



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/127

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 6. Mai 2022

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Urtenen-Schönbühl, Gemeindeverwaltung,
Zentrumsplatz 8, Postfach, 3322 Schönbühl-Urtenen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Urtenen-Schönbühl vom
9. Juli 2021 (Abbruch bestehendes Gebäude. Neubau Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen
und Autounterstand)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 19. Dezember 2019 bei der Gemeinde Urtenen-Schönbühl ein Baugesuch ein für den Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen samt einem Autounterstand auf der Parzelle Urtenen-Schönbühl Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben mehrere Personen Einsprache. Aufgrund der in den Einsprachen aufgeworfenen Fragen zur Erschliessung und weiterer Abklärungen kam die Bau- und Betriebskommission der Gemeinde Urtenen-Schönbühl (BBK) zum Schluss, dass das Bauvorhaben erschliessungsrechtlich als ungenügend gelte und somit nicht bewilligungsfähig sei. Sie beabsichtigte deshalb, mittels Erlass einer Erschliessungsüberbauungsordnung für den gesamten Perimeter des G. _____weg eine verkehrsplanerische Lösung zu schaffen. Mit Verfügung vom 17. Dezember 2020 sistierte sie das Baubewilligungsverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des Planerlassverfahrens zur Übernahme des G. _____weg durch die Gemeinde. Eine dagegen geführte Beschwerde der Beschwerdeführerin hiess die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) mit Entscheid vom 18. März 2021 gut und hob die Sistierungsverfügung auf.¹ Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl führte das

¹ BDE 110/2021/10.

Baubewilligungsverfahren fort und erteilte dem Bauvorhaben mit Baumentscheid vom 9. Juli 2021 den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 22. Juli 2021 Beschwerde bei der BVD ein und stellt folgende Rechtsbegehren:

A. Materielle Anträge

1. Der Bauabschlag der Gemeinde Urtenen-Schönbühl, Bau- und Betriebskommission vom 9. Juli 2021 sei aufzuheben.
2. Für das Baugesuch Nr. 2018-035 sei die Baubewilligung zu erteilen.
3. Eventualiter sei die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen der BVD zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Gegenüber der Vorinstanz seien keine Verfahrenskosten zu erheben. Allfälligen Beschwerdegegnern seien die Verfahrenskosten anteilmässig und jeweils unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen.
5. Die Vorinstanz und allfällige Beschwerdegegner seien anteilmässig und jeweils unter solidarischer Haftbarkeit zu verurteilen, der Beschwerdeführenden eine angemessene Entschädigung zzgl. MwSt. für die anwaltliche Vertretung im Beschwerdeverfahren zu bezahlen.

B. Formeller Antrag

6. Der Beschwerdeführenden sei vollumfänglich Akteneinsicht in die Verfahrensakten der Vorinstanz sowie in die zu edierenden Aktenstücke zu erteilen und die Akten seien dem Unterzeichnenden per Post zuzustellen.

Die Beschwerdeführerin macht insbesondere geltend, die von der Vorinstanz vorgenommene Beurteilung der Überbaumöglichkeit und des Verdichtungspotenzials am G. _____ weg bestehe nicht resp. werde von dieser überzeichnet dargestellt. Die bestehende Erschliessung genüge den gesetzlichen Anforderungen. So sei die zu erwartende Mehrbelastung gering sowie die Verkehrssicherheit und die Brandbekämpfung gewährleistet. Andere Gründe für den Bauabschlag als derjenige der verkehrsmässigen Erschliessung seien keine ersichtlich, weshalb das Bauvorhaben bewilligungsfähig sei. Zudem beanstandet die Beschwerdeführerin diverse Positionen der vorinstanzlichen Verfahrenskosten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Ebenfalls zog es die Archivakten des Dossiers BVD 110/2021/10 dem Verfahren bei. Die Einsprecher im vorinstanzlichen Verfahren haben sich innert der gesetzlichen Frist nicht vernehmen lassen, was gemäss Ziff. 4 der Verfügung vom 26. Juli 2021 als Verzicht auf die Beteiligung am Beschwerdeverfahren gewertet wird. Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 26. August 2021 die Beschwerdeabweisung. Zudem stellt sie weiter den Antrag, bei der zuständigen kantonalen Stelle sei ein Fachbericht zur Erschliessungssituation am G. _____ weg einzuholen. Zur Begründung verweist sie auf den angefochtenen Bauentscheid und führt erneut aus, sie erachte die Erschliessungssituation am G. _____ weg als rechtlich ungenügend.

4. Mit Verfügung vom 21. September 2021 wurden der Beschwerdeführerin antragsgemäss die amtlichen Akten zur Einsichtnahme zugestellt. Diese hat sie zusammen mit einer Stellungnahme vom 24. September 2021 retourniert.

5. Mit Verfügung vom 25. Oktober 2021 holte das Rechtsamt beim Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis III (OIK III), einen Fachbericht zur Frage der Erschliessung des geplanten Bauprojekts sowie der Verkehrssicherheit ein. Das TBA, OIK III, kommt in seinem Fachbericht vom 24. November 2021 unter anderem zum Schluss, die zu erwartende Mehrbelastung auf dem G. _____ weg könne auf Grund der heutigen Situation wohl noch als

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).

verhältnismässig gering eingestuft werden. Die Verkehrssicherheit werde jedoch schlechter und durch die Anordnung der Parkplätze könnten die Sichtfelder teilweise nicht eingehalten werden. Gestützt auf die letztgenannte Aussage wurde das TBA, OIK III, mit Verfügung vom 21. Dezember 2021 durch das Rechtsamt beauftragt, für jeden einzelnen Parkplatz – für vorwärts als auch rückwärts eingeparkte Fahrzeuge – ab dem Beobachtungspunkt die Sichtlinien und die Knotensichtweiten sowohl für Motorfahrzeuge als auch für leichte Zweiradfahrende samt den Sichtfeldern einzuzeichnen. Das TBA, OIK III, reichte am 26. Januar 2022 den ergänzten Fachbericht samt vier Situationspläne mit den eingezeichneten Knotensichtweiten ein.

6. Die Beschwerdeführerin reichte am 30. März 2022 eine Stellungnahme samt Projektänderung ein (bestehend aus den Baugesuchsformularen 1.0 und 3.0 sowie diversen Berechnungen und den Projektänderungsplänen vom 18. März 2022, alle Unterlagen gestempelt vom Rechtsamt BVD am 31. März 2022). Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 8. April 2022 mit, die BVD beabsichtige, die Projektänderung vom 30. März 2022 zur Weiterbehandlung an die Gemeinde Urtenen-Schönbühl zurückzuweisen. Gleichzeitig gab es der Beschwerdeführerin Gelegenheit, eine Kostennote einzureichen. Die Beschwerdeführerin nahm mit Eingabe vom 25. April 2022 zur beabsichtigten Rückweisung sowie zur Kostenliquidation Stellung.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG).

b) Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung / Rückweisung

a) Mit Eingabe vom 30. März 2022 reichte die Beschwerdeführerin beim Rechtsamt der BVD eine Projektänderung ein. Sie begründet ihre Projektänderung mit Verweis auf die Anregung und Kritik des Fachberichts des TBA.

b) Laut Art. 43 BewD⁴ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz

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

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

zurückzuweisen, kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens. Dementsprechend ist im Falle der Rückweisung an die Vorinstanz zur weiteren Prüfung und neuem Entscheid der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufzuheben. Hängige Beschwerden werden insoweit gegenstandslos.⁵

c) Laut ursprünglichem Baugesuch wollte die Beschwerdeführerin fünf Senkrechtparkplätze erstellen. Mit der Projektänderung nimmt die Beschwerdeführerin eine Anpassung bei der Anzahl und der Anordnung der Auto- und Veloabstellplätze vor. Neu will sie vier Längsparkfelder realisieren. Gleichzeitig wird der Containerstandort verschoben, auf den Autounterstand westseitig und den Dachvorsprung an der Westfassade wird verzichtet. Zudem wird zwischen der Grünfläche und dem Parkplatz Nr. 4 ein Sichtschutz erstellt. Ebenfalls erfolgt eine Verschiebung der statischen Stützen mit daraus resultierender Verkleinerung des Untergeschosses. Damit hat die Beschwerdeführerin ihr Bauprojekt geändert, das Bauvorhaben in den Grundzügen aber gleich belassen. Demnach kann diese Anpassung als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD behandelt werden.

d) Projektänderungsgesuche ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den aktuellsten Plänen. Massgebend sind die folgenden Pläne:

- Situationsplan 1:500 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Umgebung Erdgeschoss 1:200 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Grundriss Untergeschoss 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Grundriss Erdgeschoss 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Grundriss Obergeschoss 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Grundriss Attikageschoss 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Dachaufsicht 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Längsschnitt 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Querschnitt 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Nordfassade 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Ostfassade 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Südfassade 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022
- Westfassade 1:100 vom 18. März 2022, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 31. März 2022

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

e) Das Bauvorhaben gemäss Projektänderung vom 30. März 2022 erfordert neben zusätzlichen formellen Schritten in verschiedenen Bereichen eine (erneute) materielle Prüfung.

Die Gemeinde hat die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Sie hat vorab zu prüfen, in welcher Form resp. gegenüber welchem Adressatenkreis eine Bekanntmachung zu erfolgen hat (vgl. Art. 43 Abs. 2 BewD).

Die Projektänderung umfasst unter anderem eine neue Anordnung der Parkfelder. Dadurch ist die Beschwerdeführerin auf Kritikpunkte aus dem Fachbericht des TBA, OIK III, vom 24. November 2021 sowie dem ergänzten Fachbericht vom 26. Januar 2022 eingegangen. Die Gemeinde wird zu klären haben, ob mit der neuen Parkplatzanordnung die Verkehrssicherheit bei der Einfahrt vom Vorplatz auf den G._____weg gewahrt ist. Falls diese Parkplatzanordnung bewilligungsfähig ist, hat die Gemeinde unter anderem zu prüfen, ob allenfalls Auflagen (bauliche Massnahmen) zur Sicherstellung der Parkplatzanordnung notwendig sind.

Die Gemeinde hat im vorinstanzlichen Verfahren unter Verweis auf die Erschliessung den Bauabschlag erteilt. Die weitere materielle Prüfung des Bauvorhabens wurde – soweit ersichtlich – (noch) nicht vorgenommen. Dies hat nun (erstmal) zu erfolgen und die Gemeinde hat erneut einen Bauentscheid zu fällen.

f) Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 25. April 2022 ist die Projektänderung daher noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Sache der BVD, die erforderlichen formellen Schritte und die erstmalige Beurteilung des gesamten Bauvorhabens samt der Projektänderung im oberinstanzlichen Verfahren vorzunehmen. Der angefochtene Bauabschlag vom 9. Juli 2021 wird daher aufgehoben und das Projektänderungsgesuch wird gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD und Art. 72 Abs. 1 VRPG⁶ zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die hängige Beschwerde wird gegenstandslos.

3. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Bauabschlags wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über die Projektänderung neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeverfahren nicht verlegt werden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführerin im vorliegenden Beschwerdeverfahren diverse Positionen der vorinstanzlichen Kosten beanstandet hat. Die Gemeinde hat diese Vorbringen bei der erneuten Festlegung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren besteht aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 1000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁷).

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 Gesuch, eine Klage oder ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Die

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

⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Beschwerdeführerin hat mit der Einreichung der Projektänderung dafür gesorgt, dass die Sache zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen und das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben wird. Sie bringt in ihrer Eingabe vom 25. April 2022 vor, bei diesem Ausgang des Verfahrens sei die Kostenauflegung an die Beschwerdeführerin nicht sachgerecht. Erst die neuen Erkenntnisse im Beschwerdeverfahren betr. die Verkehrssicherheit hätten zu der nun eingereichten Projektänderung geführt, welche mit den Einwänden der Vorinstanz nichts zu tun gehabt hätte. Da die Begründung des angefochtenen Bauabschlags rechtsfehlerhaft und widersprüchlich sei, hätte der Bauabschlag unabhängig der eingereichten Projektänderung aufgehoben werden müssen. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Zum einen liegen keine besonderen Umstände vor und zum anderen hat die Vorinstanz bereits in ihrem Bauabschlag auf die nicht mehr gewährleistete Verkehrssicherheit am G._____weg hingewiesen und dies insbesondere mit der fehlenden Übersichtlichkeit auf der Strasse und den durch die Ausfahrten bedingten schlechten Sichtverhältnisse begründet. Damit gilt die Beschwerdeführerin als unterliegend, weshalb sie die Verfahrenskosten von CHF 1000.– zu tragen hat.

c) Bei diesem Ausgang werden auch keine Parteikosten gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Verfügung (Bauabschlag) der Gemeinde Urtenen-Schönbühl vom 9. Juli 2021 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Beurteilung der Projektänderung vom 30. März 2022 (gemäss Plänen vom 18. März 2022, gestempelt vom Rechtsamt BVD am 31. März 2022) im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Urtenen-Schönbühl zurückgewiesen. Im Übrigen wird das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Die Vorakten und die Projektänderungspläne vom 18. März 2022 samt den Baugesuchsformularen 1.0 und 3.0 sowie den Berechnungen (sämtliche Unterlagen zweifach) gehen an die Gemeinde Urtenen-Schönbühl.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Urtenen-Schönbühl, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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