



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/101

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 17. Dezember 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ostermundigen, Abteilung Hochbau,
Bernstrasse 65 D, Postfach 101, 3072 Ostermundigen 1

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ostermundigen vom
2. Juni 2020 (BK-Nr. 363/2019-087; Balkonanbau, Änderung der inneren Aufteilung,
Reklametafel)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 20. Dezember 2019 bei der Gemeinde Ostermundigen ein Baugesuch ein für einen Balkonanbau an der Rückseite des erhaltenswerten Bauernhauses, die Änderung dessen inneren Aufteilung ohne Nutzungsänderung und eine Reklametafel im Vorland auf Parzelle Ostermundigen Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt in der Dorfschutzzone (DS) und im Ortsbildschutzgebiet.

Mit Gesamtentscheid vom 2. Juni 2020 erteilte die Gemeinde Ostermundigen die Baubewilligung und erklärte insbesondere die Brandschutzauflagen der GVB vom 14. April 2020 und die Auflagen vom Berner Heimatschutz vom 15. April 2020 zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 29. Juni 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

1. Gegen den Gesamtbauentscheid der Gemeinde Ostermundigen vom 2.6.2020 wird Baubeschwerde eingereicht, damit dieser nicht in Rechtskraft kommt.
2. Die Beschwerde sei zu sistieren, damit die Beschwerdeführer mit der GVB, dem Heimatschutz und der Gemeinde Ostermundigen eine Lösung suchen können.

3. Für die Bestandteile «Balkonanbau Nordseite» und «Reklametafel im Vorland» sei der Baubeschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen, d.h. für diese Bestandteile soll der Gesamtbauentscheid in Rechtskraft erwachsen. Die Ausführung dieser Projektteile soll genehmigt werden.
4. Falls im Punkt 2. keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann und dies von den Beschwerdeführern der Beschwerdeinstanz schriftlich so mitgeteilt wird, sei das Baubeschwerdeverfahren weiterzuführen. Es sei dann der Gesamtbauentscheid so zu korrigieren, dass für das Treppenhaus keine Änderungen gegenüber dem heutigen Zustand verlangt werden (z.B. durch Streichung aller diesbezüglichen Auflagen des Fachberichts Brandschutz). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens seien der Gemeinde Ostermundigen zu überbinden, da diese durch die in sich widersprüchliche Baubewilligung das Beschwerdeverfahren ausgelöst hat.

Die Beschwerdeführenden bringen insbesondere vor, der angefochtene Entscheid sei widersprüchlich, da die Auflage des Fachberichts Brandschutz verlange, das verglaste Treppenhaus zwischen dem Bauernhaus und dem Stöckli als vertikalen Fluchtweg auszubilden, was der Fachbericht des Berner Heimatschutzes nicht erlaube und mit grossen und unverhältnismässigen Eingriffen in die bestehende Bausubstanz verbunden wäre.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Gemeinde die Vorakten ein. Zudem erhielten die Gemeinde und die GVB Gelegenheit, zum Antrag auf Sistierung und Feststellung der teilweisen Rechtskraft Stellung zu nehmen.

Mit Verfügung vom 20. Juli 2020 sistierte die BVD das Verfahren, da sich die Gemeinde und die GVB dieser nicht widersetzen. In Bezug auf den Balkonanbau und die Reklametafel stellte die BVD fest, die Beschwerde hindere den Eintritt der Rechtskraft nicht.

4. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2020 reichten die Beschwerdeführenden zur Umsetzung der Brandschutzaufgaben neue Pläne ein, auf denen insbesondere neu eine Aussentreppe zur Terrasse vorgesehen ist. Sie beantragen, die Sistierung des Beschwerdeverfahrens zu verlängern, bis die Umsetzung des Brandschutzkonzepts ohne weitere Auflagen und Kosten rechtskräftig bewilligt sei. Sobald dies der Fall sein werde, würden sie die Baubeschwerde zurückziehen.

5. Mit Verfügung vom 30. Oktober 2020 teilte die BVD den Parteien mit, dass es die Eingabe der Beschwerdeführenden vom 18. Oktober 2020 als Projektänderung entgegen nimmt und beabsichtigt, die Sistierung des Verfahrens aufzuheben, den Gesamtbauentscheid vom 2. Juni 2020 der Gemeinde Ostermundigen in Bezug auf die Änderung der inneren Aufteilung ohne Nutzungsänderung inkl. der das Treppenhaus betreffenden Brandschutzaufgaben aufzuheben und das Verfahren zur Fortsetzung an die Gemeinde zurückzuweisen. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Die Beschwerdeführenden erklärten sich gemäss ihrem Schreiben vom 6. November 2020 mit dem Vorgehen einverstanden.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD 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 Baubewilligung mit Brandschutzauflagen versehen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Mit Schreiben vom 18. Oktober 2020 reichten die Beschwerdeführenden zur Anpassung des Fluchtwegkonzepts neue Pläne mit Datum vom 15. Oktober 2020 ein, auf denen insbesondere neu eine Aussentreppe zur Terrasse vorgesehen ist. Es handelt sich dabei um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD⁴, mit welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt.

b) Laut Art. 43 BewD kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Baubeschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und den von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderungen des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2 BewD). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Projektänderung nochmals publiziert werden muss, wenn dadurch öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen sind. Diese Grundsätze gelten auch im Beschwerdeverfahren. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Im Falle der Rückweisung an die Vorinstanz zur weiteren Prüfung und neuem Entscheid ist der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufzuheben.⁵ Hängige Beschwerden werden insoweit gegenstandslos.

c) Da die Liegenschaft der Beschwerdeführenden denkmalgeschützt ist und sich in einem Ortsbildschutzgebiet befindet, muss das Bauvorhaben erneut publiziert werden. Zudem müssen sich die GVB und der Heimatschutz zur Projektänderung äussern bevor die Projektänderung materiell beurteilt werden kann. Die Projektänderung ist daher noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Sache der BVD, die erforderlichen formellen Schritte und die Neubeurteilung im oberinstanzlichen Verfahren vorzunehmen. Der angefochtene Entscheid vom 2. Juni 2020 wird daher in Bezug auf

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13a und 13c

die Änderung der inneren Aufteilung ohne Nutzungsänderung inkl. der das Treppenhaus betreffenden Brandschutzauflagen aufgehoben und das Projektänderungsgesuch wird gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD und Art. 72 Abs. 1 VRPG⁶ zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die hängige Beschwerde wird gegenstandslos. Die Beschwerdeführenden haben vorerst nur einen Satz Pläne zugestellt, weshalb die BVD die Gemeinde bzw. die GVB nicht bedienen konnte. Welche Pläne und deren Anzahl die Beschwerdeführenden künftig einzureichen haben, wird die Gemeinde nach der Rückweisung des Verfahrens an sie bestimmen.

3. Kosten

a) Mit der teilweisen Aufhebung des angefochtenen Entscheids wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz im Umfang von einem Drittel bzw. Fr. 1'462.40 aufgehoben. Die reduzierten Verfahrenskosten des angefochtenen Entscheids betragen damit noch Fr. 2'924.80. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über die Projektänderung neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Es werden keine Verfahrenskosten erhoben. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Ostermundigen vom 2. Juni 2020 wird in Bezug auf die Änderung der inneren Aufteilung ohne Nutzungsänderung inkl. der das Treppenhaus betreffenden Brandschutzauflagen aufgehoben. Die Kosten des Gesamtentscheids der Gemeinde Ostermundigen vom 2. Juni 2020 gemäss Ziff. 4.2 betragen Fr. 2'924.80.
2. Die Sache wird zur Neupublikation und Beurteilung der Projektänderung vom 15./18. Oktober 2020 im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Ostermundigen zurückgewiesen. Im Übrigen wird das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Die Vorakten und die Projektänderungspläne vom 15. Oktober 2020 (einfach) gehen an die Gemeinde Ostermundigen.
4. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

IV. Eröffnung

- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ostermundigen, Abteilung Hochbau, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.