



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2026/39

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

und

E._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau i.E., Bauverwaltung, Alleestrasse 8,
Postfach 566, 3550 Langnau im Emmental

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau im Emmental
vom 13. Februar 2026 (Baugesuch-Nummer A._____; Einstellhalle, Druckleitung, Abbruch
bestehendes Gebäude, vorzeitiger Baubeginn)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 25. Oktober 2024 bei der Gemeinde Langnau im Emmental ein Baugesuch ein für den Neubau einer unterirdischen Einstellhalle, einer neuen Druckleitung für den Gewerbekanal Langnau zur Unterquerung der Einstellhalle sowie den Abbruch der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. B._____, F._____, G._____, J._____, K._____, L._____, M._____, N._____ und O._____. Gegen das Bauvorhaben gingen mehrere Einsprachen ein, die Beschwerdeführenden erhoben jedoch keine Einsprache. Mit Verfügung vom 13. Februar 2026 gestattete die Gemeinde den vorzeitigen Baubeginn für den Abbruch der bestehenden Gebäude (Sanierung Altlasten/Asbest) und den Voraushub von ca. 1.00 m um die Gebäude herum.

2. Am 12. März 2026 reichten die Beschwerdeführenden gemeinsam eine Baubeschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Anträge:

17236.1. Ortsbildschutz und Gebäudehöhen

Aus Gründen des Ortsbildschutzes soll die maximale Gebäudehöhe im Areal U._____ den Bestimmungen (M3) im aktuell gültigen Baureglement vom 05.03.2013 angepasst werden. Damit wird sie in etwa die Höhe des bestehenden ehemaligen P._____-Gebäudes (Foto siehe am Schluss) nicht überschreiten. Falls die gesetzliche Grundlage des Baureglements vom 05.03.2013 nicht eingehalten wird, soll die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) miteinbezogen werden, welche anhand der Grundsätze des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) – dem Langnau angehört – einen schriftlichen Antrag formulieren soll.

6.2. Q._____-Bauernhaus

Die Distanzen, die zwischen dem Q._____-Bauernhaus und den geplanten Neubauten eingehalten werden müssen, sollen nach den gesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes festgesetzt werden. Die kantonale Denkmalpflege soll dabei eingebunden werden und auch eine Empfehlung abgeben, wie hoch die das Q._____-Bauernhaus umgrenzenden geplanten Neubauten sein dürfen. Die Empfehlungen der Denkmalpflege sollen schriftlich abgefasst werden. Bei einer Projektänderung soll die Denkmalpflege dazu eine schriftliche Einwilligungserklärung abgeben.

6.3. Brandschutz

Die Distanzen zwischen dem Q._____-Bauernhaus und den geplanten hohen bis sehr hohen Häusern soll von Brandschutzexperten abgeklärt werden. Die abschliessende Beurteilung soll schriftlich abgefasst vorliegen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, reagierte auf diese Baubeschwerde mit Schreiben vom 17. März 2026. Da die Beschwerdeführenden in ihrer Baubeschwerde kein Anfechtungsobjekt nannten, wurde den Beschwerdeführenden mitgeteilt, zurzeit werde die BVD in dieser Sache nichts weiter unternehmen.

Mit Schreiben vom 23. März 2026 liessen die Beschwerdeführenden dem Rechtsamt der BVD die Verfügung der Gemeinde Langnau im Emmental vom 13. Februar 2026 zukommen und teilten mit, ihre Beschwerde vom 12. März 2026 richte sich gegen diese Verfügung. Daraufhin eröffnete das Rechtsamt der BVD mit Verfügung vom 24. März 2026 ein entsprechendes Beschwerdeverfahren, indem es den Schriftenwechsel durchführte und die Vorakten einholte. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 31. März 2026, die Beschwerde sei abzuweisen. Zudem beantragt sie, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Die Gemeinde Langnau stellt in ihrer Stellungnahme vom 1. April 2026 keinen Antrag, führt aber aus, die Beschwerdeführenden seien nicht legitimiert, gegen die Verfügung vom 13. Februar 2026 Beschwerde einzureichen. Nach der Zustellung der Eingaben der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Langnau mit Verfügung vom 9. April 2026 reichten die Beschwerdeführenden eine weitere Stellungnahme vom 23. April 2026 ein.

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

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist eine Verfügung, mit der im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens der vorzeitige Baubeginn gestattet wurde. Der vorzeitige Baubeginn ist in Art. 35e Abs. 1 BauG² und Art. 39 Abs. 1 BewD³ geregelt. Zustimmungen nach Art. 39 Abs. 1 BewD stellen Zwischenverfügungen in einem Baubewilligungsverfahren dar, die mit Baubeschwerde anfechtbar sind, sofern sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 61 Abs. 3 VRPG⁴). Beim vorzeitigen Baubeginn handelt es sich um einen Spezialfall einer vorsorglichen Massnahme gemäss Art. 27 VRPG für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren.⁵

Nach dem Grundsatz der Einheit des Verfahrens gilt für die Anfechtung von Zwischenverfügungen der gleiche Rechtsmittelweg wie in der Hauptsache.⁶ Bauentscheide können nach Art. 40 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde gegen die Verfügung vom 13. Februar 2026 zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden haben sich am Baubewilligungsverfahren nicht als Einsprechende beteiligt. Sie räumen in ihrer Beschwerde denn auch selber ein, sie hätten keine Einsprache gegen das Bauvorhaben «Neubau einer unterirdischen Einstellhalle, neue Druckleitung für den Gewerbekanal und Abbruch der bestehenden Gebäude auf den Parzellen-Nrn. B._____, F._____, G._____, J._____, S._____, T._____, K._____, L._____, M._____, N._____, O._____» erhoben. Weil es jedoch eng verknüpft sei mit dem am 15. Mai 2025 im Anzeiger Oberes Emmental publizierten Bauvorhaben «Neubau Wohn- und Dienstleistungsgebäude H._____weg/l._____strasse, Parzellen Nrn. J._____, R._____, ZPP Nr. XI U._____, Überbauungsordnung U._____, Sektoren a bis c», wogegen sie Einsprache erhoben hätten, würden sie die beiden Projekte zur vorliegenden Beschwerde verbinden. Zudem hätten sie eine Initiative lanciert, welche Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung in Langnau neu dem Stimmvolk unterstellen wolle. Den Entscheid für diese Initiative hätten die im Areal U._____ vorgesehenen bis zu 29.65 m hohen Häuser gebildet. Aus diesen Gründen würden sie sich für die vorliegende Baubeschwerde legitimiert erachten.

Dass die Beschwerdeführenden gegen ein anderes Bauvorhaben, das gemäss ihrer Darstellung einen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben hat, Einsprache erhoben haben, vermag an der fehlenden formellen Beschwer (vgl. Art. 65 Abs. 1 Bst. a VRPG) der Beschwerdeführenden jedoch nichts zu ändern. Die Beschwerdeführenden haben mangels Erhebung einer Einsprache im Baubewilligungsverfahren betreffend «Neubau einer unterirdischen Einstellhalle, einer neuen Druckleitung für den Gewerbekanal Langnau zur Unterquerung der Einstellhalle sowie den Abbruch der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. B._____, F._____, G._____, J._____, K._____, L._____, M._____, N._____ und O._____» hinsichtlich des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht am vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren teilgenommen. Dass sie keine Möglichkeit zur Teilnahme gegen dieses Baugesuch hatten, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Es ist denn auch nicht erkennbar, weshalb es den Beschwerdeführenden nicht hätte möglich sein sollen, eine entsprechende Einsprache zu erheben.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

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

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ BVD 110/2022/100 vom 6. Dezember 2022 E. 3.c

⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 61 N. 15

Folglich sind die Beschwerdeführenden mangels formeller Beschwerde nicht zur Beschwerde gegen die Verfügung vom 13. Februar 2026 befugt. Auf ihre Beschwerde wird nicht eingetreten.

An diesem Ergebnis vermag auch die Lancierung einer Initiative nichts zu ändern, die Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung in Langnau neu dem Stimmvolk unterstellen will. Auch daraus lässt sich keine Legitimation für die vorliegende Beschwerde ableiten.

c) Im Übrigen beziehen sich die in der Baubeschwerde vom 12. März 2026 gestellten Anträge auch nicht auf die angefochtene Verfügung vom 13. Februar 2026. Es wird weder die Aufhebung noch die Änderung dieser Verfügung verlangt. Diese Anträge scheinen sich ausschliesslich auf das andere Baubewilligungsverfahren betreffend «Neubau Wohn- und Dienstleistungsgebäude H.____weg/l.____strasse, Parzellen Nrn. J.____, R.____, ZPP Nr. XI U.____, Überbauungsordnung U.____, Sektoren a bis c» zu beziehen, wogegen die Beschwerdeführenden gemäss ihrer Aussage Einsprache erhoben haben. Diese Anträge liegen damit ausserhalb des Streitgegenstands, weshalb auch aus diesem Grund nicht auf die Beschwerde eingetreten werden könnte.

d) Schliesslich vermögen die Beschwerdeführenden auch mit ihrer Stellungnahme vom 23. April 2026 keine Legitimation zu begründen. Sie verweisen darin zunächst auf Art. 68 VRPG. Diese Bestimmung behandelt aber die aufschiebende Wirkung einer Beschwerde und hat keinen Bezug zur Beschwerdebefugnis.

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, sie hätten gegen die nachfolgenden Baugesuche Einsprache erhoben, wobei die verschiedenen Baugesuche eine Einheit bildeten, ist ihnen entgegenzuhalten, dass auch dies die fehlende Teilnahme am vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren nicht zu ersetzen vermag. Sollten die Beschwerdeführenden der Meinung gewesen sein, das Baubewilligungsverfahren betreffend «Neubau einer unterirdischen Einstellhalle, einer neuen Druckleitung für den Gewerbekanal Langnau zur Unterquerung der Einstellhalle sowie den Abbruch der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. B.____, F.____, G.____, J.____, K.____, L.____, M.____, N.____ und O.____» hätte nicht unabhängig vom Baubewilligungsverfahren betreffend «Neubau Wohn- und Dienstleistungsgebäude H.____weg/l.____strasse, Parzellen Nrn. J.____, R.____, ZPP Nr. XI U.____, Überbauungsordnung U.____, Sektoren a bis c» behandelt werden dürfen, hätten sie dies in einer Einsprache im Baubewilligungsverfahren betreffend «Neubau einer unterirdischen Einstellhalle, einer neuen Druckleitung für den Gewerbekanal Langnau zur Unterquerung der Einstellhalle sowie den Abbruch der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. B.____, F.____, G.____, J.____, K.____, L.____, M.____, N.____ und O.____» geltend machen können und müssen. Indem sie dies Unterlassen haben, haben sie auf eine Beteiligung an diesem Verfahren verzichtet, weshalb sie nun auch nicht zur Beschwerde befugt sind.

e) Die Voraussetzung eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils für die selbständige Anfechtbarkeit einer Zwischenverfügung (vgl. Art. 61 Abs. 3 VRPG) muss unter diesen Umständen nicht geprüft werden.

f) Das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wird mit dieser Entscheidung in der Hauptsache gegenstandslos und ist daher als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben (vgl. Art. 39 Abs. 1 VRPG).

2. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten 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. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁷). Wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten, so kann die Gebühr angemessen reduziert oder es kann ganz auf sie verzichtet werden (Art. 21 Abs. 1 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 600.– festgelegt.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

b) Keine der Parteien war anwaltlich vertreten, weshalb keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden sind (vgl. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Folglich werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Die Vorakten gehen zurück an die Gemeinde Langnau.
4. Die Verfahrenskosten von CHF 600.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn D. _____ und Frau C. _____, eingeschrieben
- E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau i.E., Bauverwaltung, mit Beilage gemäss Ziff. 3, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Nichteintretensentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.