

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/17

Bern, 27. Mai 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Y. _____
Beschwerdeführer

und

Herrn X. _____
Beschwerdegegner

sowie



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg, Bauinspektorat, Höchhusweg 5,
3612 Steffisburg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg vom
23. Januar 2015 (Baugesuch Nr. 2014-1-027; Anbau)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 16. Oktober 2014 bei der Gemeinde Steffisburg ein Baugesuch ein für einen Anbau an ein bestehendes Gebäude auf Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. Z. _____. Die Parzelle liegt in der Zone WG3 (Wohn- und Gewerbezone). Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 23. Januar 2015 erteilte die Gemeinde Steffisburg die Gesamtbaubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 12. Februar 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 23. Januar 2015 und die Erteilung des Bauabschlags. Zur Begründung macht er insbesondere geltend, der angefochtene Entscheid verletze sein rechtliches Gehör. Zudem genüge die Baueingabe den gesetzlichen Anforderungen nicht. Die Erteilung der Gesamtbaubewilligung verstosse auch gegen die kommunalen Nutzungs- und Ästhetikvorschriften.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Steffisburg beantragt in ihrer Stellungnahme vom 16. März 2015 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Auf ihre Argumente wird im Rahmen der Erwägungen eingegangen. Der Beschwerdegegner hat sich nicht vernehmen lassen. Der Beschwerdeführer hat mit Eingabe vom 4. Mai 2015 an seinen Anträgen festgehalten.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) 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). Bauentscheide 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.

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).

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

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

b) 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung formell legitimiert. Die Beschwerdelegitimation setzt jedoch auch eine materielle Beschwer voraus, d.h. die Beschwerdeführenden müssen durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sein; sie müssen durch dieses in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen sein und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe haben. Die Betroffenheit kann rechtlicher oder auch nur tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber hinreichend sein, d.h. eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss persönlich und unmittelbar sein. Diese Anforderungen grenzen die Beschwerden betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Popularbeschwerde ab.⁴

c) Der Beschwerdegegner hat die Legitimation des Beschwerdeführers im vorinstanzlichen Verfahren bestritten. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid dazu fest, das Gebäude der Y._____ befinde sich an der A._____strasse 134; die Luftdistanz zur Parzelle Steffisburg Grundbuchblatt Nr. Z._____ (B._____strasse 77) betrage ca. 64 Meter. Die Einsprachelegitimation ergebe sich daraus, dass der Anbau von der Parzelle des Beschwerdeführers aus sichtbar sei.

d) Nachbarn des Baugrundstücks stehen naturgemäss in einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache. Dabei ist nicht zwingend vorausgesetzt, dass das Grundstück des Einsprechers bzw. Beschwerdeführers direkt an das Baugrundstück angrenzt. Bei ästhetischen Einwänden gilt die Sichtverbindung vom Nachbargrundstück auf das Bauvorhaben als entscheidend.⁵ Den im Grundstücksinformationssystem Grudis verfügbaren Plänen und der Fotodokumentation in den Vorakten⁶ ist zu entnehmen, dass zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und dem bestehenden Wohnhaus des Beschwerdegegners grösstenteils freie Sicht besteht. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht die materielle Legitimation des Beschwerdeführers bejaht; damit ist dieser auch zur Anhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert.

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 8; BGE 133 II 400 E. 2.2.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 4 und Art. 35-35c N. 17.

⁶ Vorakten, pag. 55.

Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie den angefochtenen Entscheid ungenügend begründet habe. Sie berufe sich im Hinblick auf die in der Einsprache geäusserten ästhetischen Bedenken auf die langjährige Praxis ihrer kommunalen Bauverwaltung und der kantonalen Denkmalpflege. Dies genüge ohne weitere Erklärung nicht, um nachzuvollziehen, wie der Einklang mit den Bauvorschriften begründet werde. Die Vorinstanz äussere sich in keiner Weise zur Einsprachebegründung, wonach der Anbau die nunmehr "aneinander geschachtelten" Gebäude als einer langen Mauer ähnlich in Erscheinung treten lasse und dadurch störend wirke. Der Hinweis auf die Praxis der Denkmalpflege erwecke zudem den Eindruck, dass die Denkmalpflege angehört worden sei. Dem Beschwerdeführer sei jedoch keine entsprechende Stellungnahme zugestellt worden. Falls keine Stellungnahme der Denkmalpflege vorliege, sei es irreführend, wenn sich die Baubewilligungsbehörde auf diese berufe.

b) Eine Verfügung muss die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt.⁷ Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.⁸ Die Begründung muss jedoch umso ausführlicher und differenzierter ausfallen, je komplexer oder umstrittener ein Sachverhalt ist, je stärker ein Sachverhalt in die individuellen Rechte eingreift und je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde ist.⁹

⁷ Art. 52 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 6 ff.

⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 8.

c) Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid mit den Einsprachegründen auseinandergesetzt, indem sie folgende drei Rügen behandelte: Beeinträchtigung des Ortsbildes, Dachform sowie Pflicht zur Nutzung als Mehrfamilienhaus. Zur ästhetischen Beurteilung führte sie aus:

"Es entspricht der langjährigen Praxis der Bauverwaltung Steffisburg und der kantonalen Denkmalpflege, dass sich Anbauten vom bestehenden Gebäude hinsichtlich der Materialisierung, der Farbe und der Dachform abheben sollen. Ein Anbau soll sich vom bestehenden Gebäude abheben. Der Neubau bzw. Anbau soll klar ablesbar und ersichtlich sein. Die Gemeinde hat in der Bauvoranfrage vom 4. November 2013 der Bauherrschaft empfohlen, den Anbau gemäss der Baueingabe einzugeben."

Sowie:

"Es entspricht der langjährigen Praxis der Bauverwaltung Steffisburg und der kantonalen Denkmalpflege, dass Anbauten wenn möglich mit einem Flachdach zu versehen sind. Es wurde der Bauherrschaft empfohlen, den Anbau mit einem Flachdach und einem Luftraum zwischen dem bestehendem Ziegeldach und [dem] Flachdach auszuführen."

d) In ihrer Stellungnahme vom 16. März 2015 führt die Vorinstanz aus, das Baugrundstück sei im kantonalen Bauinventar nicht als erhaltens- oder schützenswertes Objekt angeführt oder einer entsprechenden Baugruppe zugeteilt. Die Einholung eines Fachberichts oder einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege sei deshalb nicht erforderlich gewesen; die gestalterische Beurteilung sei durch das Bauinspektorat der Gemeinde erfolgt. Mit dem Hinweis auf die Praxis der Denkmalpflege sollte lediglich gezeigt werden, dass die Beurteilung der Gestaltung von Anbauten an bestehende Gebäude im Einklang mit der Beurteilungspraxis der kantonalen Denkmalpflege stehe. Die Anwendung der denkmalpflegerischen Gestaltungsgrundsätze auf nicht erhaltens- oder schützenswerte Bauten könne nicht als falsch gewertet werden.

e) Die ästhetische Beurteilung eines Bauvorhabens nach Art. 9 BauG und den gemeinderechtlichen Vorschriften dient anderen Schutzzielen als die Denkmalpflege nach Art. 10a ff. BauG. Bei letzterer geht es um die Pflege schützens- und erhaltenswerter Bausubstanz mittels Abbruch- und Beeinträchtigungsverbot. Das hier in Frage stehende Bauprojekt betrifft jedoch unbestrittenermassen kein Baudenkmal. Vielmehr geht es um die

allgemeine gestalterische Beurteilung des projektierten Anbaus im Sinne einer ästhetischen Störungsabwehr.¹⁰

Mit dem Hinweis im angefochtenen Entscheid auf die Praxis der Denkmalpflege hat die Vorinstanz mindestens dem Anschein nach eine Vermischung von allgemeinem Ortsbildschutz einerseits und Denkmalpflege andererseits herbeigeführt. Sie erweckte mit ihren Ausführungen zur Praxis der Denkmalpflege den Eindruck, dass sich die Denkmalpflegebehörde zum vorliegenden Projekt geäußert habe. Der Beschwerdeführer, dem keine entsprechende Stellungnahme zugestellt worden war, hatte demnach begründeten Anlass, im Beschwerdeverfahren die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu rügen.

Die Vorinstanz holt in ihrer Stellungnahme vom 16. März 2015 die nötige Klärung nach. Demnach geht es darum, dass sie sich von ästhetischen Überlegungen hat leiten lassen, welche auch bei der Beurteilung von Anbauten an denkmalpflegerisch geschützte Objekte zur Anwendung gelangen. Hingegen hat die Vorinstanz keinen Bericht der Denkmalpflegebehörde eingeholt. Die Befürchtung des Beschwerdeführers, es sei ihm ein solcher Bericht vorenthalten worden, erweist sich damit als unbegründet.

f) Soweit im Vorgehen der Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu erblicken ist, konnte diese mit der Klärung im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt werden. Bei der Kostenverlegung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer durch den missverständlichen Hinweis auf die Praxis der Denkmalpflege zur beschwerdeweisen Geltendmachung der Gehörsverletzung veranlasst wurde.

g) Die Vorinstanz machte im angefochtenen Entscheid keine Ausführungen zur Gebäudelänge bzw. "Staumauerwirkung", sondern holte dies in ihrer Stellungnahme vom 16. März 2015 nach. Ob der angefochtene Entscheid in dieser Hinsicht mangelhaft begründet ist, kann offen bleiben; eine allfällige Verletzung des Gehörsanspruchs des Beschwerdeführers wurde im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt. Eine zusätzliche Kostenausscheidung wäre nicht gerechtfertigt.

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 13.

3. Mangelhafte Baueingabe

- a) Der Beschwerdeführer rügt, die dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegenden Pläne seien nicht geeignet zur Feststellung, dass die angeblich "ständige Praxis" erfüllt werde. Nach der einschlägigen Richtlinie des Kantons müssten Baueingaben einen Situationsplan samt Grundstücksliste enthalten. Die Voraussetzungen für einen Verzicht darauf seien nicht gegeben.

- b) Die Vorinstanz führt in ihrer Stellungnahme vom 16. März 2015 aus, der eingereichte Situationsplan entspreche den Anforderungen nach Art. 12 BewD¹¹. Nach dem Bewilligungsdekret sei das Einreichen einer Eigentümerliste nicht obligatorisch. Die Gemeinde kläre die Eigentumsverhältnisse mit dem Grundstücksinformationssystem des Kantons Bern (Grudis) ab.

- c) Nach Art. 10 Abs. 3 BewD ist dem Baugesuch u.a. ein Situationsplan beizulegen. Dieser muss im vermessenen Kantonsgebiet auf einer vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplans erstellt werden und die Angaben nach Art. 13 BewD enthalten, d.h. insbesondere Angaben über die Bau- und die Nachbarparzellen (Art. 13 Bst. a BewD) und über Lage und Grundfläche des Bauvorhabens (Art. 13 Bst. f BewD).

- d) Der angefochtene Entscheid stützt sich auf den Situationsplan vom 17. Oktober 2014, von der Bauverwaltung Steffisburg gestempelt mit Datum vom 20. Oktober 2014. Dieser erfüllt die obigen Anforderungen. Gemäss der BSIG¹²-Weisung Nr. 7/725.1/41 vom 4. Januar 2011 bildet die Grundstücksliste eine obligatorische Beilage zum Situationsplan. Nach der Weisung erstellt der Nachführungsgeometer die Grundstücksliste aus dem elektronischen Datenbestand des Kantons. Indem die Vorinstanz diese Daten selber beschaffte und in ihrem Entscheid berücksichtigte, verfügte sie über die relevanten Informationen. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern dem Beschwerdeführer ein Nachteil erwachsen oder sein Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden wäre. Auch die Projektpläne sind nicht zu beanstanden und geben zusammen mit den übrigen Baugesuchsunterlagen Aufschluss über die Ausgestaltung des geplanten Anbaus. Ob den ästhetischen Anforderungen Genüge getan wird bzw. die Vorinstanz dies korrekt geprüft und begründet hat, ist nicht eine Frage der Ausgestaltung der Pläne.

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹² Bernische Systematische Information Gemeinden.

4. Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer kritisiert in verschiedener Hinsicht die ästhetische Ausgestaltung des projektierten Anbaus. Er führt zunächst an, der Anbau führe zu einer störenden Wirkung, weil die Gebäude mit dem Anbau einer langen Mauer ähnlich in Erscheinung träten und "aneinander geschachtelt" wirkten ("Staumauerwirkung"). Weiter sei die geplante Dachform (Flachdach) weder dem bestehenden Gebäude noch der Umgebung angepasst. Nach Art. 38 Abs. 1 und 2 GBR¹³ seien das Orts- und Strassenbild beeinträchtigende Dachformen und Bedachungsmaterialien untersagt; in Gebieten mit einheitlicher Dachgestaltung könne die Baupolizeibehörde eine Angleichung der Dachform verlangen. Schliesslich wirke der moderne, formreduzierte Anbau mit der vollflächig verglasten Südfront und der gewählten dunkelblauen Farbe wie ein Fremdkörper unter den umgebenden Bauten, wirke wie ein an das bestehende Gebäude angehängter "Rucksack" und bringe damit das Bauvolumen aus dem Gleichgewicht.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Art. 9 Abs. 1 BauG nennt als Beispiele eine störende Farb- oder Materialwahl, eine ortsfremde Bau- oder Dachform und dergleichen.

Nach Art. 32 GBR sind Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbwahl und Aussenraumgestaltung so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Diese allgemeine Ästhetiknorm bewegt sich im Rahmen von Art. 9 Abs. 1 BauG und hat neben dieser Vorschrift keine selbständige Bedeutung. Sie wird jedoch ergänzt durch konkrete Vorschriften im Gemeindebaureglement, die sich u.a. auf die Maximallänge von Gebäudegruppen und auf Dachformen beziehen.

¹³ Baureglement der Gemeinde Steffisburg vom 19. September 1996 (Inkrafttreten).

c) Art. 29 Abs. 3 GBR erlaubt die Nichteinhaltung des Gebäudeabstands im Falle der Einräumung von Näherbaurechten. Der Gebäudeabstand kann damit bis auf Null reduziert werden. Bei einer Reduktion des Gebäudeabstands auf unter 6 Meter gelten jedoch die betroffenen Gebäude als zusammengebaute Gebäudegruppe. Die Gesamtlänge der Gebäudegruppe darf diesfalls die maximale Gebäudelänge nicht überschreiten. In der Zone WG 3 beträgt die maximale Gebäudelänge 50 Meter.¹⁴ Die Gebäude an der B._____strasse 75-79 sind demnach – ob mit oder ohne den projektierten Anbau – als zusammengebaute Gebäudegruppe zu betrachten. Dies deshalb, weil die Lücke, in die der Anbau zu stehen kommt, weniger als 6 Meter beträgt. Die Gebäudegruppe erreicht die maximale Gebäudelänge nicht. Mit dem projektierten Anbau ändert sich daran nichts. In Anbetracht dessen, dass das Gemeindebaureglement in der fraglichen Zone Gebäudelängen von 50 Metern zulässt, ist unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden, dass mit dem Anbau eine bestehende Lücke innerhalb der maximalen Gebäudelänge geschlossen wird. Entsprechend kann auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein verzichtet werden.

d) Gemäss Art. 38 Abs. 1 GBR sind das Orts- und Strassenbild beeinträchtigende Dachformen und Bedachungsmaterialien untersagt. Welche Formen und Materialien beeinträchtigend wirken, kann nicht generell (namentlich zu Ungunsten von Flachdächern) beantwortet werden, sondern hängt von den Umständen, insbesondere von der Ausgestaltung der umgebenden Bauten ab. Nach Art. 38 Abs. 2 GBR kann eine Angleichung von Firstrichtung und Dachform in Gebieten verlangt werden, welche eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen. Sodann ist auf historische Baugruppen und die alten Dorfteile besonders Rücksicht zu nehmen.

Das fragliche Grundstück befindet sich in der Zone WG3. In dieser sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe zugelassen.¹⁵ Sie umfasst keine schützenswerten Teile des Dorfkerns.¹⁶ Die Vorinstanz weist in ihrer Stellungnahme vom 16. März 2015 darauf hin, dass eine Vielzahl bestehender An- und Nebenbauten an der B._____strasse bereits Flachdachformen aufweisen. Es handelt sich demnach hierbei nicht um einen Fall, in dem sich eine Angleichung an eine herkömmliche Dachform aufdrängt.

¹⁴ Art. 60 GBR.

¹⁵ Art. 47 Abs. 1 GBR.

¹⁶ Diese befinden sich in der Kernschutz- und der Kernergänzungszone, vgl. Art. 48 GBR.

Art. 38 Abs. 3 GBR schreibt zudem vor, dass auf Hauptgebäuden in der Regel geneigte Dächer zu erstellen sind. Die Beschränkung dieser Regel auf Hauptgebäude lässt den Umkehrschluss zu, dass bei An- und Nebenbauten keine reglementarische Präferenz für geneigte Dächer besteht. Für die Sichtweise des Beschwerdeführers, dass Anbauten die selbe (geneigte) Dachform aufweisen sollten wie die Hauptbaute, finden sich im Gemeindebaureglement keine Anhaltspunkte. Die von der Vorinstanz angeführten Gestaltungsgrundsätze, wonach sich Anbauten u.a. durch ein Flachdach von der bestehenden Baute klar abheben sollen, widersprechen dem Gemeindebaureglement nicht.

e) Nach dem angefochtenen Entscheid sollen sich Anbauten vom bestehenden Gebäude hinsichtlich der Materialisierung, der Farbe und der Dachform abheben. Der Neubau soll klar ablesbar und ersichtlich sein. In ihrer Stellungnahme vom 16. März 2015 ergänzt die Vorinstanz, dass diese Praxis den weit verbreiteten Grundsätzen der Architekturlehre entspreche. Ein Steildach würde den Anbau höher erscheinen lassen und in das bestehende Dach des Hauptgebäudes hineinragen, was aus gestalterischer Sicht zu einer wilden Dachlandschaft und einem Flickwerk führe; aus architektonischer Sicht stelle dies eine massiv schlechtere Lösung dar.

Nach dem Gesagten lassen sich weder aus allgemeinen ästhetischen Überlegungen gemäss Art. 9 BauG noch aus dem Gemeindebaureglement Beurteilungsgrundsätze ableiten, die bei Anbauten an bestehende Gebäude gegen eine moderne Bauweise sprechen. Im Gegenteil lässt sich das Favorisieren einer modernen, sich klar vom Bestehenden abhebenden Bauweise bei Anbauten mit den Vorschriften des Gemeindebaureglements, welche die ästhetische Generalklausel konkretisieren, gut vereinbaren. Eine Ausgestaltung mit Flachdach, grossflächiger Verglasung und sich klar abhebender Farbgestaltung verstösst demnach nicht gegen die anwendbaren Ästhetikvorschriften. Auf das Einholen des vom Beschwerdeführer beantragten Fachberichts der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) kann verzichtet werden.

5. Zonenkonformität

a) Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die Vorinstanz hätte Art. 47 Abs. 3 GBR zur Anwendung bringen sollen. Nach dieser Vorschrift sind in der Wohn-/Gewerbezone WG3 Gebäude ohne Gewerbeanteil als Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Der Beschwerdeführer führt an, mit der Einführung dieser Vorschrift im Jahr 2007 sei ein bewusster planerischer Entscheid gefällt worden: In der Zone WG3 seien nur noch Gebäude mit Gewerbeanteil oder Mehrfamilienhäuser zulässig. Mit dem geplanten Anbau, welcher das Gebäudevolumen erheblich erweitere, werde jedoch der jetzige Zustand zementiert und das planerische Ziel verfehlt.

b) Nach dem angefochtenen Entscheid bezieht sich Art. 47 Abs. 3 GBR auf Neubauten, die in der Zone WG3 erstellt werden. Hier handle es sich um eine bestehende Liegenschaft mit Besitzstandsgarantie. Es wäre nach Ansicht der Vorinstanz unverhältnismässig, den Bau eines Mehrfamilienhauses einzuverlangen. Das Erstellen eines Anbaus als Wohnungserweiterung sei auch in der Zone WG3 möglich.

c) Die Gemeinden geniessen – im Rahmen des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Planung – Autonomie in ihrer Ortsplanung (Art. 65 Abs. 1 BauG). Insbesondere können sie im gesetzlichen Rahmen die Art und das Mass der baulichen Nutzung näher ordnen.¹⁷ Sie definieren die entsprechenden Zonen und legen deren Ausdehnung fest.¹⁸ Innerhalb der Bauzone können sie Zonen mit bestimmter Nutzungsart unterscheiden.¹⁹

Das Baureglement der Gemeinde Steffisburg kennt innerhalb der Bauzone vielfältige Zonenarten, namentlich Wohnzonen, kombinierte Wohn- und Gewerbezone, eine Kernschutzzone, eine Arbeitszone usw.²⁰ In der hier massgebenden Zone WG3 sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung genügen, zugelassen.²¹ Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die den funktionellen und baulichen Charakter der Wohn- und Gewerbezone

¹⁷ Art. 69 Abs. 2 Bst. a BauG.

¹⁸ Art. 71 ff. BauG.

¹⁹ Art. 72 Abs. 4 BauG.

²⁰ Art. 46 ff. GBR.

²¹ Art. 47 Abs. 1 GBR.

beeinträchtigen.²² Schliesslich sind, wie erwähnt, "Gebäude ohne Gewerbeanteil als Mehrfamilienhäuser zu erstellen".²³

d) Der Wortlaut der Bestimmung ("erstellen") stützt die Ansicht der Vorinstanz, dass sich diese auf Neubauten bezieht. Obwohl sie dies nicht ausdrücklich ausführt, geht die Vorinstanz offenbar davon aus, dass sich der Anwendungsbereich auf neue Hauptbauten beschränkt, denn sie nimmt an, dass ein neuer Anbau an das bestehende Einfamilienhaus zulässig ist, ohne dass dies die Pflicht zur Mehrfamilienhausnutzung auslösen würde.

e) Es ist vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie ihre eigenen Vorschriften verstanden haben will. Soweit der Gemeinde beim Erlass der Rechtsnormen Autonomie zukommt, geniesst sie nämlich auch bei der Anwendung des kommunalen Rechts einen gewissen Beurteilungsspielraum. Ist ihre Auslegung der Norm rechtlich vertretbar, darf eine Rechtsmittelbehörde nicht einer anderen, ebenfalls möglichen oder vertretbaren Auslegung den Vorzug geben.²⁴

Die Auslegung der Vorinstanz, wonach die Nutzung entweder mit Gewerbeanteil oder als Mehrfamilienhaus nur bei Erstellung einer neuen Hauptbaute obligatorisch ist, lässt sich mit dem Wortlaut der Bestimmung vereinbaren. Vertretbar erscheint sie auch im Hinblick auf Sinn und Zweck der Norm. Die Differenzierung zwischen reinen Wohnzonen einerseits und kombinierten Wohn- und Gewerbeazonen andererseits spricht nicht gegen eine Auslegungsweise, wonach die Pflicht zur zonentypischen Nutzung (Gewerbeanteil oder Mehrfamilienhausnutzung) erst mit der Erstellung einer neuen Hauptbaute ausgelöst werden soll. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers entfernt sich die Vorinstanz damit nicht vom planerischen Ziel, welches den Zonenvorschriften zugrunde liegt. Das bestehende Gebäude kann mit oder ohne Anbau nicht ohne weitere bauliche Veränderungen als Mehrfamilienhaus genutzt werden; dies würde vielmehr mit grosser Wahrscheinlichkeit den Abbruch und die Neuerstellung eines Gebäudes bedingen. Die Möglichkeit einer späteren Nutzung mit einem neu erstellten Mehrfamilienhaus (oder Gebäude mit Gewerbeanteil) bleibt bestehen. Sinn und Zweck der Zonenvorschrift bleiben damit gewahrt.

²² Art. 47 Abs. 2 GBR.

²³ Art. 47 Abs. 3 GBR.

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 65 N. 3.

Es besteht demnach kein Anlass, von der vertretbaren Auslegung der Vorinstanz abzuweichen. Die Erstellung eines Anbaus kann bewilligt werden, auch wenn das Gebäude damit weiterhin als Einfamilienhaus genutzt werden soll.

6. Zusammenfassung und Kosten

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen und der Gesamtentscheid der Gemeinde Steffisburg vom 23. Januar 2015 zu bestätigen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen, soweit nicht das prozessuale Verhalten einer Partei oder besondere Umstände eine andere Kostenverlegung gebieten (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Im vorliegenden Fall rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten zu reduzieren, weil der Beschwerdeführer durch missverständliche Ausführungen im angefochtenen Entscheid veranlasst worden ist, die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu rügen. Die Pauschalgebühr von Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁵) ist daher angemessen zu reduzieren. Dem Beschwerdeführer wird eine Gebühr von Fr. 800.– auferlegt.

Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Steffisburg vom 23. Januar 2015 wird bestätigt.
2. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 800.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Y._____, eingeschrieben
- Herrn X._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Steffisburg, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin