikageschoss verteilt über zwei Ebenen, oder – wie von der Beschwerdeführerin verstanden – von zwei eigenständigen Attikageschossen die Rede ist. Fakt ist, dass das Attikageschoss auf diesen beiden Ebenen bei der jeweiligen Nordwestfassade des betreffenden Gebäudeteils über deren gesamten Länge – aufgrund der vertikalen Staffelung separat pro Gebäudeteil gesehen – jeweils mehr als 2.5 m rückversetzt ist. Gerade mit Blick auf diese an Hanglagen typische und sinnvolle Bauweise (treppenförmig am Hang angelegte, vertikal versetzte Häuser) wird denn auch klar, dass das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die «ganze Fassade» über die gesamte Gebäudelänge zu verstehen sei, unbegründet ist. Zumal vorliegend auch die anderen Anforderungen an das Attikageschoss unbestrittenerweise erfüllt sind (Geschosshöhe von maximal 3.2 m und maximal zulässige Fläche gemäss Anhang A135 des GBR), ist mit Blick auf die obigen Ausführungen und in Übereinstimmung mit dem vorinstanzlichen Entscheid festzuhalten, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin die traufseitige Fassadenhöhe nicht bei allen, sondern nur bei jeweils einer Fassade einzuhalten ist.

Mit Blick auf die betreffenden Baugesuchspläne kann sodann festgehalten werden, dass die Vorinstanz in Ziffer 5.3 des angefochtenen Entscheids die Fassaden- und Gesamthöhen des projektierten Gebäudes korrekt erfasst hat: Der vordere bzw. talseitige Gebäudeteil im Nordosten weist eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.7 m und eine Gesamthöhe von 11.9 m aus (siehe Baugesuchsplan «Fassade Nordost» vom 18. September 2023 in den Vorakten, pag. 194), was unbestrittenerweise und insbesondere unter Berücksichtigung des hier anzuwendenden Hangzuschlags innerhalb der zulässigen Masse liegt. Der hintere bzw. bergseitige Gebäudeteil im Südwesten weist in seinem nordwestlichen Bereich eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.65 m und eine Gesamthöhe von 11.35 aus (siehe Baugesuchsplan «Fassade Nordwest» vom 18. September 2023 in den Vorakten, pag. 197). An seiner Südwestfassade und somit bergseitig beträgt die traufseitige Fassadenhöhe allerdings entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin nur 5.9 m und die Gesamthöhe 8.6 m (siehe Baugesuchsplan «Fassade Südwest» vom 18. September 2023 in den Vorakten, pag. 196). Zumal – wie oben dargestellt – das oberste (Attika-)Geschoss die Anforderungen des Art. 214 Abs. 3 GBR erfüllt, wird auch diesen Gebäudeteil betreffend deutlich, dass die im vorliegenden Bauprojekt vorgesehenen Höhen zulässig sind. Nichts anderes hat schliesslich auch schon das im Baubewilligungsverfahren miteinbezogene AGR in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 festgestellt. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich folglich als unbegründet.

3. Grenzabstand

a) Weiter moniert die Beschwerdeführerin, dass mit dem strittigen Bauvorhaben der grosse Grenzabstand nicht eingehalten werde. Dieser müsse entgegen den Ausführungen im angefochtenen Entscheid auf der Südostseite zu liegen kommen. Die besonnte Längsseite des projektierten Gebäudes sei vorliegend eindeutig bestimmbar, insbesondere da keine Ost-West-Orientierung der Längsseite vorliege. Die Beschwerdegegnerin könne somit nicht von der im GBR vorgesehenen Ausnahmeregelung profitieren, welche eine freie Wahl der besonnten Längsseite zulassen würde.

Die Vorinstanz hielt in Ziffer 5.5 des Gesamtbauentscheids vom 5. März 2025 fest, dass – zumal keine Fassade eindeutig nach Norden ausgerichtet sei – sowohl die Südostfassade als auch die

Nordwestfassade nach langjähriger Gemeindepraxis als besonnt gelten würden. Da im strittigen Bauprojekt die Aussensitzplätze sowie die Terrassen gegen Nordwesten ausgerichtet seien und der grosse Grenzabstand nicht dem Nachbarschutz, sondern dem Eigenschutz diene, sei dieser vorliegend bei der Nordwestseite einzuhalten. Diese Seite sei insbesondere im Sommer beliebt, weil dort die Abendsonne auf den Aussensitzplätzen genossen werden könne.

b) Gemäss Anhang A143 Abs. 1 des GBR bezeichnet der grosse Grenzabstand die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Anhang A143 Abs. 2 des GBR hält weiter fest, dass wenn die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar ist (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), der Baugesuchsteller bestimmen kann, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Vorliegend zu beurteilen ist ein projektiertes Gebäude mit einer Länge von 21.16 m und einer Breite von 15.19 m (siehe Situationsplan vom 29. März 2022 in den Vorakten, pag. 186). Die Längsseiten sind bei diesem Grundriss folglich eindeutig bestimmbar. Ausgerichtet sind diese allerdings gegen Südosten und Nordwesten, wobei der Grundriss des Gebäudes eine Abweichung von ungefähr 45° von der Nord-Südachse aufweist. Bei der Bestimmung, welche Längsseite dabei als besonnt gelten soll, stützt sich die Vorinstanz auf ihre langjährige Gemeindepraxis, wonach sowohl die Südost- als auch die Nordwestfassade als besonnt gelten kann. Diese Praxis bzw. Auslegung von Art. A143 GBR ist im Lichte der Gemeindeautonomie rechtlich vertretbar. Denn die Gemeinden bestimmen im Rahmen des übergeordneten Rechts, welche von mehreren gesetz- und zweckmässigen Planungslösungen zu wählen ist (Art. 65 Abs. 1 BauG). Dieser Kompetenz der Gemeinden ist auch bei der Auslegung und Anwendung der Nutzungsvorschriften Rechnung zu tragen. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.⁶ Dass die besonnte Längsseite im vorliegenden Fall im Nordwesten liegt und somit der grosse Grenzabstand ab der Nordwestfassade des projektierten Gebäudes gemessen werden kann, ist vor diesem Hintergrund nicht zu bemängeln.

Weiter ist zu beachten, dass Wohnräume aus gesundheitlichen Gründen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten müssen (Art. 64 Abs. 1 BauV⁷). Der grosse Grenzabstand auf der besonnten Längsseite trägt zur wohngigienisch erwünschten Belichtung und Besonnung der Wohnräume bei.⁸ Dieser Effekt kann grundsätzlich auch erzielt werden, wenn die Längsseite nicht direkt nach Süden ausgerichtet ist. Vorliegend sind die grossen Fensterfronten der Wohn- und Esszimmer sowie die sich davor befindenden (Dach-)Terrassen bzw. Sitzplätze allesamt auf die Nordwestseite ausgerichtet und werden dadurch insbesondere von der Abendsonne stärker besonnt; entsprechend ist die Einhaltung des grossen Grenzabstands auf der Nordwestseite aus dem Gesichtswinkel der Wohnhygiene lohnender. Hinzu kommt, dass auch der Vorgartenbereich mit dem projektierten Spielplatz auf der Nordwestseite des Gebäudes zu liegen kommen wird (siehe Umgebungsgestaltungsplan vom 18. September 2023 in den Vorakten, pag. 187). Wohingegen sich auf der Südostseite einzig die Erschliessung des Gebäudes mit einem schmalen Zugangsweg zu den Eingangsbereichen der Wohnungen und den Untergeschossräumen befindet. Weiter werden die Wohn- und Esszimmer auf der Südostseite nur mittels einer schmalen Band-

⁶ Vgl. BVR 2019 S. 15 E. 3.2, 2016 S. 79 E. 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Auflage, Bern 2020, Art. 9/10 N. 5, je mit Hinweisen.

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 8 Bst. a.

befensterung belichtet (siehe Baugesuchsplan «Fassade Südost» vom 18. September 2023 in den Vorakten, pag. 195). Demnach wird deutlich, dass hier auch Sinn und Zweck des grossen Grenzabstands – wie das AGR in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 zu Recht festhielt, dient dieser dem Eigenschutz und nicht dem Schutz der Nachbarn – für eine Messung ab der Nordwestfassade des projektierten Gebäudes sprechen.

Ausserdem bleibt darauf hinzuweisen, dass die derzeit auf dem Baugrundstück bestehende Baute denselben Fussabdruck wie der geplante Neubau aufweist und somit auf der Parzelle seit jeher so ausgerichtet ist, dass auf dessen Südostseite lediglich der kleine Grenzabstand zur Parzellengrenze zum betreffenden Nachbargrundstück eingehalten wird.

Schliesslich ist der hier zu beurteilende Sachverhalt nicht vergleichbar mit dem von der Beschwerdeführerin vorgebrachten und dem Entscheid BDE 110/2021/94 vom 6. September 2021 zugrunde liegenden Sachverhalt, zumal es dort um die unzulässige Festlegung des grossen Grenzabstands an einer Schmalseite ging.

Im Sinne des soeben dargestellten praxisnahen Verständnisses des Anhangs A143 des GBR und vor dem Hintergrund der Gemeindeautonomie ist folglich nicht zu bemängeln, dass der grosse Grenzabstand im vorliegenden Bauprojekt auf der Nordwestseite des Gebäudes zu liegen kommt. Zumal dieser dort auch unbestrittenerweise eingehalten wird, erweist sich diese Rüge der Beschwerdeführerin ebenso als unbegründet und ihre Beschwerde ist demnach abzuweisen.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁹).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Lyss vom 5. März 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2'200.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung aufgelegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.