



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/122

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. November 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt und Notar G._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wilderswil, Bauverwaltung, Gewerbeweg 1,
3812 Wilderswil

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 10. Februar 2022 (eBau Nr. A._____; Betriebsgebäude, Einstellhalle für Busse)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 30. Oktober 2020 bei der Gemeinde Wilderswil ein Baugesuch ein für den Neubau eines Betriebsgebäudes für Reparaturarbeiten, Lackierung und Spenglerei sowie den Neubau einer Einstellhalle für Busse mit Wasch- und Tankanlage auf der Parzelle Wilderswil Grundbuchblatt Nr. I._____. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 10. Februar 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli für das Vorhaben die Baubewilligung und wies die Einsprache ab.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. März 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. In der Hauptsache beantragte sie die Aufhebung des Gesamtentscheids, da sich durch das Vorhaben die Flugsicherheit des Heli-

ports Interlaken verschlechtern würde. Mit Entscheid vom 21. Oktober 2022 hat die BVD die Beschwerde gutgeheissen, den angefochtenen Gesamtentscheid aufgehoben und die Baubewilligung für das Vorhaben (Bauabschlag) verweigert.¹ Sie kam zu dem Schluss, dass das geplante Bauvorhaben die Flugsicherheit des benachbarten Heliports beeinträchtigt.

3. Gegen diesen Entscheid hat die Beschwerdegegnerin am 22. November 2022 beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Anträgen, der angefochtene Entscheid der BVD sei aufzuheben und das Baugesuch sei zu bewilligen. Unter Vermittlung des Verwaltungsgerichts erklärten sich die Parteien bereit, eine für beide Seiten akzeptable Anpassung des Projekts zu diskutieren. Am 4. November 2024 fand eine Referentenaudienz vor dem Verwaltungsgericht mit Beteiligung der Parteien und einer Delegation des Bundesamts für Zivilluftfahrt (BAZL) statt. Die Parteien vereinbarten, dass die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ausarbeitet und diese mit der Beschwerdeführerin diskutiert. Mit Eingabe vom 11. Juli 2025 reichte die Beschwerdegegnerin im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine Vergleichsvereinbarung vom 20. Juni 2025 sowie Projektänderungspläne ein. Nach Wiederaufnahme des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens erstattete das BAZL am 15. August 2025 auf Ersuchen des Verwaltungsgerichts einen (ergänzenden) Fachbericht zur Vereinbarkeit des geänderten Projekts mit der Flugsicherheit. Das BAZL kam zu dem Schluss, dass sich die Einsehbarkeit zwischen den Helikopterstandplätzen, dem Zielpunkt (FATO) und der An- und Abflugachse durch das geänderte Projekt deutlich verbessert habe. Damit werde seinem Anliegen gemäss Stellungnahme vom 12. Januar 2021 zum ursprünglichen Projekt Rechnung getragen.

4. In der Folge hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde mit Urteil (VGE 2022/359) vom 4. September 2025 dahingehend gut, dass der Entscheid der BVD vom 21. Oktober 2022 aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

5. Nachdem das Verwaltungsgericht der BVD mit Urteil vom 4. September 2025 die Akten zugestellt hatte (Eingang der Akten bei der BVD am 8. September 2025), nahm das Rechtsamt das Verfahren unter der neuen RA Nr. 110/2025/122 mit Verfügung vom 18. September 2025 wieder auf und informierte die Verfahrensbeteiligten, dass es beabsichtige, die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Eingabe vom 8. Oktober 2025 beantragt die Beschwerdegegnerin, von einer Rückweisung an das Regierungsstatthalteramt abzusehen und das nun vorliegende Projekt zu genehmigen respektive die Baubewilligung zu erteilen. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss der Ziff. 1.3 der Vergleichsvereinbarung vom 20. Juni 2025. In ihrer Eingabe vom 15. Oktober 2025 teilt die Beschwerdeführerin mit, sie schliesse sich dem Antrag der Beschwerdegegnerin gemäss Schreiben vom 8. Oktober 2025 an.

6. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

¹ Vgl. BVD 110/2022/49 vom 21. Oktober 2022.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 4. September 2025 den Entscheid der BVD vom 21. Oktober 2022 aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung an die BVD zurückgewiesen. Damit ist die Streitsache bei der BVD hängig. Hinsichtlich den Eintretensvoraussetzungen hat sich nichts geändert (vgl. Erwägung 1b des Entscheids BVD 110/2022/49 vom 21. Oktober 2022). Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerdeführung legitimiert und auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Die ursprünglichen Pläne sahen zwei separate Gebäude, namentlich eine Werkstatthalle mit einem eingeschobenen, dreigeschossigen Betriebsgebäude (J. _____ strasse 10) im vorderen Teil der Bauparzelle Nr. I. _____ sowie eine Einstellhalle für Busse (J. _____ strasse 10a) im hinteren Teil der Bauparzelle vor. Nach den ursprünglichen Plänen hatte das (vordere) Gebäude mit der Werkstatthalle und dem Betriebstrakt eine Länge von rund 61 m und eine Breite von rund 45 m.

b) Gegenstand des Verfahrens ist die von der Beschwerdegegnerin im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eingereichte Projektänderung. Das ursprüngliche Projekt, das dreissig abgestempelte Pläne umfasste, steht somit im Umfang der Projektänderung nicht mehr zur Diskussion. Die Projektänderung basiert auf folgenden vor dem Verwaltungsgericht eingereichten Projektplänen:

- Sichtberme C. _____, Plan Nr. 30'460-21 im Massstab 1:200 vom 10. Februar 2025
- Erdgeschoss, Plan Nr. 30'460-22 im Massstab 1:100 vom 10. Februar 2025
- Obergeschoss, Plan Nr. 30'460-23 im Massstab 1:100 vom 10. Februar 2025
- Schnitt 4, Plan Nr. 30'460-24, im Massstab 1:100 vom 10. Februar 2025

c) Aus den zur Verfügung stehenden Projektplänen geht hervor, dass die Werkstatthalle mit dem dreigeschossigen Betriebsgebäude (J. _____ strasse 10) von der Projektänderung betroffen ist. Am rückwärtigen Gebäude mit der Einstellhalle ist – soweit ersichtlich – verglichen mit dem ursprünglichen Vorhaben – keine Änderungen geplant. Die Projektänderung sieht folgende Anpassungen an der Werkstatthalle vor: Die nordwestseitige Gebäudeflucht wird auf einem Abschnitt von etwa 40 m um ca. 15 m und auf einem weiteren Abschnitt von 15 m um rund 7 m zurückversetzt. Die Höhe des südwestlichen Gebäudeteils der Werkstatthalle sowie des Betriebstrakts sinkt von ursprünglich ca. 14 bis 10 m auf 6.50 m. Weiter werden der Betriebstrakt, seine Raumeinteilung und die Werkstatthalle vollkommen neu angeordnet. Noch nicht definiert ist schliesslich die Unterkellerung der Werkstatthalle, wie dem Projektplan Schnitt 4 entnommen werden kann.

3. Projektänderung und Rückweisung

a) In ihrem Schreiben vom 8. Oktober 2025 beantragt die Beschwerdegegnerin, von einer Rückweisung an das Regierungsstatthalteramt sei abzusehen und das nun vorliegende Projekt sei zu genehmigen beziehungsweise die Baubewilligung für die Projektänderung sei zu erteilen. Dies soll unter Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss der Ziff. 1.3 der Vergleichsvereinbarung vom 20. Juni 2025 erfolgen. Die Beschwerdeführerin hat sich diesem Antrag angeschlossen. Die Beschwerdegegnerin argumentiert, dass mit der Projektänderung nur der Grundriss des Werkstattgebäudes leicht angepasst wurde. Dabei sei lediglich die Tiefe des Werkstattgebäudes leicht eingekürzt worden. Die Nutzung der Gebäude bleibe bestehen. Das Bauvorhaben sei in den

Grundzügen unverändert geblieben. Ihrer Meinung nach habe auch die neue interne Anordnung der Räumlichkeiten keinen Einfluss. Diese müsse ohnehin neu überdacht werden. Es sei für sie auch nicht einzusehen, weshalb öffentliche Interessen zusätzlich betroffen sein sollten und die Projektänderung neu publiziert werden müsse. Auch eine erneute materielle Prüfung sei nicht notwendig. Nach der Auffassung der Beschwerdegegnerin ist das Projekt nach fünfjähriger Leidensdauer definitiv entscheidreif. Die Beschwerdegegnerin merkt ausserdem an, dass auch die Beschwerdeführerin als vormalige und einzige Einsprecherin der Projektänderung zugestimmt und auch das BAZL einen positiven Fachbericht zur Projektänderung verfasst hat. Dass das Verwaltungsgericht für die Projektänderung keine Baubewilligung erteilen konnte, sei einzig dem Umstand der Bestimmung von Art. 43 Abs. 4 BewD² geschuldet. Danach seien vor dem Verwaltungsgericht Projektänderungen ausgeschlossen. Die Beschwerdegegnerin verlangt, dass sich die BVD der Angelegenheit annimmt. Da die Voraussetzungen gemäss Art. 43 Abs. 1 und 2 BewD erfüllt seien, sei die Baubewilligung zu erteilen, so die Meinung der Beschwerdegegnerin. Schliesslich weist sie darauf hin, dass sie als Unternehmen im öffentlichen Dienst auf diesen Neubau dringend angewiesen sei.

b) Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD).³ Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und den von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderungen des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2 BewD). Diese Grundsätze finden auch im Beschwerdeverfahren Anwendung. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Projektänderung zur Weiterbehandlung oder Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann über sie aber auch selbst entscheiden. Die BVD weist Projektänderungen regelmässig zurück, wenn es an der Entscheidreife mangelt oder wenn sie selbst umfangreiche Beweisaufnahmen vornehmen müsste. Im Fall einer Rückweisung hat die Rechtsmittelinstanz den Zweck und das Ausmass der Rückweisung klar festzulegen.⁴ Im Falle der Rückweisung an die Vorinstanz ist der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufzuheben.⁵ Hängige Beschwerden werden gegenstandslos.

c) Aus der Erwägung 2c folgt, dass sich durch die Projektänderung der Grundriss, das Volumen und somit das äussere Erscheinungsbild des Werkstattgebäudes im Vergleich zum ursprünglich geplanten Bauvorhaben deutlich verändert haben. Es handelt sich hier folglich nicht um eine Bagatelländerung, die ohne Durchführung eines baurechtlichen Verfahrens behandelt werden kann. Das Verwaltungsgericht führte in seinem Urteil vom 4. September 2025 aus, dass im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden könne, dass das Bauvorhaben nach der Projektänderung in seinen Grundzügen gleich bleibe, zumal die Abmessungen des ursprünglichen Projekts reduziert worden seien. An diese Beurteilung des Verwaltungsgerichts, wonach es sich hier um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD handelt, ist die BVD gebunden.

d) Bei Projektänderungen im Beschwerdeverfahren sind in verfahrensrechtlicher Hinsicht nicht nur die Verfahrensbeteiligten, sondern auch bisher nicht beteiligte Dritte, die neu berührt sein könnten, anzuhören.⁶ In erster Linie sind dies anstossende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Nachbarparzellen (Art. 43 Abs. 2 BewD). Lässt sich der Kreis der betroffenen Dritten nicht eindeutig bestimmen, ist eine Publikation angezeigt.

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen.S

⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13a.

⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13a und 13c.

⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13a.

e) Die vorliegende Projektänderung hat zahlreiche Auswirkungen: Durch die Veränderung des Grundrisses und der Gebäudedimensionen tritt das Werkstattgebäude völlig anders in Erscheinung. Die Dachfläche wird reduziert und die Hartfläche nimmt zu. Die thermische Gebäudehülle verändert sich und der Betriebstrakt und dessen Raumeinteilung sowie die Werkstatt innerhalb des Gebäudes werden komplett neu angeordnet. Dies hat Auswirkungen auf die Grundstückentwässerung bzw. die Versickerung, den energietechnischen Massnahmennachweis (EMN), den Brandschutz, das hindernisfreie Bauen, die Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz, die Parkplatzberechnung, die Wasserversorgung, das Elektrizitätsnetz, den Immissionsschutz, die Grünflächenziffer sowie auf die Überbauungsordnung SF-Halle 1 der Gemeinde Wilderswil generell.

f) Anders als die Beschwerdegegnerin meint, ist die BVD nicht ohne Weiteres befugt, die Projektänderung zu bewilligen. Wie dargelegt, sind verschiedene Abklärungen und zusätzliche Vorkehrungen erforderlich, weshalb die Sache nicht entscheidreif ist. Weder die Zustimmung der Beschwerdeführerin zur Projektänderung noch der positive Fachbericht des BAZL können die fehlende Entscheidreife beseitigen. Auch die «fünfjährige Leidensdauer des Projekts» und die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin ein Unternehmen im öffentlichen Dienst betreibt, ändern nichts daran, dass die Projektänderung nicht entscheidreif ist. Die Projektänderung muss vielmehr von den betroffenen Fachstellen geprüft werden. Dazu gehören die Gemeinde Wilderswil, das Amt für Umwelt und Energie, das Amt für Wirtschaft, Procap, die Industriellen Betriebe Interlaken, die GVB, die regionale Energieberatung Oberland-Ost und das Amt für Wasser und Abfall. Ausserdem ist die Projektänderung in sämtlichen 30 Plänen korrekt nachzuführen. Anzumerken ist zudem, dass die Unterkellerung gemäss den Projektänderungsplänen noch nicht definiert ist und die Raumeinteilung gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin noch überarbeitet werden muss. Auch diesbezüglich kann nicht von einer entscheidreifen Projektänderung gesprochen werden. Nach dem Gesagten ist es daher sachgerecht, die Projektänderung dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zur Neubeurteilung zurückzuweisen. Inwieweit durch die Projektänderung bisher nicht Beteiligte neu betroffen sind und die Projektänderung publiziert werden muss, weil sich der Kreis der nicht Beteiligten nicht eindeutig bestimmen lässt, wird das mit den örtlichen Verhältnissen besser vertraute Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zu entscheiden haben. Insoweit wird der Antrag der Beschwerdegegnerin, wonach auf eine Rückweisung an das Regierungsstatthalteramt abzusehen sei, abgewiesen.

g) Schliesslich ist festzuhalten, dass die Thematik der Flugsicherheit bereits im Stadium des Einspracheverfahrens der zentrale Streitpunkt war. Deshalb verlangte die Beschwerdeführerin bereits in diesem Verfahrensstadium eine Anpassung des Projekts. Auch im Beschwerdeverfahren vor der BVD verlangte die Beschwerdeführerin eventualiter eine entsprechende Anpassung des Projekts, um die Flugsicherheit besser zu gewährleisten. Die Verantwortung dafür, dass die Projektänderung erst nach vier Jahren im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eingereicht wurde, liegt nicht bei der BVD. Sie liegt allein bei der Beschwerdegegnerin.

4. Kosten

a) Grundlage für die Verteilung der Verfahrenskosten im ersten Verfahrensabschnitt (RA Nr. 110/2022/49) ist die Vergleichsvereinbarung vom 20. Juni 2025 zwischen der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdeführerin. Gemäss dieser Vereinbarung trägt die Beschwerdegegnerin die Verfahrenskosten im ersten Verfahrensabschnitt (RA Nr. 110/2022/49) in der Höhe von CHF 2200.00. Dementsprechend werden der Beschwerdegegnerin die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2200.00 zur Bezahlung auferlegt.

b) Weiter werden die Verfahrenskosten für den zweiten Verfahrensabschnitt nach der Rückweisung des Verfahrens an die BVD (RA Nr. 110/2025/122) auf CHF 800.00 bestimmt (Art. 103

Abs. 2 VRPG⁷ in Verbindung mit Art. 19 und Art. 21 Abs. 1 Abs. 1 GebV⁸). Gemäss der Vergleichsvereinbarung vom 20. Juni 2025 trägt die Beschwerdegegnerin ebenfalls die Verfahrenskosten für den zweiten Verfahrensabschnitt. Diese Kostenregelung ist nicht zu beanstanden. Sie entspricht den Regelungen von Art. 108 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 110 Abs. 1 VRPG. Die Beschwerdegegnerin hat somit die Verfahrenskosten des ersten und zweiten Verfahrensabschnitts, ausmachend CHF 3000.00, zu tragen.

c) Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Da die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, kann diese im neuen Entscheid über die Projektänderung auch über die Kosten neu verfügen. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

d) In ihrer Vereinbarung vom 20. Juni 2025 haben sich die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdeführerin darauf geeinigt, dass jede Partei ihre Parteikosten selbst trägt und auf gegenseitige Kostenentschädigungen verzichtet. Dem kann zugestimmt werden. Die Parteikosten im ersten (RA Nr. 110/2022/49) und zweiten (RA Nr. 110/2025/122) Verfahrensabschnitt werden somit vereinbarungsgemäss wettgeschlagen.

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 10. Februar 2022 wird aufgehoben.
2. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als die Sache zur Neubeurteilung der Projektänderung im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zurückgewiesen wird. Der Antrag der Beschwerdegegnerin, wonach auf eine Rückweisung an das Regierungsstatthalteramt abzusehen sei, wird abgewiesen. Im Übrigen wird das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Die vom Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli im Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2022/49 eingereichten Vorakten werden an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zurückgesendet.
4. Die Verfahrenskosten für den ersten Verfahrensabschnitt (RA Nr. 110/2022/49) im Betrag von CHF 2200.00 sowie für den zweiten Verfahrensabschnitt (RA Nr. 110/2025/122) im Betrag von CHF 800.00, insgesamt CHF 3000.00, werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
5. Die Parteikosten für den ersten und zweiten Verfahrensabschnitt (RA Nr. 110/2022/49 und RA Nr. 110/2025/122) werden wettgeschlagen.

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt und Notar G._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, mit Beilage gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wilderswil, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL, Sicherheit Infrastruktur, z.H. Herrn B._____, Mühlestrasse 2, 3063 Ittigen, zur Kenntnis, A-Post

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.