



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/190

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 12. Januar 2021

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde
abgewiesen (VGE 2021/33 vom 18.03.2022).

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, Dorfstrasse 8, 2563 Ipsach

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach vom 1. Oktober
2020 (Baukontroll Nr. 2020-26; Erstellen einer Garage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 9. Juli 2020 bei der Gemeinde Ipsach ein Baugesuch ein für das Erstellen einer Fertiggarage auf Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 4 «A. _____», für welche die Überbauungsordnung (UeO) ZPP 4 «A. _____» gilt. Am 13. Juli 2020 reichte die Beschwerdegegnerschaft zusätzlich ein Ausnahmegesuch ein für die Überschreitung einer Baulinie. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Bauentscheid vom 1. Oktober 2020 erteilte die Gemeinde Ipsach die Baubewilligung und eine Ausnahmegewilligung für das Überschreiten einer Baulinie.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 26. Oktober 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Entscheids vom 1. Oktober 2020. Sie macht insbesondere geltend, die geplante Garage stehe nicht innerhalb eines in der UeO ZPP 4 «A._____» vorgesehenen Baubereiches, sondern überschreite die Baulinie. Damit unterschreite die Garage den Grenzabstand von 5.00 m zur Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. I._____ und entspreche nicht den Vorschriften. Bei ihrem eigenen Bauvorhaben auf der Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. J._____ im Jahr 2017 sei sie von der Gemeinde aufgefordert worden, sich an die Baulinie zu halten, ansonsten könne keine Baubewilligung erteilt werden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 6. November 2020 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft stellt in ihrer Beschwerdeantwort vom 25. November 2020 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin hat sich im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende beteiligt und ist mit ihrer Einsprache nicht durchgedrungen. Sie ist daher formell beschwert. Als Eigentümerin der Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. I._____, die direkt an das Baugrundstück grenzt, ist sie durch den angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Baulinie / Grenzabstand

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, gemäss Art. 3 der Überbauungsvorschriften der UeO ZPP 4 «A._____»³ gälten die äusseren Begrenzungen der Baubereiche als Baulinien. Diese würden die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände ersetzen. Diese Vorschrift stimme mit Art. 96a Abs. 2 BauG überein, wonach die im Nutzungsplanverfahren festgelegten Baulinien (Art. 96a Abs. 1 BauG) den allgemeinen Abstandsvorschriften vorgehen. Aus dem Überbauungsplan vom 26. Februar 2007 der UeO ZPP 4 «A._____» gehe hervor, dass der Abstand der Baulinie des Baufeldes B4 zur Parzellengrenze der Parzelle Nr. H._____

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

³ Überbauungsvorschriften zur UeO ZPP 4 (UeV) vom 12. Mai 2004/18. Oktober 2004/12. Juni 2006/27. Januar 2007, am 26. Februar 2007 genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

fünf Meter betrage. Da das eingereichte Baugesuch ein Vorhaben ausserhalb der Baulinie vorsehe, entspreche es nicht den gesetzlich vorgegebenen Richtlinien.

b) Auf der Parzelle Nr. H._____ steht ein Einfamilienhaus, das 2012 bewilligt wurde. Mit der damaligen Baubewilligung vom 23. August 2012 wurde auf der Nordseite des Gebäudes auch ein Carport bewilligt. In der Folge wurde dort aber nur ein ungedeckter Parkplatz realisiert. Die Beschwerdegegnerschaft will nun an dieser Stelle eine Fertiggarage aufstellen. Die 7.50 m lange, 3.35 m breite und 2.41 m hohe Garage hält einen Abstand von 2.00 m zu den Grenzen der nördlich und westlich gelegenen Nachbarparzellen Ipsach Grundbuchblatt Nrn. L._____ ein.

c) Gemäss Überbauungsplan zur UeO ZPP 4 «A._____» befindet sich die Bauparzelle im Bereich des Baufeldes B4 (Sektor B). Auf der Parzelle verläuft eine Baulinie b1 und südlich daran anschliessend eine Baulinie b2. Das bestehende Einfamilienhaus steht innerhalb des von der Baulinie b1 begrenzten Bereichs. Die nördlich davon geplante Garage wird grösstenteils ausserhalb der Baulinie b1 zu stehen kommen.⁴

Zu den Baumöglichkeiten in den verschiedenen Sektoren bzw. Baufeldern halten der Überbauungsplan und die UeV nur fest, dass die verschiedenen Sektoren als Wohnzonen gelten und grundsätzlich die Masse der Zone W2 gemäss GBR⁵ einzuhalten sind. Zur Erstellung und der Lage von Parkplätzen hält Art. 6 UeV fest, es gälten die Art. 49 ff. BauV⁶ und die Parkplätze für Besucher seien ausschliesslich innerhalb der Sektoren A, B und C zu erstellen. Weiter regelt Art. 8 UeV, dass in den Grünflächen keine Bauten und Anlagen oder Autoabstellplätze erstellt werden dürfen. Darüber hinaus enthalten der Überbauungsplan und die UeV keine Angaben, wo Parkplätze, insbesondere jene für die Bewohnerinnen und Bewohner, erstellt werden müssen oder dürfen. Der Überbauungsplan und die UeV enthalten auch keine Regelungen zu An- und Nebenbauten und äussern sich nicht dazu, was in den im Plan weiss gehaltenen Bereichen zwischen den Baufeldern und den Grünflächen bzw. den öffentlichen Bereichen zulässig ist. Im Gegensatz zu vielen anderen UeOs enthält die UeO ZPP 4 «A._____» somit keine Festlegung, wo Parkplätze oder Garagen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen sind (mit Ausnahme des Erstellungsverbots in den Grünflächen).

Zur Bedeutung der Baulinien b1 und b2 finden sich in den UeV einzig folgende Bestimmungen:

Art. 12

¹ [...]

² Die Begrenzung der Hauptgebäude ist, vorbehältlich der max. zulässigen Gebäudelänge von 25.00 m, durch die Baulinien b1 / b2 bestimmt.

³ Der seitliche Grenzabstand innerhalb der Baulinie b1 beträgt min. 3.00 m, der Gebäudeabstand min. 6.00 m, innerhalb der Baulinien b2 min. 5.00 resp. 10.00 m.

- Die Gebäudehöhe innerhalb der Baulinien b1 und b2 ist gesondert zu messen.

- Innerhalb der Baulinien b2 gilt die Flachdachpflicht ohne zusätzliche Attika oder offene Überdeckungen.

Da Art. 12 Abs. 2 UeV im Zusammenhang mit den Baulinien ausdrücklich festhält, diese würden die «Begrenzung der Hauptgebäude» bestimmen, ist e contrario davon auszugehen, dass Neben- und Anbauten nicht durch die Baulinien begrenzt werden sollen bzw. diese auch ausserhalb der

⁴ Vgl. Überbauungsplan zur UeO ZPP 4 vom Juni 2006.

⁵ Baureglement der Einwohnergemeinde Ipsach vom 27. Mai 1993 (GBR), genehmigt vom AGR am 22. Juni 1994.

⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Baufelder zulässig sind. Die Baubewilligungsakten des auf der Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. H._____ erstellten Einfamilienhauses zeigen denn auch, dass die Gemeinde Ipsach ursprünglich ebenfalls diese Auffassung vertrat, bewilligte sie doch mit Entscheid vom 23. August 2012 am Ort, wo die hier umstrittene Garage erstellt werden soll, ohne Ausnahmegewilligung einen Carport ausserhalb der Baulinie.

Geht man davon aus, dass die Baulinien der UeO ZPP 4 «A._____» nur für Hauptgebäude gelten, worauf der Wortlaut schliessen lässt, ist für die geplante Garage gar keine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Baulinie erforderlich; die Garage müsste nur die Grenzabstände gemäss GBR einhalten (Art. 2 Abs. 1 UeV). Im Übrigen wäre aber eine allenfalls erforderliche Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt worden (vgl. E. 3).

d) Laut Art. 3.7 Abs. 1 Satz 1 GBR genügt für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen. Eine Garage ist eine Neben- bzw. Kleinbaute, die nur Nebennutzflächen enthält und nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt ist.⁷ Die Höhe der Garage beträgt 2.41 m und die Grundfläche 25.125 m². Die Garage erfüllt somit alle Voraussetzungen von Art. 3.7 Abs. 1 Satz 1 GBR, weshalb allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m genügt. Die geplante Garage hält diesen Abstand ein.

3. Ausnahmegewilligung

a) Die Vorinstanz hat der Beschwerdegegnerschaft auf Zusehen hin eine Ausnahmegewilligung nach Art. 28 BauG erteilt mit der Begründung, die geplante Fertiggarage sei eine leicht entfernbare Kleinbaute und die Bauherrschaft habe ein genügendes Interesse nachgewiesen.

b) Nach Art. 28 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von den Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 28 Abs. 1 Bst. a und b BauG). Als klein gelten nach langjähriger Praxis Bauten, welche die Dimensionen gemäss Art. 12 Abs. 3 Satz 2 NBRD⁸ nicht (wesentlich) überschreiten, also eine Grundfläche von 60 m² und eine Höhe von 4 m nicht (wesentlich) übersteigen. Leicht entfernbar sind diese, wenn ihre Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist.⁹

Ein genügendes Interesse liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als übertriebene Strenge erschiene. Kein genügendes Interesse besteht, wenn die Bauherrschaft ebenso gut, d.h. ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann. Ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 26 BauG ist bei Kleinbauten nicht nötig. Dementsprechend sind geringere Anforderungen an die Begründung des Ausnahmegegensuchs zu stellen; insbesondere sind keine besonderen Verhältnisse darzulegen.¹⁰ Eine Beeinträchtigung im Sinne von Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG ist gegeben, wenn die Ausnahmegewilligung mit Unzukömmlichkeiten für die Öffentlichkeit oder für die Nachbarschaft verbunden wäre. Die entgegenstehenden Interessen

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 10a.

⁸ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2.

¹⁰ VGE 2017/141 vom 26.2.2018, E. 6.5.3 mit weiteren Hinweisen.

brauchen dabei nicht besonders gewichtig zu sein; immerhin vermögen nebensächliche oder nur vorgeschobene Interessen eine Ausnahmeverweigerung nicht zu rechtfertigen.¹¹

c) Die geplante Garage ist eine kleine und leicht entfernbar Baute. Sie hat eine Grundfläche von 25.125 m² und eine Höhe von 2.41 m und unterschreitet damit die Masse von Art. 12 Abs. 3 Satz 2 NBRD deutlich. Hinzu kommt, dass es sich um eine vorfabrizierte Fertiggarage handelt, die mit geringem Aufwand wieder entfernt werden kann. Die Beschwerdegegnerschaft hat ein Interesse daran, dass die Garage auf der nördlichen Fassadenseite zu stehen kommt, da dort bereits ein Parkplatz mit Anschluss an die Detailerschliessungsstrasse besteht und sie ihr Auto mit der Garage vor Wettereinflüssen (Regen, Schnee) und Laub schützen kann. Eine Erstellung auf der Nordseite des bestehenden Gebäudes ist ohne Überschreitung der Baulinie nicht möglich, das Gleiche gilt für die Ostseite des Gebäudes. Auf der Westseite würden mit der Erstellung einer Garage die minimalen Grenzabstände nach Art. 3.7 Abs. 1 Satz 1 GBR und Art. 12 Abs. 3 UeV überschritten. Auf der Südseite des Einfamilienhauses befindet sich ein Sitzplatz und eine Gartenanlage. Die Beschwerdegegnerschaft könnte somit nicht ohne Nachteil vorschriftsgemäss bauen und hat ein genügendes Interesse, die Garage am vorgesehenen Standort zu errichten. Die Beeinträchtigung von öffentlichen oder nachbarlichen Interessen ist nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin als Eigentümerin der bisher unüberbauten Parzellen Ipsach Grundbuchblatt Nrn. P. _____ bringt keine Gründe vor, die auf eine Beeinträchtigung schliessen lassen würden. Sie begründet ihre Einwände einzig mit der Verletzung der Rechtsgleichheit, da die Gemeinde sie 2017 aufgefordert habe, sich bei ihrem eigenen Projekt auf der Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. J. _____ an die Baulinie zu halten. Das Gebot der Rechtsgleichheit gemäss Art. 10 KV¹² und Art. 8 BV¹³ ist nur verletzt, wenn ohne sachlichen Grund zwei tatsächlich gleiche Situationen von der rechtsanwendenden Behörde rechtlich unterschiedlich behandelt werden.¹⁴ Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt. Die Beschwerdeführerin erkennt, dass es sich bei ihrem Bauvorhaben um den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern handelte, die als Hauptgebäude im Sinne von Art. 12 Abs. 2 UeV qualifiziert werden, daher innerhalb der Baulinien erstellt werden müssen und auch die Voraussetzungen von Art. 28 BauG nicht erfüllen. Es handelt sich somit nicht um eine gleichartige Situation, weshalb von vornherein keine rechtsungleiche Behandlung vorliegen kann.

d) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Gemeinde Ipsach dem Bauvorhaben zu Recht eine Ausnahmegewilligung, sofern überhaupt notwendig, und die Baubewilligung erteilt hat.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁵). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁶).

b) Die Beschwerdeführerin hat zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin hat somit

¹¹ VGE 2017/141 vom 26.2.2018, E. 6.5.4 mit weiteren Hinweisen.

¹² Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

¹³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹⁴ Vgl. Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 23 N. 11.

¹⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von Fr. 1'550.90 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Ipsach vom 1. Oktober 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von Fr. 1'550.90 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, 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.