

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/99

Bern, 20. November 2014

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn Fürsprecher A. _____
Beschwerdeführer 1

Frau B. _____
Beschwerdeführerin 2

Frau C. _____
Beschwerdeführerin 3

alle per Adresse Herrn Fürsprecher A. _____



und

D. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schwarzenburg, Bauverwaltung, Bernstrasse 1,
Postfach 68, 3150 Schwarzenburg

Amt für Berner Wirtschaft (beco), Laupenstrasse 22, 3011 Bern

betreffend die Verfügung vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland vom 6. August
2014 (bbew 528/2012; Maschinenhalle mit Werkstatt)

I. Sachverhalt

1. Am 5. November 2012 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Schwarzenburg ein Baugesuch ein für den Neubau einer Maschinenhalle mit Werkstatt inklusive Zufahrten und Vorplätzen, eine Waschanlage für landwirtschaftliche Maschinen sowie eine Photovoltaikanlage auf Parzelle Schwarzenburg Grundbuchblatt Nr. F._____. Die geplante Maschinenhalle befindet sich auf dem südlichen Teil dieser Parzelle, welcher als Baurechtsparzelle zugunsten der Beschwerdegegnerin ausgeschieden ist (Baurechtsparzelle Schwarzenburg Grundbuchblatt Nr. G._____). Die Parzelle liegt in der Arbeitszone A3 und im Gewässerschutzbereich B. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens reichte die Beschwerdegegnerin zwei Projektänderungen ein (Projektänderung vom 22. April 2013: Verschiebung Waschplatz, Projektänderung vom 14. Februar 2014: Teilweise Änderung des Bodenaufbaus auf den Aussenflächen).

Mit Gesamtentscheid vom 6. August 2014 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 1. September 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 6. August 2014 und die Erteilung des Bauabschlags. Dabei machen sie geltend, die Vorgaben zur Grünflächenziffer seien nicht eingehalten, das Vorhaben sei ungenügend erschlossen und es fehle an der vorgeschriebenen Heizung. Zudem beanstanden sie die Ausführungen der Vorinstanz, welche ihre Befürchtungen zu den übermässigen Lärm- und Abgasemissionen sowie zum Waschplatz als rein hypothetische Annahmen bezeichnen.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das beco nahm mit Schreiben vom 17. September 2014 zur Beschwerde Stellung und hält dabei an seinen Amtsberichten fest. Das Regierungsstatthalteramt verzichtete mit Schreiben vom 19. September 2014 unter Verweis auf die Vorakten auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassungseingabe.

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).

Mit Stellungnahme vom 25. September 2014 beantragt die Gemeinde Schwarzenburg die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin stellt mit Beschwerdeantwort vom 2. Oktober 2014 den Antrag, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Baumentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind als Eigentümer bzw. Mieter der benachbarten Parzelle Schwarzenburg Grundbuchblatt Nr. H._____ durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG) und enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

2. Grünflächenziffer

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

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

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

a) In der Arbeitszone A3 ist gemäss Art. 16 GBR⁵ eine Grünflächenziffer (GFZ) von 0.2 einzuhalten. Art. 12 des Anhangs 1 zum GBR definiert die GFZ wie folgt:

"Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes. Begrünte, wasserdurchlässige Abstellflächen für Fahrzeuge werden zu 50% angerechnet. Begrünte Dachflächen werden zu 20% angerechnet."

Auf dem von der Vorinstanz bewilligten "Grundrissplan Erdgeschoss"⁶, eingereicht mit der Projektänderung vom 14. Februar 2014, weist die Bauherrschaft eine zu 100% anrechenbare Grünfläche von 40 m² (Streifen südlich der geplanten Halle) und eine zu 50% anrechenbare Grünfläche von 840 m² (Schotterrasen-Flächen östlich und westlich der Halle sowie im Bereich des Lagerplatzes für Siloballen) aus, insgesamt also 460 m². Im Verhältnis zur deklarierten Grundstücksfläche von 2'296 m² ergibt dies eine GFZ von 0.2.

b) Die Vorinstanz führte im Entscheid (S. 8) aus, das beantragte Ausnahmegesuch für das Unterschreiten der minimalen Grünflächenziffer werde mit der Projektänderung vom 14. Februar 2014 nicht mehr benötigt und sei somit hinfällig. Die minimal erforderliche Grünflächenziffer von 0.2 werde mit der Berechnung auf dem "Grundrissplan Erdgeschoss" ausgewiesen.

Weiter hält sie im Entscheid (S. 18 f.) fest, als Bodenaufbau sei bei diesen Rasenschotterflächen eine Deckschicht (Split, Naturschotter oder Kies) mit einer Schotterrasenbeimischung geplant. Als Foundation diene eine Kieskofferung (Dicke 40 cm) und ein darunterliegendes Geotextil. Dies stelle eine tragfähige und äusserst belastbare Foundation dar und die von den geringen Radauflageflächen gebündelten Gewichtsmassen würden in den Untergrund verteilt resp. abgeleitet. Die begrünten Flächen auf der Ost- und Westseite der Halle würden aufgrund der örtlichen Platzverhältnisse nur mit kleineren und leichteren Fahrzeugen, wie z.B. Hubstapler sowie Lieferwagen und PKWs, zwecks Parkierung und Ablad befahren. Entscheidend für den erfolgreichen Einsatz von Schotterrasen sei eine ausgewogene Mischung aus Belastung- und Regenerationsphasen.

⁵ Gemeindebaureglement Schwarzenburg vom 8. Dezember 2008, genehmigt durch das AGR am 6. Juli 2010.

⁶ Grundrissplan Erdgeschoss, 1:100, Plan Nr. 12/16/01 vom 14. Februar 2014, Stempel Registrationsstatthalteramt Bern-Mittelland vom 6. August 2014.

Die Vegetation habe vorliegend über die Nacht und an den Wochenenden genügend Ruhezeit, damit sich die Pflanzen regenerieren könnten und nicht eine unbegrünte Fläche entstehe.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die erforderliche GFZ von 0.2 sei nicht eingehalten. Anrechenbar an die GFZ seien gemäss GBR nur Abstellflächen. Damit würden die Verkehrsflächen und der Lagerplatz für Siloballen wegfallen. Auf die Grünflächenziffer seien daher bestenfalls die 11 auf dem Plan ausgewiesenen Abstellplätze für Personenwagen anzurechnen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei zudem davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin grosse Teile des Schotterrasens auch mit den schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren müsse. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach Schotterrasen für das Projekt geeignet sei, den Belastungen des Betriebs standhalten könne und sich die Vegetation über Nacht und an den Wochenenden regenerieren könne, sei völlig abwegig. Mit Hinweis auf verschiedene Fundstellen kommen die Beschwerdeführenden zum Schluss, dass Schotterrasen nur für wenig befahrene Verkehrsflächen in Frage komme und sich für Fahrflächen, wo stark manövriert wird, nicht eigne. Schotterrasen sei nur in Bereichen einzusetzen, die nicht einer ständigen und hohen Belastung ausgesetzt seien.

Die Beschwerdegegnerin hält dagegen, der geplante Schotterrasen im Bereich der Verkehrsflächen und des Lagerplatzes für Siloballen sei zur Erreichung der erforderlichen GFZ ohne weiteres anrechenbar. Es stelle eine ebenso unbegründete wie unzutreffende Behauptung oder Befürchtung der Beschwerdeführenden dar, dass auf den als Schotterrasen projektierten Flächen ständig mit schweren Maschinen manövriert werde. Es treffe zwar zu, dass die unmittelbare Zu- und Wegfahrt zur Maschinenhalle teilweise über Schotterrasen führe. Dabei handle es sich jedoch um unregelmässiges Befahren mit ausreichendem zeitlichem Abstand und nicht um ständiges Manövrieren. So wie sie die Schotterrasenflächen projektiert habe, seien diese ohne jeden Zweifel mit den Vorgaben vereinbar, wonach sich der Schotterrasen nur für wenig befahrene Verkehrsflächen eigne. Um solche Flächen handle es sich vorliegend. Diejenige Fläche, auf welcher stark manövriert werde, sei asphaltiert. Die Schotterrasenfläche werde sich nach dem Befahren ausreichend regenerieren können; sollte sie saisonal und während kurzer Zeit nachts und an Wochenenden nötig sein, könne sich die Rasenfläche tagsüber regenerieren.

d) Nach Art. 14 Abs.1 BauG ist die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und von Anlagen so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht. Die Gemeinden können nähere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung aufstellen, namentlich einen angemessenen Anteil begrünter Flächen verlangen (Art. 14 Abs. 2 Bst. a BauG). Begrünte Flächen sind nicht nur Rasen und Naturwiesen, sondern auch Gemüsegärten, Äcker, Buschpflanzungen und dgl., dagegen nicht mit grünen Baumaterialien oder Kunststoffen belegte Flächen.⁷ Mit der GFZ wird die überbaubare Fläche einer Parzelle beschränkt mit dem Zweck, die Siedlung durch Begrünung wohnlich und attraktiv zu gestalten und der übermässigen Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken. Welche Flächen als Grünflächen angerechnet werden können, lässt sich nicht allgemeingültig sagen und ist vom anwendbaren Recht festzulegen.⁸

e) Das GBR beschränkt die Anwendbarkeit der GFZ nicht auf bestimmte Zonen. Sie ist daher auch in der hier betroffenen Arbeitszone einzuhalten. Es mag zwar stimmen, dass die GFZ – wie dies die Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren geltend machte – vorab in Wohngebieten zwecks Erhaltung der Wohnqualität und Verhindern einer übermässigen Verdichtung von Bedeutung ist. Trotzdem hat die GFZ auch bei Gewerbe- oder Industriearealen ihre Berechtigung, ist doch auch in diesen Gebieten eine genügende Begrünung der Umgebung zu fördern. Zudem soll mit der GFZ nach dem oben Ausgeführten auch der übermässigen Versiegelung des Bodens entgegengewirkt werden, was in Arbeitszonen genauso wichtig ist wie in Wohnzonen.

f) Nach dem eindeutigen Wortlaut von Art. 12 des Anhangs 1 zum GBR werden nur begrünte, wasserdurchlässige *Abstellflächen für Fahrzeuge* zu 50% an die GFZ angerechnet. Unter einer Abstellfläche für Fahrzeuge sind Parkplätze und allenfalls weitere, dem Abstellen von Fahrzeugen dienende Flächen zu verstehen. Im vorliegenden Fall wurden jedoch nicht nur die als Parkplätze gekennzeichneten Flächen auf der West- und Ostseite als Schotterrasen gekennzeichnet und zu 50% an die GFZ angerechnet, sondern auch Zufahrten und Vorplätze sowie ein Lagerplatz für Siloballen. Selbst wenn sich bei grosszügiger Auslegung gewisse Manövriertflächen, welche auch dem gelegentlichen Abstellen von Fahrzeugen dienen, unter diese Bestimmung subsumieren

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 14 N. 5a.

⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 8e, VGE 100.2009.102 vom 3. August 2009, in BVR 2009 551, E. 3.3.

lassen, ist dies für die eigentlichen Verkehrsflächen wie etwa die Zufahrtswege zur Maschinenhalle ausgeschlossen. Hier ist unstrittig, dass gewisse Bereiche der Bauparzelle, welche als Schotterrasen projektiert sind, als Zufahrt zur Maschinenhalle genutzt werden. So sind im Plan "Grundriss Erdgeschoss" gewisse Bereiche ausdrücklich wie folgt umschrieben: "Zufahrt/Vorplätze: Deckschicht 0/16 gebrochen mit Schotterrasenbeimischung". In der Beschwerdeantwort vom 2. Oktober 2014 gibt die Beschwerdegegnerin zudem selber zu bekennen, dass die unmittelbare Zu- und Wegfahrt zur Maschinenhalle teilweise über den Schotterrasen führt. Es würde dem klaren Wortlaut von Art. 12 des Anhangs 1 zum GBR widersprechen, wenn diese Verkehrsflächen an die GFZ angerechnet würden. Hinzu kommt, dass die Anrechnung von solchen Verkehrsflächen an die GFZ wohl auch dem Sinn und Zweck der GFZ zuwiderlaufen würde. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin ist davon auszugehen, dass zumindest die Zufahrt zur Maschinenhalle regelmässig und auch mit schwereren landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird. Unter diesen Umständen ist es zumindest fraglich, ob sich der Schotterrasen in diesen Bereichen (und damit der begrünte Zustand) aufrechterhalten lässt. Aufgrund des klaren Verstosses gegen den Wortlaut der Bestimmung kann dies jedoch offen bleiben. Gleiches gilt für den Lagerplatz für Siloballen. Auch hierbei handelt es sich eindeutig nicht um "Abstellflächen für Fahrzeuge". Dessen Anrechnung würde ebenfalls nicht nur dem Wortlaut, sondern auch dem Sinn und Zweck der GFZ widersprechen. Sollte ein begrünter Schotterrasen unter diesen Siloballen überhaupt realisierbar sein, so verhindern diese, dass die darunter liegende, begrünte Fläche überhaupt sichtbar ist.

g) Die Gemeinde äusserte sich weder im vorinstanzlichen Verfahren noch im Beschwerdeverfahren zur Anrechenbarkeit dieser Flächen zur GFZ. Selbst wenn sie jedoch eine entsprechende Praxis vorweisen könnte, wäre diese Auslegung ihrer Bestimmung entgegen dem klaren Wortlaut rechtlich nicht haltbar. Die Verkehrsflächen und der Lagerplatz können nicht an die GFZ angerechnet werden. Damit wird die im GBR geforderte GFZ von 0.2 nicht erreicht. Bereits aus diesem Grund ist die Beschwerde gutzuheissen.

3. Erschliessung

a) Aus den bewilligten Plänen wird nicht ersichtlich, wo genau die Zufahrt zum umstrittenen Bauvorhaben geplant ist. Vermutungsweise soll sie von der I._____strasse im westlichen Bereich der Parzelle Nr. F._____ zur geplanten Maschinenhalle führen. Dieser Bereich befindet sich ausserhalb der Baurechtsparzelle Nr. G._____, für welche die Gemeinde als Grundeigentümerin der Beschwerdegegnerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt hat.

Die Gemeinde führte im vorinstanzlichen Verfahren aus⁹, dieser Teil der Parzelle Nr. F._____ werde zur späteren Erschliessung der südlich angrenzenden Parzelle Nr. J._____ vorgesehen. Diese Fläche sei nicht Bestandteil des Baurechtsvertrags. Die Gemeinde stelle diese Fläche lediglich zur Nutzung zur Verfügung. Sollte die Gemeinde diese Fläche für ihre Belange nutzen wollen, werde sicherlich keine Entschädigung entrichtet. Auf Antrag der Gemeinde wurde folgende Auflage in die vorinstanzliche Baubewilligung übernommen: "Bauten und Anlagen sowie Materialdepots auf der vorgesehenen Erschliessung der Parzelle Nr. J._____ können als kleine, leicht entfernbare Bauten und Anlagen toleriert werden. Die Bewilligung für diesen Teil des Grundstückes kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden und die erstellten Bauten und Anlagen, sowie Materialdepots müssen auf Kosten der Ersteller (Baurechtsnehmer Parzelle Nr. G._____) entfernt werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken".

b) Die Beschwerdeführenden rügen sinngemäss, das Vorhaben sei ungenügend erschlossen. Die Erschliessung über den ausserhalb der Baurechtsparzelle Nr. G._____ befindlichen Bereich der Stammparzelle Nr. F._____ sei zudem rechtlich nicht sichergestellt. Der Gemeinderat habe sich zwar zum Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Beschwerdegegnerin ermächtigen lassen, nicht aber zum Abschluss einer Nutzungsvereinbarung zur restlichen Stammparzelle. Diese sei nach dem Willen der Gemeinde für die Erschliessung der Parzelle Nr. J._____ bestimmt. Die rechtsgültige Zustimmung des Eigentümers sei baurechtlich zwingend.

Die Gemeinde führte in der Stellungnahme vom 25. September 2014 aus, der Baurechtsvertrag sei am 28. November 2011 durch die Gemeindeversammlung beschlossen worden. Darin werde festgehalten, dass der Baurechtsnehmer die Zufahrt auf

⁹ Amtsbericht vom 4. Juni 2014, Vorakten pag. 475.

eigene Kosten erstelle. Der westliche Teil der Parzelle sei bewusst nicht Bestandteil der Baurechtsparzelle, da er zu einem späteren Zeitpunkt der Erschliessung der Parzelle Nr. J._____ dienen solle. Die Parzelle werde aber heute noch nicht als Erschliessung für die Parzelle Nr. J._____ genutzt. Solange der Teil der Parzelle nicht als Erschliessung genutzt werde, könne sie in Absprache mit der Gemeinde anderweitig genutzt werden. Ihrer Ansicht nach sei dieser Punkt nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Die Beschwerdegegnerin hält fest, die Zufahrt zur Baurechtsparzelle Nr. G._____ sei ausgemacht und nicht Teil des Baurechtsvertrags zwischen ihr und der Gemeinde. Es treffe nicht zu, dass die restliche Stammparzelle nach dem Willen der Gemeinde für die Erschliessung der Parzelle Nr. J._____ bestimmt sei. Die Gemeinde plane dort nach dem aktuellen Kenntnisstand die Erstellung einer "Ringstrasse", dass heisst eine Verbindung zwischen I._____ - und K._____ strasse.

c) Nach Art. 7 Abs. 1 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird. Die verkehrsmässige Erschliessung ist genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 BauG). Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Dazu muss gemäss Art. 4 Bst. c BauV¹⁰ im Zeitpunkt der Baubewilligung entweder ein rechtskräftiger Überbauungs- oder Strassenplan oder eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft, die der Bauherrschaft das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Anlagen einräumt, bestehen.¹¹ Gemäss Art. 11 Abs. 1 Bst. i BewD¹² sind die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens im Baugesuch zu bezeichnen. Art. 13 Bst. g BewD verlangt unter anderem, dass der Situationsplan über die Zufahrt Aufschluss gibt.

d) Das Baugesuch ist mangelhaft, weil dieses bzw. die damit eingereichten Pläne (Situationsplan und Plan "Grundriss Obergeschoss") keine Zufahrt zur Bauparzelle

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) .

¹¹ Vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 7/8 N. 12.

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

(Baurechtsparzelle Nr. G._____) enthält. Aufgrund dieser Unterlagen bleibt unklar, wo genau die Zufahrtsstrasse zur geplanten Maschinenhalle durchführen soll und ob diese den rechtlichen Anforderungen genügt. Es kann etwa nicht geprüft werden, ob die Zufahrt genügend breit ist (Art. 7 BauV) oder ob diese die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt (Art. 6 Abs. 3 BauV, VSS-Normen). Eine hinreichende Erschliessung kann unter diesen Umständen mangels Überprüfbarkeit nicht bejaht werden.

e) Sollte die Zufahrt – wie vermutet – von der I.____strasse im westlichen Bereich der Parzelle Nr. F.____ zur geplanten Maschinenhalle führen, so würde diese über den Teil der im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle Nr. F.____ führen, welche nicht vom Baurecht der Beschwerdegegnerin umfasst ist. Es würde sich mit anderen Worten um eine Erschliessungsanlage auf fremdem Grund handeln, wofür nach dem oben Gesagten (E. 3c) im Zeitpunkt der Baubewilligung entweder ein rechtskräftiger Überbauungs- oder Strassenplan oder eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft, die der Bauherrschaft das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Anlagen einräumt, bestehen müsste. Vorliegend ist jedoch weder ein rechtskräftiger Überbauungs- oder Strassenplan noch eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde als Grundeigentümerin vorhanden. Das Eingeständnis der Gemeinde, dass dieser Teil der Parzelle Nr. F.____ von der Beschwerdegegnerin anderweitig genutzt werden könne, wobei diese Nutzung unter dem Vorbehalt einer späteren eigenen Nutzung dieser Fläche für die Erschliessung der Parzelle Nr. J.____ stehe, reicht nicht aus. Damit wird der Beschwerdegegnerin nicht das uneingeschränkte Recht zur Erstellung und insbesondere nicht zur Erhaltung der Zufahrt eingeräumt. Dass seitens der Gemeinde die Absicht besteht, diesen Teil der Parzelle zu einem späteren Zeitpunkt der Erschliessung der Parzelle Nr. J.____ zu nutzen, bekräftigt sie in ihrer Stellungnahme vom 25. September 2014. Damit widerlegt sie gleichzeitig auch die Aussage der Beschwerdegegnerin, wonach die restliche Stammparzelle nach dem Willen der Gemeinde nicht für die Erschliessung der Parzelle Nr. J.____ bestimmt sei. Die Erschliessung des Baugrundstücks über fremden Boden ist damit auch rechtlich nicht genügend sichergestellt.

Die Bewilligung der Vorinstanz ist auch aus diesem Grund aufzuheben.

4. Beheizung

- a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Baugesuch sei auch wegen der fehlenden Beheizung abzuweisen. Es handle sich nicht nur um eine Maschinenhalle, sondern auch um eine Werkstatt mit Büro, Aufenthaltsraum, Dusche und Toiletten. Solche Räume seien zwingend zu beheizen.
- b) Art. 65 Abs. 1 BauV verlangt, dass Arbeitsräume mit einer Heizeinrichtung oder Heizmöglichkeit zu versehen sind und gegen Wärmeverluste genügend isoliert sein müssen. Die projektierten Arbeitsräume der Maschinenhalle sind daher zu beheizen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz im Entscheid (S. 20) obliegt es damit nicht der Bauherrschaft, ob das Gebäude beheizt wird.

Das beco führt in seiner Stellungnahme vom 17. September 2014 aus, sie würden keine Vorschriften erlassen, wie die Arbeitsräume beheizt werden müssen. Dies müsse nicht zwingend mit einer stationären Anlage geschehen. So könne die Beschwerdegegnerin die Arbeitsräume auch (temporär) mit einer mobilen Anlage beheizen. Dem ist zwar beizupflichten. Vorliegend ist jedoch zu beachten, dass die Beschwerdegegnerin die Art der Heizung im vorinstanzlichen Verfahren bereits festgelegt hat, indem sie einen detaillierten energietechnischen Massnahmennachweis¹³ einreichte, mit welchem die geplante Heizungsart genau festgelegt wurde (automatische Holzschnitzelfeuerung für Heizung und Wassererwärmung, Standardlösung 5). Gestützt auf diese Wahl wurden die rechnerischen Nachweise erbracht und etwa die einzuhaltenden Dämmwerte errechnet. Der Nachweis wurde von einem Fachbüro kontrolliert und als gesetzeskonform befunden.¹⁴ Im energietechnischen Massnahmennachweis verpflichtete sich die Beschwerdegegnerin mittels Unterschrift dazu, den Bau gemäss den darin gemachten Angaben auszuführen¹⁵. Der energietechnische Massnahmennachweis bildet Bestandteil der vorinstanzlichen Bewilligung und ist damit einzuhalten. Insofern sind die Ausführungen der Vorinstanz im Entscheid, wonach die Art der Beheizung der neuen Maschinenhalle zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sei (S. 19), die Maschinenhalle als unbeheizt gelte und über ein allfälliges späteres Heizsystem in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu befinden sei (S. 20), nicht zutreffend.

¹³ Vorakten pag. 393 ff.

¹⁴ Schreiben Büro-E R. vom 3. Mai 2014, Vorakten pag. 445.

¹⁵ Vorakten pag. 440 unten.

Vielmehr besteht ein Widerspruch zwischen dem energietechnischen Massnahmennachweis als Teil der vorinstanzlichen Baubewilligung, womit die von der Beschwerdegegnerin gewählte Holzschnitzelfeuerung bewilligt wurde, und den bewilligten Plänen. Auf Letzteren ist nämlich keine Heizung vorgesehen. Sowohl der energietechnische Massnahmennachweis als auch die Pläne sind Bestandteil der Unterlagen zum Baugesuch. Dass diese Unterlagen widersprüchlich sind, ist somit der Beschwerdegegnerin anzulasten. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Beschwerdegegnerin im Rahmen des energietechnischen Massnahmennachweises für ein Heizsystem entschieden hat, sind ihre Aussagen in der Beschwerdeantwort vom 2. Oktober 2014 nicht nachvollziehbar. So hält sie darin fest, die Maschinenhalle gelte vorerst als unbeheizt. Sie werde sich zu gegebener Zeit damit auseinandersetzen, welches Heizsystem sie einbauen lasse. Diese Aussagen stehen in Widerspruch zu dem von ihr eingereichten Massnahmennachweis.

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend unterschreitet das umstrittene Bauvorhaben die geforderte GFZ von 0.2 und ist ungenügend erschlossen. Zudem bestehen Widersprüche zwischen dem im energietechnischen Massnahmennachweis definierten Heizsystem einerseits und dem vorinstanzlichen Entscheid und den bewilligten Plänen andererseits. Damit ist die Beschwerde gutzuheissen. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben und dem Vorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen. Bei diesem Ausgang erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen.

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 Fr. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV¹⁶).

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin, weshalb ihr die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

c) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 7'901.55 hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

d) Die Beschwerdeführenden werden nicht durch einen berufsmässigen Parteivertreter vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind den Beschwerdeführenden daher weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 6. August 2014 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 5. November 2012 (mit Projektänderungen vom 22. April 2013 und vom 14. Februar 2014) wird der Bauabschlag erteilt.

2. a) Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 7'901.55 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zuständig.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, als Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schwarzenburg, Bauverwaltung, als Gerichtsurkunde
- Amt für Berner Wirtschaft (beco), zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin