



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/111

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 10. Mai 2022**

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_

und

**E.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin F.\_\_\_\_\_

sowie

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

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen, Bauabteilung**, Hauptstrasse 6, 2542 Pieterlen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 8. Juni 2021  
(eBau Nummer 2020-1893 / 6682; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer  
Einstellhalle)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 31. August 2020 bei der Gemeinde Pieterlen ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 42 Wohnungen und gemeinsamer Einstellhalle auf Parzellen Pieterlen Grundbuchblatt Nrn. A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_. Die drei Parzellen liegen in der Mischzone 3 und Wohnzone 3. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 8. Juni 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 8. Juli 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 8. Juni 2021 und die Erteilung des Bauabschlags, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin. Er macht insbesondere geltend, der

angefochtene Gesamtentscheid sei unvereinbar mit den gesetzlichen Vorschriften zur Erstellung von Spielplätzen und grösseren Spielflächen für Ball- und Rasenspiele (Art. 15 BauG<sup>1</sup> und Art. 42 ff. BauV<sup>2</sup>). Dabei habe die Vorinstanz den für die korrekte Anwendung dieser Vorschriften relevanten Sachverhalt in verschiedener Hinsicht unrichtig und unvollständig festgestellt und zum anderen die genannten Vorschriften fehlerhaft angewendet.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>3</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die bewilligten Pläne ein. Die Gemeinde beantragt die Abweisung der Beschwerde. Das Regierungsstatthalteramt beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese eingetreten werden könne. Die Beschwerdegegnerin beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit auf die Beschwerde einzutreten sei; der angefochtene Gesamtentscheid sei zu bestätigen und der Beschwerdeführer zu verurteilen, die Verfahrenskosten sowie der Beschwerdegegnerin eine Entschädigung für die anwaltliche Vertretung im Beschwerdeverfahren zu bezahlen. Den Nichteintretensantrag begründet sie im Wesentlichen damit, dass es dem Beschwerdeführer nicht um die korrekte Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen zur Erstellung der Aussenflächen gehe, sondern dieser eine Redimensionierung des geplanten Projekts bezwecke. Mittels Beschwerde werde er diese aber nicht erreichen. Denn das Projekt verfüge über die nötigen Flächen betreffend die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze. Grundsätzlich bestehe daher die Möglichkeit, die geforderte Spielfläche im Umfang von 500 m<sup>2</sup> nachzuweisen, ohne das Projekt in seinen Grundzügen zu verändern. Das Konzept sehe aber vor, die grössere Spielfläche zu Gunsten einer themenbezogenen und sinnvollen Gestaltung des Aussenraums auf 300 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Beim Beschwerdeführer sei somit das nötige Rechtsschutzinteresse nicht gegeben. Die beantragte Abweisung begründet sie im Wesentlichen damit, dass die Vorinstanz den Sachverhalt richtig und vollständig festgestellt habe und auch die Anforderungen von Art. 15 BauG i.V.m. Art. 42 ff. BauV erfüllt seien. Die Beschwerde erweise sich somit als unbegründet.

Das Rechtsamt führte daraufhin einen zweiten Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde verzichtet auf eine erneute Stellungnahme und die übrigen Verfahrensbeteiligten halten an ihren im ersten Schriftenwechsel gestellten Rechtsbegehren fest.

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

## II. Erwägungen

### 1. Prozessvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>4</sup>. 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 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

---

<sup>1</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

<sup>2</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>3</sup> 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)

<sup>4</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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 ist Eigentümer der unmittelbar an die Bauparzelle Nr. A.\_\_\_\_\_ angrenzenden Nachbarparzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. I.\_\_\_\_\_. Seine Einsprache wurde abgewiesen. Er ist somit grundsätzlich durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Nach Art. 40 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind zur Beschwerde Personen befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Es braucht aber eine besondere Betroffenheit, eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache. Es ist erforderlich, dass die Einsprecherinnen und Einsprecher persönlich vom Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit berührt werden. Ein bloss allgemeines ideelles Interesse an der Sache (das richtig entschieden wird) genügt nicht. Eine Gutheissung der Einsprache muss der einsprechenden Person einen praktischen Nutzen bringen, d.h. ihre tatsächliche oder rechtliche Situation beeinflussen können, indem das Bauvorhaben nicht oder nur nach Änderungen, die für sie als einsprechende Person vorteilhaft sind, realisiert werden kann. Würde die Gutheissung der Beschwerde dem Einsprecher keinen praktischen Nutzen bringen, hat er an deren Behandlung kein schützenswertes Interesse. Unzulässig sind somit Rügen, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts oder ein Interesse Dritter verfolgt wird, ohne dass dies der einsprechenden Person im Falle ihres Obsiegens einen Vorteil bringen würde.<sup>5</sup> Wenn das Bauprojekt vorliegend die Anforderungen an die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nicht erfüllen sollte, hat dies den Bauabschlag zur Folge. Daher entsteht dem Beschwerdeführer als Eigentümer der Nachbarparzelle im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen. Sein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerde ist somit entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin zu bejahen und auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

## 2. Ausgangslage

a) Gleichzeitig mit dem Baugesuch reichte die Beschwerdegegnerin am 31. August 2020 unter anderem ein Ausnahmegesuch nach Art. 46a BauV ein und ersuchte um Befreiung zum Nachweis der vorgeschriebenen zusammenhängenden Spielfläche von 500 m<sup>2</sup>. Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze würden demgegenüber den gesetzlichen Anforderungen entsprechend umgesetzt, machte sie geltend.

Mit Schreiben vom 8. Januar 2021 reichte die Beschwerdegegnerin ein angepasstes Ausnahmegesuch und eine Projektänderung betreffend die Erschliessung ein. Sie hielt fest, die projektierte Wohnsiedlung umfasse 42 Wohnungen, wovon 38 Wohneinheiten als Familienwohnung mit wenigstens drei Zimmern einzustufen seien, weshalb gemäss Art. 46 BauV grundsätzlich eine grössere Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> zu erstellen sei. In Anwendung der Art. 45 Abs. 3, Art. 46 Abs. 2 und Art. 46a BauV ersuchte die Beschwerdegegnerin um eine angemessene Herabsetzung der Mindestfläche der grösseren Rasenspielfläche auf 300 m<sup>2</sup> und somit um eine teilweise Befreiung von der Pflicht zur Erstellung der grösseren Spielfläche. Das angepasste Ausnahmegesuch begründete sie im Wesentlichen damit, dass der Entwicklungsprozess der Neubausiedlung H.\_\_\_\_\_ zu einem Projekt geführt habe, das zusammen mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreiche. Aufgrund der in den Siedlungskontext eingebetteten Lage der Projektparzelle habe sich die Erschliessung und die

---

<sup>5</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16 ff.

Zuweisung der grösseren Spielfläche als besonders herausfordernd gestaltet. Aufgrund der besonderen Lage hätten die Projektverfasser ein Aussenraumkonzept erarbeitet, das dem Ort und der Wohnnutzung (Eigentumswohnungen) gerecht werde. Es bestehe die Möglichkeit, die nach Verordnung geforderte grössere Spielfläche nachzuweisen, ohne das Projekt in seinen Grundzügen zu verändern. Es stelle sich also vielmehr die Frage nach der sinnhaltigen Gestaltung der Aussenräume. Aufgrund der kleinräumigen, ländlich geprägten Struktur von Pieterlen würden im näheren Umfeld genug grössere Grünflächen für sportliche Aktivitäten existieren. Auch sei die Nachbarschaft durchgrünt und der Wald nahelegen. Die Grünräume seien gefahrlos in wenigen Gehminuten über kleine Wege oder die Quartierstrasse erreichbar und der öffentliche Spielplatz im J. \_\_\_\_\_ liege in direkter Nachbarschaft. Die geschaffenen grosszügigen Aussenräume würden der Allgemeinheit zur Verfügung stehen oder seien direkt den Erdgeschosswohnungen zugewiesen. Allen Bewohnern stehe der hindernisfreie Zugang zum autofreien Bereich zwischen den Wohnbauten offen und biete Raum für Kleinkinder und Aktivitäten, die einen befestigten Untergrund erfordern würden. In der Siedlungsmitte sei die familiäre Zone und im westlichen Teil der Parzelle der offene Spielbereich geplant. Der Aussenraum solle für alle Anspruchsgruppen von jung bis alt als ausgewogener Bewegungs-, Erfahrungs- und Erlebnisraum dienen.<sup>6</sup>

b) Die Vorinstanz erläuterte im angefochtenen Gesamtentscheid vom 8. Juni 2021, das projektierte Bauvorhaben mit den 38 Familienwohnungen und einer grösseren Spielfläche von 300 m<sup>2</sup> unterschreite die dafür geforderte Mindestfläche von 500 m<sup>2</sup>. Mit der Reduktion des Bauvolumens auf zwei grosse statt mehrere kleinere Mehrfamilienhäuser solle für die projektierte Wohnsiedlung ein qualitativ hochwertiges Aussenraumkonzept mit öffentlichen und privaten Zonen umgesetzt werden. Gemäss dem Nachweis Spiel- und Aufenthaltsbereiche vom 22. Dezember 2020 werde die Fläche der Aufenthalts- und Kinderspielplätze insgesamt eingehalten. Das projektierte Bauvorhaben sei auf den letzten grösseren Bauparzellen des J. \_\_\_\_\_ vorgesehen. Das Quartier sei vorwiegend mit Einfamilien- und einigen Mehrfamilienhäusern überbaut. Auf Grund der gesamthaft sehr tiefen Dichte verfüge das Quartier über viele Grünflächen. Zudem befinde sich ca. 150 m entfernt der öffentliche Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» (Parzelle Nr. L. \_\_\_\_\_) und ca. 400 m entfernt der Wald (M. \_\_\_\_\_). Daher rechtfertige es sich, die Bauherrschaft von der Erstellung der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46a BauV zu befreien.

c) Der Beschwerdeführer macht in der Beschwerde im Wesentlichen geltend, der angefochtene Gesamtentscheid stelle unrichtig fest, dass sich der öffentliche Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» ca. 150 m und der Wald ca. 400 m entfernt befinde. Zum öffentlichen Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» betrage die tatsächliche Wegdistanz über 400 m, zum Wald über 580 m. Ausserdem habe die Vorinstanz es versäumt, im Gesamtentscheid mehrere relevante Sachverhaltselemente festzustellen. Nämlich habe sie nirgendwo festgehalten, dass sich der als Ersatzfläche angeführte öffentliche Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» nicht als Ball- und Rasenfläche eigne, weil er mit Spielgeräten, Bäumen und Sitzgelegenheiten überstellt sei. Auch fehle unter anderem die Feststellung, dass sich die im abgestempelten Nachweis Spiel- und Aufenthaltsbereiche vom 15. Januar 2021 ausgewiesene Kinderspielplatzfläche nur gerade auf 230 m<sup>2</sup> belaufe und die dort vollumfänglich als Spiel- und Aufenthaltsflächen angerechneten gemeinschaftlichen Bereiche für Spiel und Aufenthaltsflächen ungeeignete Elemente umfassen würden. Der angefochtene Gesamtentscheid verletze die anwendbaren Vorschriften, indem er die Beschwerdegegnerin unter Verweis auf nicht näher bezeichnete (private) Grünflächen im Quartier, den angeblich nur rund 150 m entfernten öffentlichen Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» sowie den angeblich nur rund 400 m entfernten Wald teilweise von der Pflicht befreie, eine genügend grosse Spielfläche für Ball- und Rasenspiele von 500 m<sup>2</sup> zu erstellen und die Grösse von 300 m<sup>2</sup> genügen lasse. Sie alle würden allesamt keinen tauglichen Ersatz für die vorgeschriebene grössere

<sup>6</sup> Vorakten Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne pag.102-105

Spielfläche darstellen. Ausserdem würden keine schwierigen Grundstücksverhältnisse bestehen und die Erstellung der vorgeschriebenen erforderlichen Spielfläche sei auch nicht aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig. Weiter verletze der Gesamtentscheid die Vorschriften zur Erstellung von Kinderspielplätzen. Denn die Mindestkinderspielplatzfläche der 38 Familienwohnungen belaufe sich bei einer Hauptnutz- und Konstruktionsfläche von insgesamt 4870 m<sup>2</sup> auf 730.5 m<sup>2</sup> und werde von der Beschwerdegegnerin nicht eingehalten. Die tatsächlich vorgesehene Kinderspielplatzfläche belaufe sich auf nur 230 m<sup>2</sup> und der grösste Teil der fehlenden 500.5 m<sup>2</sup>, welche die Beschwerdegegnerin durch Anrechnung kompensieren wolle, sei nicht als Kinderspielplatzfläche anrechenbar.

d) In der Beschwerdeantwort bringt die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen vor, dass die Mindestflächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche nachgewiesen seien, weshalb die Vorinstanz auf die Erhebung der exakten Distanzen zu benachbarten Spielplätzen und zum Wald habe verzichten können. Die Hauptnutzfläche zuzüglich Konstruktionsfläche der Familienwohnungen betrage 4751 m<sup>2</sup> und für die Kinderspielplätze seien damit mindestens 712.65 m<sup>2</sup> vorzusehen. Für die Aufenthaltsbereiche sei angesichts der Hauptnutzungsfläche zuzüglich Konstruktionsfläche aller Wohnungen von 5046 m<sup>2</sup> eine Fläche von 252.3 m<sup>2</sup> vorzusehen. Weil die geplanten Mehrfamilienhäuser über grosszügige Terrassen und Balkone verfügen, welche die Funktion der Aufenthaltsbereiche teilweise erfüllen, seien nur die Mindestflächen von 20 m<sup>2</sup> pro Haus, ausmachend von 40 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche betrage vorliegend somit insgesamt 752.65 m<sup>2</sup>; diese werde mit tatsächlich insgesamt 1040 m<sup>2</sup> (Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche von 668 m<sup>2</sup>, Kieswege und Erschliessungsanlagen von 272 m<sup>2</sup>, ein Teil des für die Fussgänger- und den Langsamverkehr vorgesehenen Bereichs von 100 m<sup>2</sup>) eingehalten. Auch im Zusammenhang mit der Herabsetzung der Mindestfläche der grösseren Spielfläche habe die Vorinstanz auf die Berechnung der genauen Distanzen zum öffentlichen Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» sowie zum Wald verzichten dürfen. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt richtig und vollständig festgestellt. Es werde vorliegend nicht eine Befreiung inklusive Auslagerung der grösseren Spielfläche im Sinne von Art. 46a BauV beansprucht, sondern vielmehr eine Herabsetzung der Mindestfläche aufgrund der besonderen Umstände. Eine zweckmässige Gestaltung bleibe bei der geplanten Herabsetzung erhalten. Einerseits würden aufgrund der kleinräumigen, ländlich geprägten Struktur von Pieterlen im näheren Umfeld genug grössere Grünflächen für sportliche Aktivitäten bestehen. Die unmittelbare Nachbarschaft weise diverse Grünräume auf und der öffentliche Spielplatz sowie der Wald würden in unmittelbarer Nähe liegen. Andererseits würden dank der Reduktion der Anzahl Baukörper (zwei Mehrfamilienhäuser statt einer aufgelösten Bebauungsstruktur wie z.B. bei Reiheneinfamilienhäusern) insgesamt mehr zusammenhängende Aussenräume zur Verfügung stehen. Die angestrebte Herabsetzung diene einer themenbezogenen und sinnvollen Gestaltung des Aussenraums für sämtliche Anspruchsgruppen von jung bis alt. Das Aussenraumkonzept sei in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pieterlen entstanden und öffentliche Interessen würden nicht verletzt. Das Festhalten an der Mindestfläche im Sinne von Art. 46 Abs. 2 BauV sei aufgrund der Umstände unverhältnismässig, weshalb die Herabsetzung zu genehmigen sei. Es bestehe ausserdem die Möglichkeit, die geforderte grössere Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> nachzuweisen, ohne das Projekt in seinen Grundzügen zu verändern. Die Gutheissung der Beschwerde hätte daher keine Redimensionierung des Bauprojekts zur Folge, vielmehr würde dasselbe Projekt mit der eintönigen grösseren Spielfläche im Umfang von 500 m<sup>2</sup> weiterverfolgt. Wie die Vorinstanz im Gesamtentscheid richtig festhalte, seien vorliegend die nötigen Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche ausgewiesen und die Anforderungen von Art. 15 BauG i.V.m. Art. 45 BauV seien erfüllt. Die Beschwerde erweise sich somit als unbegründet.

e) Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme vom 19. Juli 2021 insbesondere fest, dass sie die Erteilung der Ausnahme zur Erstellungspflicht einer grösseren Spielfläche weiterhin stütze und

empfehle. Sie sei nach wie vor der Überzeugung, dass genügend Flächen in unweiter Distanz bestehen würden, um den Anforderungen des Kantons und den Bedürfnissen der zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner gerecht zu werden. Es würden damit keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt.

### 3. Rechtliche Grundlagen

a) Laut Art. 15 Abs. 1 BauG hat die Bauherrschaft beim Bau von Mehrfamilienhäusern im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen. Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen, beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 von Art. 45 BauV hinzuzurechnen. Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden (Art. 45 Abs. 4 BauV). Pro Mehrfamilienhaus sind aber mindestens 20 m<sup>2</sup> Aufenthaltsfläche vorzusehen (Art. 45 Abs. 2 BauV). In Wohnsiedlungen, die aufgrund eines einheitlichen Projektes erstellt werden, ist zudem eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen (Art. 15 Abs. 2 BauG). Wohnsiedlungen sind Überbauungen mit Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, die zusammen mehr als 20 Familienwohnungen aufweisen. Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 und 4 BauV). Die grössere Spielfläche soll Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen. Sie soll möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche von 400 m<sup>2</sup> aufweisen, wenn mehr als 20 Familienwohnungen geplant sind; bei mehr als 30 Familienwohnungen beträgt die Mindestfläche 500 m<sup>2</sup> und bei mehr als 40 Familienwohnungen 600 m<sup>2</sup> (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauV).

Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind ihrem Zweck entsprechend einzurichten. Die für die Raumplanung zuständige Direktion gibt darüber Empfehlungen heraus (Art. 44 Abs. 4 BauV). Gemäss diesen Empfehlungen müssen Spiel- und Aufenthaltsbereiche in der Regel gegenüber Hauptfassaden von Wohnbauten einen Abstand von rund 3 m einhalten, um die Privatsphäre der Hausbewohner zu wahren. Dieser Abstand kann bei speziellen Fällen angemessen reduziert oder erhöht werden. Ausserdem müssen Spiel- und Aufenthaltsbereiche in der Regel eine minimale nutzbare Breite von 5 m aufweisen. Schmalere Bereiche können aus funktionellen Gründen in der Regel nicht angerechnet werden.<sup>7</sup>

b) Die Baubewilligungsbehörde kann die erforderliche Mindestfläche der Kinderspielplätze, der Aufenthaltsbereiche und der grossen Spielfläche angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre (Art. 45 Abs. 3 BauV und Art. 46 Abs. 2 BauV). Ausserdem kann die Bauherrschaft laut Art. 46a Abs. 1 BauV von der Erstellung der Kinderspielplätze und grösseren Spielflächen teilweise oder vollständig befreit werden, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind.

### 4. Flächen / Anrechenbarkeit

---

<sup>7</sup> AHOP (Arbeitshilfe für die Ortsplanung) Nr. 92.2 vom Juni 1992 des damaligen Raumplanungsamts des Kantons Bern, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen, Ziff. 3.4

a) Gestützt auf den bewilligten Plan über den Nachweis der Spiel- und Aufenthaltsbereiche umfassen beim vorliegenden Bauvorhaben die Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen insgesamt 5176 m<sup>2</sup>, jene der Wohnungen mit mindestens drei Zimmern umfassen 4870 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup> Die minimale Fläche der Kinderspielplätze von 15 Prozent beträgt daher 730.5 m<sup>2</sup>, jene der Aufenthaltsbereiche 258.8 m<sup>2</sup>. Die anrechenbare Fläche von Balkonen, Loggien und Sitzplätzen kompensiert vorliegend die erforderliche Aufenthaltsfläche, gemäss Art. 45 Abs. 2 BauV sind aber trotzdem mindestens 20 m<sup>2</sup> pro Gebäude, also insgesamt 40 m<sup>2</sup> Aufenthaltsfläche vorzusehen. Zusammen mit der Kinderspielplatzfläche ergibt dies eine Gesamtfläche von 770.5 m<sup>2</sup>. Da in den zwei Gebäuden insgesamt 38 Wohnungen mit mindestens drei Zimmern vorgesehen sind, handelt es sich um eine Wohnsiedlung, für die zudem eine grössere Spielfläche im Umfange von 500 m<sup>2</sup> erstellt werden muss. Für das Bauvorhaben müsste somit eine Gesamtfläche von 1270.5 m<sup>2</sup> für Spiel- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen.

b) Die Beschwerdegegnerin weist in ihrer Berechnung gemäss bewilligtem Plan über den Nachweis der Spiel- und Aufenthaltsbereiche insgesamt 1050 m<sup>2</sup> als Spiel- und Aufenthaltsfläche aus, wovon 550 m<sup>2</sup> auf Aufenthaltsbereiche (Kieswege und Eingangsbereich), 230 m<sup>2</sup> auf Spielplätze und 270 m<sup>2</sup> auf anrechenbare Privatgärten der Familienwohnungen (20 Prozent dieser Flächen wurden angerechnet) fallen. Für die grössere Spielfläche ist eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> ausgewiesen.<sup>9</sup>

c) Nach Konsultation der beiden bewilligten Pläne über den Nachweis der Spiel- und Aufenthaltsbereiche und über die Umgebungsgestaltung wird ersichtlich, dass allerdings nicht sämtliche ausgewiesenen Spiel- und Aufenthaltsflächen vollständig anrechenbar sind: Die am Rande der Parzelle verlaufenden Kieswege können nicht angerechnet werden. Diese sind mit 1.5 m und 1.2 m zu schmal, weil die Spiel- und Aufenthaltsbereiche in der Regel eine minimale nutzbare Breite von 5 m aufweisen müssen.<sup>10</sup> Die Eingangsbereiche (Haupteingänge zu den Gebäuden) können ebenfalls nicht angerechnet werden, da sich darauf Veloabstellplätze befinden (funktional nicht geeigneter Bereich) und der restliche Bereich neben den Veloabstellplätzen nicht die erforderliche bzw. empfohlene Breite von 5 m aufweist. Die Privatgärten können nicht an die Kinderspielplatzfläche angerechnet werden, weder teilweise noch ganz; Art. 45 Abs. 4 BauV sieht lediglich vor, dass die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen – worunter z.B. private Gartensitzplätze zu zählen sind –, an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden kann. Aber an die Mindestaufenthaltsfläche von 20 m<sup>2</sup> pro Mehrfamilienhaus können Terrassen, Balkone und private Gartensitzplätze nicht angerechnet werden; diese Mindestfläche muss integral im Rahmen der Umgebungsgestaltung nachgewiesen werden.<sup>11</sup> Somit kann die von der Beschwerdegegnerin für die Privatgärten der Familienwohnungen angerechnete Fläche von 270 m<sup>2</sup> weder auf die erforderliche minimale Fläche der Kinderspielplätze noch auf die erforderliche Aufenthaltsfläche von 40 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Auf dem bewilligten Plan werden sodann zwei Spielplatzflächen ausgewiesen von 135 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup>. Ohne Weiteres anrechenbar ist die grössere Fläche von 135 m<sup>2</sup>. Fraglich ist, ob die kleinere Fläche anrechenbar ist, da sie eine Breite von lediglich 4.4 m und somit nicht die gemäss den einschlägigen Empfehlungen minimale nutzbare Breite von 5 m aufweist.<sup>12</sup> Da es sich bei diesen

<sup>8</sup> Vgl. Plan «Nachweis Spiel – und Aufenthaltsbereiche» vom 29. Oktober 2020, revidiert am 22. Dezember 2020, von der Vorinstanz am 8. Juni 2021 als bewilligt gestempelt

<sup>9</sup> Vgl. Plan «Nachweis Spiel – und Aufenthaltsbereiche» vom 29. Oktober 2020, revidiert am 22. Dezember 2020, von der Vorinstanz am 8. Juni 2021 als bewilligt gestempelt

<sup>10</sup> AHOP (Arbeitshilfe für die Ortsplanung) Nr. 92.2 vom Juni 1992 des damaligen Raumplanungsamts des Kantons Bern, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen, Ziff. 3.4

<sup>11</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 15 N. 3a

<sup>12</sup> AHOP (Arbeitshilfe für die Ortsplanung) Nr. 92.2 vom Juni 1992 des damaligen Raumplanungsamts des Kantons Bern, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen, Ziff. 3.4

Vorgaben jedoch um Empfehlungen bzw. Richtwerte handelt, ist es vertretbar, diese Spielplatzfläche angesichts der nicht allzu grossen Abweichung von 0.6 m von der erforderlichen Breite dennoch anzurechnen; dies im Gegensatz zu den nicht anrechenbaren Kieswegen, welche wesentlich von der empfohlenen Breite abweichen. Mit einer Fläche von 95 m<sup>2</sup> vermag sie die geforderte Funktionalität als Spielplatz grundsätzlich zu erfüllen.

d) Wenn von der gemäss bewilligtem Plan über den Nachweis der Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit 550 m<sup>2</sup> ausgewiesenen Fläche für den Aufenthaltsbereich die Kieswege und die beiden Eingangsbereiche in Abzug gebracht werden, resultiert eine anrechenbare Fläche von höchstens ca. 240 m<sup>2</sup>. Zusammengerechnet mit den auf dem bewilligten Plan ausgewiesenen anrechenbaren Spielplatzfläche von 135 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup>, ausmachend 230 m<sup>2</sup>, ergibt dies eine anrechenbare Fläche von 470 m<sup>2</sup>; die erforderliche Aufenthaltsfläche von 40 m<sup>2</sup> ist somit realisierbar, aber bei Weitem nicht die erforderliche Kinderspielplatzfläche von 730.5 m<sup>2</sup>; diese wird mit 430 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche stark unterschritten. Auch die erforderliche grössere Spielfläche im Umfang von 500 m<sup>2</sup> wird mit einer ausgewiesenen Fläche von 300 m<sup>2</sup> nicht eingehalten.

e) Nicht zu einem wesentlich anderen Resultat gelangt man, wenn von einer lediglich 752.65 m<sup>2</sup> grossen Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche (bzw. von einer 712.65 m<sup>2</sup> grossen Mindestfläche für die Kinderspielplätze) auszugehen wäre, wie es die Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort aufführt; mit einer anrechenbaren Fläche von höchstens 470 m<sup>2</sup> (bzw. von 430 m<sup>2</sup> für die Kinderspielplätze) wird sie deutlich unterschritten.

Am Umstand, dass die erforderliche Kinderspielplatzfläche nicht eingehalten werden kann, vermag auch der mit der Beschwerdeantwort eingereichte revidierte Nachweis Spiel- und Aufenthaltsbereiche nichts zu ändern.<sup>13</sup> Die dort hinzugerechnete Fläche im Bereich der Zufahrt eignet sich nicht als Spiel- und Aufenthaltsfläche. Es handelt sich nicht nur um den Zufahrtsbereich für die Fahrzeuge zu den Besucherparkplätzen, sondern es ist auch ein Wendeplatz. Aufgrund der zu- und wegfahrenden Fahrzeuge ist dieser Bereich zu gefährlich, um ihn als Kinderspielfläche zu benutzen; diese Fläche ist entgegen Art. 44 Abs. 1 BauV gerade nicht an einer dem Verkehr abgewandten Arealstelle angelegt. Der Bereich nördlich des Velounterstands gedeckt (30 PP) ist deutlich weniger als die empfohlenen 5 m breit und die für den gedeckten Velounterstand vorgesehene Fläche eignet sich funktional nicht als Spiel- und Aufenthaltsfläche.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass weder die erforderliche Kinderspielplatzfläche noch die erforderliche grössere Spielfläche eingehalten werden.

## 5. Variante mit grösserer Spielfläche von 500 m<sup>2</sup>

a) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, es bestehe die Möglichkeit, die geforderte grössere Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> nachzuweisen, ohne das Projekt in seinen Grundzügen zu verändern. Die Gutheissung der Beschwerde hätte daher keine Redimensionierung des Bauprojekts zur Folge, sondern vielmehr würde dasselbe Projekt mit der eintönigen grösseren Spielfläche im Umfang von 500 m<sup>2</sup> weiterverfolgt. Hierfür reichte sie mit der Beschwerdeantwort einen Nachweis der Spiel- und Aufenthaltsbereiche «Machbarkeit 500 m<sup>2</sup>» ein.<sup>14</sup> Darin weist die Beschwerdegegnerin eine grössere Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> und Aufenthalts- und Spielflächen von

<sup>13</sup> Vgl. überarbeiteter Plan «Nachweis Spiel – und Aufenthaltsbereiche» vom 29. Oktober 2020, letztmals revidiert am 26. Juli 2021 (Beschwerdeantwortbeilage 2)

<sup>14</sup> Vgl. überarbeiteter Plan «Spiel – und Aufenthaltsbereiche» vom 29. Oktober 2020, revidiert am 26. Juli 2021 (Beschwerdeantwortbeilage 1)

insgesamt 903 m<sup>2</sup> aus, wovon 573 m<sup>2</sup> auf Spiel und Aufenthaltsbereiche zwischen den beiden Gebäuden, 230 m<sup>2</sup> auf Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf den Kieswegen und 100 m<sup>2</sup> auf einen Teil des Bereichs der Fussgänger- und Langsamverkehrerschliessung fallen. Nicht eingerechnet werden die Privatgärten der Familienwohnungen.

b) Ob die grössere Spielfläche gemäss eingereichtem Nachweis «Machbarkeit 500 m<sup>2</sup>» tatsächlich 500 m<sup>2</sup> beträgt, kann anhand des eingereichten kleinen Plans nicht genau überprüft werden. Vielleicht wird die dort ausgewiesene Fläche von 500 m<sup>2</sup> gerade knapp eingehalten, aber möglicherweise auch ein wenig unterschritten. Auch falls mit dieser Variante die grössere Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> realisierbar wäre, so ändert dies nichts am Umstand, dass die erforderliche Kinderspielplatzfläche von 730.5 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird: An der Gesamtfläche der Bauparzellen und der nicht anrechenbaren Flächen (der Gebäude, der Privatgärten, der schmalen Kieswege am Bauparzellenrand und der Eingangsbereiche) hat sich nichts wesentlich geändert. Lediglich die Privatgärten im Bereich der grösseren Spielfläche würden in der Variante kleiner ausfallen und ein ohnehin nicht anrechenbarer Kiesweg (zwischen Privatgärten und grösserer Spielfläche gelegen) würde wegfallen. Weil eine kleine Teilfläche der Privatgärten sowie ein Kiesweg der grösseren Spielfläche weichen würde, hat dies zwar eine Vergrösserung der grösseren Spielfläche zur Folge, aber keine Vergrösserung der anrechenbaren Aufenthalts- und Spielfläche. Daher gelten die Ausführungen zu den anrechenbaren Flächen und der resultierenden Unterschreitung gemäss E. 4.c-d hiervoor auch für die Variante mit der grösseren Spielfläche von 500 m<sup>2</sup>; der wesentliche Unterschied besteht aber darin, dass in der Variante die Spielplatzfläche im Umfang von 95 m<sup>2</sup> zugunsten der grösseren Spielfläche weichen müsste. Dies führt dazu, dass in der Variante die anrechenbare Aufenthalts- und Spielfläche nicht 470 m<sup>2</sup>, sondern nur rund 375 m<sup>2</sup> (ca. 240 m<sup>2</sup> anrechenbarer Aufenthaltsbereich zuzüglich 135 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche) beträgt. Die Fussgänger- und Langsamverkehrerschliessung sowie der Wendeplatz, welche die Beschwerdegegnerin mit Beschwerdeantwort neu hinzurechnen will, eignen sich wie bereits ausgeführt nicht als Spiel- und Aufenthaltsfläche (vgl. E. 4.e hiervoor). Sie können nicht angerechnet werden. Abschliessend kann festgehalten werden, dass bei der Variante mit der grösseren Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> mit einer anrechenbaren Fläche von höchstens 375 m<sup>2</sup> die erforderliche Aufenthaltsfläche von 40 m<sup>2</sup> zwar realisierbar wäre, aber die erforderliche Kinderspielplatzfläche von 730.5 m<sup>2</sup> stark unterschritten würde.

## 6. Herabsetzung der Fläche

a) Die Baubewilligungsbehörde kann die erforderliche Mindestfläche der Kinderspielplätze, der Aufenthaltsbereiche und der grossen Spielfläche angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre (Art. 45 Abs. 3 BauV und Art. 46 Abs. 2 BauV). Diese Bestimmung räumt der Baubewilligungsbehörde die Befugnis ein, die erforderliche Fläche zu reduzieren, ohne dass formell eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsste.<sup>15</sup> In der Regel dürfte es schwierig sein, eine entsprechende Reduktion zu erwirken, zumal Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nicht an eine Form gebunden sind und die Aufteilung in mehrere Bereiche zulässig ist. Eine Herabsetzung der erforderlichen Mindestfläche kann nur in ganz seltenen Fällen angewendet werden. Ein möglicher Fall der Herabsetzung ist etwa bei steilem Gelände gegeben, welches eine grössere zusammenhängende Spielfläche verunmöglicht, oder wenn die Realisierung der grösseren Spielfläche Abgrabungen und Aufschüttungen zur Folge hätte, die das Orts- und

<sup>15</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 15 N. 3b

Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden.<sup>16</sup> Eine Herabsetzung der Mindestfläche setzt ähnlich wie Art. 26 BauG objektive Besonderheiten wie Lage und Form der Parzelle voraus. Finanzielle Gründe allein genügen regelmässig nicht. Am ehesten wird in der Aufteilung zwischen Kinderspielfläche und weiterem Aufenthaltsbereich eine gewisse Flexibilität möglich sein, da Art. 15 Abs. 1 BauG und Art. 45 Abs. 2 BauV darauf hindeuten, dass für den Gesetzgeber vor allem die Gesamtfläche wichtig war.<sup>17</sup> Objektive Gründe wurden in der Rechtsprechung verneint, wenn bei einem kleineren Gebäude genügend Fläche vorhanden wäre.<sup>18</sup>

b) Eine Herabsetzung wurde in der Praxis etwa bejaht bei einem Bauprojekt mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 33 Wohnungen, wo die erforderliche grössere Spielfläche von 400 m<sup>2</sup> nicht realisierbar war.<sup>19</sup> Auch beim damaligen Bauvorhaben war die Gemeinde mit der Unterschreitung einverstanden und die damalige Bauherrschaft machte geltend, die geplante Überbauung mit Eigentumswohnungen sei nicht auf Familien, sondern auf kinderlose Personen, Konkubinatspaare und Senioren ausgerichtet.

Die Bauvorhaben sind aber dennoch nicht vergleichbar, sondern weichen in wesentlichen Punkten voneinander ab: So wurde im damaligen Bauvorhaben nur die grössere Spielfläche unterschritten, aber die erforderlichen Aufenthalts- und Kinderspielplatzflächen konnten erstellt werden. Ausserdem war die Zusammensetzung der Zimmeranzahl der Wohnungen anders als im vorliegend zu beurteilenden Fall. Weil im damaligen Projekt neun 2 ½ - Zimmerwohnungen, achtzehn 3 ½ - Zimmerwohnungen und nur sechs 4 ½ - Zimmerwohnungen geplant waren, resultierte ein Wohnungsmix mit einem deutlich überwiegenden Anteil an Wohnungen mit weniger als vier Zimmern. Somit war die Begründung der damaligen Bauherrschaft nachvollziehbar, dass die Wohnungszusammensetzung stärker auf Personen ohne Kinder als auf Familien ausgerichtet war. Im vorliegend zu beurteilenden Verfahren sind aber gemäss Baugesuch und bewilligten Plänen vier 2 ½ - Zimmerwohnungen, zehn 3 ½ - Zimmerwohnungen, zwanzig 4 ½ - Zimmerwohnungen und acht 5 ½ - Zimmerwohnungen geplant. Somit sind von 42 Wohnungen zwei Drittel der Wohnungen mit mehr als vier Zimmern projektiert; angesichts dieses Wohnungsmix kann nicht gleichermassen davon ausgegangen werden, er sei deutlich stärker auf Personen ohne Kinder als auf Familien ausgerichtet.

c) In der Stellungnahme vom 24. September 2021 führt die Beschwerdegegnerin unter anderem aus, das vorliegende Projekt solle trotz der vielen Familienwohnungen im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BauV nicht primär Familien anziehen, sondern eine heterogene Durchmischung garantieren. Heute seien vor allem grössere Wohnungen für Paare im Erwerbsalter ohne Kinder sowie grössere Wohnungen für Senioren gefragt. Die Unverhältnismässigkeit der grösseren Spielfläche ergebe sich aufgrund der Bedürfnisse der Bevölkerung und der angesprochenen Nutzergruppen im Einzelfall. Finanzielle Aspekte würden keine Rolle für die beantragte Herabsetzung der grösseren Spielfläche spielen. Deren Verzicht hätte denn auch keinen Einfluss auf die Grundzüge der Überbauung, vielmehr würde das Aussenraumkonzept zu Ungunsten sämtlicher Betroffener angepasst (z.B. grössere Spielfläche 500 m<sup>2</sup>, Reduktion der Aussenparkplätze, evtl. Reduktion der Privatgärten, etc.).

d) Objektive Besonderheiten, welche eine Herabsetzung rechtfertigen, sind im vorliegenden Fall weder dargetan noch ersichtlich. Die Baulandparzellen der Beschwerdegegnerin weisen keine

---

<sup>16</sup> Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» Stand Mai 2020 (abrufbar unter [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) > Raumplanung > Arbeitshilfen (AHOP) > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Ziff. 4 und 7

<sup>17</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 15 N. 3b

<sup>18</sup> VGE 2018/300 vom 11. Juli 2019 E. 7.2 f.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 15 N. 3b

<sup>19</sup> BDE RA 110/2016/177 vom 22. März 2017 E. 8

speziellen Eigenschaften bezüglich Grösse, Form oder Lage auf, die eine Herabsetzung der Flächen rechtfertigen würden. Auch die von der Beschwerdegegnerin aufgeführte Begründung, den Bedürfnissen der Bevölkerung und der angesprochenen Nutzergruppen (nicht in erster Linie Familien, sondern Paare im Erwerbsalter ohne Kinder sowie grössere Wohnungen für Senioren) genügend Rechnung zu tragen, indem die grössere Spielfläche zugunsten einer grösseren Aufenthalts- und Kinderspielfläche kleiner ausfallen soll, genügt vorliegend nicht als Grund zur Herabsetzung. Es geht beim vorliegenden Bauprojekt nicht nur um eine flexible Handhabung bei der Aufteilung zwischen Kinderspielfläche, weiterem Aufenthaltsbereich und grösserer Spielfläche, sondern es ist weder die erforderliche Kinderspielplatzfläche noch die erforderliche grössere Spielfläche (und somit auch nicht die erforderliche Gesamtfläche) eingehalten. Ausserdem trifft es nicht zu, dass bei einer Anpassung des Aussenraumkonzepts, wie es die Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort mit dem Nachweis «Machbarkeit 500 m<sup>2</sup>» vorschlägt, sowohl eine grössere Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> als auch die erforderliche Mindestfläche der Spiel- und Aufenthaltsfläche erreicht werden kann. Damit liegen keine genügenden sachlichen Gründe für eine Herabsetzung der erforderlichen Mindestfläche der Kinderspielplätze oder der grossen Spielfläche vor.

## 7. Teilweise Befreiung von der Erstellungspflicht

a) Die Bauherrschaft kann laut Art. 46a Abs. 1 BauV von der Erstellung der Kinderspielplätze und grösseren Spielflächen teilweise oder vollständig befreit werden, wenn sichergestellt ist, dass in der Nähe des Baugrundstücks gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen vorhanden sind oder innert zwei Jahren ab Bewilligung der Wohnsiedlung erstellt werden (Bst. a), diese genügend gross und gut ausgerüstet sind (Bst. b) und deren Bestand, Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt ist (Bst. c). Eine Befreiung von der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche ist in der Regel nur möglich, wenn das bereits vorhandene Spielfeld nicht weiter als eine Wegdistanz von 400 m vom Baugrundstück entfernt ist und diese gut proportioniert, zusammenhängend und eben ist, also keine Hindernisse aufweist (Geräteschuppen, Bäume, etc.).<sup>20</sup> Von der Pflicht zur Erstellung der Kinderspielplätze befreit zu werden, ist in der Regel nur möglich, wenn der bereits vorhandene Kinderspielplatz nicht weiter als eine Wegdistanz von 200 m vom Baugrundstück entfernt liegt, dieser ganztags zugänglich und für Kleinkinder gefahrlos erreicht werden kann.<sup>21</sup>

b) Die Wegdistanz von der Bauparzelle Nr. A. \_\_\_\_\_ zum Wald beträgt mehr als 400 m<sup>22</sup>, was allerdings unerheblich ist, da der Wald nicht als Ersatz für eine grössere Spielfläche taugt. Denn er ist nicht eben und weist aufgrund der zahlreichen Bäume viele Hindernisse auf.<sup>23</sup> Die Wegdistanz von der Bauparzelle Nr. A. \_\_\_\_\_ zum öffentlichen Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» beträgt (über den Zugang vom O. \_\_\_\_\_ weg her) ca. 310 m. Dies lässt sich aus der Basiskarte im Geoportal des Kantons Bern herausmessen.<sup>24</sup> Ob der Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» ein tauglicher Ersatz für den Kinderspielplatz auf den Baugrundstücken ist, ist nicht erstellt. Weitere Abklärungen oder Ausführungen dazu erübrigen sich aber, weil er den Kinderspielplatz auf den

<sup>20</sup> Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» Stand Mai 2020 (abrufbar unter [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) > Raumplanung > Arbeitshilfen (AHOP) > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Ziff. 5

<sup>21</sup> Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» Stand Mai 2020 (abrufbar unter [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) > Raumplanung > Arbeitshilfen (AHOP) > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Ziff. 5

<sup>22</sup> [www.be.ch](http://www.be.ch) > Karten (Geoportal) > Karten > Basiskarte

<sup>23</sup> Vgl. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» Stand Mai 2020 (abrufbar unter [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) > Raumplanung > Arbeitshilfen (AHOP) > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Ziff. 5

<sup>24</sup> [www.be.ch](http://www.be.ch) > Karten (Geoportal) > Karten > Basiskarte

Baugrundstücken angesichts der Wegdistanz von weit mehr als 200 m nicht ersetzen kann.<sup>25</sup> Ausserdem ist der Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» für Kleinkinder nicht gefahrlos zu erreichen. Denn der zu bewältigende Weg führt über befahrene Strassen, die grösstenteils kein Trottoir aufweisen.<sup>26</sup> Mit einer Distanz von ca. 310 m würde der Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» weniger weit als 400 m von der Bauparzelle Nr. A. \_\_\_\_\_ entfernt liegen, wie es das anwendbare Merkblatt für die Befreiung der Erstellungspflicht in Bezug auf die grössere Spielfläche vorsieht.<sup>27</sup> Der öffentliche Spielplatz auf der Parzelle Nr. L. \_\_\_\_\_ wäre mit einer Fläche von ca. 350 m<sup>2</sup> genügend gross und es handelt sich um einen öffentlichen Spielplatz, der somit für alle zugänglich ist; dies würde zwar für eine teilweise Befreiung zur Erstellung der grösseren Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> sprechen. Ob der Spielplatz eben ist und eine genügend grosse Fläche keine Hindernisse aufweist, ist jedoch nicht erstellt. Auf dem mit der Beschwerde eingereichten Foto vom öffentlichen Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» ist zu erkennen, dass es einen Spielturm aus Holz, Holzbänke, einen Tischtennistisch und Bäume hat. Gemäss dieser Fotoaufnahme sieht es so aus, als ob es sich um einen Spielplatz für Kleinkinder handelt, aber nicht um eine grössere hindernisfreie Spielfläche. Auf dem Foto ist jedoch nur ein Teilbereich des gesamten Platzes einsehbar, weshalb nicht einfach davon ausgegangen werden kann, dass der restliche Bereich ebenfalls mit Hindernissen überstellt ist. Dass der öffentliche Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» über eine geeignete grössere Spielfläche verfügt, ist aber demzufolge im Ergebnis nicht erstellt. Die Beschwerdegegnerin als Bauherrin hätte diesen Nachweis erbringen müssen, sofern sie eine teilweise Befreiung hätte erwirken wollen. Ausserdem erübrigen sich weitere diesbezügliche Abklärungen, weil die Kinderspielplatzfläche bereits deutlich unterschritten wird, diese vorliegend nach dem Gesagten nicht herabgesetzt werden und auch eine teilweise Befreiung von deren Erstellungspflicht nicht erfolgen kann; diese Unterschreitung hinsichtlich der Kinderspielplatzfläche hat somit ohnehin den Bauabschlag zur Folge.

## 8. Ergebnis und Kosten

a) Aus den vorangehenden Erwägungen ergibt sich, dass mit einer anrechenbaren Fläche von höchstens 470 m<sup>2</sup> die erforderliche Aufenthaltsfläche von 40 m<sup>2</sup>, aber nicht die erforderliche Kinderspielplatzfläche von 730.5 m<sup>2</sup> realisierbar ist. Auch die erforderliche grössere Spielfläche im Umfang von 500 m<sup>2</sup> wird mit einer ausgewiesenen Fläche von 300 m<sup>2</sup> nicht eingehalten. Es liegen keine genügenden sachlichen Gründe für eine Herabsetzung der erforderlichen Mindestfläche der Kinderspielplätze und der grossen Spielfläche vor. Eine teilweise Befreiung von der Pflicht zur Erstellung der Kinderspielplatzfläche ist mangels ausreichenden Ersatzes in genügender Nähe ebenfalls nicht möglich. Die Baubewilligung kann daher nicht erteilt werden. Die Beschwerde ist daher bereits aus diesem Grund gutzuheissen. Deshalb erübrigt es sich, weitere Sachverhaltsabklärungen hinsichtlich der Eignung des öffentlichen Spielplatzes «K. \_\_\_\_\_» als grössere Spielfläche zu treffen, die eine teilweise Befreiung von der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche ermöglichen würde. Dass der öffentliche Spielplatz «K. \_\_\_\_\_» über eine geeignete grössere Spielfläche verfügt, ist im Ergebnis nicht erstellt, hätte aber durch die Beschwerdegegnerin nachgewiesen werden müssen. Soweit die Beschwerdegegnerin einen Augenschein beantragt, sind davon keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten; die diesbezüglich relevanten Informationen können von den bewilligten Plänen abgelesen werden. Der entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin hat zudem die

<sup>25</sup> Vgl. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» Stand Mai 2020 (abrufbar unter [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) > Raumplanung > Arbeitshilfen (AHOP) > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Ziff. 5

<sup>26</sup> Vgl. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» Stand Mai 2020 (abrufbar unter [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) > Raumplanung > Arbeitshilfen (AHOP) > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Ziff. 5

<sup>27</sup> [www.be.ch](http://www.be.ch) > Karten (Geoportal) > Karten > Basiskarte

Vorlage der Reservationsbestätigungen der zu erstellenden Wohnungen angeboten, ohne sie einzureichen. Es wäre der Beschwerdegegnerin freigestanden, diese Reservationsbestätigungen einzureichen (evtl. mit geschwärzten Passagen). Diese hätten in der vorliegenden Konstellation aber nicht zu einem anderen Ergebnis geführt. Denn es ist nicht in erster Linie relevant, wer als erstes die Wohnungen bezieht, sondern dass es sich um Familienwohnungen im Sinne des Gesetzes (Art. 43 Abs. 3 BauV) handelt. Auch falls zu Beginn mehr kinderlose Bewohner eine Wohnung reserviert hätten, ist aufgrund der Zimmeranzahl der Wohnungen ein späterer Wechsel an Familien mit Kindern nicht auszuschliessen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG<sup>28</sup>). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 4200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>29</sup>).

c) Die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin trägt zudem die Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD<sup>30</sup>). Gemäss Ziff. 2 des Entscheids des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 8. Juni 2021 belaufen sich diese Kosten auf CHF 20 339.65. Sie bleiben der Beschwerdegegnerin auferlegt.

d) Die Beschwerdegegnerin hat zudem dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten von CHF 5923.50 zu ersetzen.

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 8. Juni 2021 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 31. August 2020 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 20 339.65 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zuständig.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 4200.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 5923.50 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

---

<sup>28</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

<sup>29</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

<sup>30</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin F.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen, Bauabteilung, 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 fünf 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.