



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/45

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

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

alle per Adresse Herrn C._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung, Dorfplatz 1,
2543 Lengnau BE

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 26. Februar 2020
(bbew 59/2019; 6 Mehrfamilienhäuser)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 15. April 2019 bei der Gemeinde Lengnau (BE) ein Baugesuch ein für den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit Einstellhallen auf den Parzellen Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nrn. I._____. Die Parzellen liegen im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung "A._____"¹ (ÜO "A._____"). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 29. August 2019 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein. Die Einsprechenden hielten an

¹ Überbauungsordnung A._____.

ihren Einsprachen fest. Mit Gesamtentscheid vom 26. Februar 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung. In den materiellen Ausführungen dieses Entscheids findet sich folgende Textpassage: "Der Bauherrschaft wird empfohlen, ein Farbkonzept für die Fassadenfarben zu erstellen und vor der Ausführung von der Einwohnergemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung, genehmigen zu lassen".

2. Gegen den Entscheid vom 26. Februar 2020 reichten die Beschwerdeführenden am 25. März 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, es sei ein Farbkonzept für die Fassadenfarben als wesentlicher Teil der Erscheinung der Überbauung im Baugesuchsverfahren und vor Erteilung der Baubewilligung verbindlich festzulegen. Dabei bringen sie vor, gemäss Baugesuch seien alle Baukörper mit der gleichen, weissen Fassadenfarbe vorgesehen. Eine weisse Fassade sei nicht neutral, sondern durch ihre maximale Helligkeit sehr hart und auffällig. Aufgrund eines weitgehenden Verzichts auf eine voluminöse Begrünung komme einer zurückhaltenden Fassadenfarbgebung eine zusätzliche Bedeutung zu. Die Empfehlung der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid bedeute, dass die im Baugesuch ersichtliche Farbgebung unverbindlich sei und das definitive Farbkonzept allein zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde ohne jede Einsichtsmöglichkeit der Nachbarn festgelegt werden solle. Mit diesen Einwänden bringen die Beschwerdeführenden sinngemäss auch vor, dass das Vorhaben mit der weissen Fassadenfarbe mangels Einordnung in die Umgebung nicht hätte bewilligt werden dürfen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Beschwerdeantwort vom 20. April 2020 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde. Die farbliche Ausgestaltung sei grundsätzlich Sache und Verantwortung der Bauherrschaft und der Baubehörde. Dies würde offenbar auch die Vorinstanz so sehen, indem das Farbkonzept erst vor der Bauausführung verlangt werde. Man habe jedoch auch Verständnis dafür, dass die Fassadenfarbe beim Erscheinungsbild und der optischen Wirkung der Überbauung eine Rolle spiele. Sie werde das Farbkonzept daher bis spätestens 8. Mai 2020 einreichen und dieses gleichzeitig als verbindlich anerkennen. Mit Eingabe vom 24. April 2020 reichte die Beschwerdegegnerin dieses Farbkonzept ein (Plan "fassaden haus a / b / c / d / e und f, farbkonzept" vom 22. April 2020, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 27. April 2020). Mit Eingabe vom 28. April 2020 beantragt das Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese eingetreten werden kann. Von der Gemeinde ging innert Frist keine Stellungnahme ein.

4. Mit Verfügung vom 4. Mai 2020 führte das Rechtsamt aus, im Rahmen einer provisorischen Prüfung komme es zum Schluss, dass die Beschwerdegegnerin mit dem mittels Eingabe vom 24. April 2020 eingereichten Plan "Farbkonzept" vom 22. April 2020 eine Projektänderung vorgenommen habe. Es erwäge, das geänderte Vorhaben als Projektänderung entgegenzunehmen und diese Projektänderung gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD³ zur Weiterbehandlung an das Regierungsstatthalteramt als Vorinstanz zurückzuweisen. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich hierzu zu äussern.

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

² 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).

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerden 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). Die Beschwerdeführenden sind Gesamteigentümer der unmittelbar an die geplante Überbauung angrenzenden Parzellen Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nrn. J._____. Ihre Einsprache wurde abgewiesen. Sie sind damit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Gemäss Baugesuch vom 15. April 2019 waren die Fassaden in den Farben weiss/grau geplant.⁶ Diese Farbgebung ergibt sich auch aus den von der Vorinstanz bewilligten Plänen (vgl. insb. Fassadenpläne) und der darauf enthaltenen Visualisierung der Überbauung, wobei die Fassaden allesamt in weisser Farbe und gewisse Betonelemente in grauer Farbe gehalten sind. Mit dem im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingereichten Plan mit dem Farbkonzept sieht die Beschwerdegegnerin für die Fassaden der sechs Mehrfamilienhäuser neu vier verschiedene Farbtöne im beigen Bereich mit grünen, gelben und grauen Nuancen vor (Häuser a und e: NCS 1515-Y20R, Haus b: NCS 3560-Y20R, Haus c: NCS 2020-G90Y und Häuser d und f: NCS 4020-Y40R). Mit diesen neuen Fassadenfarben hat die Beschwerdegegnerin das von der Vorinstanz bewilligte Projekt geändert. Es handelt sich dabei um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD, 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

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

⁶ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 9/2019, pag. 63.

Entscheid ist der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufzuheben.⁷ Hängige Beschwerden werden insoweit gegenstandslos.

Projektänderungsgesuche ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt mit der veränderten Farbgebung gemäss dem eingereichten Plan mit dem Farbkonzept (Plan "fassaden haus a / b / c / d / e und f, farbkonzept" vom 22. April 2020, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 27. April 2020).

c) Mit der eingereichten Projektänderung sollen die ursprünglich in weiss geplanten Mehrfamilienhäuser neu in vier verschiedenen Farbtönen mit beigem Grundton ausgeführt werden. Die Fassadenfarbe stellt ein wesentliches Element für die Frage der Einordnung eines Bauvorhabens in die Umgebung dar. Durch die hier geplante, deutliche Änderung der Fassadenfarbe verändert sich das Erscheinungsbild der Überbauung in massgebender Weise. Das Bauvorhaben tritt zudem aufgrund seiner Grösse (sechs Mehrfamilienhäuser) prominent in Erscheinung und hat aufgrund der Hanglage des Standorts eine grosse Fernwirkung. Entsprechend sind durch diese Projektänderung öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen, weshalb die Projektänderung nochmals publiziert werden muss. Eine Publikation ist auch deshalb angezeigt, weil sich der Kreis der von der Projektänderung berührten Dritten aufgrund der erwähnten Gründe und der relativ dichten Besiedlung in der Umgebung des Bauvorhabens nur schwerlich zu ermitteln wäre.

Neben der Publikation der Projektänderung wird den Verfahrensbeteiligten (Beschwerdeführende und Gemeinde) die Möglichkeit einzuräumen sein, zu dieser Änderung Stellung zu nehmen.

Schliesslich wird angesichts der wesentlichen Veränderung des Erscheinungsbildes neu zu beurteilen sein, ob das Bauvorhaben mit veränderten Fassadenfarben mit den ästhetischen Vorgaben der Gemeinde in Einklang steht (vgl. insb. Art. 314 Abs. 5 und Art. 411 ff. GBR⁸). Auch wenn das Vorhaben nicht in einem Schutzgebiet zu liegen kommt, so wird aufgrund dessen Dimension und prominenter Lage zu prüfen sein, ob seitens der Gemeinde der Beizug der kommunalen Fachberatung (vgl. Art. 421 GBR) angezeigt ist.

d) Insgesamt erfordert die Projektänderung damit neben zusätzlichen formellen Schritten eine erneute materielle Prüfung. 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 26. Februar 2020 wird daher aufgehoben und das Projektänderungsgesuch wird gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD und Art. 72 Abs. 1 VRPG⁹ zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die hängige Beschwerde wird gegenstandslos.

Der Projektänderungsplan (zweifach) geht zusammen mit den Vorakten – welche auch die vom Regierungsstatthalteramt mit Eingabe vom 22. Mai 2020 eingereichte, neu bei ihm eingegangene Einsprache umfasst – zurück an das Regierungsstatthalteramt.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13a und 13c.

⁸ Baureglement der Gemeinde Lengnau vom 26. Mai 2011.

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

3. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über die Projektänderung jedoch neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV¹⁰).

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Rechtsmittel zurück zieht, den Abstand erklärt, oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdegegnerin hat mit der Einreichung der Projektänderung dafür gesorgt, dass die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen und das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben wird. Damit gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegend, weshalb sie die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 zu tragen hat.

c) Die Beschwerdeführenden waren nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten werden daher keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 26. Februar 2020 wird aufgehoben.
2. Die Sache wird zur Neupublikation und Beurteilung der Projektänderung vom 22. April 2020 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 27. April 2020) im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zurückgewiesen. Im Übrigen wird das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Die Vorakten und der Projektänderungsplan vom 22. April 2020 (zweifach) gehen an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, mit Beilagen gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung, 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 5 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.



Kanton Bern
Canton de Berne

