

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/164

Bern, 12. April 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ittigen, Gemeindeverwaltung, Rain 7,
Postfach 226, 3063 Ittigen**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ittigen vom 13. November 2018 (Baugesuch Nr. 2018/24; Abbruch Nebengebäude, Sanierung bestehendes Wohnhaus und Anbau dreigeschossiger Neubau)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer der Parzelle Ittigen Gbbl. Nr. E. _____, auf dem sich ein erhaltenswertes Wohnhaus von 1904 sowie Nebengebäude der früheren Hutfabrik befinden. Das bestehende Wohnhaus ist dreigeschossig und enthält auf jedem Stockwerk eine Wohnung. Die Parzelle weist eine Grundfläche von 659 m² auf und befindet sich in der Wohnzone 3-geschossig W3. Am 19. März 2018 reichte der

Beschwerdegegner bei der Gemeinde Ittigen ein Baugesuch ein für den Abbruch des Nebengebäudes Nr. 4b, die Sanierung des bestehenden Wohnhauses und den Anbau eines dreigeschossigen Neubaus an das Wohnhaus. Im Neubau sind drei Wohnungen à 74 m² resp. rund 80 m² Bruttogeschossfläche geplant. Die beiden Gebäude sollen durch ein verglastes Treppenhaus miteinander verbunden werden. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem der Beschwerdeführer Einsprache und machte Rechtsverwahrung sowie Lastenausgleichsbegehren geltend. Mit Gesamtentscheid vom 13. November 2018 bewilligte die Gemeinde Ittigen das Bauvorhaben und erteilte die beantragten Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten des Strassenabstands und des Gebäudeabstands.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 17. Dezember 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein und stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Die Baubewilligung mit Ausnahmegewilligungen seien aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen.
2. Eventuell, im Falle einer Baubewilligung, sei festzustellen, dass die vom Beschwerdeführer in seiner Einsprache vom 1.6.2018 erklärte Rechtsverwahrung und sein Lastenausgleichsbegehren vorgemerkt bleiben.

Der Beschwerdeführer rügt insbesondere, das Bauvorhaben sei überdimensioniert, was sich an der Nichteinhaltung der baupolizeilichen Masse und den beanspruchten Ausnahmegewilligungen zeige. Im Dachgeschoss des Altbaus und des hineingreifenden Verbindungsbaus seien die minimalen Raumhöhen nicht eingehalten. Für die Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Gebäudeabstands und des Strassenabstands bestünden keine zureichenden Ausnahmegründe. Mit dem dominanten "Anbau" verstosse das Projekt gegen die Gestaltungsvorschriften.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Beschwerdegegner und die Gemeinde beantragen mit Beschwerdeantworten vom 17. Januar 2019 respektive 21. Januar 2019, die Baubeschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Der Beschwerdeführer nahm mit Eingabe vom 1. April 2019 zu den Beschwerdeantworten Stellung. Die Gemeinde verzichtete auf eine weitere Stellungnahme.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Gesamtbauentscheide können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 5 und 11 KoG² i.V.m. Art. 40 Abs. 1 BauG³). 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. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist als Eigentümer des benachbarten Grundstücks durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

2. Grosser Grenzabstand und Gebäudeabstand

a) Der Beschwerdeführer rügt, zur südlich gelegenen Parzelle Nr. F._____ halte das Bauvorhaben weder den grossen Grenzabstand noch den Gebäudeabstand ein. Ein Näherbaurecht sei nicht belegt und wäre vorliegend nicht zulässig, weil auf der Parzelle Nr. F._____ bereits zu nahe an die Grenze gebaut worden sei.

b) Gemäss Art. 212 GBR⁴ gelten in der W3 folgende Abstände: 5 m kleiner Grenzabstand, 10 m grosser Grenzabstand. Der kleine Grenzabstand wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen (Anhang A142 GBR), der grosse Grenzabstand gilt auf der besonnten Längsseite (A143 GBR). Das bestehende Wohnhaus hält den grossen Grenzabstand gegen Osten ein. Das neue Wohnhaus soll östlich an das bestehende Wohnhaus anschliessen und wird mit diesem durch das gemeinsame Treppenhaus verbunden. Bei einem Bauvorhaben mit gestaffeltem Grundriss, wie er hier vorliegt, bestimmt sich die Längsseite nach der Länge des flächenmässig kleinsten Rechtecks (vgl. A131 GBR). Beim Bauvorhaben stellen somit die Nord- und Südseite die Längsseiten dar; als besonnte Längsseite gilt die Südseite. Mit dem Bauvorhaben verschiebt sich somit der grosse Grenzabstand gegen Süden, wie das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im vorinstanzlichen Verfahren dargelegt hat.⁵ Dies ist unbestritten. Das Bauvorhaben reicht auf der Südseite bis rund 5 m an die Parzelle Nr. F._____ heran und unterschreitet somit den reglementarischen grossen Grenzabstand von 10 m um rund 5 m. Der geplante Velounterstand hält den reglementarischen Grenzabstand für Nebenbauten (3 m) ebenfalls nicht ein (Art. 212 Abs. 2 GBR). Die Unterschreitung beträgt rund 60 cm.

c) Benachbarte Grundeigentümer können die Grenzabstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten (vgl. A141 GBR). Ein solches Näherbaurecht wurde vorliegend schriftlich erteilt. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. F._____ stimmte auf dem Formular N/G Näherbaurecht/Grenzbaurecht zu, dass der Neubau bis auf 5 m und der neue

⁴ Baureglement der Gemeinde Ittigen vom 18. November 2008, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 23. März 2010

⁵ Baupolizeiliche Beratung des AGR vom 2. August 2017, Vorakten der Gemeinde hinter pag. 1

Veloabstellplatz bis auf 2,35 m an die gemeinsame March heranrücken darf.⁶ Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dieses Näherbaurecht unzulässig sein sollte. Der Umstand, dass das Nebengebäude Nr. 5a des zustimmenden Nachbars bereits an der Parzellengrenze steht, schliesst ein Näherbaurecht zugunsten der Parzelle Nr. E._____ nicht aus. Im Gegenteil werden Näher- und Grenzbaurechte häufig gegenseitig erteilt, was nach A141 GBR auch gestattet ist. Die Gemeinde hat zu Recht festgehalten, dass für die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstands keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist.⁷

d) Anders verhält es sich beim Gebäudeabstand; dieser kann nicht durch Parteivereinbarung abgeändert werden, sondern muss auch im Falle eines Näherbaurechts gewahrt bleiben.⁸ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände (Anhang A144 Abs. 1 und 2 GBR). Grundsätzlich muss das Bauvorhaben gegenüber einem Hauptgebäude auf der Parzelle Nr. F._____ einen Gebäudeabstand von 15 m einhalten (Summe des grossen und des kleinen Grenzabstands). Die Gebäude auf der Parzelle Nr. F._____ halten die heute geltenden Grenzabstände zur Parzelle Nr. E._____ hin nicht ein: Das Gebäude Nr. 5 hat einen Abstand von 3,10 m (statt 5 m) zur Bauparzelle Nr. E._____, das angebaute Gebäude Nr. 5a reicht bis an die Parzellengrenze.

e) Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstands (A144 Abs. 3 GBR). Der Beschwerdeführer bezweifelt, dass die Gebäude auf der Parzelle Nr. F._____ altrechtlich mit Abständen von 3,10 m und 0 m zur Parzellengrenze bewilligt wurden. Er geht davon aus, dass die Parzellierung erst später erfolgte. Dies trifft nicht zu. Auf dem Katasterplan vom 21. Januar 1929 bestanden die Parzellen Nr. E._____ und Nr. F._____ in ihrer heutigen Grösse, auch das Gebäude Nr. 5 (damals Nr. 538) auf der Parzelle Nr. F._____ war schon gebaut.⁹ Dass die Baubewilligungen für die _____

⁶ Vorakten der Gemeinde pag. 83

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 12; Band II, 4. Aufl., Bern 2017 Art. 70 N. 19

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 9 und 12

⁹ Stellungnahme der Gemeinde vom 21. Januar 2019, Beilage 2

Gebäude auf der Parzelle Nr. F. _____ nicht mehr aktenkundig sind, spielt keine Rolle. Zum einen darf angenommen werden, dass das Gebäude Nr. 5 seit über 90 Jahren rechtmässig besteht. Zum anderen dürfte sich eine allfällige Widerrechtlichkeit nicht zulasten des nun bauenden Nachbarn auswirken.¹⁰ Im Jahr 1929 stand das Nebengebäude 538A direkt an der Grenze zur Parzelle Nr. E. _____. Auf dem Grundbuchplan vom 12. Mai 1949 fehlt dieses Nebengebäude allerdings.¹¹ Wann es in den heutigen Massen erstellt und an das Gebäude Nr. 5 angebaut wurde, ist nicht bekannt, kann aber offen bleiben. Aufgrund des erwiesenen altrechtlichen Gebäudes Nr. 5 reduziert sich der Gebäudeabstand um die entsprechende Unterschreitung, d.h. auf 13,10 m, wovon 3,10 m auf die Parzelle Nr. F. _____ entfallen und 10 m auf der Parzelle Nr. E. _____ eingehalten werden müssen. Mit anderen Worten muss das vorliegende Bauvorhaben zur Einhaltung des Gebäudeabstands so oder anders 10 m Abstand gegenüber der Parzelle Nr. F. _____ wahren. Mit dem vorgesehenen Abstand von rund 5 m bis zur Parzellengrenze wird der Gebäudeabstand zu beiden Gebäuden (Nr. 5 und 5A) um rund 5 m unterschritten. Selbst wenn aufgrund des gestaffelten Grundrisses des Bauvorhabens von einer mittleren Abstandslinie ausgegangen würde (vgl. A143 Abs. 3 GBR), wäre der Gebäudeabstand um etwa 4 m unterschritten.

3. Ausnahme zur Unterschreitung des Gebäudeabstands

a) Umstritten ist, ob die Vorinstanz dem Bauvorhaben zu Recht eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands erteilt hat. Gemäss 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.

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, wörtlich habe der Beschwerdegegner nur ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Grenzabstands eingereicht. Dies trifft zu, wenn allein auf den Wortlaut des Gesuchs abgestellt wird. Weil der Gebäudeabstand aus der Summe der Grenzabstände besteht, kann das Gesuch des Beschwerdegegners

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 9

¹¹ Stellungnahme der Gemeinde vom 21. Januar 2019, Beilage 3

dahingehend verstanden werden, dass damit auch eine Ausnahme zur Unterschreitung des Gebäudeabstands beantragt wurde. Die Gemeinde hat das Ausnahmegesuch, das von der Projektverfasserin eingereicht wurde, zu Recht in diesem Sinne interpretiert. Die Ausnahme zur Unterschreitung des Gebäudeabstands wurde in der Baupublikation aufgeführt.¹² Die fehlende Nennung des Gebäudeabstands im Ausnahmegesuch wurde damit bereits im vorinstanzlichen Verfahren korrigiert.

b) Der Beschwerdegegner führte im Ausnahmegesuch Gründe des Denkmalschutzes und der inneren Verdichtung an. Er machte geltend, das Bauvorhaben stelle einerseits sicher, dass das bestehende, denkmalgeschützte Wohnhaus erhalten, zeitgemäss erneuert und den heutigen Anforderungen entsprechend umgebaut werden könne. Andererseits solle das heute brachliegende Bauland im Interesse des verdichteten Bauens besser genutzt werden. Aufgrund der Lage und länglichen Form der Parzelle wäre eine Erweiterung des denkmalgeschützten Gebäudes bei Beachtung der baupolizeilichen Masse nur beschränkt möglich. Resultieren würde ein nur 3,16 / 4,96 m tiefer Baukörper, der direkt an das Wohnhaus anschliesse. Eine solche Lösung würde weder den Anliegen der Denkmalpflege noch dem Erfordernis der haushälterischen Nutzung Rechnung tragen. Die einzige Möglichkeit, unter Einhaltung der baupolizeilichen Masse annähernd die zulässige Ausnützung zu erreichen, wäre ansonsten der Ersatz des bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudes. Die "Normalbauordnung" könne der Erneuerung von bestehenden Bauvolumen in weitgehend überbauten Gebieten nicht gerecht werden. Dies treffe in erhöhtem Masse bei Baudenkmalen zu. Die Ausnahmegewilligung beeinträchtige keine öffentlichen oder privaten Interessen. Im Gegenteil führe das Vorhaben zu einer besseren Ausnützung der Bauparzelle, was in Übereinstimmung mit städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anliegen stehe. Durch den Ersatz des an der Grenze stehenden Nebengebäudes mittels eines kompakteren Baukörpers in der Mitte der Parzelle werde die heutige Situation mit den allseitigen Grenzbebauungen entschärft. Auch das bestehende Wohnhaus unterschreite den jetzt massgebenden Grenzabstand um 3,37 m. Da dies vorbestehend sei, ändere sich für die Nachbarn faktisch nichts.¹³ Die Vorinstanz erachtete die Begründung des Beschwerdegegners als nachvollziehbar. Sie führte im angefochtenen Entscheid aus, dass eine den heutigen Ansprüchen genügende Erweiterung als innere Verdichtung unter Wahrung der denkmalpflegerischen Aspekte erfolgen solle. Öffentliche Interessen würden nicht verletzt. Das Bauvorhaben trage dem gesteigerten öffentlichen

¹² Vorakten der Gemeinde pag. 100

¹³ Vorakten der Gemeinde pag. 94-89

Interesse an einer inneren Verdichtung unter Wahrung der Schutzwürdigkeit des bestehenden Wohnhauses Rechnung. Die Unterschreitung des Gebäudeabstands sei aus Sicht der Wohnhygiene nicht problematisch, da die Terrassen und Balkone gegen Osten ausgerichtet seien. Dem Brandschutz könne mit entsprechenden Massnahmen Rechnung getragen werden.

c) Der Beschwerdeführer rügt, den Abstandsvorschriften komme eine hohe Bedeutung zu; die Normabweichung sei vorliegend sehr gross. Wenn die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände um mehrere Meter nicht eingehalten werden könnten, könne keine Rede von einer "Nichtausschöpfung der zulässigen Ausnützung" sein. Es lägen keine besonderen Verhältnisse vor. Die rechteckige Form und die Grösse der Parzelle seien nicht aussergewöhnlich und liessen problemlos eine Überbauung mit einem zonenmässigen Projekt zu. Für ein zusätzliches Dreifamilienhaus sei das Baugrundstück einfach zu klein. Was politisch erstrebenswert, aber baurechtlich noch nicht geregelt sei, begründe keinen Ausnahmegrund. Für die angeführte innere Verdichtung bestehe im GBR keine gesetzliche Grundlage. Auch der Wunsch nach einer besseren architektonischen Lösung oder einer gewinnbringenden Ausnutzung stelle keinen Ausnahmegrund dar. Der Denkmalschutz bezwecke, das bestehende Gebäude zu schützen und nicht mittels Ausnahme zusätzliche Bauten zu ermöglichen. Das zusammengebaute Bauvorhaben passe nicht in das Quartier und die Umgebung. Ausserdem würden wesentliche nachbarliche Interessen (Besonnung, Immissionen) beeinträchtigt, was einer Ausnahme ebenfalls entgegenstehe.

Der Beschwerdegegner bringt dagegen vor, die besonderen Verhältnisse für eine Ausnahme seien gegeben. Dazu verweist er auf die Begründung des Ausnahmegesuchs sowie die positive Beurteilung der Fachberatung. Die Bedeutung des Gebäudeabstands sei hier nicht hoch, da die Wohnhygiene und der Brandschutz gewährleistet seien. Gegenüber der Parzelle des Beschwerdeführers sei ein grösserer Abstand gewählt worden. Die Ausnutzungsziffer (AZ) sei eingehalten; es werde keine grössere Ausnützung erzielt als zulässig sei.

Die Gemeinde führt aus, die rechteckige Parzellenform sei nur auf den ersten Blick unproblematisch und einfach zu überbauen. Auch die Umgebung/Struktur müsse einbezogen werden. Auf der Bauparzelle seien ein Mehrfamilienhaus und zwei Nebengebäude bestehend. Die Nachbarparzellen wiesen ebenfalls ein Gebäude und eine

Vielzahl von Grenzbebauungen mit Annexbauten auf, die wahrscheinlich rechtmässig erstellt worden seien. Die geltenden Abstände (grosser Grenzabstand 10 m, kleiner Grenzabstand 5 m, Strassenabstand 5 m) liessen keine Erweiterung oder zusätzliche Überbauung zu, ohne entsprechende Ausnahmegewilligungen zu beanspruchen. Die Bauherrschaft habe sich entschieden, das Baudenkmal zu erhalten und zu sanieren. Die Bedürfnisse der erhaltenswerten Bausubstanz seien mit dem vorliegenden Projekt berücksichtigt worden. Eine zusätzliche Baute, optimalerweise als Zusammenbau, entspreche dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung. Die geplante Anbaute stelle eine Nachverdichtung der unternutzten Parzelle Nr. E._____ im bestehenden Siedlungsgebiet dar. Die Erweiterung füge sich massvoll in die Quartierstruktur ein.

d) Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Dabei geht es um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit, d.h. einer mit dem Erlass der Vorschrift nicht beabsichtigten Wirkung. Ausnahmegründe müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen; mit anderen Worten müssen im konkreten Einzelfall spezielle, vom Normalfall abweichende Umstände vorliegen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen keine Ausnahmegewilligung. 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 an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹⁴

e) Die Bauabstände dienen nicht nur sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Interessen, sondern auch der Siedlungsgestaltung und dem Ortsbild. Ihnen kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts stellt die Missachtung von Abstandsvorschriften sogar einen erheblichen Mangel im Sinne von Art. 40 Abs. 3 BauG dar.¹⁵ Vorliegend beträgt die Normabweichung mehrere Meter und ist damit gross. Ein öffentliches Interesse am Bauvorhaben begründet noch keine besonderen

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4; VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 5.2

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 70 N. 13; VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 5.5

Verhältnisse. Die Interessen an der Nachverdichtung des überbauten Siedlungsgebiets und der häuslicher Bodennutzung sind allgemeine raumplanerische Grundsätze, die immer angeführt werden könnten und daher keine Ausnahmegründe darstellen.¹⁶

f) Zu prüfen ist, ob sich im vorliegenden Fall besondere Verhältnisse aus der bestehenden Bebauungsstruktur ergeben. Das Quartier zwischen G._____weg 1 bis 9 und Blumenweg 1 bis 7 wurde vor über 90 Jahren überbaut, wobei einzelne Gebäude wohl noch älter sind, weil sie die damaligen Alignementslinien überragten (z.B. Gebäude auf den Parzellen Nr. 754, 719 und E._____).¹⁷ Die direkte Umgebung des Bauvorhabens wurde dicht mit Haupt- und Nebenbauten zugebaut, was insbesondere auch auf die Parzelle des Beschwerdeführers zutrifft. Insofern könnte auf den ersten Blick stossend erscheinen, dass der geplante Anbau mit einem weiteren Wohnhaus auf der Parzelle Nr. E._____ nicht auch möglich sein sollte. Die Bebauung auf den angrenzenden Parzellen wurde jedoch grösstenteils unter früherem Recht erstellt. Der Blick auf das umliegende Quartier zeigt, dass das weitere Siedlungsgebiet nicht in ähnlich dichtem Masse überbaut ist. Bereits etwas weiter östlich und nördlich erscheint die bestehende Bebauung lockerer (vgl. beispielsweise weiterer Verlauf des G._____wegs, H._____weg). Der Umschwung um das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle Nr. E._____ erscheint nur im Vergleich zu den direkt angrenzenden Parzellen gross. Im Vergleich zur weiteren Umgebung ergibt sich bei der Parzelle Nr. E._____ keine Besonderheit. Aus der altrechtlichen Bebauung auf den Nachbarparzellen kann nichts zugunsten des Beschwerdegegners abgeleitet werden. Eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands lässt sich daher weder mit Blick auf die bestehende Bebauungsstruktur noch mit dem Interesse an der inneren Verdichtung rechtfertigen. Da raumplanerische Gründe bei unzähligen Parzellen angeführt werden könnten, käme eine entsprechende Ausnahmegewilligung einer unzulässigen Normkorrektur gleich. Sofern die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände von der Gemeinde nicht mehr als zeitgemäss erachtet werden, müsste sie planerisch tätig werden und in ihrer Bauordnung die Voraussetzungen für eine innere Verdichtung schaffen. Möglich wäre auch der Erlass von Überbauungsordnungen für bestimmte Gebiete.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 5

¹⁷ Vgl. Katasterplan vom 21. Juli 1929, Beilage 2 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 21. Januar 2019

g) Umstritten ist, ob bei der Form und Lage der Parzelle Nr. E._____ besondere Verhältnisse vorliegen. Das Grundstück ist rechteckig und weist eine Fläche von 659 m² auf, was nicht auf spezielle Verhältnisse schliessen lässt. Da die Strasse nördlich der Bauparzelle verläuft, muss sowohl der Strassenabstand als auch – im vorliegenden Fall gegen Süden – der grosse Grenzabstand eingehalten werden. Demgegenüber profitieren vergleichbare Parzellen auf der anderen Strassenseite davon, dass bei ihnen der Strassenabstand zugleich den grossen Grenzabstand ersetzt. Die Lage des Baugrundstücks südlich der Strasse stellt jedoch keine Besonderheit dar, denn solche Gegebenheiten treffen auf eine Vielzahl von Parzellen zu. Die Parzelle Nr. E._____ kann unter Einhaltung aller reglementarischen Abstände problemlos mit einem dreigeschossigen Wohnhaus überbaut werden, wie dies heute mit dem bestehenden Wohnhaus für drei Familien der Fall ist.¹⁸ Das erhaltenswerte Wohnhaus überschreitet den geltenden Strassenabstand von 5 m zwar. Ein Neubau mit vergleichbaren Dimensionen liesse sich jedoch ohne Weiteres so platzieren, dass alle Abstände eingehalten wären. Es besteht kein Anspruch, die reglementarische Ausnutzungsziffer (AZ) voll auszuschöpfen. Die zulässige bauliche Nutzung wird nicht allein durch die AZ beschränkt, sondern ebenso durch die übrigen baupolizeilichen Masse, wozu die Grenz- und Gebäudeabstände gehören. Kann das Bauvorhaben die Abstände nicht einhalten, ist die geplante Ausnutzung der Parzelle selbst dann zu gross, wenn die AZ eingehalten oder nicht voll ausgeschöpft ist.

h) Die angeführten Interessen des Denkmalschutzes vermögen keinen Ausnahmegrund abzugeben. Selbst wenn das erhaltenswerte Wohnhaus mit den drei Wohnungen abgebrochen würde, könnte die Parzelle Nr. E._____ baulich nicht wesentlich stärker ausgenützt werden als heute. Wenn ein Ersatzbau eine klar bestimmbare Längsseite hätte, würde sich in Bezug auf den Gebäudeabstand höchstwahrscheinlich die gleiche Schwierigkeit ergeben wie beim vorliegenden Bauvorhaben. Ein Ersatzbau müsste wohl mehr oder weniger quadratisch sein, damit der grosse Grenzabstand gegen Osten oder Westen festgelegt werden kann (vgl. A143 Abs. 2 GBR). Der Erhalt und die Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses sind auch ohne das geplante angebaute Wohnhaus möglich. Im Übrigen bliebe das erhaltenswerte Wohnhaus auch beim vorliegenden Projekt nicht vollständig als Baudenkmal erhalten, weil die ostseitige Laube abgebrochen werden soll. Der Denkmalschutz vermag somit keine

¹⁸ Vgl. Schätzungsprotokoll vom 4. September 1987, Beilage 1 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 21. Januar 2019

besonderen Verhältnisse zu begründen. Ob das Bauvorhaben ästhetisch zu überzeugen vermag, braucht unter diesen Umständen nicht beurteilt zu werden.

i) Zusammenfassend ist die Normabweichung beim Gebäudeabstand gross. Das Baugrundstück weist keine Besonderheiten auf, welche die Bebauung in unhaltbarer Weise einschränken oder verunmöglichen würden. Besondere Verhältnisse ergeben sich auch nicht aus der Bebauungsstruktur der Umgebung. Weder der Schutz des Baudenkmals noch das öffentliche Interesse an innerer Verdichtung stellen zureichende Ausnahmegründe dar. Die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Gebäudeabstands wurde zu Unrecht erteilt und ist aufzuheben. Dem Bauvorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

j) Bei diesem Ausgang des Verfahrens brauchen die übrigen Rügen nicht behandelt zu werden. Die entsprechenden Beweisanträge (Augenschein, Fachbericht der OLK¹⁹ oder der Denkmalpflege) werden abgewiesen.

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG²⁰ i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²¹). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

b) Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten von Fr. 5'089.90 (inkl. Auslagen und MWSt) zu ersetzen.

¹⁹ Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

²⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

c) Die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens im Betrag von Fr. 7'130.– bleiben dem Beschwerdegegner auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD²²).

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

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtbauentscheid (Baubewilligung) der Gemeinde Ittigen vom 13. November 2018 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 19. März 2018 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 7'130.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig, soweit die Kosten nicht bereits bezahlt wurden.
4. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'089.90 (inkl. Auslagen und MWSt) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ittigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident