

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/169

Bern, 23. Februar 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Boltigen, Gemeindeverwaltung, Vijelimatte
281h, 3766 Boltigen



Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Boltigen vom 20. November 2015 (Archiv Nr. 4.301 / 26-2014; Anbau Gewächshaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer beabsichtigt, ein "Gewächshaus" seitlich an sein Wohnhaus anzubauen. Das Bauvorhaben soll auf dem Dach der angebauten Garage erstellt werden und ragt über die Hauptfassade (Ostfassade) des Wohngebäudes hinaus. Die Parzelle Boltigen Grundbuchblatt Nr. C. _____ liegt in der Landwirtschaftszone. Am 30. Juni 2014 reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde Boltigen ein entsprechendes Baugesuch ein. Gleichzeitig beantragte der Beschwerdeführer eine Ausnahme für das Unterschreiten der reglementarischen Dachneigung und eine Ausnahme nach Art. 24 ff. RPG¹. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hielt in seiner Stellungnahme fest, es erachte den geplanten Anbau als Wintergarten. Das Bauvorhaben sei weder

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

zonenkonform noch standortgebunden. Quantitativ bewege sich die vorgesehene Erweiterung der Nutzungsfläche im Rahmen des gesetzlichen Rahmens. Der Anbau, der über die Hauptfassade herausrage, verändere das Erscheinungsbild des Wohnhauses aber in unzulässigem Mass. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG könne nicht erteilt werden. Am 8. September 2015 reichte der Beschwerdeführer eine Projektänderung ein, bei der er die Länge des "Gewächshauses" gegen Osten um ein Glaselement, d.h. um rund 80 cm verkürzte. Die Gemeinde teilte dem Beschwerdeführer mit, gemäss Rücksprache mit dem AGR müsse das Bauvorhaben bis 50 cm hinter die Hauptfassade zurückversetzt werden, damit es als untergeordneter Anbau gelte. Der Beschwerdeführer verzichtete darauf, sein Projekt erneut anzupassen und verlangte einen beschwerdefähigen Entscheid.

Mit Verfügung vom 4. November 2015 verweigerte das AGR die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Am 20. November 2015 erteilte die Gemeinde Boltigen den Bauabschlag und eröffnete die Verfügung des AGR.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 19. Dezember 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 20. November 2015 und die Erteilung der Baubewilligung.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte die Vorakten der Gemeinde und des AGR ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 13. Januar 2016, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 21. Januar 2016, den Bauabschlag zu bestätigen. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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

Bauentscheide und Entscheide des AGR über Ausnahmegesuche nach Art. 24 ff. RPG können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 und Art. 84 Abs. 4 BauG³). Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 65 Abs. 1 VRPG⁴). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zulässige Erweiterungen nach RPG

a) Das AGR hat die Verweigerung der Ausnahmegewilligung damit begründet, dass das Bauvorhaben um 1 m über die Hauptfassade hinaus rage und das Erscheinungsbild des Wohnhauses in unzulässigem Mass verändere. Gemäss ständiger Praxis müssten solche Anbauten von der Hauptfassade zurückgesetzt werden, damit sie als untergeordnete Anbaute in Erscheinung träten. Der Beschwerdeführer macht dagegen geltend, der Anbau folge der Baulinie der Garage und halte einen Rücksprung von 0,85 m von der Ostseite bis 1,8 m von der Westseite ein. Er werde daher als untergeordneter Anbau wahrgenommen. Die filigrane Ausführung in Glas und Holz trage zusätzlich dazu bei, dass die Aufbaute optisch in den Hintergrund trete.

b) Der Beschwerdeführer betreibt weder ein landwirtschaftliches Gewerbe noch ist er im produzierenden Gartenbau tätig, weshalb das Wohngebäude des Beschwerdeführers in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist (vgl. Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 RPV⁵). Dies gilt auch für das Bauvorhaben, und zwar unabhängig davon, ob es als "Gewächshaus" oder als "Wintergarten" bezeichnet wird. Nach den Feststellungen des AGR wurde das Wohnhaus vor 1972 rechtmässig erstellt. Es hat daher Bestandesschutz und kann mit Bewilligung des AGR erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder

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

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

⁵ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

wiederaufgebaut werden (vgl. Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG). Unter welchen Voraussetzungen eine Erweiterung zulässig ist, wird in Art. 42 RPV näher geregelt. Eine Änderung oder Erweiterung gilt dann als massvoll, wenn die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV). Ausserdem gelten quantitative Grenzen: Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch der Gesamtfläche weder 30% noch 100 m² überschreiten (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV⁶). In der RPG-Revision von 2011/2012 wurden die Voraussetzungen für Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens weiter verschärft. Die Revision bezweckte unter anderem, Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens zu erleichtern und solche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erschweren.⁷ Die neu eingefügte Bestimmung (Art. 24c Abs. 4 RPG) verlangt daher, dass die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung nötig sind oder dass sie darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Nur wenn eine dieser Voraussetzungen erfüllt ist, dürfen massvolle Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens vorgenommen werden (vgl. auch Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV).⁸ Als Beispiel für eine Erweiterung, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig ist, wird in der Literatur ein Anbau für eine Küche oder Sanitärräume genannt.⁹ In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

c) Die Garage, auf der das "Gewächshaus" errichtet werden soll, überragt das Wohnhaus gegen Osten. Vorliegend sind die Abstände des Bauvorhabens zu den Aussenkanten des Garagendachs nicht entscheidend. Massgebend ist vielmehr die Wirkung des Bauvorhabens auf das Wohnhaus. Auch nach der Projektänderung ragt das Bauvorhaben noch um rund 1 m vor die Hauptfassade. Das Bauvorhaben schiebt sich somit mit seiner Breitseite von 3,8 m prominent in den Vordergrund. Dieser markante Effekt wird durch den erhöhten Standort auf dem Garagendach noch verstärkt. Daran vermöchte auch eine Materialisierung aus Glas und feinen Holzleisten nichts zu ändern. Das

⁶ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

⁷ Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung, Oktober 2012, zu Art. 42 Abs. 2 Bst. b, S. 9

⁸ VLP-ASPAN, Stichworte zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, in Raum & Umwelt 6/2013, S. 39;

⁹ VLP-ASPAN, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in Raum & Umwelt 6/2013, S. 14 und 18

Bauvorhaben stört den Gesamteindruck des Gebäudes erheblich und führt somit nicht dazu, dass sich das Wohnhaus besser in die Landschaft einpasst.

d) Gemäss den Plänen ist das Dach der Garage heute mit einem Balkongeländer eingefriedet und vom Wohnhaus her durch Fenstertüren zugänglich, was auf eine Nutzung als Terrasse schliessen lässt.¹⁰ Das geplante "Gewächshaus" nimmt einen grossen Teil dieser Terrasse ein und ist ebenfalls direkt vom Wohnhaus her zugänglich. Es würde daher der Wohnnutzung dienen, sei es als wind- und wettergeschützter Sitzplatz, sei es zum Kultivieren oder Überwintern von Pflanzen. Für eine zeitgemässe Wohnnutzung ist ein solcher Wintergarten aber nicht nötig, zumal sich auch die grosse Terrasse gut nutzen lässt und das Gebäude über weitere Balkone an der Ostseite verfügt. Das Bauvorhaben steht auch nicht in Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung des Wohngebäudes.

e) Somit ist keine der Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt. Das AGR hat die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG zu Recht verweigert.

3. Zulässigkeit von Wintergärten nach GBR

a) Selbst wenn die Voraussetzungen nach Art. 24c RPG erfüllt wären, könnte das Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn es auch allen anderen Vorschriften entsprechen würde (vgl. Art. 2 BauG). Die Gemeinde hat ihren Entscheid unter anderem damit begründet, dass nach Art. 14 Abs. 4 GBR¹¹ an der Hauptfassade keine Wintergärten zulässig seien. Der Beschwerdeführer rügt, der Anbau erfolge nicht an der Hauptfassade, sondern auf der Traufseite, weshalb das Bauvorhaben Art. 14 Abs. 4 GBR entspreche. Ausserdem müsse berücksichtigt werden, dass die Gemeinde seinem Bauvorhaben zugestimmt habe.

b) Die Baukommission hat das Bauvorhaben in ihrer ersten Sitzung mit Stichentscheid des Präsidenten zwar als bewilligungsfähig erachtet. Nach der negativen Stellungnahme

¹⁰ Projektpläne Fassade Ost, Fassade Süd, Grundriss, alle 1:50, rev. 11.08.2015, auf A4 verkleinert, Vorakten pag. 39, 40, 42

¹¹ Baureglement der Einwohnergemeinde Boltigen vom 13. Januar 2011, mit Änderungen, gültig ab 20. Februar 2015

des AGR hat sie das Geschäft erneut behandelt. Im Protokoll der Baukommissionssitzung vom 17. November 2014 ist festgehalten, dass das Bauvorhaben auch nach Art. 14 Abs. 4 GBR nicht bewilligungsfähig wäre. Es trifft somit nicht zu, dass die Gemeinde dem Bauvorhaben vorbehaltlos zugestimmt hat. Erste vorläufige Einschätzungen der Gemeinde begründen keinen Anspruch auf Vertrauensschutz. Wenn im Baubewilligungsverfahren beim Bauprojekt Mängel erkannt werden – sei es aufgrund eigener Prüfung oder aufgrund von Einsprachen oder Fachberichten – müssen diese von der Baubewilligungsbehörde berücksichtigt werden.

c) Nach Art. 14 Abs. 4 GBR sind Wintergärten an der Hauptfassade nicht zulässig. Fraglich ist, ob mit der Umschreibung "an der Hauptfassade" die konstruktive Verbindung mit der Hauptfassade oder das Erstellen vor der Hauptfassade gemeint ist. Beides wäre vorliegend nicht der Fall, weil das "Gewächshaus" an die Trauffassade angebaut werden soll. Auch ein scheinbar klarer Wortlaut gibt unter Umständen nicht den vollständigen Sinn einer Norm wieder oder lässt verschiedene Interpretationen zu. Der Sinn der Bestimmung muss daher durch Auslegung ermittelt werden. Dabei werden auch der Sinn und Zweck, die Stellung der Norm innerhalb des Reglements oder die Entstehungsgeschichte berücksichtigt.¹² Art. 14 Abs. 4 GBR steht im Kapitel "B Qualität des Bauens und Nutzens". Der allgemeine Grundsatz von Art. 12 GBR lautet, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. In Art. 14 GBR sind die Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen in Wohn- und Mischzonen sowie Wohnbauten ausserhalb der Bauzone näher geregelt. Dieser Artikel enthält detaillierte Gestaltungsvorschriften zum Fassadenmaterial, zu den Proportionen der Giebelfassade, der Firsthöhe, der Zulässigkeit von grossflächigen Fenstern, Dachformen, Dachvorsprüngen, Dachaufbauten und Dachflächenfenstern. In diesem Gefüge steht auch die Bestimmung, dass Wintergärten an der Hauptfassade nicht zugelassen sind. Es handelt sich somit um eine reine Gestaltungsvorschrift, deren Sinn und Zweck darin liegt, eine gute Gestaltung des Gebäudes sicherzustellen. Somit ist davon auszugehen, dass bei Art. 14 Abs. 4 GBR die Wirkung des Wintergartens auf die Hauptfassade massgebend ist. Im vorliegenden Fall ragt das "Gewächshaus" hervor und wird als erweiterter Teil der Hauptfassade des Wohngebäudes wahrgenommen. Unabhängig von der Frage, ob Art. 14 Abs. 4 GBR eingehalten ist oder nicht, wäre das Bauvorhaben auch nach dem allgemeinen

¹² BVR 2015 S. 112 E. 2.1

Gestaltungsgrundsatz von Art. 12 GBR nicht bewilligungsfähig, weil damit keine gute Gesamtwirkung entsteht.

d) Der Beschwerdeführer erwähnt zwei Anbauten an Hauptfassaden, welche die Gemeinde bewilligt habe. Der Grundsatz der Rechtsgleichheit ist verletzt, wenn gleiche Sachverhalte von der gleichen Behörde ohne sachlichen Grund ungleich behandelt werden. Auf eine Gleichbehandlung im Unrecht besteht in der Regel kein Anspruch, weil das Gesetzmässigkeitsprinzip grundsätzlich vorgeht.¹³ Aus den knappen Vorbringen des Beschwerdeführers und den Akten lässt sich nichts Näheres über diese Anbauten entnehmen. Insbesondere geht aus der Beschwerde nicht hervor, ob es sich um vergleichbare Sachverhalte (Wintergärten) handelt, ob diese unter dem heute geltenden Baureglement bewilligt wurden und ob damit das Baureglement von Boltigen verletzt wurde. Der Beschwerdeführer hat seine Rüge nicht genügend begründet; es ist keine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes ersichtlich.

e) Der Beschwerdeführer dringt somit mit seiner Beschwerde nicht durch. Der Bauabschlag ist zu Recht erfolgt.

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten von Fr. 800.– zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

¹³ BGE 122 II 451 E. 4a

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Boltigen vom 20. November 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Boltigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

