

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/32

Bern, 26. Juni 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.** _____
Beschwerdegegner



sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh, Gemeindeverwaltung,
Jurastrasse 19, 3422 Alchenflüh

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh vom 6. Februar 2017 (Baugesuch Nr. 420/16/33; Carport mit Abstellraum, Lager für Malerei)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 28. September 2016 bei der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh ein Baugesuch ein für den Abbruch des Nebengebäudes G. _____, das Erstellen eines Carports mit Abstellraum, eines Lagers für Material und Werkzeug für sein Malergeschäft und eines Gartenhauses. Das Projekt umfasst zudem den Einbau einer Waschanlage für Werkzeugreinigung im bestehenden Anbau des Einfamilienhauses sowie die Änderung der Fassade des bestehenden Einfamilienhauses (Türe zu Fenster)

und der Gestaltung der Umgebung auf Parzelle Rüttligen-Alchenflüh Grundbuchblatt Nr. C._____. Die Parzelle liegt in der Einfamilienhauszone E2. Die Gemeinde forderte den Beschwerdegegner mit Schreiben vom 24. Oktober 2016 zur Mängelbehebung auf. Der Beschwerdegegner reichte korrigierte Pläne und Zustimmungserklärungen von Nachbarn wegen der Unterschreitung von Abständen ein. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Entscheid vom 6. Februar 2017 erteilte die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 8. März 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung des Entscheids vom 6. Februar 2017 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht insbesondere geltend, es seien zu Unrecht Ausnahmegewilligungen für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes erteilt worden. Zudem liege eine zonenfremde Nutzung vor, welche aufgrund der chemischen Substanzen gefährlich bzw. schädlich sei. Zudem werde der Strassenabstand bei den ungedeckten Parkplätzen nicht eingehalten.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Beschwerdegegner reichte keine Beschwerdeantwort ein.

Auf die Rechtsschriften 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. Eintretensvoraussetzungen

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 Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Da dem Beschwerdeführer der angefochtene Entscheid vom 6. Februar 2017 erst am 8. Februar 2017 eröffnet wurde, erfolgte die Anfechtung innert der gesetzlichen Frist.³ Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

b) Der Beschwerdeführer beklagt sich darüber, dass ein Bauvorhaben, welches dem Beschwerdegegner bereits früher bewilligt worden war, noch nicht vollständig umgesetzt worden sei. Folge davon sei eine jahrelang unzumutbare Situation (Störung durch Bauarbeiten, unschöne Umgebung).

Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁴

Anfechtungsobjekt ist nur die von der Gemeinde am 6. Februar 2017 erteilte Baubewilligung. Frühere Bewilligungen bzw. deren Umsetzung sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Gleiches gilt für allfällige bewilligungspflichtige Arbeiten, die ohne

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

³ Vgl. die entsprechenden Nachweise der Post in den Akten

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8

Baubewilligung vorgenommen worden sein sollen. Dafür ist die Baupolizei zuständig. Insoweit wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.

2. Lager Malerei

a) Der Beschwerdegegner plant den Neubau eines Lagers für Material und Werkzeug für sein Malergeschäft. Der Beschwerdegegner beabsichtigt, das benötigte Material und Werkzeug vom Nebengebäude auf die aktuelle Baustelle zu bringen und anschliessend wieder im Nebengebäude einzulagern. Es würden dort keine sogenannten Werkstattarbeiten wie Spritzarbeiten, Schleifarbeiten oder Beschichtungsarbeiten ausgeführt. Solche Werkstattarbeiten würden ausschliesslich in der Werkstatt der D._____ GmbH in Koppigen vorgenommen.⁵

b) In der Einfamilienhauszone E2 beträgt der kleine Grenzabstand 5 m und der grosse Grenzabstand 8 m (Art. 54 Baureglement der Gemeinde Rütligen-Alchenflüh [GBR]). Gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR genügt für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren Gebäudehöhe 3.5 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigt sowie bei Wintergärten allseitig ein Grenzabstand von 4 m. Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.5 m und ihre Grundfläche 50 m² nicht übersteigt (Art. 20 Abs. 2 GBR).

Räume, in denen Arbeitsprozesse stattfinden, gelten nicht als unbewohnt, damit der Nachbar nicht durch übermässige Immissionen belästigt wird. Nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern wird daher nur die nichtgewerbsmässige Nutzung von Bauten und Anlagen dem Kriterium "unbewohnt" gerecht. Entsprechend hat das Verwaltungsgericht des Kantons Bern einen gewerbsmässigen Lagerplatz als bewohnt erachtet.⁶

Beim geplanten Lager handelt es sich um ein gewerbsmässiges Lager für den Malereibetrieb des Beschwerdegegners. Es gilt daher als bewohnt und kann nicht vom

⁵ Vorakten, Beilage 23 sowie angefochtener Entscheid, Ziffer 2 unter Auflagen und Bedingungen

⁶ VGE Nr. 19192 vom 20.9.1994, E. 5, Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 10

privilegierten Grenzabstand von 2 m für unbewohnte Bauten profitieren. Der reduzierte Grenzabstand von 4 m für bewohnte Nebenbauten kommt gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR nur dann in Fragen, wenn die Grundfläche 40 m² nicht übersteigt. Auf dem bewilligten Grundriss wird die Länge des Gebäudes mit 11.6 m und die Breite mit 4.3 m angegeben. Darin sind die Vordächer von je 0.5 m auf der Längsseite und 1 m auf der Breitseite nicht mit eingerechnet. Aus diesen Massen resultiert eine Fläche von 49.88 m², und nicht wie im Grundriss vermerkt von 39 m².

Zwar hat der Beschwerdegegner das Lagergebäude im Verlaufe des Bauverfahrens um 1.5 m "verkürzt" und stattdessen einen überdachten Abladebereich geschaffen. Dieser verfügt einzig an der Ostseite über eine Seitenwand.⁷ Dies ändert jedoch nichts an der Fläche von 49.88 m²: Selbst bei freistehenden Dachkonstruktionen wird die gesamte Fläche als Nutzfläche angerechnet, und zwar innerhalb fiktiver Fassaden am Dachrand.⁸ Beim überdachten Abladebereich muss daher anhand fiktiver Fassadenlinien die genutzte Fläche bestimmt werden. Da die geschlossene Breitseite des Lagergebäudes ein Vordach von 1 m vorsieht, erscheint es aus Sicht der Ästhetik und aufgrund der symmetrischen Form des Daches logisch, auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls ein (fiktives) Vordach von 1 m anzunehmen.⁹ Gleiches gilt für die Längsseite mit einem Vordach von je 50 cm. Die anrechenbare Fläche beträgt somit nach wie vor 11.6 m mal 4.3 m und die Grundfläche des Gebäudes 49.88 m². Die Grundfläche des Gebäudes übersteigt daher die für die Anwendung des privilegierten Grenzabstandes für bewohnte Nebenbauten vorausgesetzten 39 m² deutlich.

Das Lager Malerei gilt damit weder als "unbewohnt" noch hält es die maximale Grundfläche für bewohnte Nebenbauten im Sinne von Art. 20 Abs. 1 GBR ein. Es muss also grundsätzlich den ordentlichen Gebäudeabstand (5 m/8 m) einhalten.

c) Nach Art. 23 Abs. 1 GBR dürfen Grenzabstände nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG) oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung

⁷ Vgl. dazu den "ungültigen" Grundrissplan vom 5.11.2016 (Vorakten, Beilage 29)

⁸ Vgl. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Newsletter Nr. 15 - Oktober 2013 und Nr. 16 - Februar 2014; VGE 2014.183 vom 30.3.2015, E. 4.2 und 4.3.1

⁹ VGE 2014.183 vom 30.3.2015, E. 4.3.1

unterschritten werden. Eine solche Zustimmung muss ausdrücklich und unmissverständlich sein. Liegt die Zustimmung vor, bedarf es keiner Ausnahme nach Art. 26 BauG.¹⁰

Der Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. E._____ stimmte einer Verkürzung des Grenzabstands von 2 m auf 1.5 m zu.¹¹ Da das geplante Lager Malerei nicht als "unbewohnt" gilt, beträgt der vom Baureglement vorgesehene Grenzabstand nicht 2 m und für einen Grenzabstand von 4 m müsste die Grundfläche des Gebäudes auf 40 m² reduziert werden. Die Zustimmungserklärung ist daher nicht unmissverständlich. Im Übrigen führt die Näherbaubewilligung gegenüber der Garage zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes (vgl. dazu die nachfolgenden Erwägungen). Es liegt daher kein gültiges Näherbaurecht vor. Der Beschwerdegegner hat kein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Grenzabstandes eingereicht. Es sind auch keine Ausnahmegründe ersichtlich. Daher hält das Lager Malerei den Grenzabstand nicht ein.

d) Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge (Art. 25 Abs. 1 GBR). Der Gebäudeabstand vom geplanten Lager Malerei zur Garage auf der Nachbarliegenschaft beträgt 3.8 m und zum Anbau des Haupthauses 2.7 m. Es ist unbestritten, dass damit die einzuhaltenden Gebäudeabstände unterschritten werden. Gemäss Art. 25 Abs. 2 GBR kann die Baukommission für An- und Nebenbauten den Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf demselben Grundstück – und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten – im Sinne von Art. 20 und 23 herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Der Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. E._____ stimmte einer Verkürzung des Gebäudeabstandes zu seiner Garage von 4 m um 0.2 m zu.¹² Die Gemeinde erteilte in Anwendung von Art. 25 Abs. 2 GBR und mit dem Hinweis auf Art. 26 BauG eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten der Gebäudeabstände.

e) Für die Gebäudeabstände sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Die Gemeinden sind daher ermächtigt, die Gebäude- und Grenzabstände festzulegen. Das Einhalten des Grenzabstandes schützt die nachbarlichen Interessen,

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 12 mit weiteren Hinweisen

¹¹ Vorakten, Beilage 28

¹² Vorakten, Beilage 27

über welche die Privaten im Rahmen des GBR frei verfügen können. Mit der Einhaltung der Gebäudeabstände werden hingegen auch öffentliche Interessen gewahrt, über die selbst dann im Rahmen eines Ausnahmegewilligungsverfahrens entschieden werden muss, wenn eine nachbarliche Übereinkunft besteht.¹³ Deshalb dürfen Näherbaugewilligungen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.¹⁴ Dies sehen sowohl Art. 23 Abs. 2 GBR als auch das Normalbaureglement¹⁵ ausdrücklich vor (Art. 14 Abs. 1 NBRD).

Art. 25 Abs. 2 GBR ermächtigt die Baukommission, den Gebäudeabstand herabzusetzen, wenn die Zustimmung des Nachbarn vorliegt und nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Mit dieser Bestimmung legt die Gemeinde nicht in generell-abstrakter Art die Gebäudeabstände fest. Sie schafft vielmehr eine Grundlage, um die Gebäudeabstände im Einzelfall zu reduzieren, was der Gewährung einer Ausnahme gleichkommt. Ausnahmen von Vorschriften der Gemeinden richten sich jedoch nach Art. 26 BauG¹⁶ und bedingen insbesondere das Vorliegen besonderer Gründe. Bei der Unterschreitung der Gebäudeabstände sind daher vorliegend die Voraussetzungen von Art. 26 BauG zu beachten. Die Gemeinde durfte deshalb den Gebäudeabstand – unter Vorbehalt entgegenstehender öffentlicher Interessen und der nachbarlichen Zustimmung – nicht gestützt auf Art. 25 Abs. 2 GBR beliebig reduzieren.

Im Übrigen gilt – wie oben bereits ausgeführt – das geplante Lager Malerei nicht als "unbewohnt" und profitiert daher nicht vom privilegierten Grenzabstand von 2 m. Der vorgesehene Gebäudeabstand zur Garage des Nachbarn beträgt daher auch nicht 4 m. Die Zustimmungserklärung des Nachbarn, wonach er einer Verkürzung des Gebäudeabstandes zu seiner Garage von 4 m um 0.2 m zustimmt, ist deshalb ungenügend.¹⁷ Eine Verkürzung dieses Gebäudeabstands gestützt auf Art. 25 Abs. 2 GBR ist daher bereits aus diesem Grund unzulässig.

¹³ VGE Nr. 20057 vom 15.9.1997, E. 3b

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 12, BVR 2011 S. 272 E. 6.4

¹⁵ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 1

¹⁷ Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 12 mit weiteren Hinweisen

f) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹⁸

g) Der Beschwerdegegner begründet seine Ausnahmegesuche mit der optimalen Platzausnutzung und der Schaffung einer Parkmöglichkeit vor dem Nebengebäude (Lager Malerei).¹⁹ Es handelt sich dabei um die vierte Parkmöglichkeit auf dem Grundstück des Beschwerdegegners. Der Wunsch nach einer optimalen Nutzung oder besseren Lösung genügt nicht, damit das Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG bejaht werden kann.²⁰ Würde das Lager wie geplant ausgeführt, würden Haupthaus mit Anbau und Lager mit einer Länge von total 29.1 m praktisch zusammengebaut, womit der

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4

¹⁹ Vorakten, Beilage 24

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 5

Liegenschaft des Beschwerdeführers eine Front von Gebäuden gegenüber stünde, was das GBR bei einer reglementarisch zulässigen Gebäudelänge von 25 m (Art. 54 Abs. 1 GBR) eigentlich verhindern will. Damit stehen vorliegend auch wesentliche nachbarliche Interessen der Erteilung einer Ausnahmegewilligung entgegen. Die Gemeinde hat daher die Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung der Gebäudeabstände zu Unrecht erteilt. Das Lager Malerei kann daher wegen Verletzung des Grenz- und Gebäudeabstandes nicht bewilligt werden.

h) Im Übrigen unterschreitet das Lager Malerei auch den Brandschutzabstand gemäss Brandschutzrichtlinie 15-15 der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Die Brandschutzrichtlinien der VKF sind im Baubewilligungsverfahren als feuerschutztechnische Empfehlungen anerkannter Organisationen zu beachten.²¹

Gemäss Fachbericht Brandschutz sind die Nebenbauten von Schutzabständen befreit.²² Der Abstand zur Anbaute des Haupthauses beträgt nur 2.7 m. Zwar sieht die Brandschutzrichtlinie 15-15 in Ziff. 2.3.1 Abs. 3 vor, dass mehrere Nebenbauten untereinander von Brandschutzabständen befreit sind, sofern die zusammenhängende Arealfläche 150 m² nicht übersteigt.²³ Die Brandschutznorm definiert eine Nebenbaute als eingeschossige Baute, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist, keine offenen Feuerstellen aufweist und keine gefährlichen Stoffe in massgebender Menge gelagert werden (z.B. Fahrzeugunterstände, Garagen, Gartenhäuser, Kleintierställe, Kleinlager), wenn ihre Grundfläche 150 m² nicht übersteigt.²⁴ Vorliegend sollten im Lager Malerei 50-60 Liter brennbare Flüssigkeiten aufbewahrt werden.²⁵ Es handelt sich daher gar nicht um eine Nebenbaute im Sinne der Brandschutzvorschriften. Vielmehr müssen für solche Bauten mit gefährlichen Stoffen die Brandschutzrichtlinien "Gefährliche Stoffe" eingehalten werden. Solche Bauten haben untereinander und gegenüber benachbarten Bauten und Anlagen, soweit die Sicherheit von Personen und Sachen es erfordert, erhöhte Brandschutzabstände aufzuweisen.²⁶ Damit müssten vorliegend allenfalls sogar erhöhte

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N. 14

²² Vorakten, Beilage 48

²³ Vgl. dazu auch die Skizze auf S. 19 Brandschutzrichtlinie VKF 15-15, abrufbar unter www.praever.ch/de/bs/vs

²⁴ Art. 13 Abs. 3 Bst. e Brandschutznorm, abrufbar unter www.praever.ch/de/bs/vs

²⁵ Vgl. Formular Brandschutz (Dokument 15 Vorakten) und Vorakten, Dokument 34

²⁶ Vgl. Brandschutzrichtlinie VKF 15-15, Ziff. 2.3.3, abrufbar unter www.praever.ch/de/bs/vs, welcher auf die Brandschutzrichtlinie 26-15 verweist

Brandschutzabstände eingehalten werden. Es kann daher keine Befreiung von den Schutzabständen erfolgen. Entsprechend sehen die Richtlinien in Bezug auf Fahrnisbauten auch vor, dass die Befreiung von den Abstandsvorschriften auf einer Grundfläche von maximal 150 m² nur dann greift, wenn diese nicht zur Lagerung von gefährlichen Stoffen dient.²⁷

Gemäss Fachbericht Brandschutz sind zudem gegenüber benachbarten Bauten 4 m einzuhalten.²⁸ Gemäss den bewilligten Plänen beträgt der Abstand zur Garage der benachbarten Liegenschaft jedoch nur 3.8 m und nicht 4 m.

i) Zusammenfassend handelt es sich beim Lager Malerei nicht um eine unbewohnte Baute und dieses gilt mit einer Fläche von knapp 50 m² auch nicht als bewohnte Nebenbaute im Sinne des GBR. Es gilt daher der ordentliche Grenzabstand. Dieser ist nicht eingehalten und es liegt auch kein gültiges Näherbaurecht vor. Der reglementarische Gebäudeabstand wird ebenfalls unterschritten. Es liegen keine Besonderheiten vor, welche die Erteilung einer Ausnahme für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes zur benachbarten Garage und zum Anbau des Haupthauses rechtfertigen würden. Weiter werden die Brandschutzabstände nicht eingehalten. Das Lager Malerei kann daher nicht bewilligt werden.

3. Gartenhaus

a) Der Beschwerdegegner plant ein Gartenhaus mit einer Länge von 6 m und einer Breite von 4 m, welches zum Haupthaus einen Gebäudeabstand von 1.9 m und zum Gewächshaus auf der Nachbarparzelle Nr. F. _____ einen Abstand von 5.2 m einhält. Entsprechend den Angaben des Beschwerdegegners hat die Gemeinde das Gartenhaus als bewohnte Nebenbaute mit einem reglementarisch vorgesehenen Grenzabstand von 4 m bewilligt (Art. 20 Abs. 1 GBR).²⁹

²⁷ Brandschutzrichtlinie VKF 15-15, Ziff. 2.3.2, abrufbar unter www.praever.ch/de/bs/vs

²⁸ Vorakten, Beilage 48

²⁹ vgl. Vorakten, Voranfrageantwort S. 2 (Dokument 2) sowie die Zustimmungserklärungen (Dokumente 25 und 26)

b) Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge (Art. 25 Abs. 1 GBR). Der Gebäudeabstand vom geplanten Gartenhaus zum Gewächshaus auf der Nachbarliegenschaft beträgt 5.2 m und zum Haupthaus 1.9 m. Es ist unbestritten, dass damit die einzuhaltenden Gebäudeabstände unterschritten werden. Gemäss Art. 25 Abs. 2 GBR kann die Baukommission für An- und Nebenbauten den Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf demselben Grundstück – und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten – im Sinne von Art. 20 und 23 herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Der Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. F._____ stimmte einer Verkürzung des Gebäudeabstandes von 8 m um 1.8 m zu.³⁰ Die Gemeinde erteilte in Anwendung von Art. 25 Abs. 2 GBR und mit dem Hinweis auf Art. 26 BauG eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten der Gebäudeabstände.

c) Wie unter Ziffer 2 bereits ausgeführt, sind bei der Unterschreitung der Gebäudeabstände die Voraussetzungen von Art. 26 BauG zu beachten. Die Gemeinde durfte deshalb den Gebäudeabstand – unter Vorbehalt entgegenstehender öffentlicher Interessen und der nachbarlichen Zustimmung – nicht gestützt auf Art. 25 Abs. 2 GBR beliebig reduzieren.

Im Übrigen stimmte der Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. F._____ einer Verkürzung des Gebäudeabstandes von 8 m um 1.8 m zu.³¹ Da der Gebäudeabstand 5.2 m statt 8 m beträgt, und er damit nicht um 1.8 m, sondern um 2.8 m verkürzt wird, liegt jedenfalls zurzeit keine genügende Zustimmung vor.³² Eine Verkürzung dieses Gebäudeabstands gestützt auf Art. 25 Abs. 2 GBR ist daher bereits aus diesem Grund unzulässig.

d) Der Beschwerdegegner begründet seine Ausnahmegesuche damit, dass es sich beim vorgesehenen Platz um den optimalen Standort für das Gartenhaus handle.³³ Der Wunsch nach einer optimalen Nutzung oder besseren Lösung genügt nicht, damit das

³⁰ Vorakten, Beilage 25

³¹ Vorakten, Beilage 25

³² Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 12 mit weiteren Hinweisen

³³ Vorakten, Beilage 24

Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG bejaht werden kann.³⁴ Die Gemeinde hat daher die Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung der Gebäudeabstände zu Unrecht erteilt.

e) Im Norden beträgt der Grenzabstand 1.2 m, im Osten 1.8 m. Der reglementarische Grenzabstand von 4 m wird daher unterschritten. Für diese Unterschreitungen liegt eine Zustimmungserklärung des Nachbarn vor, wonach der Grenzabstand an zwei Stellen unterschritten wird.³⁵ Da die Näherbaugewilligung gegenüber dem Gewächshaus zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führt, liegt eine Verletzung von Art. 23 Abs. 2 GBR vor. Diese Näherbaugewilligung ist daher nicht gültig. Das geplante Gartenhaus verletzt daher auch den Grenzabstand.

4. Einbau Waschvorrichtung

Der Beschwerdegegner plant, im bestehenden Anbau des Haupthauses eine Waschvorrichtung für die Werkzeugreinigung einzubauen. Dieser Anbau steht nur rund 1.5 m von der Grenze zur Nachbarliegenschaft Nr. E._____ entfernt. Der massgebende Grenzabstand wird daher nicht eingehalten. Selbst wenn der Anbau von der Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 3 BauG profitieren sollte, gibt dieser keinen Anspruch auf Nutzungsänderung; die Besitzstandsgarantie besteht nur insoweit, als die bisherige Nutzung im bisherigen Umfang weitergeführt wird.³⁶ Der geplanten Waschvorrichtung wird daher der Bauabschlag erteilt. Es stellt sich überdies die Frage, ob der Anbau den massgebenden Gebäudeabstand einhält, was vorliegend offen bleiben kann. Unklar ist überdies, welche Immissionen von dieser Waschvorrichtung ausgehen. Aufgrund der vorgesehenen Lagerung von 20 Liter Nitro-Universalverdünner, 20 Liter Terpentinersatz und 10 Liter Spezial 2-Komponentenfarbe Verdünner im geplanten Lager ist zu vermuten, dass darin Pinsel mit Lösungsmitteln gereinigt werden sollen. Diesfalls wäre mit Geruchsimmissionen zu rechnen bzw. der Einbau eine Lüftung zu prüfen (Art. 6 LRV³⁷).

³⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 5

³⁵ Vorakten, Dokument 26

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 3 N. 2a

³⁷ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrates vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1)

5. Ergebnis und Hinweise

a) Aufgrund nicht eingehaltener Abstandsvorschriften können das Lager für das Malergeschäft, das Gartenhaus und der Einbau der Waschanlage nicht bewilligt werden.

Weiter ist vorliegend unklar, wie viel Verkehr aufgrund der gewerblichen Nutzung (Anlieferung für das Lager Malerei, Hin- und Wegfahrten des Beschwerdegegners und allfälliger Mitarbeiter) zu erwarten wäre. Aufgrund der drei Aussenparkplätze, dem grosszügig bemessenen Abstellraum neben dem Carport, dem Gartenhaus von 24 m² und dem offenbar bereits früher bewilligten Malerlagerraum im Wohnhaus³⁸ stellt sich weiter die Frage, welche Flächen total für das Gewerbe genutzt werden sollen. Da für die umstrittene Frage der Zonenkonformität die Gesamtauswirkungen des Bauvorhabens massgebend sind, entfällt vorliegend die Möglichkeit einer Teilbaubewilligung.³⁹ Dem Baugesuch wird daher der Bauabschlag für alle Bauvorhaben, auch den Carport mit Abstellraum, erteilt. Damit entfällt die Notwendigkeit der Klärung der oben erwähnten Punkte in diesem Verfahren und der zusätzlich vom Beschwerdeführer gerügten Abstände der Parkplätze zur Strasse hin.

b) Sollte der Beschwerdegegner für ein neues Projekt wieder ein Baugesuch einreichen, wird die Gemeinde die oben erwähnten Punkte berücksichtigen müssen und könnte bezüglich allfälliger Geruchs- bzw. Lärmimmissionen einer Lüftung und der Verkehrszunahme durch die gewerblich genutzten Gebäude(-teile) einen Bericht beim beco Berner Wirtschaft einholen. Weiter müsste geklärt werden, wie der Abstellraum beim Carport genutzt werden soll, da die einzuhaltenden Abstände von der Nutzung abhängen. Gemäss dem aktuellen Baugesuch soll das Lager für das Malergeschäft zur Frostschutzsicherheit temporär elektrisch geheizt werden.⁴⁰ Sollte der Beschwerdegegner ein neues Baugesuch mit einem temporär beheizten Lager stellen, müsste die Energiegesetzgebung und damit die Minimalanforderungen an die Energienutzung im

³⁸ Vgl. dazu Stellungnahme der Gemeinde vom 27. April 2017, S. 3

³⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-32d N. 5a

⁴⁰ Vorakten, Beilage 13, S. 2

Sinne von Art. 14 KEnV⁴¹ beachtet werden. Zudem wäre zu berücksichtigen, dass die Installation neuer ortsfester elektrischer Widerstandsheizungen verboten ist (Art. 40 Abs. 2 Bst. a KEnG⁴²). Für den Fall eines erneuten Baugesuchs wäre zudem zu klären, ob und wie die übrigen neuen Nebengebäude bzw. umgenutzten Gebäudeteile beheizt würden, damit die Einhaltung der Energiegesetzgebung geprüft werden könnte.

6. Verfahrenskosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴³).

Die Kosten des Bewilligungsverfahrens bleiben dem Beschwerdegegner als Baugesuchsteller auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD⁴⁴). Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

Da der Beschwerdeführer nicht anwaltlich vertreten ist, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

⁴¹ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111)

⁴² Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741.1)

⁴³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁴⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh vom 6. Februar 2017 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 28. September 2016 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 2'003.45 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn B._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin