



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2026/41

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin B._____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ringgenberg, Gemeindeverwaltung,
Hauptstrasse 184, Postfach 20, 3852 Ringgenberg BE

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ringgenberg vom
27. Februar 2026 (eBau Nummer C._____; Ersatzneubau)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 30. Juli 2025 bei der Gemeinde Ringgenberg (BE) ein Baugesuch ein für einen Ersatzbau auf Parzelle Ringgenberg (BE) Grundbuchblatt Nr. D._____. Die Parzelle befindet sich im Perimeter der Überbauungsordnung E._____. (nachfolgend ÜO E._____). Die Gemeinde teilte dem Beschwerdeführer mit, sie könne die Baubewilligung nicht in Aussicht stellen, da sich die geplanten Keller- und Pelleträume auf der Nordseite des geplanten Ersatzbaus ausserhalb der Baufelder befänden. Sie gab dem Beschwerdeführer Gelegenheit mitzuteilen, ob er an seinem Baugesuch festhalte. Der Beschwerdeführer reichte daraufhin das Baugesuch am 18. November 2026 ergänzt mit einem Ausnahmegesuch für die Überschreitung des Baufelds für unterirdische Bauten (Keller, Technik, Pelletbunker sowie Kohlebunker) erneut ein. Mit Entscheid vom 27. Februar 2026 erteilte die Gemeinde Ringgenberg (BE) den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. März 2026 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Bauabschlags vom 27. Februar 2026 und die Erteilung der Baubewilligung, eventuell die Rückweisung zur Neuurteilung. Er macht geltend, die unterirdischen Bauten seien bewilligungsfähig. Sollte das Vorhaben wider Erwarten eine Ausnahmegewilligung benötigen, sei diese zu erteilen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 22. April 2026 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, eventuell die Rückweisung zur Neubeurteilung.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Bauten ausserhalb der Baufelder

a) Die Gemeinde hat den Bauabschlag damit begründet, dass sowohl der Pelletbunker im Untergeschoss als auch der Keller im Erdgeschoss und die Terrasse im Obergeschoss ausserhalb des Baufelds liegen würden, weshalb das Bauvorhaben nicht der ÜO E. _____ entspreche. Der Beschwerdeführer macht demgegenüber geltend, die ÜO regle in erster Linie das äussere Erscheinungsbild der Bauten und ihre Ortsbildnerische Wirkung. Unterirdische Bauten hätten keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und seien folglich nicht Gegenstand der Regelung in der ÜO. Deshalb würden die Vorschriften des GBR³ zur Anwendung kommen. Danach dürften unter dem gewachsenen Boden und bis höchstens 1.20 m über das Terrain Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Die für den Bauabschlag ausschlaggebenden Bauten würden dieser Vorschrift entsprechen. Die Praxis der Gemeinde, wonach im «weissen Bereich» keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürften stelle einen Rechtsfehler dar.

Die Gemeinde entgegnet, sowohl der Keller als auch die Terrasse würden sich ausserhalb des Baufelds befinden und über die Parzellengrenze hinaus bis an das Gebäude Hauptstrasse 1. _____ auf der Nachbarparzelle Nr. F. _____ reichen. Die geplante Terrasse würde eine Grösse von knapp 65 m² aufweisen. Eine solch überdimensionierte Terrasse ausserhalb des Baufelds sei sicherlich dazu in der Lage, das äussere Erscheinungsbild der Baute zu verändern.

b) Vorab ist die Frage des anwendbaren Rechts zu klären. Baugesuche sind grundsätzlich nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit ihrer Einreichung in Kraft steht (Art. 36 Abs. 1 BauG).

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

³ Baureglement der Einwohnergemeinde Ringgenberg vom 8. November 1991, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 22. Februar 1993 (GBR)

Der Entscheid ist jedoch zurückzustellen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben (vgl. Art. 36 Abs. 2 BauG). Das Baubewilligungsverfahren wird eingestellt bis feststeht, ob und mit welchem Inhalt das vorgesehene neue Recht Geltung erlangt. Entspricht das Bauvorhaben sowohl den alten als auch den aufgelegten neuen Vorschriften, kann das Verfahren fortgesetzt und unter den Voraussetzungen von Art. 37 BauG auch bewilligt werden. Ist das Bauvorhaben weder mit den geltenden noch mit den aufgelegten Bestimmungen vereinbar, erübrigt sich die Einstellung des Verfahrens; es kann so gleich der Bauabschlag erklärt werden.⁴ Die Gemeindeversammlung von Ringgenberg beschloss am 28. November 2025 eine Ortsplanungsrevision. Diese ist zurzeit beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung. Die erste öffentliche Auflage erfolgte am 28. Februar 2025. Das Baugesuch wurde nach der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision eingereicht. Soweit die baurechtliche Grundordnung zur Anwendung kommt, ist zu berücksichtigen, dass das neue Gemeindebaureglement (nGBR) eine Vorwirkung entfaltet. Das Bauvorhaben kann nur dann bewilligt werden, wenn es sowohl den alten als auch den neuen Vorschriften entspricht.

c) Gemäss Art. 12 BauG sind für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Gemeinden massgebend. Vorbehalten bleiben besondere Abstandsvorschriften eidgenössischer und anderer kantonaler Gesetze, die Baulinien (Art. 96a und 96b BauG) und der Baubereich (Art. 96c BauG). Gemäss Art. 1 Abs. 2 ÜV⁵ wird mit der ÜO die baurechtliche Grundlage für die Neubautätigkeit unter anderem in der Dorfkernzone von Goldswil-Dorf geschaffen. Die ÜO regelt insbesondere Lage und maximale Abmessungen von An- und Neubauten sowie Baulinien mit Anbaupflicht (Art. 3 ÜV). Vorgesehen sind Baufelder für Ersatzbau (Art. 8 ÜV), Neubau (Art. 9 ÜV) und Anbaubereiche (Art. 10 ÜV). Bei Baufeldern handelt es sich gemäss neuer Terminologie um Baubereiche.⁶ Darunter ist die nutzungsplanerische Festlegung einer konkreten, allseitig abgegrenzten Fläche zu verstehen, in der Gebäude erstellt werden dürfen.⁷ Der Baubereich umfasst gemäss Art. 25 BMBV⁸ den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. Es handelt sich um jenen Teil der Grundstücksfläche, auf dem Gebäude erstellt werden dürfen.⁹ Der Baubereich geht den allgemeinen Abstandsvorschriften und Baulinien vor (Art. 96c Abs. 2 BauG). Die Gemeinden bestimmen, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen und unterirdische Anlagen über die Baulinie vorspringen dürfen. Fehlen solche Bestimmungen, so gelten gegenüber öffentlichen Strassen die Vorschriften der Strassengesetzgebung über die Benützung der Bauverbotszone und gegenüber nachbarlichem Grund jene des EG ZGB (Art. 96c Abs. 3 BauG). Grundsätzlich dürfen somit keinerlei Bauten über die Baulinien hinausragen bzw. über den Baubereich vorspringen. Das Gesetz ermächtigt die Gemeinden aber, abweichende Regelungen zu treffen.¹⁰ Die Gemeinde hat hinsichtlich unterirdischer Bauten keine eigene Regelung erlassen. Die subsidiäre Regelung von Art. 96c Abs. 3 BauG kommt nicht zum Tragen, da es sich sowohl beim Pelletbunker im Untergeschoss als auch beim Keller im Erdgeschoss nicht um Anlagen, sondern um Bauten handelt, wobei fraglich ist, ob der Keller überhaupt als unterirdisch gilt. Was einzelne vorspringende Bauteile anbelangt, sind gemäss Art. 14 Abs. 2 ÜV lediglich Dachvorsprünge vorgesehen. Es ist rechtlich haltbar, wenn die Gemeinde ihre Vorschriften so verstanden haben will, dass sie bewusst darauf verzichtet hat, vorspringende unterirdische Bauten oder Ter-

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 3 Bst. a

⁵ Überbauungsvorschriften der ÜO E. _____ (ÜV)

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 96a-96d N. 14

⁷ IVHB-Erläuterungen 2026, S. 36 Ziff. 7.4, einsehbar unter <www.bpuk.ch/bpuk/konkordate/ivhb>

⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

⁹ Vortrag der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion zur BMBV vom 19. Mai 2011, S. 19

¹⁰ VGE 2022/130 vom 3. Juli 2023 E. 4.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 96a-96d N. 9 und 14

rassen zuzulassen. Die über die Baufelder hinausragenden Räume (Keller, Pelletbunker) und Anlagen (Terrasse) sind somit nicht zulässig. Eine subsidiäre Anwendbarkeit des GBR (vgl. Art. 2 ÜV) kommt unter diesen Umständen nicht zum Tragen.¹¹ Im Übrigen wäre das Vorhaben auch dann nicht bewilligungsfähig. Die Bauteile ausserhalb des Baufelds halten weder den gemäss Art. 17 Abs. 2 GBR für Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Boden und bis höchstens 1.20 m über dem Terrain vorgeschriebenen noch den gemäss Art. 214 Abs. 4 und 5 nGBR für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten vorgeschriebenen Grenzabstand von jeweils 1.00 m ein. Die über die Baufelder hinausragenden Räume (Keller, Pelletbunker) und Anlagen (Terrasse) wären daher auch bei der subsidiären Anwendbarkeit des GBR nicht zulässig.

3. Ausnahme

a) Der Beschwerdeführer hat ein Ausnahmegesuch für das Überschreiten des Baufelds eingereicht. Er begründet dies damit, mit dem geplanten Heizungsersatz (neu Heizsystem für vier Wohneinheiten inklusive Warmwasseraufbereitung) seien die Nebenräume zwingend erforderlich und könnten nicht verkleinert werden. Die Gemeinde hat die Ausnahmegewilligung nicht erteilt mit der Begründung, besondere Verhältnisse seien nicht gegeben. Der Beschwerdeführer macht geltend, Grund für den Volumenbedarf im Untergeschoss liege in der Art und Funktionsweise des neuen Heizsystems. Die bestehende Ölheizung solle durch eine Pyrolyse-Heizung ersetzt werden. Diese produziere neben der Bereitstellung von Heizwärme hochwertige Pflanzenkohle, die als sogenannte Negative Emissions Technology (NET) einen bedeutenden Beitrag zum Entzug von CO₂ aus der Atmosphäre leiste. Der Betrieb einer Pyrolyse-Heizung erfordere grössere Lagerräume als eine herkömmliche Ölheizung. Zum einen sei ein Lagerraum für die Pellets notwendig, mit welchen die Anlage befüllt werde. Nach Abschluss des Pyrolyseprozesses werde die abgekühlte Kohle abgesaugt und müsse bis zu deren Abtransport gelagert werden. Der Bedarf an zusätzlichen Kellerräumen sei ausgewiesen. Die besonderen Verhältnisse, die für eine Ausnahmegewilligung erforderlich seien, seien gegeben. Da die Lagerräume aufgrund der Vorgaben in der ÜO nicht oberirdisch erstellt werden dürften, erfordere sie die Erstellung der unterirdischen Kellerräume.

b) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von

¹¹ VGE 2022/130 vom 3.07.2023 E. 4.2

der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹²

c) Es ist zwar begrüssenswert, dass der Beschwerdeführer mit dem geplanten neuen Heizungssystem einen Beitrag zum Entzug von CO₂ aus der Atmosphäre leisten will. Wie die Gemeinde in ihrer Beschwerdevernehmlassung jedoch zutreffend ausführt, dürften zumutbare Alternativen, beispielsweise eine Wärmepumpe, zur Verfügung stehen, die mit dem vorhandenen Platz auskämen. Der Beschwerdeführer begründet weder, weshalb nur das geplante Heizsystem in Frage komme, noch liefert er einen Nachweis für den dafür benötigten Raum. Gemäss den Projektplänen sind im Untergeschoss der Eingang (BF 4.96 m²), eine Dusche (BF 4.96 m²), ein Fitnessraum (BF 23.43 m²), ein Keller (BF 10.31 m²), eine Waschküche (BF 14.66 m²), ein Kohlebunker (BF 12.84 m²) sowie ein Pelletbunker (BF 17.21 m²) vorgesehen, wobei sich letzterer ausserhalb des Baufelds befindet. Wäre das geplante Heizsystem alternativlos, könnten besondere Verhältnisse höchstens für diesen Pelletbunker bejaht werden. Aus welchen Gründen zusätzlich zum Keller im Untergeschoss ein weiterer, sehr geräumiger Keller im Erdgeschoss (BF 64.55 m²) erforderlich sein soll, der zudem eine ausgesprochen grosszügige Befensterung aufweist, erschliesst sich aus den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht. Eine objektive Besonderheit hinsichtlich Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, Art des Bauvorhabens, technischen Besonderheiten der Nutzung und dergleichen, ist weder dargetan noch ersichtlich. Der blosser Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks stellt keinen Ausnahmegrund dar. Die Gemeinde hat daher zu Recht das Vorliegen besonderer Verhältnisse verneint und dem Vorhaben den Bauabschlag erteilt. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³).

b) Der Beschwerdeführer hat als unterliegende Partei keinen Anspruch auf Parteikostenersatz. Auf Seiten der Gemeinde sind keine Parteikosten im Sinn des Gesetzes angefallen. Parteikosten sind daher keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Ringgenberg (BE) vom 27. Februar 2026 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin B. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ringgenberg, Gemeindeverwaltung, 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 drei 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.