

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2006/175

Bern, 15. Juni 2007

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und

Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner



sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krattigen, Gemeindeverwaltung, Dorfplatz 2, 3704 Krattigen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krattigen vom 9. November 2006 (Baugesuch-Nr. 566/2006-10; Autounterstand)

I. Sachverhalt

1. Am 14. Juli 2006 stellte der Beschwerdegegner ein Baugesuch für den Anbau eines Einstellraums und eines Autounterstands an die Ostfassade des bestehenden Gebäudes D. _____ Nr. 64 auf Parzelle Krattigen Gbbl. Nr. E. _____ in der Wohnzone W 2. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit

Bauentscheid vom 9. November 2006 bewilligte die Baukommission Krattigen das Bauvorhaben.

2. Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführenden bei der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) am 9. Dezember 2006 Beschwerde. Sie beantragen sinngemäss, die Baubewilligung sei aufzuheben. Sie machen geltend, die Baugesuchspläne seien mangelhaft. Das Bauvorhaben überschreite die maximal zulässige Gebäudehöhe und verletze die Grenzabstandsvorschriften.

3. Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen. Er macht geltend, das Bauvorhaben entspreche den massgebenden Vorschriften von Kanton und Gemeinde. Die Beschwerdeführenden bezweckten mit ihrer Beschwerde, das Bauvorhaben zu verzögern.

Die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krattigen beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Sie weist darauf hin, dass die Baugesuchspläne den minimalen Anforderungen von Art. 10 ff. BewD¹ genügten. Das Bauvorhaben halte die Gebäudehöhe und die Grenzabstände ein.

4. Das Rechtsamt der BVE, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Es holte beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, einen baupolizeilichen Fachbericht ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, zum Fachbericht des AGR Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Der Beschwerdegegner reichte daraufhin verbesserte Baugesuchspläne ein und teilte gleichzeitig mit, er halte an seinem Bauvorhaben fest.

Auf die Rechtsschriften sowie das Ergebnis des Beweisverfahrens wird, soweit für den Entscheid von Bedeutung, in den Erwägungen zurückzukommen sein.

¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD; BSG 725.1)

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ können Bauentscheide innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als abgewiesene Einsprechende durch die angefochtene Baubewilligung beschwert und somit unbestritten zur Beschwerde befugt. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Mangelhafte Baugesuchspläne

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Baugesuchspläne des Bauvorhabens seien mangelhaft.

b) In seinem Fachbericht vom 2. März 2007 hält das AGR fest, dass die Baugesuchspläne den Anforderungen von Art. 12 ff. BewD⁴ nicht vollumfänglich entsprechen würden. Die Breite des Anbaus sei im Situationsplan nicht vermassst und die Zufahrt zum Autounterstand sei nicht eingetragen. In den Grundrissplänen des Unter- und Erdgeschosses seien die Boden- und Fensterflächen des Autounterstands und des Einstellraums nicht in Quadratmeter angegeben. Auch sei der Anschluss des geplanten Anbaus an das bestehende Wohngebäude nur unvollständig dargestellt; insbesondere sei nicht ersichtlich, ob ein Durchgang zum Hauptgebäude bestehe. Aus den Plänen gehe zudem nicht klar hervor, um was es sich bei dem gegen die Nachbarparzelle Krattigen Gbbl. Nr. F._____ vorspringenden Bauteil handle.

c) Der Beschwerdegegner hat die vom AGR gerügten Planmängel behoben und dem Rechtsamt entsprechend korrigierte Baugesuchspläne eingereicht. Der formelle Mangel wurde somit im Beschwerdeverfahren behoben.

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721)

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD, BSG 725.1)

3. Grenzabstand

a) Die Beschwerdeführenden rügen, der geplante Anbau unterschreite den kleinen Grenzabstand zu ihrer Nachbarparzelle Krattigen Gbbl. Nr. F._____.

b) Nach Art. 59 GBR⁵ haben Bauten in der Wohnzone W2 gegenüber dem nachbarlichen Grund einen kleinen Grenzabstand von 3 m einzuhalten. Für unbewohnte An- und Nebenbauten, wie zum Beispiel Garagen und Geräteschuppen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen (Art. 28 Abs. 1 GBR). Für die Beurteilung der Frage, ob das Bauvorhaben den Grenzabstand einhält, ist somit zu prüfen, ob es sich beim geplanten Anbau um einen bewohnten oder unbewohnten Gebäudeteil handelt. Dabei ist nicht nur auf die in den Baugesuchsunterlagen angegebene Zweckbestimmung abzustellen, sondern es muss insbesondere auch geprüft werden, welche Nutzung aufgrund der gewählten Ausgestaltung der Baute objektiv möglich ist⁶.

c) Das Bauvorhaben sieht auf Erdgeschosshöhe des bestehenden Wohnhauses auf Parzelle Krattigen Gbbl. Nr. E._____ die Erstellung eines 21,6 m² grossen, gegen Süden hin offenen Autounterstandes vor. Dieser weist auf seiner Nordseite eine Fensterfläche von 4 m² und daran anschliessend einen Balkon auf, dessen Abstand zur Nachbarparzelle Krattigen Gbbl. Nr. F._____ rund 0,75 m beträgt und bis zu 1,20 breit ist. Das Bauvorhaben beinhaltet zudem die Errichtung eines 24 m² grossen Einstellraums im Untergeschoss, der auf der Nord- und Ostseite je ein Fenster aufweist. Die Fläche der beiden Fenster beträgt insgesamt 3,36 m².

d) Das AGR kommt in seinem Fachbericht vom 2. März 2007 zum Schluss, dass der Einstellraum im Untergeschoss aufgrund der vorgesehenen Fensterfläche als (bewohnter) Wohn- oder Arbeitsraum nutzbar sei. Der Autounterstand im Erdgeschoss weise ebenfalls eine aussergewöhnlich grosse Fensterfläche auf, welche für die vorgesehene Nutzung nicht notwendig sei. Mit dieser Befensterung sei der gegen Süden hin offene

⁵ Gemeindebaureglement von Krattigen vom 13. Dezember 1991

⁶ vgl. Fachbericht des AGR vom 2. März 2007, S. 2 unten; BDE RA Nr. 110/2004/34 vom 26.5.2004, E. 3b

Autounterstand beispielsweise auch als gedeckter Aussensitzplatz verwendbar, der nach ständiger Praxis als bewohnt gelte. Beim geplanten Anbau handle es sich insgesamt um einen bewohnten Gebäudeteil, der den reglementarischen kleinen Gebäudeabstand zur Nachbarparzelle Krattigen Gbbl. Nr. F. _____ klar unterschreite (2 m statt 3 m). Hinzu komme, dass der im Erdgeschoss geplante, um 1,20 m gegen die Nachbarparzelle vorspringende Bauteil (Balkon) bei einer unbewohnten An- und Nebenbaute unüblich und nicht notwendig sei und zudem den für unbewohnte An- und Nebenbauten vorgeschriebenen Minimalabstand verletze.

Die Beurteilung des AGR überzeugt die BVE. Der Autounterstand und der Einstellraum weisen derart grosse Fensterflächen auf, dass sie – objektiv betrachtet – zum Wohnen oder Arbeiten genutzt werden können. Sie erfüllen zudem die für Wohn- und Arbeitsräume geltende Vorschrift von Art. 64 Abs. 1 BauV⁷, wonach die Fensterfläche mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen muss. Für die Bewohnbarkeit des Anbaus spricht zudem die Tatsache, dass der Autounterstand mit einem bis zu 1,20 m breiten Balkon – einem für unbewohnte An- und Nebenbauten unüblichen und nicht notwendigen Bauteil – versehen werden soll. Der nach Art. 28 Abs. 1 GBR für unbewohnte An- und Nebenbauten geltende kleinere Grenzabstand von 2 m ist somit nicht anwendbar. Der geplante Anbau stellt vielmehr eine bewohnte Baute dar, welche den kleinen Grenzabstand von 3 m gemäss Art. 59 GBR einzuhalten hat. Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben diesen Abstand um 1 m unterschreitet. Der geplante Anbau kann daher nicht bewilligt werden.

4. Gebäudehöhe

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben überschreite die reglementarische Gebäudehöhe.

b) Nach Art. 59 GBR beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für bewohnte Bauten in der Wohnzone W2 7 m. Für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt die mittlere Gebäudehöhe 4 m (Art. 28 Abs. 1 GBR). Aus den Baugesuchsplänen geht hervor, dass das Bauvorhaben als bewohnter Gebäudeteil die Gebäudehöhe nach Art. 59 GBR einhält. Die Gebäudehöhe wäre auch dann eingehalten, wenn es sich um einen unbewohnten Anbau im Sinne von Art. 28 Abs. 1 GBR handeln würde. Das AGR kommt in seinem

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

Fachbericht vom 2. März 2007 ebenfalls zum Schluss, dass die massgebenden Gebäudehöhen eingehalten werden.

4. Zusammenfassung

Zusammenfassend folgt, dass es sich beim Bauvorhaben um einen bewohnten Anbau handelt, der den reglementarischen kleinen Grenzabstand zur Nachbarparzelle Krattigen Gbbl. Nr. F. _____ verletzt. Das Bauvorhaben ist somit nicht bewilligungsfähig und das Baugesuch ist abzuweisen (Bauabschlag). Die Beschwerde wird gutgeheissen und die vorinstanzliche Baubewilligung wird aufgehoben.

5. Kosten

a) Bei diesem Verfahrensausgang unterliegt der Beschwerdegegner; er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁸). Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Gestützt auf Art. 19 GebV⁹ wird die Pauschale auf Fr. 1'400.00 festgelegt. Hinzu kommt die Gebühr für den Fachbericht des AGR von Fr. 200.00. Die Verfahrenskosten betragen somit Fr. 1'600.00.

b) Parteikosten sind keine zu sprechen.

c) Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens von Fr. 645.05 bleiben dem Beschwerdegegner auferlegt.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Baubewilligung der Gemeinde Krattigen vom 9. November 2006 wird aufgehoben und das Baugesuch vom 14. Juli 2006 wird abgewiesen (Bauabschlag).

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, BSG 155.21)

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

2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens von Fr. 645.05 bleiben dem Beschwerdegegner auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____ und Frau B._____ (mit Gerichtsurkunde)
- Herrn C._____ (mit Gerichtsurkunde)
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krattigen, Gemeindeverwaltung (LSI)
- Regierungsstatthalter von Frutigen, zur Kenntnis (B-Post)

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin