



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/110

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. September 2020

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde
abgewiesen (VGE 2020/376 vom 1.9.2021).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher A. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Präsidialamt, Jurastrasse 22,
4901 Langenthal

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal vom 9. Juni 2020
(Baugesuch Nr. 095-2019; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Nebengebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegner 1 (nachfolgend Beschwerdegegnerschaft) reichten am 12. September 2019 bei der Stadt Langenthal ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen, einer Autoeinstellhalle mit einem Autolift sowie für den Neubau eines Entsorgungsnebengebäudes mit Autoliftüberfahrt auf der Parzelle Langenthal Grundbuchblatt Nr. I. _____ in der Wohnzone 3 (W3). Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 9. Juni 2020 erteilte die Stadt Langenthal die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 7. Juli 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 9. Juni 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht insbesondere geltend, die Stadt Langenthal habe fälschlicherweise den grossen Grenzabstand auf der Nordwestseite des geplanten Gebäudes festgelegt. Zudem sei im Bauentscheid widersprüchlicherweise festgehalten, dass der grosse Grenzabstand gegen Osten eingehalten werde. Diese Feststellung stehe im klaren Widerspruch zum Baugesuch der Bauherrin und zum Baugespann. Auch seien die Wohnräume und Terrassen gegen Südwesten ausgerichtet und nicht wie in der angefochtenen Bewilligung erwähnt gegen Südosten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 24. Juli 2020 die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz beantragt in ihrer Stellungnahme vom 4. August 2020 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde und stellt zudem klar, dass im Gesamtbauentscheid irrtümlicherweise zweimal von einer Ausrichtung nach Osten die Rede sei. Die festgelegte Anordnung des grossen Grenzabstandes und die Ausrichtung der Wohnräume und Terrassen seien gegen Westen.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) 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.

b) 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Festlegung des grossen Grenzabstandes

a) Das projektierte Mehrfamilienhaus ist fünfeckig. Die nach Norden gerichtete Fassade ist 12.26 m lang, die Ostfassade 10.37 m, die Südostfassade 8.01 m, die Südwestfassade 11.68 m und die Nordwestfassade hat eine Länge von 7.84 m. In der Wohnzone W3 gelten gemäss

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).

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

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

Art. 31 GBR⁴ ein grosser Grenzabstand von 13 m sowie ein kleiner Grenzabstand von 5 m. Laut Situationsplan "Grenzabstand" hält das geplante Mehrfamilienhaus den grossen Grenzabstand von 13 m auf der Nordwestseite ein. Auf den anderen Seiten des projektierten Gebäudes betragen die Abstände zu den Parzellengrenzen 5 bis 6 m. Umstritten ist, ob die von der Vorinstanz vorgenommene Anordnung des grossen Grenzabstands auf der Nordwestseite zu Recht erfolgte.

b) Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, der grosse Grenzabstand könne aufgrund des fünfeckigen Grundrisses nicht eindeutig ermittelt werden. Das kleinste umliegende Rechteck weise Seitenlängen von 15.795 m und 14.695 m auf. Somit sei die Differenz kleiner als 10 % und das Gebäude daher annähernd quadratisch. Der Grundriss sei unregelmässig, weshalb die Baubewilligungsbehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes bestimmen könne. Zudem seien die Wohnräume und die Terrassen gegen Südosten (richtig: Südwesten) ausgerichtet. Die Baubewilligungsbehörde halte an der bereits im Rahmen von Vorabklärungen angeordneten Festlegung des grossen Grenzabstandes gegen Osten fest.⁵

c) Der Beschwerdeführer rügt, diese Interpretation der Vorinstanz sei rechtswidrig. Es sei offensichtlich, dass aufgrund der Fassadenausrichtung des geplanten Gebäudes, der künftigen Besonnungssituation und in Würdigung der Ausrichtung der Wohnräume/Fensterflächen, die Südwestfassade des geplanten Gebäudes die besonnte Längsseite darstelle. Diese Offensichtlichkeit bestehe auch, wenn bei einem Fünfeck die Längsseite nicht auf den ersten Blick eruiert werden könne. Daher seien die Voraussetzungen von Art. 16 GBR für eine Festlegung des Grenzabstandes durch die Bewilligungsbehörde nicht erfüllt, auch wenn es sich um ein annähernd quadratisches Gebäude handle. Zudem sei der grosse Grenzabstand nicht rechtwinklig gemessen worden. Mit Verweis auf BGer 1P.468/2002 vom 9. Januar 2003 bringt der Beschwerdeführer schliesslich vor, die Verlegung des grossen Grenzabstands auf die Nordwestseite diene lediglich der Erhöhung der baulichen Ausnützung des Grundstücks; dies sei kein zulässiger Grund um den grossen Grenzabstand abweichend von der besonnten Längsseite festzulegen.

Die Beschwerdegegnerschaft macht demgegenüber geltend, es sei ihnen nie darum gegangen, die Parzelle maximal auszunutzen. Es sei ein Bauprojekt entwickelt worden, dass die schwierige Form der zu bebauenden Parzelle berücksichtige. Die Festlegung des grossen Grenzabstandes gegen Westen sei richtig. Es handle sich beim fünfeckigen Bauprojekt um ein annähernd quadratisches bzw. um ein unregelmässiges Gebäude. Die Wohnräume seien gegen Osten, Südosten, Südwesten, Westen (Terrasse) und Nordwesten angeordnet. Es liege somit auch eine Ost-West-Orientierung der Wohnräume vor und sowohl die südwestliche als auch die westliche Fassadenseite seien besonnt. Aufgrund der Besonnung, der Anordnung der Wohnräume und der speziellen Form des Gebäudes sei nicht offensichtlich, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand zu definieren sei. Daher liege es im Ermessen der Baubewilligungsbehörde, den Grenzabstand zu definieren und anzuordnen.

d) Für die Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Art. 16 Abs. 1 GBR der Stadt Langenthal regelt den grossen Grenzabstand wie folgt:

"Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Hauptgebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, oder bei

⁴ Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 31. März 2004.

⁵ Gesamtbauentscheid vom 9. Juni 2020, S. 5.

ausgesprochenen Aussichtslogen, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände."

Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (vgl. Art. 109 KV⁶ und Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung. Wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung und Anwendung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.⁷

e) Satz 1 von Art. 16 Abs. 1 GBR legt fest, dass der grosse Grenzabstand grundsätzlich für die besonnte Längsseite des Gebäudes gilt. Für Fälle, in denen die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden kann, bestimmt Satz 2 von Art. 16 GBR, dass die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände festlegt. Satz 2 von Art. 16 GBR nennt auch konkrete, typische Situationen, in denen die besonnte Längsseite nicht ermittelt werden kann bzw. die die Baubewilligungsbehörde befugt, die Anordnung der Grenzabstände festzulegen. Laut Art. 16 GBR ist dies der Fall bei "annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden" oder bei "Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume". Die Stadt Langenthal hat in ihrem GBR nicht definiert, was "annähernd quadratisch" bedeutet. Sie vertritt aber die Auffassung, von einem annähernd quadratischen Grundriss sei auszugehen, wenn die Differenz der Seitenlängen nicht mehr als 10 % beträgt.⁸ Dies ist nicht zu beanstanden und entspricht der Praxis und der Rechtsprechung im Kanton Bern.⁹

f) Das geplante Mehrfamilienhaus hat eine fünfeckige Gestaltung mit fünf unterschiedlich langen Fassaden. Es weist daher einen unregelmässigen Grundriss auf. Bereits dieser Umstand führt nach dem Wortlaut von Art. 16 Abs. 1 Satz 2 GBR dazu, dass die Vorinstanz als Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände bestimmen durfte. Die Vorinstanz hat zudem anhand eines erläuternden Plans der Bauherrschaft geprüft, wie sich das flächenmässig kleinste, den Grundriss des Bauvorhabens umschreibende Rechteck präsentiert. Die Bauherrschaft hat dieses Rechteck analog der Methode zur Bestimmung der Gebäudelänge bei Gebäuden mit gestaffeltem Grundriss bestimmt (vgl. Anhang VI des GBR, Ziff. III. Gebäudelänge, Art. 33). Dies erscheint sachgerecht. Die Seitenlängen des flächenmässig kleinsten umschreibenden Rechtecks betragen 15.795 m und 14.695 m.¹⁰ Die Differenz der Seitenlängen beträgt 1.1 m und damit weniger als 10 % (10 % wären 1.4695 m). Es liegt folglich ein annähernd quadratischer Grundriss im Sinne von Art. 16 Abs. 1 Satz 2 GBR vor. Auch aus diesem Grund durfte die Vorinstanz die Anordnung des grossen Grenzabstandes bestimmen. Die Festlegung des grossen Grenzabstandes auf der Nordwestseite ist nicht zu beanstanden.

⁶ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

⁷ BVR 2019 S. 15 E. 3.2, 2016 S. 79 E. 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1, 2012 S. 20 E. 3.2; VGE 2019/218 vom 21. Juli 2020. E. 5.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 3.

⁸ Angefochtener Entscheid vom 9. Juni 2020 S. 4.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 12 N. 8a; BVR 1977 S. 221, bestätigt durch VGE 16125 vom 23. März 1981, E. 3; Musterbaureglement des Amtes für Gemeinden und Raumordnung, Anhang A1, A123 Abs. 2; Entscheid der BVE 110/2018/67 vom 24. September 2018, E. 3c.

¹⁰ Vgl. Situationsplan "Geometrie" vom 21. Januar 2020, mit Stempel des Stadtbauamtes Langenthal vom 5. Juni 2020.

Daran ändern die Vorbringen des Beschwerdeführers nichts. An sich wäre es zwar auch möglich gewesen, den grossen Grenzabstand auf der Südwestseite anzuordnen. Gemäss Art. 16 Abs. 1 GBR bestimmt aber die Baubewilligungsbehörde frei, auf welcher von mehreren in Frage kommenden Seiten sie den grossen Grenzabstand anordnet. Die vom Beschwerdeführer erwähnte Ausrichtung der Wohnräume, Fensterflächen und Terrassen ist nicht massgebend. Im Übrigen spricht diese Ausrichtung auch nicht gegen die Festlegung des grossen Grenzabstandes auf der Nordwestseite. Laut den Bauplänen sind die Wohnräume, Terrassen und Fensterflächen hauptsächlich sowohl gegen Nordwesten als auch gegen Südwesten ausgerichtet. Bei den drei Wohnungen im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen befinden sich auf der Nordwestseite je ein grosses Zimmer und eine Terrasse. Der grosse Wohn-Essbereich der Wohnungen weist jeweils eine grosse Fensterfläche gegen die Terrasse auf; diese wiederum öffnet sich sowohl gegen Nordwesten als auch Südwesten. Auch im Dachgeschoss ist der Wohnraum sowohl gegen Nordwesten als auch Südwesten ausgerichtet. Die Festlegung der Vorinstanz erscheint daher nachvollziehbar. Zudem dürfte die BVD, auch wenn eine Festlegung des grossen Grenzabstandes im Südwest vertretbar gewesen wäre, aufgrund der hier zu berücksichtigenden Gemeindeautonomie keiner anderen Festlegung den Vorzug geben. Schliesslich führt auch der vom Beschwerdeführer erwähnte Bundesgerichtsentscheid¹¹ zu keinem anderen Ergebnis, da die dort geprüften kommunalen Bestimmungen nicht mit jenen der Stadt Langenthal vergleichbar sind.

g) Die Vorinstanz durfte somit aufgrund des unregelmässigen sowie annähernd quadratischen Grundrisses des geplanten Gebäudes den grossen Grenzabstand gestützt auf Art. 16 Abs. 1 GBR auf der Nordwestseite festlegen. Der Grenzabstand ist im Plan "Grenzabstand" vom 15. November 2019 in korrekter Weise rechtwinklig zur massgebenden Fassade eingetragen. Der ebenfalls eingezeichnete Abstandsbereich zeigt, dass der Abstand von 13 m zu den Nachbarparzellen eingehalten wird. Die Beschwerde ist daher unbegründet. Der Bauentscheid der Vorinstanz ist zu bestätigen.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹²). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³).

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von Fr. 3'254.25 zu ersetzen.

¹¹ BGer 1P.468/2002 vom 9. Januar 2003.

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Stadt Langenthal vom 9. Juni 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'254.25 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher A. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Präsidialamt, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier 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.

Beilagen:

- Kopie des Situationsplans "Grenzabstand" vom 15. November 2019, mit Stempel des Stadtbauamtes Langenthal vom 5. Juni 2020
- Kopie des Situationsplans "Geometrie" vom 21. Januar 2020, mit Stempel des Stadtbauamtes Langenthal vom 5. Juni 2020