

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/87

Bern, 19. Oktober 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

und



C._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

D._____

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 19. Mai 2016 (bbew 181/2015; Neubau Doppel Einfamilienhaus, Wärmepumpe)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. Oktober 2015 bei der Gemeinde Hilterfingen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses auf Parzelle Hilterfingen Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone E1 Holz und ist

gemäss Art. 211 Abs. 1 GBR¹ der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 19. Mai 2016 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 27. Juni 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 19. Mai 2016. In formeller Hinsicht machen sie die Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Materiell rügen sie, die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe halte den kleinen Grenzabstand zur nördlichen Parzelle Nr. G._____ nicht ein.

3. Mit Schreiben vom 28. Juli 2016 beantragt die Beschwerdegegnerin, dem Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 19. Mai 2016 sei stattzugeben. Gleichzeitig reichte sie bezüglich dem Standort der Luft-Wasser-Wärmepumpe eine Projektänderung ein. In der Stellungnahme vom 28. Juli 2016 beantragt der Regierungsstatthalter von Thun die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Gemeinde stellte im Schreiben vom 14. Juli 2016 keinen förmlichen Antrag.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein. Zudem holte es beim beco (Berner Wirtschaft) einen Lärmbericht zur Projektänderung ein. Die Parteien konnten zur Projektänderung Stellung nehmen. Sie erhielten ausserdem Gelegenheit, sich zum Ergebnis des Beweisverfahrens zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machten die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin Gebrauch. Der Regierungsstatthalter von Thun verzichtete auf die Einreichung von Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführenden äusserten sich weder zum Beweisverfahren noch reichten sie

¹ Gemeindebaureglement vom 4. September 2013 der Gemeinde Hilterfingen (genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 9. Oktober 2014)

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)

Schluss-bemerkungen ein. Auf die Rechtsschriften der Parteien und den Lärmbericht des beco wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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). Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

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 BauG⁴). Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer der Parzelle Nr. F._____, die sich in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks befindet. Ihre Einsprache wurde abgewiesen. Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die Beschwerdeführenden haben den angefochtenen Entscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 19. Mai 2016 gemäss Rückschein in den Akten am 26. Mai 2016 bei der Post abgeholt. Die dreissigtägige Beschwerdefrist begann somit für die Beschwerdeführenden am folgenden Tag, dem 27. Mai 2016, zu laufen (Art. 41 Abs. 1 VRPG⁵). Da das Ende der Frist auf den Samstag, den 25. Juni 2016, fiel, endete die Frist am nächstfolgenden Werktag, dem 27. Juni 2016 (Art. 41 Abs. 2 VRPG). Vorliegend gaben die Beschwerdeführenden die Beschwerde am 27. Juni 2016 bei der Poststelle Steffisburg auf. Die Einreichung der Beschwerde folgte somit am letzten Tag der Frist und daher rechtzeitig (Art. 42 Abs. 1 und 2 VRPG). Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden kritisieren, die Vorinstanz habe sich im Bauentscheid nicht dazu geäußert, ob die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe den Grenzabstand einhalte. In der Stellungnahme vom 28. Juli 2016 stellt sich die Vorinstanz auf den Standpunkt, die Rüge betreffend die Verletzung des Grenzabstands hätten die Beschwerdeführenden verspätet vorgebracht. Dass sie die Rüge im Bauentscheid nicht ausdrücklich abgehandelt habe, stelle daher keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

b) Aus den Auflageakten geht hervor, dass die fragliche Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem Situations- und Umgebungsplan ursprünglich nicht eingezeichnet war.⁶ Diese Pläne (Umgebungs- und Situationsplan) passte die Beschwerdegegnerin aufgrund der Einsprache der Beschwerdeführenden vom 4. Februar 2016 an. Darin waren erstmals die genaue Lage, die Masse sowie der Abstand der Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Parzelle Nr. G._____ eingezeichnet. Neu war ausserdem, dass nur noch eine Anlage zur Beheizung des Doppel-einfamilienhauses vorgesehen war. Ursprünglich waren nach dem Grundrissplan des Untergeschosses (Massstab 1:100 mit Datum vom 22. Oktober 2015) für beide Haushälften je eine oberirdische und aussenliegende Luft-Wasser-Wärmepumpe nördlich der Hauptbaute geplant. Die Beschwerdeführenden erhielten die geänderten Unterlagen zur Luft-Wasser-Wärmepumpe am 2. März 2016 mit einer Frist für Schlussbemerkungen bis zum 18. März 2016. Mit Schreiben vom 16. März 2016 nahmen die Beschwerdeführenden erstmals zur neuen Situation Stellung. Sie rügten unter anderem die Verletzung des Grenzabstands.

c) Das Argument der Vorinstanz, die Beschwerdeführenden hätten die Rüge betreffend den Grenzabstand verspätet vorgebracht, geht demnach fehl. Aufgrund der unklaren und zum Teil widersprüchlichen Pläne war eine mögliche Verletzung des Grenzabstands für die Beschwerdeführenden als Laien im Einsprachezeitpunkt nicht erkennbar. Dies war erst der Fall, als die Beschwerdegegnerin neue Pläne einreichte. Unter diesen Umständen hätte die Vorinstanz die Rüge prüfen müssen. Der angefochtene Entscheid entspricht in diesem Punkt der gesetzlichen Begründungspflicht nicht (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Vorinstanz hat dadurch den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt. Daraus sind den Beschwerdeführenden jedoch keine Rechtsnachteile erwachsen,

⁶ Vgl. Bewilligter Umgebungs- und Situationsplan vom 22. Oktober 2015 und Situationsplan "Auflageakten" hinter pag. 81 der Vorakten des Regierungstatthalteramtes Thun

was sie zu Recht auch nicht vorbringen. Eine Aufhebung des Entscheids und Rückweisung an die Vorinstanz aufgrund dieses Verfahrensfehlers käme einem Verfahrensleerlauf gleich. Indem die Beschwerdegegnerin mit der Projektänderung die Luft-Wasser-Wärmepumpe innerhalb des Gebäudes plant, ist die Frage der Einhaltung des Grenzabstands hinfällig geworden (vgl. Erwägung 3). Auch entstehen den Beschwerdeführenden keine finanziellen Nachteile; die Verfahrenskosten werden der Beschwerdegegnerin auferlegt (vgl. Erwägung 4).

3. Projektänderung / Luft-Wasser-Wärmepumpe

a) Die Beschwerdegegnerin reichte bezüglich der Luft-Wasser-Wärmepumpe eine Projektänderung ein (vgl. Eingaben der Beschwerdegegnerin vom 28. Juli 2016, 15./22. August 2016 und 14. September 2016). Neu soll die Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht mehr ausserhalb des Gebäudes, sondern im Kellerraum des Erdgeschosses installiert werden. Die Veränderung wird als Projektänderung behandelt. Die Projektänderung ist zulässig; das Bauvorhaben bleibt in den Grundzügen gleich (Art. 43 Abs. 1 BewD⁷). Dagegen haben sich die Verfahrensbeteiligten nicht zur Wehr gesetzt: Die Gemeinde teilte im Schreiben vom 29. August 2016 mit, sie befürworte die Projektänderung. Die Beschwerdeführenden bemerkten, aus ihrer Sicht sei eine Projektänderung im Rahmen des Beschwerdeverfahrens möglich. Der Regierungsstatthalter von Thun hat sich zur Projektänderung nicht vernehmen lassen.

b) Von der Projektänderung sind folgende Pläne betroffen:

- Situationsplan/Grundbuchplankopie im Massstab 1:500 vom 15. Juli 2016 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 29. Juli 2016)
- Grundrissplan Untergeschoss "Baueingabe UG neu WP Hausteil Ost" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 13. Juli 2016 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 29. Juli 2016)
- Ansicht Ostfassade "Baueingabe Ostfassade" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 15. August 2016 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 18. August 2016)

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Diese Pläne ersetzen den bewilligten Situationsplan im Massstab 1:500, den Grundrissplan "Untergeschoss" im Massstab 1:100 mit Datum vom 22. Oktober 2015 und den Fassadenplan "Ostansicht" im Massstab 1:100 vom 22. Oktober 2015. Die Projektänderung ist an die Stelle des ursprünglichen Projekts getreten. Ob die von der Vorinstanz beurteilte Luft-Wasser-Wärmepumpe ausserhalb der Baute bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht mehr zu prüfen. Das Beschwerdeverfahren ist somit, soweit sich die Beschwerde gegen die aussenliegende Luft-Wasser-Wärmepumpe richtete, gegenstandslos geworden.

c) Zu prüfen ist, ob die Projektänderung bewilligungsfähig ist. Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin ist neu eine Luft-Wasser-Wärmepumpe des Typs "Elco Aerotop S12M-ICH" für die Innenaufstellung vorgesehen. Diese soll im Kellerraum des Erdgeschosses installiert werden. Die Luftzu- und Luftabführung soll gemäss dem angepassten Grundrissplan⁸ über zwei separate Lüftungsschächte erfolgen. Die Verfahrensbeteiligten und das beco erhielten Gelegenheit, sich inhaltlich zur Projektänderung zu äussern. Weitere Dritte, die nicht bereits an diesem Verfahren beteiligt waren, sind von der Änderung nicht betroffen.

d) Die BVE holte beim beco zum neuen Standort der Luft-Wasser-Wärmepumpe einen Lärmbericht ein. In seiner Stellungnahme vom 25. August 2016 kommt das beco zum Schluss, dass der geltende Vorsorgewert von 33 dB(A) nachts an den relevanten Immissionspunkten überall mit grosser Reserve eingehalten ist und weitere Vorsorgemassnahmen nicht nötig sind. Die Beschwerdeführenden haben gegen die Lärmbeurteilung des beco keine Einwände vorgebracht. Auch die BVE sieht keinen Anlass, von der Beurteilung durch das beco als kantonale Fachbehörde abzuweichen, zumal innen aufgestellte Luftwärmepumpen lärmässig in der Regel unproblematisch sind. Die geänderte Luft-Wasser-Wärmepumpe ist aus Sicht des Lärmschutzes nicht zu beanstanden.

e) Die Beschwerdeführenden kritisieren im Schreiben vom 26. August 2016, die Grenzabstände der Lüftungsschächte zu den Parzellengrenzen seien auf den Plänen nicht ersichtlich. Daraus vermögen die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Die fraglichen Lüftungs- bzw. Lichtschächte sind im revidierten Grundrissplan des Untergeschosses und im Ostfassadenplan klar eingezeichnet. Dies stellte auch die

⁸ Vgl. Grundrissplan des Untergeschosses "Baueingabe UG neu WP innen Hausteil Ost" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 13. Juli 2016 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 29. Juli 2016)

Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 12. September 2016 fest. Deren Masse (Lichtschacht Zuluft: 1.20 m x 0.60 m und Lichtschacht Abluft: 1 m x 0.60 m) können aus dem Grundrissplan gelesen und problemlos in Relation zur Parzellengrenze gesetzt werden. Entgegen dem Antrag der Gemeinde müssen die Masse der Lichtschächte nicht zusätzlich definiert werden. Wie erwähnt, gehen diese mit genügender Klarheit aus den Projektänderungsplänen hervor. Die Forderung der Gemeinde ginge überdies über die Vorschrift von Art. 13 BewD hinaus. Art. 13 BewD schreibt vor, welche baupolizeilichen Angaben im Situationsplan eingetragen werden müssen. Die Vermassung von Lichtschächten wird darin nicht verlangt. Dies macht Sinn, da Lichtschächte regelmässig unterirdische und unbedeutende vorspringende Gebäudeteile sind. Sie werden bei der Fassadenflucht nicht berücksichtigt (Art. 7 BMBV⁹) und haben im Zusammenhang mit der Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände (kleiner und grosser Grenzabstand) der Baute keine Bedeutung. Für unterirdische Bauten gilt nach Art. 212 Abs. 4 Bst. i GBR vielmehr ein reduzierter Grenzabstand von 1 m. Es ist hier offensichtlich, dass die fraglichen Lichtschächte den reglementarischen Grenzabstand von 1 m einhalten.

f) Nach dem Gesagten entspricht die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe innerhalb des Gebäudes den Lärmschutzvorschriften; die Projektänderung ist bewilligungsfähig. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 19. Mai 2016 bestätigt. Thema der Projektänderung ist die Innenaufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe. Dafür sind keine zusätzlichen Auflagen der Gemeinde nötig (vgl. Stellungnahmen der Gemeinde vom 29. August 2016 und 12. September 2016). Es gelten die verfügbaren Auflagen der Gemeinde gemäss ihrem Amtsbericht vom 20. Januar 2016 (vgl. Ziff. 3.2 erstes Lemma des Dispositivs des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 19. Mai 2016).

4. Kosten

a) Die Beschwerdegegnerin hat den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung getragen und mit der Projektänderung dafür gesorgt, dass die Beschwerde gegenstandslos geworden ist.¹⁰ Die Beschwerdegegnerin gilt somit als unterliegend und trägt deshalb die Verfahrenskosten (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine

⁹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

¹⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 2

Pauschalgebühr von Fr.1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹).

b) Die Parteien waren anwaltlich nicht vertreten. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG). Die Gemeinde Hilterfingen stellte im Beschwerdeverfahren für ihre Stellungnahmen vom 29. August 2016 und 12. September 2016 Gebühren von Fr. 350.– (Rechnungsnummer 2'009) und Fr. 100.– (Rechnungsnummer 2'067) in Rechnung. Dafür besteht keine rechtliche Grundlage: Die Gemeinde hat im Beschwerdeverfahren Parteistellung. Nach Art. 104 Abs. 4 VRPG hat sie – anders als im Baubewilligungsverfahren (vgl. Art. 51 Abs. 1 BewD) – keinen Anspruch auf Kostenersatz für ihre Tätigkeiten.

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 28. Juli 2016 wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Folgende Pläne sind massgebend:
 - Situationsplan/Grundbuchplankopie im Massstab 1:500 vom 15. Juli 2016 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 29. Juli 2016)
 - Umgebungsplan/Gestaltungsplan im Massstab 1:200 vom 22. Oktober 2015 (mit Datum vom 19. Mai 2016 als bewilligt gestempelt)
 - Grundrisspläne Erd-, und Obergeschoss sowie Schnitt A-A im Massstab 1:100 vom 22. Oktober 2015 (mit Datum vom 19. Mai 2016 als bewilligt gestempelt)
 - Grundrissplan Untergeschoss "Baueingabe UG neu WP Hausteil Ost" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 13. Juli 2016 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 29. Juli 2016)
 - Fassadenpläne Südansicht, Nordansicht und Westansicht im Massstab 1:100 mit Datum vom 22. Oktober 2016 (mit Datum vom 19. Mai 2016 als bewilligt gestempelt)
 - Ansicht Ostfassade "Baueingabe Ostfassade" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 15. August 2016 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 18. August 2016)

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

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 19. Mai 2016 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Parteikosten werden keine gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B._____, und Herrn A._____, eingeschrieben
- C._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, A-Post
- D._____, eingeschrieben
- Amt für Berner Wirtschaft (beco), Immissionsschutz, z. H. Herrn H._____,
Laupenstrasse 22, 3011 Bern, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin