

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/102

Bern, 11. Dezember 2014

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und

C. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D. _____



_____ sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee, E. _____

betreffend die Verfügungen der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee vom 14. Juli / 8. August 2014 (Geschäftsnummer 546 68/13; Neubau Mehrfamilienhaus und unterirdische Autoeinstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 1. November 2013 bei der Gemeinde Münchenbuchsee ein Baugesuch ein für den Abbruch sämtlicher An- und Nebenbauten zum bestehenden Gasthof "H. _____" und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer unterirdischen Autoeinstellhalle auf Parzelle Münchenbuchsee Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K3A. Gegen das Bauvorhaben erhob

unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 14. Juli / 8. August 2014 erteilte die Gemeinde Münchenbuchsee die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 10. September 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 14. Juli / 8. August 2014 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell beantragt sie die Erteilung der Baubewilligung mit zusätzlichen Auflagen (insbesondere bzgl. der Parkplätze und des Zulieferverkehrs). In formeller Hinsicht rügt sie die Verletzung des rechtlichen Gehörs. Materiell bringt sie zusammengefasst vor, das geplante Vorhaben beeinträchtige das denkmalgeschützte Objekt G._____, verstosse gegen die Zonenvorschriften und verletze den Strassenabstand. Schliesslich kritisiert sie, ihre Rechtsverwahrung sei zu Unrecht im angefochtenen Entscheid nicht angemerkt worden.

3. In der Beschwerdeantwort vom 20. Oktober 2014 beantragt die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Eventuell beantragt sie, die Beschwerde sei insoweit gutzuheissen, als der angefochtene Gesamtentscheid mit zusätzlichen Auflagen und der angemeldeten Rechtsverwahrung zu ergänzen sei.

4. In ihrer Stellungnahme vom 17. Oktober 2014 teilt die Gemeinde Münchenbuchsee ohne einen Antrag zu stellen zusammengefasst mit, seit dem Eingang der Beschwerde seien zwischen der Bauherrschaft und der Beschwerdeführerin Verhandlungen aufgenommen worden. Sie stehe mit der Bauherrschaft und der Beschwerdeführerin in Kontakt und unterstütze die Parteien bestmöglich bei der Erarbeitung einer eventuellen Lösung.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Akten ein. Mit Verfügung vom 28. Oktober 2014 sistierte es auf Antrag der Beschwerdegegnerin das Beschwerdeverfahren bis zur Einreichung einer allfälligen Projektänderung. Mit Eingabe vom 17. November 2014 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, die folgende Änderungen umfasste:

- Verschiebung der Einstellhallenzufahrt um ca. 45.00 m in Richtung S. _____
- Änderung der Nordfassade im Erdgeschoss beim Haus B infolge der Verschiebung der Einstellhallenzufahrt
- Neueinteilung der Kellerräume sowie der Abstellplätze für Motorfahrzeuge in der Einstellhalle
- Weglassen der unterirdischen Verbindung zwischen Einstellhalle und Kellergeschoss "H. _____" (Liegenschaft G. _____)
- Neues Lüftungs- und Brandschutzkonzept in der Einstellhalle
- Neuer Veloraum im westlichen Teil der Einstellhalle
- Diverse Anpassungen im Grundriss des Kellergeschosses "H. _____"
- Fünf zusätzliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge und zusätzliche Abstellplätze für Motorräder in der Einstellhalle
- Weglassen von zwei oberirdischen Besucherparkplätzen und Bäumen im Bereich der geänderten Einstellhallenzufahrt (Plan EG / Umgebung)
- Verschiebung bzw. teilweises Weglassen der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder entlang der Löwenstrasse (Plan EG / Umgebung)
- Reduktion der Bruttogeschossfläche für das Gewerbe um rund 38.00 m²
- Verschiebung des Containerplatzes entlang der Löwenstrasse in Richtung Parzellenmitte (Plan EG / Umgebung)
- Umgestaltung des Kinderspielplatzes im westlichen Teil der Bauparzelle (Plan Erdgeschoss / Umgebung)
- Neubau von zwei Abstellplätzen für insgesamt 18 Fahrräder im Nahbereich der denkmalgeschützten Liegenschaft G. _____
- Neuer Containerstandplatz im Bereich der Nordfassade der denkmalgeschützten Liegenschaft G. _____

¹ 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)

- Veränderte Aussenraumgestaltung in der Umgebung der denkmalgeschützten Liegenschaft G._____ (Weglassen des Hochstammbaums und Hartplatzes anstelle eines Grünstreifens auf der Nordseite der Liegenschaft G._____, neue Treppengestaltung auf der Westseite der denkmalgeschützten Liegenschaft G._____)

6. Mit Verfügung vom 28. November 2014 nahm das Rechtsamt das sistierte Verfahren wieder an die Hand und teilte den Verfahrensbeteiligten mit, es beabsichtige den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Projektänderung gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD² zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Auf die Eingaben der Parteien wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Die BVE ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden.

b) Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache vom 16. Dezember 2013 abgewiesen wurde, ist Nachbarin. Sie ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 40 Abs. 2 i.V.m Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

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

2. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 17. November 2014 hat die Beschwerdegegnerin ein Projektänderungsgesuch eingereicht. Es umfasst folgende Pläne (alle Pläne mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVE vom 17. November 2014):

- UG / Einstellhalle, Schnitt A-A, Schnitt C-C, Teilansicht Südfassade, Mst. 1:100, mit Revisionsdatum vom 12. November 2014
- EG / Umgebung, Schnitt A1, Schnitt B1, Mst. 1:100, mit Revisionsdatum vom 12. November 2014
- Obergeschosse, Schnitt B-B, Mst. 1:100, mit Revisionsdatum vom 12. November 2014
- Dachgeschosse, Mst. 1:100, mit Revisionsdatum vom 12. November 2014
- Fassaden, Mst. 1:100, mit Revisionsdatum vom 12. November 2014
- Brandschutzkonzept UG / Einstellhalle, Mst. 1:100, mit Revisionsdatum vom 12. November 2014
- Konzept Lüftung Einstellhalle, Mst. 1:100, mit Revisionsdatum vom 15. November 2014

b) Nach Art. 43 BewD kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Dies ist dann nicht mehr der Fall, wenn ein Hauptmerkmal, wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung, Zweckbestimmung, wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht.⁴

c) Im vorliegenden Fall bleibt das ursprüngliche Bauvorhaben in den Grundzügen gleich. Zwar soll mit der Projektanpassung vom 17. November 2014 die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle um ca. 45.00 m in Richtung S._____ verschoben und diverse Anpassungen in der Einstellhalle und Aussenraumgestaltung vorgenommen werden. Der

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32–32d N. 12a

Rahmen einer Projektänderung wird dadurch nicht gesprengt. Die Hauptmerkmale des ursprünglichen Bauvorhabens werden dadurch nicht wesentlich verändert. Weder sind die äusseren Masse noch die Zweckbestimmung des ursprünglichen Vorhabens verändert.

d) Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁵ Das ursprüngliche Projekt steht ab diesem Zeitpunkt im Umfang der Projektänderung nicht mehr zur Diskussion. Verfahrensinhalt bildet von nun an allein das geänderte Projekt. Erfolgt eine Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren kann die Beschwerdeinstanz die Sache selber entscheiden oder zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD).

e) Vorliegend erfordert die Projektänderung eine erneute materielle Prüfung. Insbesondere ist durch die Verschiebung der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle die Verkehrssicherheit bzw. die Einhaltung der Sichtweiten nach den einschlägigen VSS-Normen erneut zu prüfen. Die Änderungen haben zudem Auswirkungen auf den Brandschutz, das hindernisfreie Bauen, den Denkmalschutz sowie die Berechnung der Parkplätze, Spielplatzfläche und Grünflächenziffer. Zudem ist abzuklären, welche Dritten (insbesondere Nachbarn) von der Projektänderung berührt sind. Eine Anhörung hat dabei auch zu erfolgen, wenn die Änderung des Projekts nach Auffassung der Behörde eine Verbesserung bedeutet.⁶ Falls öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich berührt sind, ist die Änderung zu veröffentlichen.⁷ Schliesslich fällt auf, dass der Situationsplan nicht angepasst wurde. Von der Beschwerdegegnerin ist daher im Projektänderungsverfahren ein korrigierter Situationsplan einzufordern und es sind die alten Projektpläne als ungültig abzustempeln.⁸ Die Projektänderung ist damit noch nicht entscheidreif. Es erscheint angebracht, wenn anstelle der BVE die Gemeinde das Projektänderungsverfahren weiterführt und über das geänderte Projekt entscheidet. Einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz haben sich die Verfahrensbeteiligten nicht widersetzt. Die Sache wird deshalb zur Fortsetzung des Projektänderungsverfahrens und

⁵ BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit Hinweisen

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

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32–32d N. 13

⁸ Heidi Walther Zbinden, Projektänderungen in KPG-Bulletin 1/2005 S. 8

zum Entscheid über das geänderte Projekt unter Berücksichtigung des bisherigen Verfahrens an die Baubewilligungsbehörde zurückgewiesen.

f) Wird eine Beschwerdesache bzw. ein Bauvorhaben an die Vorinstanz zu neuem Entscheid zurückgewiesen, so muss der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen (d.h. gleichgültig, ob er richtig war oder nicht) aufgehoben werden, weil ihm im Umfang der Projektänderung die Grundlage entzogen worden ist.⁹ Die hängige Beschwerde ist insoweit gegenstandslos geworden.¹⁰

3. Kosten

a) Die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin haben in ihren Eingaben vom 3. Dezember 2014 im gegenseitigen Einverständnis mitgeteilt, dass die Parteikosten wettzuschlagen und die Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen sind.

b) Dementsprechend werden die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens antragsgemäss liquidiert. Die Verfahrenskosten werden in Anwendung von Art. 19 i.V.m. Art. 21 Abs. 1 GebV¹¹ auf Fr. 800.00 festgelegt (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG) und der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt.

c) Gemäss Art. 52 Abs.1 BewD tragen die Gesuchstellenden die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdegegnerin trägt demnach auch nach Aufhebung der Baubewilligung die im Bewilligungsverfahren entstandenen Kosten. Die Kosten des vorinstanzlichen Bewilligungsverfahrens sind mit dem Entscheid über die Projektänderung neu zu verlegen.

d) Im gegenseitigen Einverständnis trägt jede Partei ihre eigenen Parteikosten.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32–32d N. 13c

¹⁰ BVR 2012 S. 463 E. 2.2

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Münchenbuchsee vom 14. Juli / 8. August 2014 wird aufgehoben. Die Sache geht zurück an Gemeinde Münchenbuchsee zur Fortsetzung des Projektänderungsverfahrens und zum Entscheid über das geänderte Projekt (Baugesuchsunterlagen der Gemeinde Münchenbuchsee und Projektänderung vom 17. November 2014, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 17. November 2014).

Insoweit ist die Beschwerde vom 10. September 2014 gegenstandslos geworden.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, als Gerichtsurkunde
- Frau Rechtsanwältin D._____, als Gerichtsurkunde
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee, mit Beilagen gemäss Ziff. 1, als Gerichtsurkunde
- Denkmalpflege, Münsterergasse 32, 3011 Bern, zur Kenntnis
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin

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.