

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/88

Bern, 4. Dezember 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch C._____

und



Baugesellschaft **D.**_____, bestehend aus:

E._____
Beschwerdegegnerin 1

F._____
Beschwerdegegnerin 2

beide per Adresse F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Laupen, Gemeindeverwaltung, Neuengasse
4, 3177 Laupen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 5. Juli 2017
vom 5. Juli 2017 (bbew 517/2016; Neubau von 12 Doppeleinfamilienhäusern)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 15. September 2016 bei der Gemeinde Laupen ein Baugesuch ein für den Neubau von 12 Doppel Einfamilienhäusern mit Auto- und Zweiradabstellplätzen auf Parzelle Laupen Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle liegt im Bereich der Überbauungsordnung "D._____". Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 5. Juli 2017 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. August 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragten die Aufhebung des Gesamtbauentscheides vom 5. Juli 2017 und die Erteilung des Bauabschlags. Zur Begründung machten sie im Wesentlichen geltend, das gemäss den Überbauungsvorschriften geforderte architektonische Gesamtkonzept fehle; die Überbauung werde unzulässig etappiert; die Ausrichtung des Doppel Einfamilienhauses Nr. 15/16, das gegenüber dem Wohnhaus der Beschwerdeführenden erstellt werden soll, verstosse gegen Ästhetikvorschriften der Überbauungsordnung und des Gemeindebaureglements; zudem habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt, indem sie sich mit den Einspracherügen ungenügend auseinandergesetzt habe.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. In ihrer Beschwerdeantwort vom 17. August 2017 signalisierten die Beschwerdegegnerinnen ihre Bereitschaft, die Ausrichtung des Doppel Einfamilienhauses Nr. 15/16 sowie – damit zusammenhängend – des Doppel Einfamilienhauses Nr. 23/24 durch "Drehen" zu ändern, um dem Anliegen der Beschwerdeführenden zu entsprechen; diese hätten im Gegenzug den Beschwerdeverzicht in Aussicht gestellt. Die Gemeinde Laupen sowie die Burgergemeinde Laupen als Grundeigentümerin hätten sich damit jedoch nicht einverstanden erklärt.

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)

Die Gemeinde Laupen beantragte mit Stellungnahme vom 22. August 2017 die Abweisung der Beschwerde. Gleichzeitig erklärte sie, dass sie das vorgeschlagene "Drehen" der Doppeleinfamilienhäuser Nr. 15/16 sowie Nr. 23/34 als bewilligungsfähig erachte und einer solchen Projektänderung zustimmen würde. Die Vorinstanz beantragte mit Stellungnahme vom 4. September 2017 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführenden erklärten mit Beschwerdeantwort vom 5. September 2017, dass sie ihre Beschwerde zurückziehen würden, wenn mit einer Projektänderung die Ausrichtung der Doppeleinfamilienhäuser Nr. 15/16 sowie Nr. 23/24 geändert werde und das Projekt ansonsten unverändert bleibe.

4. Am 26. September 2017 reichten die Beschwerdegegnerinnen die in Aussicht gestellte Projektänderung ein.² Zudem reichten sie eine Vereinbarung zwischen den Parteien vom 19./26. September 2017 zu den Akten, wonach die Beschwerdegegnerinnen bei der BVE die Projektänderung mit den "gedrehten" Doppeleinfamilienhäusern einreichen und die Beschwerdeführenden sich im Gegenzug verpflichten, nach deren rechtskräftiger Bewilligung ihre Beschwerde "soweit noch erforderlich zurückzuziehen bzw. das Beschwerdeverfahren als gegenstandslos zu erklären und kein Rechtsmittel (...) zu ergreifen". Die Vereinbarung umfasst zudem eine Einigung über die Tragung der Verfahrens- und der Parteikosten.

Das Rechtsamt gewährte den Beteiligten das rechtliche Gehör zur Projektänderung. Zudem beauftragte es die Gemeinde Laupen, die Projektänderung öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen, allenfalls berührte Dritte anzuhören und deren Eingaben zusammen mit der eigenen Stellungnahme dem Rechtsamt einzureichen. Die Vorinstanz verzichtete mit Schreiben vom 20. Oktober 2017 auf Bemerkungen zur Projektänderung. Die Beschwerdeführenden erklärten mit Eingabe vom 3. November 2017 ihr Einverständnis mit der Projektänderung. Die Gemeinde Laupen teilte am 16. November 2017 mit, sie habe die betroffenen Dritten (Nachbarn), darunter die Burgergemeinde Laupen, schriftlich über die Projektänderung, die Möglichkeit zur Einsichtnahme und die Einsprachemöglichkeit informiert. Zudem habe sie die Bauherrschaft aufgefordert, die Profile entsprechend der

² Situationsplan im Mst. 1:1'000 vom 14. September 2017; Plan "Untergeschoss, Werkleitungen, Entwässerung" im Mst. 1:200 vom 14. September 2017; Plan "Erdgeschoss, Umgebung" im Mst. 1:200 vom 14. September 2017; Plan "Fassaden Häuser 9-16" im Mst. 1:100 vom 14. September 2017; Plan "Fassaden Häuser 17-24" im Mst. 1:100 vom 14. September 2017, alle von der BVE gestempelt am 26. September 2017

Projekänderung umzustellen. Es sei keine Einsprache eingereicht worden. Die Gemeinde stimme der Projektänderung zu.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Das Bauvorhaben betrifft eine Überbauung mit 12 Doppel Einfamilienhäusern, die beidseitig einer Erschliessungsstrasse angeordnet sind. Nach dem Baugesuch vom 15. September 2016 sollte bei den meisten Häusern die dem Garten zugewandte Längsseite nach Süden gerichtet sein; auf der West- und der Ostseite der Überbauung sollten jedoch jeweils zwei am Rand der Überbauung gelegene Doppel Einfamilienhäuser nach Aussen (also auf der Westseite nach Westen und auf der Ostseite nach Osten) ausgerichtet sein.⁵ Bei den beiden ostseitigen, nach Osten ausgerichteten Häusern handelt es sich um die Nummern 15/16 sowie 23/24.⁶

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

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

⁵ Vorakten, pag. 253

⁶ Beilage I zur Stellungnahme der Gemeinde Laupen vom 16. November 2016

Mit ihrer Beschwerde wandten sich die Beschwerdeführenden gegen die geplante Ausrichtung des Doppel Einfamilienhauses Nr. 15/16, das direkt gegenüber ihrer Liegenschaft errichtet werden soll. Nach Ansicht der Beschwerdeführenden würde dessen Ostausrichtung einen Widerspruch zur quartierüblichen Südausrichtung schaffen; sie befürchteten zudem eine Einschränkung ihrer Privatsphäre.⁷

b) Mit der Projektänderung wird das Doppel Einfamilienhaus Nr. 15/16 entsprechend dem Anliegen der Beschwerdeführenden nach Süden ausgerichtet. Zugleich soll das nördliche Nachbargebäude Nr. 23/24 nach Süden abgedreht werden, so dass östlich der Erschliessungsstrasse nunmehr sämtliche Häuser der Überbauung nach Süden ausgerichtet sind. Die Beschwerdegegnerinnen erläutern in ihrer Beschwerdeantwort vom 17. August 2017, die ursprüngliche Anordnung wäre symmetrisch gewesen und hätte einen harmonischen Gesamteindruck geschaffen. Mit dem Abdrehen der Häuser Nr. 15/16 und Nr. 23/24 werde das Gesamtbild auf den Plänen weniger stimmig. Die Siedlung werde dadurch aber weder konzeptionell noch in ihrem Erscheinungsbild negativ beeinflusst. Die Wohnqualität der abgedrehten Häuser werde infolge günstigerer Besonnung verbessert.

c) Nach Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁸ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Zuvor müssen die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten angehört werden. Eine Veränderung in den Grundzügen ist anzunehmen, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosshöhe, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht.⁹

Vorliegend bleibt die Identität des Bauvorhabens mit der Projektänderung gewahrt. Die Änderung gegenüber dem ursprünglichen Projekt beschränkt sich auf das Abdrehen der Häuser Nr. 15/16 und Nr. 23/24. Die Zahl der Häuser in der Überbauung, deren Ausgestaltung und deren Anordnung – abgesehen von der erwähnten Abdrehung von zwei Häusern – bleibt gleich. Damit bleibt das Projekt in seinen Grundzügen erhalten. Die

⁷ Beschwerde, S. 9; vgl. Vorakten, pag. 105

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-32d N. 12a

Anpassung kann deshalb als Projektänderung nach Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD behandelt werden. Das Projektänderungsgesuch ersetzt dabei das ursprüngliche Baugesuch.¹⁰ Gegenstand des Verfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss der Projektänderung vom 26. September 2017. Die gesetzlich vorgeschriebene Anhörung ist erfolgt. Die Beschwerdeführenden widersetzen sich in ihrer Stellungnahme zur Projektänderung dem Bauvorhaben nicht mehr. Die Beschwerde ist somit gegenstandslos geworden.

d) Über das geänderte Projekt wurde noch nicht entschieden. Das Projektänderungsverfahren ist nach wie vor hängig und wird durch die Gegenstandslosigkeit der Beschwerde nicht hinfällig. Es bleibt von Amtes wegen zu prüfen, ob die Projektänderung bewilligt werden kann.

Mit der Projektänderung wird dem Anliegen der Beschwerdeführenden entsprochen, ohne dass daraus Bedenken – namentlich ästhetischer Natur – resultieren. Die Beeinträchtigung der Symmetrie, die nur auf den Plänen bzw. beim Blick von oben überhaupt wahrnehmbar ist, ist unter ästhetischen Gesichtspunkten vernachlässigbar. Beim Blick vom Boden aus, der bei der Beurteilung der ästhetischen Wirkung entscheidend ist, wird das Gesamtbild nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde stimmt der Projektänderung zu. Auch die Vorinstanz hat gegen die Projektänderung keine Einwände erhoben. Es sind keine Gründe erkennbar, die gegen eine Bewilligung des Vorhabens sprechen. Die Projektänderung kann daher genehmigt werden.

3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens sind gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG¹¹ der unterliegenden Partei aufzuerlegen, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Die Parteien haben sich in ihrer Vereinbarung vom 19. / 26. September 2017 geeinigt, dass die bis zur Einreichung der Projektänderung

¹⁰ BVR 1989, S. 400 ff.

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

angefallenen Verfahrenskosten von ihnen je hälftig getragen werden sollen, die Beschwerdegegnerinnen aber die Verfahrenskosten tragen sollen, die mit der Beurteilung der Projektänderung entstehen.

Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹²). Gestützt auf Art. 108 Abs. 1 VRPG und die Vereinbarung der Parteien wird den Beschwerdeführenden davon ein Anteil von Fr. 300.– auferlegt und den Beschwerdegegnerinnen ein Anteil von Fr. 900.–.

b) Nach Art. 108 Abs. 3 VRPG hat die unterliegende Partei der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint. Die Parteien haben auch über die Tragung der Parteikosten eine Einigung getroffen. Danach bezahlen die Beschwerdegegnerinnen den Beschwerdeführenden einen Anteil von Fr. 3'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) an deren Parteikosten. Allfällige weitere Parteikosten sollen die Parteien je selber tragen. Die Umstände und das prozessuale Verhalten der Parteien rechtfertigen es, die Parteikosten entsprechend dieser Vereinbarung zu verlegen.

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 26. September 2017 wird bewilligt gemäss folgenden Plänen:
 - Situationsplan im Mst. 1:1'000 vom 14. September 2017;
 - Plan "Untergeschoss, Werkleitungen, Entwässerung" im Mst. 1:200 vom 14. September 2017;
 - Plan "Erdgeschoss, Umgebung" im Mst. 1:200 vom 14. September 2017;
 - Plan "Fassaden Häuser 9-16" im Mst. 1:100 vom 14. September 2017;
 - Plan "Fassaden Häuser 17-24" im Mst. 1:100 vom 14. September 2017alle von der BVE gestempelt am 26. September 2017.

Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 5. Juli 2017 bestätigt.

2. Die Beschwerdegegnerinnen erhalten einen Satz der in Ziff. 1 genannten Pläne.
3. Die Beschwerde wird als gegenstandslos abgeschrieben.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden im Umfang von Fr. 300.– den Beschwerdeführenden und im Umfang von Fr. 900.– den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerinnen haften je solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden Parteikosten im Umfang von Fr. 3'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für diesen Betrag.

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben
- D._____, per Adresse F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Laupen, Gemeindeverwaltung,
eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin