



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/50

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. November 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

per Adresse Herrn C._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin 1

F._____
Beschwerdegegnerin 2

per Adresse E._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Planungsabteilung,
Dorfplatz 1, 2543 Lengnau BE

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau vom 26. März 2025 (Projektänderungsbewilligung Nr. 2023-2094; Ersatzneubau mit 8 Wohnungen und einer Einstellhalle, Projektänderung)

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtentscheid vom 2. Mai 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne der Beschwerdegegnerin 2 die Baubewilligung für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen, einer Einstellhalle und einer Erdsondenheizung mit drei Erdsondenbohrungen auf der Parzelle Lengnau Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W3, im Anwendungsbereich des Überbauungsplans I._____strasse¹ sowie im Gewässer-

¹ Überbauungsplan Moosstrasse der Gemeinde Lengnau vom 6. August 1976.

schutzbereich üB (übriger Bereich). In diesem Verfahren reichte u.a. der Beschwerdeführer 2 eine Rechtsverwahrung ein, welche im Entscheid vom 2. Mai 2023 angemerkt wurde. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2. Am 6. Januar 2024 reichte die Beschwerdegegnerin 2 eine Projektänderung mit folgender Umschreibung ein: «Ersatzneubau MFH mit Einstellhalle – Projektänderung Anzahl Wohnungen, neu 8 anstatt 7 Wohnungen». Diese Projektänderung bewilligte die Gemeinde Lengnau (BE) mit Entscheid vom 17. Juli 2024. Auch dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

3. Am 21. Januar 2025 reichte die Beschwerdegegnerin 2 eine weitere Projektänderung mit folgendem Titel ein: «Baugrubenumschliessung mit Spundwand und Einbau von Mikrobohr-Pfählen». Grundeigentümerin der Bauparzelle Lengnau Grundbuchblatt Nr. H._____ ist die Beschwerdegegnerin 1. Gegen diese Projektänderung erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 26. März 2025 erteilte die Gemeinde Lengnau (BE) die Baubewilligung für diese Projektänderung.

4. Gegen die Bewilligung vom 26. März 2025 reichten die Beschwerdeführenden am 24. April 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Darin beantragen sie sinngemäss die Aufhebung des Entscheids vom 26. März 2025 sowie sämtlicher Entscheide in dieser Angelegenheit (S. 11 der Beschwerdeschrift: «Das gesamte Bauvorhaben mit den Bauentscheidungen, Zusatzgesuchen und Projektänderungen sind einen Bauabschlag der erteilten Bewilligung zu erteilen und das Gebäude ist neu korrigiert zu den örtlichen Gegebenheiten mit allen Zusatzgesuchen einzureichen.»)

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Aufforderungsgemäss reichte das Regierungsstatthalteramt mit Eingabe vom 6. Juni 2025 die Vorakten zu ihrem Entscheid vom 2. Mai 2023 ein. Mit Stellungnahme vom 5. Juni 2025 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. Von den Beschwerdegegnerinnen ging innert Frist keine Stellungnahme ein.

6. Mit Verfügung vom 17. Juli 2025 wies das Rechtsamt die Beschwerdegegnerinnen auf Widersprüchlichkeiten in den rechtskräftigen Plänen und den Plänen der vorliegend strittigen Projektänderung zur massgebenden Nullerkote hin und nahm diesbezüglich eine summarische Einschätzung vor, wonach wohl die in den für die Höhe massgebenden Schnitt- und Fassadenplänen verzeichnete Höhe dieser Nullerkote (434.5 m ü. M.) richtig sein dürfte. Sollte dies zutreffen, so seien die Angaben in den Plänen der hier zu beurteilenden Projektänderung falsch und die Nullerkote darin um ein Meter zu hoch verzeichnet, mit der Folge, dass das projektierte Untergeschoss und damit auch die projektierte Baugrube im Vergleich zu den angegebenen Ständen des Grundwasserspiegels 1 m tiefer zu liegen komme. Sodann wurden die Beschwerdegegnerinnen im Rahmen der summarischen Einschätzung auf weitere Widersprüchlichkeiten in den Plänen hingewiesen. Die Beschwerdegegnerinnen erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme und zur allfälligen Anpassung der Pläne. Mit derselben Verfügung bat das Rechtsamt die Gemeinde, den massgebenden und von ihr bewilligten Situationsplan im Original einzureichen, da dieser in den Vorakten fehlte.

7. Mit Eingabe vom 27. Juli 2025 nahmen die Beschwerdegegnerinnen Stellung und bestätigten darin, dass die korrekte Nullerkote auf 434.5 m ü. M. zu liegen komme. Gleichzeitig reichten sie angepasste Pläne ein. Mit Schreiben vom 4. August 2025 reichte die Gemeinde lediglich eine Kopie des von ihr bewilligten Situationsplans ein.

² 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).

Mit Verfügung vom 6. August 2025 stellte das Rechtsamt fest, dass die Beschwerdegegnerinnen mit Eingabe vom 27. Juli 2025 eine Projektänderung eingereicht hätten (Projektänderungspläne vom 27. Juli 2025, mit Stempel des Rechtsamts vom 29. Juli 2025). Diese werde als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD³ behandelt. Gleichzeitig bat das Rechtsamt das Amt für Wasser und Abfall (AWA), das geänderte Projekt zu prüfen und dabei verschiedene Fragen zu beantworten. Schliesslich stellte das Rechtsamt fest, dass der von der Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid vom 26. März 2025 bewilligte Situationsplan mit Eingangsstempel vom 17. Januar 2025 und Bewilligungsstempel vom 26. März 2025, welcher sich nicht in den von der Gemeinde eingereichten Vorakten befindet, von der Gemeinde gemäss Schreiben vom 4. August 2025 im Original nicht habe nachgereicht werden können und dieser Plan im Original damit in den edierten Vorakten fehle.

Das AWA reichte daraufhin eine Stellungnahme vom 28. August 2025 ein und kam dabei u.a. zum Schluss, dass die Gewässerschutzbewilligung auch für das angepasste Projekt mit unverändert geltenden Auflagen und Hinweisen erteilt werden könne.

8. Mit Verfügung vom 2. September 2025 gab das Rechtsamt den Beschwerdeführenden und der Gemeinde Gelegenheit, zur Projektänderung der Beschwerdegegnerinnen vom 27. Juli 2025 Stellung zu nehmen. Gleichzeitig erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Einreichung von allfälligen Schlussbemerkungen.

Mit Stellungnahme vom 16. September 2025 erklärte sich die Gemeinde mit der Stellungnahme des AWA und der nachgereichten Projektänderung einverstanden und verzichtete weiter auf Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführenden reichten eine Stellungnahme vom 24. September 2025 ein und führten u.a. aus, ihre «Einsprachen, Beschwerden und beigelegten Unterlagen» würden ihre volle Gültigkeit behalten.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer 2 ist Grundeigentümer und Bewohner der unmittelbar benachbarten Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. J._____. Er ist damit durch den vorinstanzlichen Entscheid besonders betroffen. Dies trifft auch auf den Beschwerdeführer 1 zu, dessen Grundstück (Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. K._____) zwar durch zwei Parzellen sowie den L._____weg vom Baugrundstück getrennt ist, aber nur rund 60 m entfernt liegt. Ihre Einsprache wurde zudem abgewiesen. Sie sind damit zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde wurde innert der Rechtsmittelfrist eingereicht (Art. 40 Abs. 1 BauG). Auf die Beschwerde ist vorbehaltlich der nachfolgenden Erwägungen einzutreten.

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

b) Parteieingaben müssen u.a. eine Begründung enthalten (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁵). Ein blosser (globaler) Verweis auf frühere Rechtsschriften bzw. auf Rechtsschriften in anderen Verfahren stellt keine rechtsgenüßliche Begründung dar. Es darf indessen ergänzend auf früher Gesagtes verwiesen werden.⁶

Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vom 22. April 2025 einleitend vor, die Einsprache vom 24. Februar 2025, Rechtsverwahrung, Lastenausgleich und deren gesamter Umfang würden aufrechterhalten. Soweit die Beschwerdeführenden damit auf Rügen in ihrer Einsprache gegen die hier strittige Projektänderung oder in früheren Eingaben verweisen wollen, die sie in ihrer Beschwerde nicht aufgreifen, so vermag dieser blosser Verweis auf die Einsprache oder frühere Eingaben keine rechtsgenüßliche Begründung darzustellen, weshalb insoweit nicht auf die Beschwerde einzutreten ist. Zu behandeln sind nur die in der Beschwerde vorgebrachten Rügen.

c) Auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann auch, soweit nicht verständlich ist, was die Beschwerdeführenden geltend machen wollen. Dies gilt insbesondere für verschiedene Ausführungen, in welchen der Sachverhalt oder Ausführungen aus den Gesuchsunterlagen, dem geologischen Bericht oder aus dem Bericht des AWA – teils stichwortartig – aufgeführt werden, oftmals ohne erkennbare Rüge hierzu.

2. Anfechtungsobjekt/Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁷ Mit Einsprache/Beschwerde gegen eine Projektänderung kann nur geltend gemacht werden, die Änderung sei rechtswidrig oder sprengt den Rahmen einer Projektänderung.⁸

b) Anfechtungsobjekt im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der Entscheid der Gemeinde Lengnau (BE) vom 26. März 2025, mit welcher diese das Projektänderungsgesuch «Baugrubenumschliessung mit Spundwand und Einbau von Mikrobohr-Pfählen» vom 21. Januar 2025 bewilligte. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 2. Mai 2023 für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen, einer Einstellhalle und einer Erdsondenheizung sowie die Projektänderungsbewilligung der Gemeinde vom 17. Juli 2024 für die Erhöhung von sieben auf acht Wohnungen dagegen erwachsen unangefochten in Rechtskraft und können vorliegend nicht mehr angefochten werden. Soweit die Beschwerdeführenden daher neben der Aufhebung der vorliegend angefochtenen Projektänderungsbewilligung vom 26. März 2025 die Aufhebung der in dieser Angelegenheit zuvor erteilten Baubewilligungen beantragen, ist auf diese Anträge nicht einzutreten, zumal weder erkennbar wäre noch geltend gemacht wird, dass bei diesen rechtskräftigen Bewilligungen die Voraussetzungen einer Wiederaufnahme nach Art. 56 Abs. 1 VRPG (für welche ohnehin nicht die Rechtsmittelbehörde, sondern die Verwaltungsbehörde zuständig wäre) oder gar die Voraussetzungen einer jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachtenden Nichtigkeit aufgrund schwerwiegender Mängel erfüllt wären.

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 24.

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

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

Damit steht auch fest, dass auf die verschiedenen Rügen der Beschwerdeführenden, welche sich gegen das rechtskräftig bewilligte Projekt gemäss den Entscheiden vom 2. Mai 2023 und vom 17. Juli 2024 sowie die damaligen Verfahren richten, nicht eingetreten werden kann, da sie verspätet vorgebracht werden. Es geht dabei im Wesentlichen um die folgenden Rügen (teilweise mehrfach vorgebracht):

- Im Gesuch 2023, publiziert am 16. Februar 2023, seien gegenüber dem Gewässerschutzbereich üB keine Vorkehrungen getroffen worden und im damaligen Gesuchsformular 1.0 sei das entsprechende Feld mit «Nein» beantwortet worden, weshalb die Behörden die Pflicht gehabt hätten, dies zurückzuweisen und eine Stellungnahme und nähere Abklärungen hierzu zu verlangen. Der Gesamtentscheid vom 2. Mai 2023 sei (zu Unrecht) ohne Auflagen erteilt worden. Die Massnahmen zum Schutz beim Bauen im Grundwasser hätten schon im Jahr 2023 im Gesuch enthalten sein müssen.
- Die Projektänderung zur Erhöhung von sieben auf acht Wohnungen sei ohne E-Bau-Baugesuch bewilligt worden.
- Bei der mittels Projektänderung ersuchten Erstellung der Sichtschutzwand vom 1. März 2023 sei auf eine Publikation verzichtet worden.
- Die in sämtlichen bisherigen Plänen angegebene Kote «+/-0.00 = 435.5 m ü. M. = OK FB Erdgeschoss» sei falsch und einzig in den Schnittplänen richtig eingetragen (dort mit 434.5 m ü. M.), womit die Messweise des Bauvorhabens in allen bewilligten Bauentscheiden falsch vermassst sei und alle bisherigen Bauentscheide rückwirkend aufzuheben seien (Da die beanstandete Kote aber auch in den vorliegend strittigen, mit Entscheid vom 26. März 2025 bewilligten Projektänderungsplänen [Situationsplan und Plan «Aushub»] aufgeführt und für die Tiefe der Baugrube im Vergleich zum Grundwasserspiegel relevant ist, ist auf diese Vorbringen im Zusammenhang mit dem hier strittigen Vorhaben einzutreten [vgl. E. 4]).
- Die Höhenmessungen der Kanalisation (festgelegt in den rechtskräftigen Plänen «Werkleitungen») und die Systemtrennung Sauberwasser seien unklar und zu prüfen.
- Die Einfahrt mit Sickersteinen sei nicht ausführbar oder bewilligungsfähig, da die Überflutung der Einstellhalle die Folge sei. Die Einfahrt zur Einstellhalle mit 15 % Steigung sei zu überarbeiten, die Einfahrtradien in die Gemeindestrasse seien nicht gesichert, die Sicherheitsfläche vor dem Tor fehle, die Steigung sei nicht wintertauglich, der Container-Standort sei zu überdenken, sowie weitere Rügen zur Sichtschutzwand, Containeranlage und Ausfahrt, welche allesamt rechtskräftig bewilligt sind.

Alle diese Vorbringen kommen im vorliegenden Beschwerdeverfahren gegen die hier strittige Projektänderung zu spät und hätten vielmehr im Rahmen des ursprünglichen Baubewilligungsverfahrens vorgebracht werden müssen. Dies haben die Beschwerdeführenden jedoch unterlassen. Vorliegend befinden sie sich mit diesen Einwänden ausserhalb des Streitgegenstands. Dasselbe gilt für weitere Einwände der Beschwerdeführenden hinsichtlich der rechtskräftigen Bewilligungen im Rahmen der Schlussbemerkungen vom 24. September 2025, etwa den Einwand, das Regierungsverwaltungsamt habe eine Bewilligung erteilt, ohne die heute schwer nachvollziehbaren Projektänderungen oder Bauprobleme im Baugrund ausreichend zu prüfen oder zu kontrollieren.

c) Unter diesen Umständen konnte schliesslich auch auf die von den Beschwerdeführenden sinngemäss beantragte Akteneinsicht in die Unterlagen der Planänderungen vom 1. März 2023 zur Erstellung einer Sichtschutzwand («zur Vollständigkeit beantragen wir die Grundlagen der Planänderungen vom 1. März 2023») verzichtet werden, da dieses Vorhaben mit Gesamtentscheid vom 2. Mai 2023 rechtskräftig bewilligt wurde. Der entsprechende Beweisantrag ist daher abzuweisen.

3. Rechtliches Gehör / formelle Vorbringen

a) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde (S. 7) vor, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zur Sache der Einsprachen sei zu rügen. Zunächst ist fraglich, ob dieser pauschale Einwand ohne nähere Ausführungen dazu überhaupt genügend begründet ist (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Sollte damit die mangelhafte Begründung des angefochtenen Entscheids durch ungenügende Auseinandersetzung mit den Einsprachen gerügt werden, so kann dem Einwand nicht gefolgt werden:

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁹). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁰

Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid (Ziff. 3) mit den Einsprachen auseinandergesetzt. Diese Ausführungen sind zwar kurz, daraus lässt sich jedoch erkennen, von welchen Überlegungen sich die Gemeinde hat leiten lassen. Die Anforderungen an die Begründung werden damit erfüllt, zumal sich die Behörde nicht mit sämtlichen Argumenten der Parteien auseinandersetzen musste, sondern sich auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken konnte. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

b) Die Beschwerdeführenden beanstanden weiter, das geologische Gutachten vom 4. September 2025 [richtig: 2024] sei erst am 20. März 2025 und damit verspätet zur Einsicht in eBau aufgeschaltet worden.

Die Gemeinde führt im angefochtenen Entscheid aus, das Gutachten sei erst am 20. Februar 2025 für alle Beteiligten sichtbar auf eBau aufgeschaltet worden. Die Beschwerdeführenden haben in ihrer Einsprache vom 24. Februar 2025 ebenfalls festgehalten, dass das Gutachten erst am 20. Februar 2025 in eBau aufgeschaltet worden sei und sie hätten dieses in der kurzen Zeit nicht umfassend prüfen lassen können. Da die Beschwerdeführenden damit im Zeitpunkt der Einsprache vom 24. Februar 2025 offensichtlich schon Einsicht in das Gutachten hatten, handelt es sich bei der Behauptung in der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde, wonach das Gutachten erst am 20. März 2025 aufgeschaltet worden sei, offensichtlich um einen Verschreiber.

Ab dem Zeitpunkt der Möglichkeit der Einsichtnahme am 20. Februar 2025 bis zum Ergehen des Entscheids am 26. März 2025 hatten die Beschwerdeführenden – auch nach Einreichung der Einsprache vom 24. Februar 2025 – noch rund einen Monat Zeit, sich zum Gutachten zu äussern. Grundsätzlich muss, wer eine Eingabe ohne Fristansetzung erhält und dazu Stellung nehmen will, umgehend reagieren. Die Behörde hat mit ihrem Entscheid so lange zuzuwarten, bis sie annehmen darf, die Adressatin oder der Adressat habe auf eine Eingabe verzichtet. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, wenn die Behörde nur wenige Tage nach Mitteilung der Eingabe entscheidet; vor Ablauf von zehn Tagen darf sie grundsätzlich nicht von einem Verzicht ausgehen.¹¹ Der Entscheid erging vorliegend deutlich später als nach zehn Tagen seit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Gutachtens auf eBau. Die Beschwerdeführen-

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

¹⁰ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

¹¹ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 25.

den hätten somit genug Zeit gehabt, um hierzu noch eine Stellungnahme einzureichen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

c) Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass die Einsprache in eine Rechtsverwahrung umgewandelt worden sei. Das rechtliche Gehör sei hierzu nicht gewährt worden, was jedoch vorgeschrieben gewesen wäre.

Die Vorinstanz behandelte die Einsprache im angefochtenen Entscheid und kam u.a. zum Schluss, dass die erwähnten Einsprachegründe keine öffentlich-rechtlichen Mängel im Sinne des Baugesetzes darstellen würden und somit in eine Rechtsverwahrung umgewandelt würden. Dass zivilrechtliche Einwände in Einsprachen in eine Rechtsverwahrung umgewandelt werden, ist nicht zu beanstanden. Die Gemeinde stufte die Rügen als zivilrechtlicher Art ein, womit ihr Vorgehen richtig war. Wieso dafür vor Ergehen des Entscheids das rechtliche Gehör gewährt werden müsste, ist nicht erkennbar und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht begründet, zumal eine Rechtsverwahrung zugunsten der Beschwerdeführenden angemerkt wird und ihnen daraus kein Nachteil resultiert.

d) Die Beschwerdeführenden beanstanden sodann sinngemäss das Vorgehen der Bauherrschaft mit mehreren Projektänderungen. Sie bringen vor, all die verwirrlichen Gesuchseingaben und Nachbewilligungen hätten im ersten Verfahren 2023 mit dem damaligen Bauentscheid vorliegen müssen. Ähnliches bringen sie sinngemäss im Rahmen ihrer Schlussbemerkungen vom 24. September 2025 vor.

Projektänderungen während des laufenden Bewilligungsverfahrens oder auch nach Abschluss eines solchen sind zulässig, womit das Vorgehen der Beschwerdegegnerinnen nicht zu beanstanden ist. Es ist auch nicht ersichtlich, wieso die ergangenen Anpassungen verwirrt gewesen sein sollten. Soweit sich die Beschwerdeführenden auf die vorliegend strittige Projektänderung beziehen, so ist nicht erkennbar, wieso die Baugrubenumschliessung mit Spundwand und Einbau von Mikrobohr-Pfählen nicht Teil einer solchen Projektänderung sein dürfte. Die Beschwerdeführenden begründen dies auch nicht näher.

e) Wenn die Beschwerdeführenden schliesslich vorbringen (Beschwerde S. 7), die Prüfung gemäss BewD sei nicht vorgenommen worden, so ist dieser Einwand einerseits ungenügend begründet (Art. 32 Abs. 1 VRPG), andererseits ist nicht erkennbar, inwiefern die Prüfung ungenügend gewesen sein sollte.

4. Baugrubenumschliessung mit Spundwand und Einbau von Mikrobohr-Pfählen, Ausgangslage

a) Die Beschwerdegegnerinnen reichten im vorinstanzlichen Verfahren der hier strittigen Projektänderung ein geologisches Gutachten «Neubau MFH N. _____ strasse 11, GB Lengnau Nr. A. _____, Baugrunduntersuchungen» der B. _____ vom 4. September 2024 ein (im Folgenden: geologisches Gutachten). Die Gutachterin nahm zur Abklärung der Baugrundverhältnisse eine elektrische Drucksondierung auf dem Projektperimeter vor und führte aus, die Resultate würden auf einen oberflächennahen Grundwasserspiegel hindeuten. Sie würden basierend auf den durchgeführten Grundwasserspiegelmessungen und den Archivdaten aus der Umgebung von folgenden Grundwasserständen ausgehen: Terrain ca. 434.3 m ü. M., höchster Grundwasserspiegel 434 m ü. M., mittlerer Grundwasserspiegel 432.5-433.5 m ü. M., tiefster Grundwasserspiegel 430 m ü. M. (Ziff. 5.2). Gleichzeitig leitete sie ein Baugrundmodell mit den verschiedenen Schichten und deren charakteristischen Baugrundwerte ab (Ziff. 6 und 7). Diese Grundlagen führten zu Empfehlungen für das vorliegend geplante Gebäude, dessen Unterkante unter den mittleren

Grundwasserspiegel zu liegen komme (Ziff. 8). Empfohlen wurde hinsichtlich des Baugrubenabschlusses und der Wasserhaltungsmassnahmen aufgrund der vorherrschenden Untergrundbedingungen eine differenzierte Vorgehensweise (Ziff. 8.2): Oberhalb des Wasserspiegels sei die Erstellung einer frei geböschten Baugrube möglich, wobei allfällige Böschungsneigungen nicht steiler als im Verhältnis 1:1 zu erstellen seien. Unterhalb des Wasserspiegels empfehle sich der Einsatz von Wellpointanlagen zur kontrollierten Wasserhaltung (am Rande der Baugrubensohle). Zusätzlich werde hier aufgrund der Grösse der Baugrube allenfalls der Einsatz von Wellpoint-Reihen innerhalb der Baugrube zur kontrollierten Wasserabsenkung notwendig sein. Dies erfordere eine kontinuierliche Überwachung möglicher Setzungen im Projektperimeter. Es werde daher empfohlen, ein Überwachungskonzept auszuarbeiten und umzusetzen. Zur Baugrubensicherheit sollten Nagelwände genutzt werden, alternativ könnten hier auch Rühlwände zum Baugrubenabschluss verwendet werden. Im Falle der Nutzung von Nagelwänden müsse auch beachtet werden, dass die Vernagelung unter Umständen bis unter die angrenzenden Parzellen reichen könnten. Hierfür müssten die nötigen Bewilligungen eingeholt werden. Für die Erstellung von Leitungsgräben und Schachtaushüben empfehle man, die Baugrube mittels Spriessungen/Spriessboxen zu sichern. Dabei sei zu beachten, dass eine aktive Absenkung des Grundwasserspiegels mittels Wellpoint auch hier Setzungen in der Umgebung und somit Schäden an benachbarten Bauten und Infrastrukturen produzieren könnten. Neben Empfehlungen zur Aushubsohle (Ziff. 8.3) und zur Umgebungsgestaltung (Ziff. 8.4) empfahl die Gutachterin für die Foundation die Planung einer Pfahlfundation, und zwar mittels Einsatz von Verdrängungs- und verrohrt gebohrten Mikropfählen mit Gewebesack (Ziff. 8.5).

b) Basierend auf dieser Grundlage reichten die Beschwerdegegnerinnen das hier strittige Projektänderungsgesuch «Baugrubenumschliessung mit Spundwand und Einbau von Mikrobohrpfählen» ein. Im Baugesuch wurde die Art der Foundationsmassnahmen mit «Tiefenfundation, Pfahlsystem», die Art der Baugrubenumschliessung mit «Spundwand» und die Art der Grundwasserabsenkung mit «offene Wasserhaltung» sowie «andere: inkl. Sohlendrainage» angegeben (vgl. Formular «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen»). Gemäss dem bewilligten Plan «Aushub» war die Spundwand – entgegen dem ebenfalls bewilligten Situationsplan – nicht um die ganze Baugrube vorgesehen; die ganze Westseite sowie daran angrenzende Teile der Süd- und der Nordseite sahen keine Spundwand, sondern eine frei geböschte Baugrube mit einer Neigung im Verhältnis 1:1 vor. Das im Grundwasser verbleibende Einbauvolumen (inkl. Pfähle) bei Mittelwasserstand wurde auf 1293 m³ beziffert, als hydrogeologische Baubegleitung wurde die Gutachterin angegeben.

c) Mit Bericht vom 19. März 2025 erteilte das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) die nötige Gewässerschutzbewilligung unter Auflagen. Dabei führte das AWA aus, die Gewässerschutzbewilligung beziehe sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen, die Gesuchstellerin werde auf ihren Angaben behaftet. Das AWA habe betreffend baulichen Grundwasserschutz zu Vorhaben innerhalb des Gewässerschutzbereichs üB in Bezug auf Bauten im Grundwasser unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels, Arbeiten im Spezialtiefbau im Grundwasserbereich sowie ein allfälliges Freilegen des Grundwassers oder eine temporäre Grundwasserabsenkung keine Genehmigungsvorbehalte oder Einwände. Die Gewässerschutzbewilligung nach Art. 26 Abs. 2 Bst. d resp. Bst. g KGV¹² werde hiermit erteilt. Unter den Auflagen verwies die Fachstelle auf die allgemeinen Auflagen gemäss «Merkblatt – Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» und das Merkblatt «Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf Baustellen». Als Hinweis führte das AWA aus, es beurteile nur Aspekte des Grundwasserschutzes. Die Bausicherheit und Auswirkungen auf andere Bauten und/oder Infrastrukturen würden vom AWA nicht geprüft, dies liege in der Verantwortung der Bauherrschaft. Man empfehle zudem im Hinblick auf eine allfällige Beweissicherung, während der temporären Grundwasserabsenkung die abge-

¹² Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

pumpte Grundwassermenge zu messen und aufzuzeichnen sowie die Grundwasserstände innerhalb und ausserhalb der Baugrube in Grundwassermessstellen vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten zu überwachen und in m ü. M. zu protokollieren.

d) Mit Schreiben vom 17. März 2025 führten die Beschwerdegegnerinnen in Reaktion auf die Einsprachen aus, es würden ergänzende Rissprotokolle erstellt sowie während der Tiefbauarbeiten Erschütterungsmessgeräte installiert, um eine laufende Überwachung der Emissionen sicherzustellen.

e) Mit Entscheid vom 26. März 2025 erteilte die Gemeinde die Projektänderungsbewilligung.

5. Projektänderung im Beschwerdeverfahren

a) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde mehrfach vor, dass die Nullerkote (± 0.00 , OK FB EG) in den von der Vorinstanz bewilligten Plänen mit 435.5 m ü. M. falsch verzeichnet sei. Richtig sei vielmehr der um einen Meter tiefere Wert (434.5 m ü. M.), wie er in den Schnitt- und Fassadenplänen der ursprünglichen (und rechtskräftigen) Baubewilligung verzeichnet sei.

Dieser Einwand erfolgte zu Recht: Nachdem das Rechtsamt in seiner Verfügung vom 17. Juli 2025 ausführte, dass aufgrund einer ersten summarischen Einschätzung des Rechtsamts wohl die in den Schnitt- und Fassadenplänen des ursprünglichen Baugesuchs verzeichnete Höhe dieser Nullerkote (434.5 m ü. M.) richtig sei und gleichzeitig auf weitere Widersprüchlichkeiten in den zu beurteilenden Plänen der strittigen Projektänderung hinwies, reichten die Beschwerdegegnerinnen mit Eingabe vom 27. Juli 2025 eine Projektänderung ein (Projektänderungspläne vom 27. Juli 2025, mit Stempel des Rechtsamts vom 29. Juli 2025). Dabei gestanden sie ein, dass die massgebenden Pläne fehlerhafte Höhenkotenbeschriftungen aufweisen würden und die korrekte Höhenkote ± 0.00 auf 434.5 m ü. M. zu liegen komme.

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. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Die Projektänderung ersetzt das ursprüngliche Baugesuch im Umfang der Änderungen.¹³ Gegenstand des Verfahrens ist somit das geänderte Projekt gemäss der Projektänderung vom 27. Juli 2025. Im Vergleich zum ursprünglichen, von der Vorinstanz bewilligten Projekt umfasst diese Projektänderung die folgenden Änderungen: Korrektur der massgebenden Nullerkote (± 0.00 , OK FB EG) von 435.5 m ü. M. auf 434.5 m ü. M., womit die Baugrube im Vergleich zu den von der Vorinstanz bewilligten Plänen und den darin angegebenen Ständen des Grundwasserspiegels um einen Meter tiefer zu liegen kommt. Zudem wurde der Projektplan «Aushub» insofern angepasst, als die Spundwand nun – entsprechend dem schon ursprünglichen Situationsplan – die ganze Baugrube umfasst. Massgebend sind die folgenden Pläne:

- Situationsplan vom 20. Februar 2024, mit Stempel des Rechtsamts vom 29. Juli 2025
- Projektplan «Aushub» vom 27. Juli 2025 (enthaltend Grundrissplan und Schnitte), mit Stempel des Rechtsamts vom 29. Juli 2025

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N.13c; BVR 2012 S. 463 ff. E. 2.2.

Das Bauvorhaben ist nach der massgebenden Projektänderung im Vergleich zum ursprünglichen, von der Vorinstanz bewilligten Projekt in den Grundzügen gleich geblieben. Dieses kann daher als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD behandelt werden, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden, welche in den Schlussbemerkungen vom 24. September 2025 ohne nähere Begründung ausführen, die erheblichen Mängel in den vorliegenden Planunterlagen könnten nicht durch eine blosser Anpassung akzeptiert werden. Von der Projektänderung sind sodann keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen, weshalb auf die Anhörung Dritter und eine Publikation verzichtet werden konnte. Die Beschwerdeführenden und die Gemeinde konnten sich zur Projektänderung äussern. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden wurde durch Zustellung der eingereichten Projektänderungspläne und die Gewährung der Möglichkeit zur Stellungnahme ausreichend gewährt. Ihre diesbezüglichen Beanstandungen in den Schlussbemerkungen vom 24. September 2025, wonach die ihnen zugestellten Pläne in zu kleingedruckter Darstellung seien, daraus die konkret vorgenommenen Änderungen nicht ersichtlich seien und es sich nicht um ordnungsgemässe Projektänderungspläne handle, sind nicht nachvollziehbar bzw. treffen nicht zu. Es ist nicht erkennbar, was am betreffenden Situationsplan im Massstab 1:500 und am Plan «Aushub», enthaltend einen Grundrissplan im Massstab 1:50 und drei Schnitte im Massstab 1:20, mangelhaft sein soll. Entsprechend ist der Antrag der Beschwerdeführenden um Zustellung sämtlicher Pläne im Massstab 1:100 mit den korrigierten Angaben, abzuweisen. Nicht näher einzugehen ist schliesslich auf den rein spekulativen und nicht näher begründeten Einwand der Beschwerdeführenden, wonach sich die Frage stelle, was alles bewusst zurückgehalten oder unvollständig offengelegt worden sei, weshalb von einer Verletzung von Treu und Glauben auszugehen sei.

c) Mit Eingabe vom 28. August 2025 nahm das AWA zum geänderten Projekt wie folgt Stellung:

«Das Projekt befindet sich im Randbereich eines geringmächtigen, nicht für die Trinkwassernutzung geeigneten Grundwasserleiters im Gewässerschutzbereich üB (übriger Bereich). Das AWA beurteilt betreffend Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen nur Aspekte des Grundwasserschutzes. Da es sich nicht um einen besonders gefährdeten Bereich gemäss Artikel 29 Absatz 1 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV, SR 814.201] handelt, hat das AWA betreffend baulicher Grundwasserschutz in Bezug auf die um einen Meter tiefer im Grundwasser liegenden Einbauten sowie auch der geschlossenen temporären Spundwand als Baugrubenabschluss keine Einwände.»

Das AWA kam daher zum Schluss, dass ihre Beurteilung gemäss Bericht vom 19. März 2025 auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Projektanpassungen unverändert bleibe und dass die Gewässerschutzbewilligung auch für das angepasste Projekt mit unverändert geltenden Auflagen und Hinweisen erteilt werden könne. Schliesslich wies das AWA darauf hin, dass die Bausicherheit und Auswirkungen auf andere Bauten und/oder Infrastrukturen (wie z.B. Machbarkeit Lastabtragung und gewählte Fundationsmassnahme, Auswirkungen auf respektive Beeinträchtigung von Nachbarbauten) von ihm nicht geprüft würden. Dies liege in der Verantwortung der Bauherrschaft.

d) Die BVD sieht keinen Anlass, die vom AWA damit für das geänderte Projekt erteilte Gewässerschutzbewilligung nach Art. 26 Abs. 2 Bst. d resp. Bst. g KGV in Frage zu stellen. Die Fachbehörde hält trotz des um einen Meter tiefer im Grundwasser liegenden Einbaus an seiner Beurteilung fest, wonach innerhalb des hier betroffenen Gewässerschutzbereichs üB in Bezug auf Bauten im Grundwasser unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels, Arbeiten im Spezialtiefbau im Grundwasserbereich sowie ein allfälliges Freilegen des Grundwassers oder eine temporäre Grundwasserabsenkung keine Einwände bestehen. Daran vermögen die Einwände der Beschwerdeführenden in den Schlussbemerkungen vom 24. September 2025 nichts zu ändern, zumal sie darin nicht begründen, wieso die Fachbehörde falsch liegen sollte und die Voraussetzungen für die Gewässerschutzbewilligung nicht erfüllt sein sollten. Der pauschale Einwand, wonach

die potenziellen baulichen Konsequenzen zur Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorgaben führen würden, stellt keine genügende Begründung dar. Eine Nichteinhaltung von gesetzlichen Vorgaben ist auch nicht erkennbar. Wenn die Beschwerdeführenden sodann vorbringen, das tiefer im Grundwasser liegende Vorhaben habe zur Folge, dass voraussichtlich eine Grundwasserabsenkung vorgenommen werden müsse und es sich dabei um einen Aspekt handle, der bisher nicht geprüft worden sei, trifft dies ebenfalls nicht zu. So hat das AWA bereits im Bericht vom 19. März 2025 festgehalten, dass es gegen eine temporäre Grundwasserabsenkung keine Genehmigungsvorbehalte oder Einwände habe und die Gewässerschutzbewilligung auch gestützt auf die entsprechende Bestimmung (Art. 26 Abs. 2 Bst. d KGV) erteilt. An dieser Beurteilung hielt das AWA nun auch bei dem um einen Meter tieferliegenden Einbau fest. Das AWA hat damit eine Grundwasserabsenkung sehr wohl geprüft und dagegen keine Einwände erhoben.

6. Schutz der Nachbarliegenschaften

a) Die Beschwerdeführenden befürchten Schäden an den umliegenden Liegenschaften und rügen in ihrer Beschwerde mehrfach eine mangelhafte Gewährleistung des Schutzes vor solchen Schäden durch die Beschwerdegegnerinnen. So bringen sie vor, zum Schutz seien zwingend Massnahmen zu garantieren und zu gewähren. Das Baugesetz verpflichte, dass durch einen Neubau gegenüber Nachbarliegenschaften keine Schäden entstehen dürften. Die Verantwortung für die baulichen Schwierigkeiten eines unstabilen Bodens, Pfählung, Spundwände «Bauen im Grundwasser» seien dem Baurecht zuzuordnen. Die Gemeinde habe es unterlassen, von der Bauherrschaft den baulichen Schutz der umliegenden Liegenschaften vor den Gefahren einzufordern. Vorbereitende Sicherheitsmassnahmen beim Rammen und Pfählen seien zu verlangen. Das Erstellen von Ankern in Anrainergrundstücke würde nicht zugelassen und sei zu untersagen. Bedauerlicherweise wüssten alle Beteiligten Bescheid über die Gefahren und Schadensursachen durch Neubauten im Grundwasser mit Pfählen und Spundwänden und niemand sei gewillt, den Anrainern die Sicherheit zu geben und die Gefahren ordentlich aufzunehmen. Auch in den Schlussbemerkungen bringen sie vor, es sei sicherzustellen, dass an den umliegenden Liegenschaften durch dieses Bauvorhaben keinerlei Schäden entstünden. Entsprechende Massnahmen seien zwingend vorzusehen und rechtsverbindlich festzulegen. Insbesondere im Hinblick auf die Zufahrt zur Einstellhalle sowie die Kanalisation sei eine grundlegende Prüfung der damit verbundenen Schwierigkeiten und Gefahren zwingend erforderlich.

b) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 BauG). Die Bauherren sind verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten und die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (vgl. Art. 57 BauV). Darunter sind jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, die aufgrund der Zweckbestimmung erforderlich sind. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen kann das Befolgen dieser Regeln im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Es wäre unverhältnismässig, wenn alle diesbezüglichen Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und gelöst werden müssten, zumal das Projektierungsverfahren im Zeitpunkt der Baueingabe zumeist noch nicht sehr weit fortgeschritten ist. Das Baurecht beschränkt sich deshalb darauf, die Bauherrschaft auf die geltenden Regeln der Baukunde zu verweisen. Die Behörde kann aber weitere Unterlagen und Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen verlangen (Art. 15 Abs. 1 BewD).

Das AWA prüft im Rahmen der Erteilung der Gewässerschutzbewilligung für eine Grundwasserabsenkung im Grundsatz ausschliesslich Aspekte des Grundwasserschutzes. Es prüft jedoch

nicht die Bausicherheit resp. die Auswirkung auf andere Bauten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft.

c) Die Beschwerdeführenden befürchten Schäden an ihren Grundstücken und Liegenschaften und sprechen damit zivilrechtliche Haftungsfragen an. Solche Einwände sind in einem Bauteilscheid nur als Rechtsverwahrung vorzumerken, was die Vorinstanz getan hat. Das von den Beschwerdeführenden geforderte Rissprotokoll hat den Zweck, im Falle einer Schädigung ihrer Gebäude das Ausmass des Schadens zu bestimmen. Es handelt sich bei dieser Massnahme einzig um eine vorzeitige Beweissicherung für einen allfälligen späteren Zivilrechtsstreit. Ein öffentliches Interesse an der Erstellung von Rissprotokollen ist nicht gegeben. Die Beweissicherung kann daher nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens sein. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdegegnerinnen – wie die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde selber ausführen – zugesichert haben, Rissprotokolle zu erstellen, während der Tiefbauarbeiten Erschütterungsgeräte zu installieren und eine laufende Überwachung der Emissionen sicherzustellen.

d) Aus dem im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten geologischen Gutachten (vgl. E. 4a) ist zu schliessen, dass es bautechnisch möglich ist, die umstrittene Baugrubenumschliessung mit Spundwand und Einbau von Mikrobohr-Pfählen ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu bauen. Auch wenn die Baugrube nun im Vergleich zu den von der Vorinstanz bewilligten Plänen und den darin angegebenen Ständen des Grundwasserspiegels um einen Meter tiefer zu liegen kommt, ändert sich daran nichts, zumal das Vorhaben bereits vorher unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels lag und die Aushubtiefe mit 3.58 m gleich geblieben ist. Soweit die Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen vom 24. September 2025 sinngemäss einen weiteren Bericht des involvierten Geologen verlangen, ist dieser Antrag abzuweisen, da weder erkennbar noch näher begründet ist, wieso dies nötig sein sollte bzw. wieso die eingereichte Projektänderung an den im Gutachten enthaltenen Baugrunduntersuchungen und Folgerungen/Empfehlungen etwas ändern sollte. Gemäss den massgebenden Plänen ist sodann keine Vernagelung der Wände bzw. das Erstellen von Ankern im Bereich der angrenzenden Bauparzellen vorgesehen. Dies ist auch nicht zu beanstanden, da auch gemäss der Gutachterin zur Baugrubensicherung Nagelwände nicht zwingend sind, sondern vielmehr alternativ auch Rühlwände zum Baugrubenabschluss verwendet werden können. Es sind keine Gründe ersichtlich, wieso der Einschätzung der Gutachterin nicht gefolgt werden könnte. Die aktuelle Bautechnik erlaubt auch bei schwierigen Grundstücksverhältnissen Lösungen für eine sichere Bebauung. Dass die Regeln der Baukunde eingehalten werden müssen, gilt auch für den vorliegenden Fall, ohne dass dies ausdrücklich als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden muss. Die anwendbaren Sicherheitsvorschriften (vgl. Art. 57 BauV) sind bei der Bauausführung ohne weiteres zu beachten. Die Nichtbeachtung der Regeln der Baukunde kann nicht nur zivilrechtliche Schadenersatzansprüche, sondern auch ein strafrechtliches Verfahren nach sich ziehen. Die Rügen erweisen sich als unbegründet.

e) Wenn die Beschwerdeführenden schliesslich in ihrer Beschwerde verschiedentlich Kritik am eingeholten geologischen Gutachten äussern, so sind diese Einwände – soweit sie verständlich sind und darauf überhaupt eingetreten werden kann (vgl. E. 1c) – unbegründet oder irrelevant. So bringen die Beschwerdeführenden etwa vor, der beigezogene Geologe trage die ganze Verantwortung, was im Bericht nirgends erwähnt sei. Er sei sich daher kaum der alleinigen Verantwortung bewusst. Zunächst ist unklar, was die Beschwerdeführenden im Rahmen der vorliegenden öffentlich-rechtlichen Beurteilung aus diesen Ausführungen zu ihren Gunsten ableiten wollen. Weiter ist die Aussage rein spekulativ und deuten die Ausführungen am Schluss des Berichts (S. 13), wonach bei der Verwendung des Berichts für andere Projekte jegliche Haftung abgelehnt werde, darauf hin, dass sich die beigezogene Gutachterin ihrer Verantwortung sehr wohl bewusst ist. Es

ist sodann nicht erkennbar, wieso es ein Problem sein sollte, dass die Wassermessungen «nur bis Oktober 2024» vorgenommen wurden, dürfte sich doch seither an den von der Gutachterin angegebenen Grundwasserständen nichts geändert haben. Sollten die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde diese massgebenden Grundwasserstände (Ziff. 5.2 des Gutachtens) – welche von den Beschwerdegegnerinnen übernommen wurden – in Frage stellen, so fehlt dazu eine nachvollziehbare Begründung. Da auch das AWA diese Werte nicht beanstandet, besteht auch für die BVD kein Anlass, diese anzuzweifeln. Wenn die Beschwerdeführenden schliesslich vorbringen, die Erdbebensicherheit sei «als Bestandteil im geologischen Gutachten aufzunehmen», so ist festzuhalten, dass im Gutachten hierzu ausgeführt wird (S. 11), der Untersuchungsperimeter sei der Erdbebenzone Z1b (zweitgeringste Stufe) zugeteilt und für die erdbebengerechte Planung und Erstellung von neuen Gebäuden würde die Tragwerksnormen SIA 260-267 gelten.

7. Ergebnis und Kosten

a) Insgesamt kann das umstrittene Bauvorhaben gemäss Projektänderung vom 27. Juli 2025 bewilligt werden. Diese Bewilligung umfasst die Gewässerschutzbewilligung des AWA vom 28. August 2025 (mit unverändert geltenden Auflagen gemäss Bericht des AWA vom 19. März 2025). In Bezug auf die mit der Projektänderung vom 27. Juli 2025 berücksichtigten Einwände der Beschwerdeführenden ist deren Beschwerde gegenstandslos geworden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und der Bauentscheid der Gemeinde Lengnau (BE) vom 26. März 2025 wird bestätigt. Da die Gemeinde den massgebenden, vom Rechtsamt gestempelten Plansatz bereits mit Verfügung vom 6. August 2025 erhielt, wird mit dem vorliegenden Entscheid einzig den Beschwerdegegnerinnen ein Plansatz zugestellt.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴).

Die Verfahrenskosten werden 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 (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.¹⁵ Mit der Projektänderung vom 27. Juli 2025 haben die Beschwerdegegnerinnen den Einwänden der Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit der Nullerkote Rechnung getragen. In diesem Punkt gelten daher die Beschwerdegegnerinnen als unterliegend. Soweit weitergehend erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführenden jedoch als unbegründet und sie gelten als unterliegend. Bei diesem Ergebnis erachtet es die BVD als gerechtfertigt, die Beschwerdegegnerinnen zu einem Viertel und die Beschwerdeführenden zu drei Vierteln als unterliegend zu bezeichnen. Damit werden den Beschwerdeführenden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1500.00 und den Beschwerdegegnerinnen Verfahrenskosten im Umfang von CHF 500.00 zur Bezahlung auferlegt.

c) Die Parteien sind nicht anwaltlich vertreten, weshalb keine Parteikosten gesprochen werden (Art. 104 VRPG).

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 110 N. 8 f.

III. Entscheid

1. a) Die Projektänderung vom 27. Juli 2025 wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Situationsplan vom 20. Februar 2024, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 29. Juli 2025
 - Projektplan «Aushub» vom 27. Juli 2025 (enthaltend Grundrissplan und Schnitte), mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 29. Juli 2025
- b) Diese Bewilligung umfasst die Gewässerschutzbewilligung des AWA vom 28. August 2025 (mit unverändert geltenden Auflagen gemäss Bericht des AWA vom 19. März 2025).
- c) Im Übrigen wird der Bauentscheid der Gemeinde Lengnau (BE) vom 26. März 2025 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Ein Plansatz der Projektänderung vom 27. Juli 2025 geht an die Beschwerdegegnerinnen.
3. a) Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1500.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- b) Den Beschwerdegegnerinnen werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 500.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- E._____, mit Beilage gemäss Ziff. 2 eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Planungsabteilung, 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.