

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/107

Bern, 25. September 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und



Frau **C.** _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brenzikofen, Gemeindeverwaltung,
Schulhausstrasse 2, 3671 Brenzikofen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brenzikofen vom
6. Juli 2018 (Baugesuch Nr. 536; Neue Aussentreppe)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 5. April 2018 bei der Gemeinde Brenzikofen ein Baugesuch ein (datiert vom 8. Dezember 2017), das den Neubau einer Aussentreppe zur direkten Erschliessung des Obergeschosses des Wohnhauses sowie weitere Vorhaben umfasst (neue Aussenparkplätze, neue Stützmauer, Vergrösserung Fenstertüre, Überdachung Terrasse, Fassadenfarbe). Die Parzelle Brenzikofen Grundbuchblatt

Nr. D. _____ liegt in der Wohnzone 2-geschossig W2C. Die Beschwerdeführenden erhoben insbesondere gegen die neue Aussentreppe Einsprache. Die Beschwerdegegnerin reichte zu einem nicht dokumentierten Zeitpunkt eine Projektänderung ein (Planrevision vom 31. Mai 2018). Die Beschwerdeführenden rügten, dass der Grenzabstand nach wie vor verletzt sei. Mit Bauentscheid vom 6. Juli 2018 bewilligte die Gemeinde Brenzikofen das Bauvorhaben.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 26. Juli 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie verlangen, dass die Aussentreppe den kleinen Grenzabstand von 4 m einhalte müsse.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde teilte mit Stellungnahme vom 17. August 2018 mit, dass sie an ihrer Beurteilung festhalte. Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Stellungnahme vom 24. August 2018, die Beschwerde sei abzuweisen.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind direkte Nachbarn. Sie sind als Einsprecher im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Anfechtungsobjekt ist die kleine Baubewilligung vom 6. Juli 2018. Die beschwerdeführende Partei kann den Streitgegenstand mit ihren Rügen und der Begründung aber einschränken.³ Die Beschwerde richtet sich einzig gegen die geplante Aussentreppe. Diese steht nicht in direktem Zusammenhang mit den übrigen Vorhaben und kann als eigenständiges Vorhaben beurteilt werden. Sinngemäss beantragen die Beschwerdeführenden die Aufhebung der Baubewilligung vom 6. Juli 2018 nur hinsichtlich der Aussentreppe.

2. Aussentreppe

a) Die geplante Aussentreppe erschliesst das Obergeschoss des Einfamilienhauses vom Garten (Südseite) her. Der Zugang führt zunächst über einige Blockstufen, in einem rechten Winkel schliesst eine freitragende Treppe an. Das Treppenpodest soll ostseitig an den bestehenden Balkon angehängt werden.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dieser "Treppenturm" sei kein vorspringender Gebäudeteil, sondern ein eigenständiger Bauteil. Daher müsse der kleine Grenzabstand von 4 m eingehalten werden. Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin beurteilen das Bauvorhaben demgegenüber als vorspringenden Gebäudeteil, der gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. c GBR⁴ bis max. 2 m in den Grenzabstand einragen dürfe. Der in jedem Fall einzuhaltende Grenzabstand von 3 m sei eingehalten.

b) Die Definition der Baubegriffe und Messweisen wurde in der BMBV⁵ vereinheitlicht. Die Gemeinde Brenzikofen hat ihr Baureglement bereits an die BMBV angepasst. Ausgangspunkt für die Messung des Grenzabstandes ist die projizierte Fassadenlinie, d.h.

³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 f

⁴ Baureglement der Gemeinde Brenzikofen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 17. April 2014

⁵ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Art. 9 und Art. 22 BMBV). Die Fassadenlinie wiederum ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 Abs. 1 BMBV), wobei vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht berücksichtigt werden (Art. 7 Abs. 2 BMBV). Da die projizierte Fassadenlinie für den Grenzabstand massgebend ist (Art. 22 BMBV), handelt es sich bei den vorspringenden Gebäudeteilen um eine Abstandsprivilegierung.

Die BMBV definiert die vorspringenden Gebäudeteile über die einzuhaltenden Masse. Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinausragen. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten (Art. 10 BMBV). Vorspringende Gebäudeteile, welche die definierten Masse einhalten, werden von der projizierten Fassadenlinie nicht umfasst und dürfen in den Grenzabstand ragen (vgl. Anhang 1 der BMBV, 2.1, 2.3.a).

Im Vortrag zur BMBV⁶ und in der BSIG- Information zur Umsetzung der BMBV⁷ ist festgehalten, dass auch Aussentreppen vorspringende Gebäudeteile sein können. Wenn Gebäudeteile über das von den Gemeinden bestimmte zulässige Mass hinausragen oder wenn sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass überschreiten, gelten sie nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Art. 10 BMBV, sondern entweder als Teile des Gebäudes, die innerhalb der projizierten Fassadenlinie liegen, oder als Anbaute.⁸ Ein vorspringender Gebäudeteil liegt demnach nur vor, wenn die von der Gemeinde definierten Masse (Tiefe und Breite bzw. Anteil des Fassadenabschnitts) eingehalten sind.

c) Die Gemeinde hat zu vorspringenden Bauteilen in Art. 7 Abs. 2 Bst. c GBR folgende Bestimmung erlassen: "Vorspringende, offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen,

⁶ Vortrag der zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 19. Mai 2011 (Vortrag), abrufbar unter www.bve.be.ch, Rubriken Organisation/Rechtsamt/Rechtliche Grundlagen

⁷ BSIG Nr. 7/721.3/1.1, Information zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (nachfolgend BSIG-Information zur BMBV)

⁸ Vortrag zur BMBV, a.a.O., S. 8; BSIG-Information zur BMBV, S. 5

Balkone (auch mit Seitenwänden), dürfen von der Fassadenflucht aus gemessen bis max. 2,0 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht. Sie müssen aber einen Grenzabstand von mindestens 3,0 m einhalten. Von der 50 % Regel sind Vordächer und Vortreppen ausgeschlossen." Bei den Bemerkungen wird auf Anhang A157 verwiesen. Dort ist die Bestimmung von Art. 7 Abs. 2 Bst. c mit einem ähnlichen, aber nicht ganz identischen Wortlaut wiedergegeben. Die textlichen Abweichungen sind vorliegend jedoch nicht von Belang.

d) In Art. 7 Abs. 2 Bst. c GBR werden Vortreppen von der Prozentbeschränkung ausgenommen. Es kann offen gelassen werden, ob dies mit Art. 10 BMBV vereinbar ist, zumal in der BMBV nur Dachvorsprünge ausgenommen werden. Die geplante Aussentreppe stellt keine Vortreppe, sondern eine freitragende Passerelle dar, so dass auch die Bestimmung über den maximalen Fassadenanteil eingehalten werden muss.

e) Nach Art. 7 Abs. 2 Bst. c GBR muss die von vorspringenden Gebäudeteilen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmachen. Der Wortlaut dieser Bestimmung legt den Schluss nahe, dass die von vorspringenden Gebäudeteilen bedeckte Fassadenfläche zusammengezählt und in Relation zur gesamten Fassadenfläche gesetzt wird. Dies entspricht auch der kantonalen Praxis vor Inkrafttreten der BMBV. Da nun die BMBV die vorspringenden Gebäudeteile regelt, gehen die Bestimmungen der BMBV vor. Die BMBV enthält keine explizite Regelung, ob der zulässige Anteil des Fassadenabschnitts bei der gesamten Fassade oder (auch) geschossweise eingehalten werden muss. Auch die BSIG-Information zur BMBV beantwortet diese Frage nicht. Vieles deutet aber darauf hin, dass die anteilmässige Fassadenbedeckung auch geschossweise gilt.⁹

Die BMBV bestimmt, dass vorspringende Gebäudeteile nicht nur in der Tiefe, sondern auch in der Breite limitiert sind. Vorspringende Gebäudeteile dürfen das "zulässige Mass (für die Breite) beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten" (Art. 10 BMBV). Aus dieser Formulierung ist zu schliessen, dass es sich auch beim "zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts" um eine Breitenbeschränkung handelt. Im Anhang 1 der BMBV ist in

⁹ Vgl. dazu auch Peter Bösch, Harmonisierung der Bauvorschriften - oder gleich Vereinfachung der Bauvorschriften? in PBG 2017/2 S. 5 ff., S. 13 ff.

den Figuren 2.2.a und 2.2.b ein gebäudelanger Balkon im Obergeschoss dargestellt. Der Balkon wird vollständig von der projizierten Fassadenlinie umfasst, die Fassadenflucht liegt vorderkant des Balkons. Dieser gebäudelange Balkon stellt demnach keinen vorspringenden Gebäudeteil im Sinne von Art. 10 BMBV dar. Daraus ist zu schliessen, dass zwar gebäudelange Balkone möglich sind, dass sie aber nicht als vorspringende Gebäudeteile mit privilegiertem Abstand gelten. Diese Auslegung steht in Einklang mit Art. 10 und Art. 7 Abs. 2 BMBV, wonach die Breite der vorspringenden Gebäudeteile limitiert ist und nur Gebäudeteile, welche diese Masse einhalten, über die projizierte Fassadenlinie hinaus ragen dürfen (vgl. auch Figur 2.3.a im Anhang 1 der BMBV).

Die Gemeinde Brenzikofen hat die Breite von vorspringenden Gebäudeteilen nicht festgelegt, so dass die Vorschrift "weniger als 50 %" bedeckte Fassadenfläche die einzige Breitenbeschränkung darstellt. Nach dem oben Gesagten ist davon auszugehen, dass der durch vorspringende Gebäudeteile bedeckte Fassadenanteil nicht nur pro Fassade, sondern auch geschossweise eingehalten werden muss. Die Frage kann vorliegend aber offen bleiben, da der Prozentanteil in beiden Fällen überschritten ist, wie die nachstehenden Ausführungen zeigen.

f) Die geplante Aussentreppe schliesst an den südseitigen Balkon im Obergeschoss an. Der bestehende Balkon zieht sich über die gesamte Länge der Südfassade und ragt mit seiner westlichen Fortsetzung seitlich um ca. 1,4 m über die Fassade hinaus. Die bedeckte Fassadenfläche wird praxisgemäss berechnet als Balkonlänge x Geschosshöhe. Bezogen auf die gesamte Südfassade werden durch den bestehenden südseitigen Balkon mehr als 50 % der Fassade bedeckt. Nach der geschossweisen Betrachtung bedeckt der Balkon über 100 % der Fassade des Obergeschosses. Die "weniger als 50 %" -Regel ist daher deutlich überschritten. Somit muss die projizierte Fassadenlinie um den Balkon gezogen werden. Indem das Podest der geplanten Aussentreppe seitlich an den Balkon anschliesst, vergrössert sich die bestehende Überschreitung der Fassadenbedeckung weiter. Die projizierte Fassadenlinie umschliesst daher (mindestens) auch das Podest der Aussentreppe. Die geplante Aussentreppe stellt somit keinen vorspringenden Gebäudeteil im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bst. c GBR und Art. 10 BMBV dar.

g) Aus Art. 7 Abs. 2 Bst. c GBR lässt sich ableiten, dass die maximale Tiefe des vorspringenden Gebäudeteils 2 m ab Fassadenflucht beträgt. Die geplante Aussentreppe ragt von der Aussenwand des Gebäudes aus gemessen um 3,28 m gegen Süden vor (bis

zu den Blockstufen).¹⁰ Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin sind daher wohl auch davon ausgegangen, dass der bestehende Balkon und das Podest der Aussentreppe innerhalb der projizierten Fassadenlinie liegen. Denn dies bedeutet, dass die Fassadenflucht nach vorne verschoben ist und durch die lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Balkons über dem Terrain gebildet wird (vgl. Art. 7 BMBV und Figur 2.2.a im Anhang 1). In diesem Fall ragt die geplante Aussentreppe knapp 2 m über die Fassadenflucht hinaus. Läge die projizierte Fassadenlinie und die Fassadenflucht hingegen bei der Aussenwand des Gebäudes, wäre die zulässige Tiefe von 2 m ab Fassadenflucht deutlich überschritten.

h) Bleibt zu prüfen, ob die geplante Aussentreppe eine Anbaute ist oder Bestandteil des Hauptgebäudes bildet. Eine Anbaute im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bst. a GBR profitiert von einem privilegierten Grenzabstand von 2 m. Die BMBV definiert Anbauten in Art. 4 wie folgt: "Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen." Nebennutzflächen ergänzen die Hauptnutzfläche eines Gebäudes zur Nutzfläche. Im Wohnungsbau gehören typischerweise Waschküchen, Estriche und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrtrräume zu den Nebennutzflächen. Demgegenüber zählen Treppen (innerhalb des Gebäudes) zu den Verkehrsflächen.¹¹ Die Aussentreppe dient der direkten Erschliessung des oberen Geschosses vom Garten her. Nach der SIA-Norm 416 (Ziff. 3.1.2) stellt sie eine Aussen-Verkehrsfläche dar. Die Aussentreppe ist von ihrer Nutzung her keine Anbaute, sondern Teil des Hauptgebäudes.

i) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Aussentreppe kein vorspringender Gebäudeteil ist. Der maximale Fassadenanteil von weniger als 50 % wird bereits durch den bestehenden Balkon deutlich überschritten. Die projizierte Fassadenlinie verläuft um den Balkon und umfasst auch die seitlich an den Balkon angehängte Aussentreppe (mindestens im Bereich des Podestes). Die Aussentreppe ist keine Anbaute, sondern Teil des Wohngebäudes. Für Hauptbauten beträgt der kleine Grenzabstand 4 m (Art. 7 Abs. 1 GBR). Dieser wird gegen Osten um 95 cm unterschritten. Ein Näherbaurecht besteht nicht und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht in Aussicht gestellt. Falls die projizierte

¹⁰ Angaben gemäss Projektplan Grundrisse 1:100

¹¹ Vgl. BSIG-Information zur BMBV, S. 17; BMBV Anhang 1, Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern; SIA-Norm 416:2003, Flächen und Volumen von Gebäuden, Ziff. 2.1.1.2

Fassadenlinie bei der Aussenwand des Gebäudes liegen würde, wäre die zulässige Tiefe für vorspringende Gebäudeteile deutlich überschritten. Die geplante Aussentreppe ist daher nicht bewilligungsfähig. Die Baubewilligung ist soweit die Aussentreppe betreffend aufzuheben.

3. Kosten

- a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie 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 GebV¹²).
- b) Die Beschwerdeführenden waren nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Brenzikofen vom 6. Juli 2018 wird in Bezug auf die Bewilligung der neuen Aussentreppe aufgehoben. Der Aussentreppe gemäss Baugesuch vom 8. Dezember 2017 und Projektänderung vom 31. Mai 2018 wird der Bauabschlag erteilt. Im Übrigen ist der Bauentscheid der Gemeinde Brenzikofen vom 6. Juli 2018 unangefochten in Rechtskraft erwachsen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Frau C._____, eingeschrieben

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

- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brenzikofen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident