

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/159

Bern, 26. April 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.** _____
Beschwerdegegner



sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grosshöchstetten, Gemeindeverwaltung,
Kramgasse 3, Postfach, 3506 Grosshöchstetten

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grosshöchstetten
vom 2. November 2015 (Baugesuch Nr. 608/29/2015; Fahrzeugunterstand)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 26. August 2015 bei der Gemeinde Grosshöchstetten ein Baugesuch ein für den Neubau eines Autounterstandes auf Parzelle Grosshöchstetten Grundbuchblatt Nr. C. _____ sowie ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstandes. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Entscheid vom 2. November 2015 erteilte die Gemeinde Grosshöchstetten die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 19. November 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung der Baubewilligung vom 2. November 2015. Er macht insbesondere geltend, das Bauvorhaben entspreche nicht dem gültigen Baureglement, das Erteilen einer Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstandes sei nicht gerechtfertigt und das Bauvorhaben beeinträchtige die Verkehrssicherheit.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Beschwerdegegner verweist mit Schreiben vom 20. Dezember 2015 auf seine Stellungnahme zur Einsprache, womit er in der Sache die Abweisung der Beschwerde beantragt. Die Gemeinde beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Verfügung vom 26. Januar 2016 holte das Rechtsamt beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (TBA OIK II) einen Fachbericht zur Verkehrssicherheit sowie zu den Dimensionen des Autounterstandes ein. Zudem bat es den Beschwerdegegner darzulegen, weshalb der Autounterstand nicht an einem anderen Standort errichtet werden könne, und es holte bei der Gemeinde die vollständigen Baubewilligungsakten für das Baugrundstück ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Einreichung von Schlussbemerkungen.

5. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht des OIK II 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-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Zur Einsprache befugt sind Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Der Beschwerdeführer wohnt am D._____ Weg, Parzelle Grosshöchstetten Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Distanz zwischen den Parzellen des Beschwerdeführers und des Beschwerdegegners beträgt etwa 50 m und es befindet sich einzig der D._____ Weg dazwischen. Der Beschwerdeführer hat zudem Sicht auf die Bauparzelle. Der Beschwerdeführer ist als Nachbar besonders betroffen. Er ist zudem mit seiner Einsprache gegen das geplante Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren unterlegen und somit durch den vorinstanzlichen Bauentscheid beschwert. Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerde legitimiert. Auf die formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Voranfrage

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Baubehörde habe die Bauvoranfrage positiv beurteilt. Seine Einsprache habe daher zwangsläufig abgeschmettert werden müssen; andernfalls wäre die Gemeinde dem Beschwerdegegner in den Rücken gefallen.

b) Die Voranfrage ist im Kanton Bern in der Praxis verbreitet, jedoch nicht gesetzlich geregelt. Die Baubehörden werden mit Voranfragen vor der Eröffnung eines Baubewilligungsverfahrens um Rechtsauskunft über die voraussichtliche Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens ersucht. Die erteilte Rechtsauskunft hat im Baubewilligungsverfahren keine bindende Wirkung. Die Antwort auf die Voranfrage schafft

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

auch keine Vertrauenspositionen.³ Die Antwort auf eine Voranfrage darf jedoch nicht den Anschein erwecken, die Baubehörde habe sich bereits eine abschliessende Meinung zum Bauprojekt gebildet und werde sich im Baubewilligungsverfahren ungeachtet der Argumente der Einsprecher nicht mehr umstimmen lassen. Die erteilte Rechtsauskunft hat unter dem Vorbehalt eines abweichenden Entscheids im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

c) Der Beschwerdegegner ersuchte die Gemeinde am 30. Mai 2014 um Rechtsauskunft über die Bewilligungsfähigkeit des Autounterstandes und die Aussicht auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes.⁴ Die Gemeinde stellte dem Beschwerdegegner die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes am 3. Juli 2014 in Aussicht.⁵ Sie hielt aber auch fest, "sämtliche Ausführungen in diesem Schreiben verstehen sich vorbehältlich Einsprachen sowie zivilrechtlicher Angelegenheiten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens." Die Gemeinde hat die Ausnahmegewilligung damit nicht vorbehaltlos zugesichert, sondern klar gemacht, dass sie eine abschliessende Meinung zum Bauvorhaben noch nicht gebildet hat. Die Gemeinde wurde durch die erteilte Auskunft nicht gebunden. Sie hat sich zudem im Bauentscheid mit der Einsprache des Beschwerdeführers auseinandergesetzt und diese bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Der Vorwurf, die Gemeinde habe nach der Antwort auf die Voranfrage die Baubewilligung nicht mehr verweigern können bzw. die Einsprache sei von vornherein aussichtslos gewesen, ist damit unbegründet.

3. Parkplatzbedarf

Geplant ist ein Autounterstand für ein Motorfahrzeug. Im Gebäude auf dem Baugrundstück befinden sich drei Wohnungen.⁶ Der Parkplatzbedarf für drei Wohnungen beträgt nach Art. 51 Abs. 1 Bst. c BauV⁷ zwischen zwei und sieben Parkplätze. Es sind zwei Abstellplätze in Garagen vorhanden. Zudem werden einzelne Fahrzeuge auf dem Vorplatz

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Vorbemerkungen zu den Art. 32–44 N. 5

⁴ Vorakten, pag. 1

⁵ Vorakten, pag. 2 f.

⁶ Vorakten der Gemeinde, Mäppchen BG Nr. 859

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

auf der Nordseite abgestellt. Es ist jedoch nicht zu erwarten und wird auch nicht geltend gemacht, dass mit dem zusätzlichen Abstellplatz im Autounterstand die zulässige Anzahl an Abstellplätzen überschritten wird.

4. Strassenabstand und Ausnahmegewilligung

a) Der Autounterstand hält zum D._____ Weg einen Abstand von 0,53 m ein. Der D._____ Weg ist eine Gemeindestrasse. Für den Autounterstand gilt ein Strassenabstand von 3,60 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG⁸; Art. 18 Abs. 1 und 3 GBR⁹). Es ist unbestritten, dass der Strassenabstand nicht eingehalten wird. Der Beschwerdegegner hat für die Unterschreitung ein Ausnahmegesuch gestellt.¹⁰

b) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Ausnahmegewilligung sei zu Unrecht erteilt worden. Das Bauvorhaben könne reglementskonform umgesetzt werden, wenn es redimensioniert oder anderweitig auf dem Grundstück platziert werde. In seinen Schlussbemerkungen bringt der Beschwerdeführer zudem vor, auf der Nordseite entlang des Gebäudes könnte eine Konstruktion mit Stahlprofilen und einem Glasdach realisiert werden. Durch das Glasdach werde der Lichteinfall zu den nordseitigen Fenstern nur wenig beeinträchtigt und es könnte sogar ein Unterstand für zwei Motorfahrzeuge geschaffen werden. Damit bestehe eine Alternative zum geplanten Projekt.

Der Beschwerdeführer erklärt, der vorgesehene Standort sei der einzige, an dem der Lichteinlass von Fenstern nicht beeinträchtigt werde. Einen Alternativstandort gebe es nicht.

Die Gemeinde Grosshöchstetten bringt vor, nach ihrer Praxis könne der Strassenabstand auf Gemeindestrassen für An- und Nebenbauten bei begründeten Gesuchen unterschritten werden, wenn die Verkehrssicherheit und die Arbeiten der Wegmeister nicht beeinträchtigt würden. Das sei vorliegend erfüllt.

⁸ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁹ Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten vom 5. Juni 2005

¹⁰ Vorakten, pag. 8

c) Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für Kleinbauten verweist Art. 81 Abs. 2 SG auf Art. 28 BauG. Demnach kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 28 Abs. 1 Bst. a und b BauG).

d) Als kleine und leicht entfernbar Bauten im Sinn von Art. 28 BauG gelten Bauten, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist und welche die Dimensionen gemäss Art. 12 Abs. 3 NBRD¹¹ nicht wesentlich überschreiten, d.h. eine mittlere Gebäudehöhe von bis zu 4 m und eine Grundfläche von bis zu 60 m² einhalten. Mit einer Grundfläche von 13,50 m² und einer Höhe von etwa 2,50 m weist der Autounterstand deutlich geringere Dimensionen auf als sie in Art. 12 Abs. 3 NBRD vorgesehen sind. Zudem ist der Autounterstand mit einer Einzelgarage vergleichbar, die ausdrücklich als Beispiel einer Kleinbaute im Sinne von Art. 28 BauG verstanden wird.¹² Der Autounterstand lässt sich zudem ohne grossen Aufwand und Nachteile wieder entfernen. Es sind auf der Längsseite drei Fundamente zur Verankerung der Baute vorgesehen. Diese können nötigenfalls ohne Schwierigkeiten entfernt werden oder ohne Nachteile im Boden belassen werden. Auf der Gegenseite sind keine Fundamente nötig, da der Autounterstand an der Hauswand befestigt wird. Der Autounterstand stellt eine Kleinbaute im Sinn von Art. 28 BauG dar.

e) Während die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG an das Vorliegen besonderer Verhältnisse geknüpft wird, kann eine Ausnahme auf Zusehen hin bereits erteilt werden, wenn ein genügendes Interesse des Bauherrn vorliegt (Art. 28 Abs. 1 Bst. a BauG). Ein genügendes Interesse liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer unzweckmässigen Lösung für die Bauherrschaft führen würde und damit als übertriebene Strenge erschiene. Kein genügendes Interesse besteht hingegen, wenn

¹¹ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

¹² vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 28 N. 2 f.

die Bauherrschaft ebenso gut, d.h. ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann.¹³

Der Autounterstand ist auf der Westseite des Grundstücks geplant, angebaut an die Fassade des Hauptgebäudes. Er weist gemäss Situationsplan an der Nordwestecke einen minimalen Strassenabstand von 0,53 m auf. Die Breite des Autounterstandes beträgt 2,70 m. Wie der OIK II im Fachbericht nachvollziehbar ausführt, ist der Autounterstand knapp bemessen. Eine Redimensionierung des Unterstandes ist nicht möglich.

Auch ein anderer Standort kommt nicht in Frage: Die Südseite der Parzelle dient als Garten und Sitzplatz.¹⁴ Einen Autounterstand auf diesem Teil der Parzelle zu realisieren, ist daher nicht zweckmässig. Zudem gilt auch hier der Strassenabstand, so dass der Autounterstand nur mit einer Ausnahme vom Strassenabstand sinnvoll platziert werden kann. Die Südseite ist damit nicht besser geeignet als der vorgesehene Standort. Auf der Nordseite ist in der östlichen Ecke des Grundstücks bereits ein Unterstand für Velos und Motos vorhanden, so dass hier nicht ausreichend Platz für einen Autounterstand besteht. Im Erdgeschoss befindet sich sodann eine Einzimmerwohnung, deren Fenster hauptsächlich nach Norden führen.¹⁵ Würde der Autounterstand wie vom Beschwerdeführer vorgeschlagen entlang der Nordfassade errichtet, so stünde er direkt vor den Fenstern der Einzimmerwohnung, sei es vor den Zimmern, oder vor Küche, WC und Treppenhaus. Auch mit der vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Konstruktion mit einem Glasdach wird der Lichteinfall gemindert. Zudem würde auch die Lüftung der Wohnung beeinträchtigt. Der Standort auf der Nordseite erweist sich damit ebenfalls als nicht zweckmässig. Ein alternativer Standort kommt damit nicht in Betracht.

Der Beschwerdegegner weist demgegenüber ein ausreichendes Interesse am Autounterstand auf. Es entspricht einem allgemeinen Bedürfnis, ein Fahrzeug an einem vor der Witterung geschützten Ort parkieren zu können. Angesichts der Geringfügigkeit des Vorhabens würde hier die strikte Einhaltung der Strassenabstandsvorschrift für den Beschwerdegegner als eine übertriebene Strenge erscheinen.

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 28 N. 4

¹⁴ vgl. Foto in den Vorakten, pag. 4

¹⁵ vgl. Pläne in den Vorakten der Gemeinde, Mäppchen BG Nr. 859

f) Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sodann weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigen (Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG). Es ist nicht ersichtlich, inwiefern Nachbarn aus der Erteilung der Ausnahmegewilligung Unzukömmlichkeiten entstehen könnten. Auch beeinträchtigt die Erstellung des Autounterstandes das Orts- und Landschaftsbild nicht. Dies macht der Beschwerdeführer auch nicht geltend.

Für die Beurteilung der Verkehrssicherheit hat das Rechtsamt einen Fachbericht beim OIK II eingeholt. Darin führt der OIK II aus, der D. _____ Weg sei überschaubar und wenig besiedelt. Die Knotensichtweite von 50 m sei eingehalten, wenn vom D. _____ Weg 1 Richtung D. _____ Weg 2 abgebogen werde. Auch in die Gegenrichtung sei die Knotensichtweite von 35 m eingehalten, was einer Geschwindigkeit von 40 km/h entspräche. Es könne angenommen werden, dass diese Geschwindigkeit nicht überschritten werde. Der OIK II kommt zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben im Vergleich zur bestehenden Situation keinen erheblichen Einfluss auf die Verkehrssicherheit hat.

Die Ausführungen des OIK II sind nachvollziehbar und überzeugen. Beim D. _____ Weg handelt es sich um eine Sackgasse. Einzig die Anwohner und Besucher der Liegenschaften am D. _____ Weg benutzen diesen. Es ist auch nicht von einer grossen Fahrgeschwindigkeit auszugehen und aufgrund der Fotos in den Akten ist nachvollziehbar, dass die Situation übersichtlich ist. Nach den Feststellungen des OIK II sind zudem die Knotensichtweiten eingehalten. Die Verkehrssicherheit wird durch den geplanten Autounterstand damit nicht beeinträchtigt. Gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sprechen weder öffentliche noch nachbarliche Interessen.

g) Zusammenfassend kann für den geplanten Autounterstand eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 81 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 28 BauG erteilt werden. Die Gemeinde hat damit die Baubewilligung zu Recht erteilt. Allerdings fehlt im Bauentscheid die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstandes (vgl. Art. 38 Abs. 2 BauG; Art. 36 Abs. 3 Bst. a BewD¹⁶). Dieser Mangel wird von Amtes wegen korrigiert und das Dispositiv des Bauentscheides ergänzt. Die Ausnahmegewilligung wird auf Zusehen hin erteilt und kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden.

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

5. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁷). Die Ergänzung des Bauentscheides von Amtes wegen durch die BVE hat auf die Kostenverteilung keinen Einfluss. Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Ziffer I./1. des Bauentscheides der Gemeinde Grosshöchstetten vom 2. November 2015 wird wie folgt ergänzt:

Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes wird gestützt auf Art. 81 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 28 BauG erteilt.

Im Übrigen wird der Bauentscheid der Gemeinde Grosshöchstetten vom 2. November 2015 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 600.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grosshöchstetten, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II, Schermenweg 11, Postfach, 3001 Bern, per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

Beilage: Kopie des Situationsplanes mit Stempel der Bauverwaltung Grosshöchstetten vom
2. November 2015