



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/149

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. November 2021

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

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

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Port, Gemeindeverwaltung, Lohngasse 12,
2562 Port**

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 21. Juli 2021
(eBau Nummer 2020-3716/11060; 3-Familienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 15. Oktober 2020 beim Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne ein Baugesuch ein für den Neubau eines 3-Familienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle Port Grundbuchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 21. Juli 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 12. August 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 21. Juli 2021. Sie macht insbesondere geltend, das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne habe die besonnte Längsseite unzulässigerweise auf der Westseite des Bauvorhabens festgelegt. Der grosse Grenzabstand müsse gemäss Gemeindebaureglement jedoch auf der Südseite sein. Der grosse Grenzabstand auf der Südseite

des Bauvorhabens sei nicht eingehalten. Weiter sei der vorspringende Teil von zwei Metern Breite auf der Südseite des Bauvorhabens nicht zulässig. Zudem sei unklar, wo die Baustelleninstallationen Platz finden, ein entsprechender Plan fehle.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten sowie die Akten zur generellen Baubewilligung vom 5. April 2018 (bbew 43/2017) ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 21. September 2021 die Bestätigung der Baubewilligung. Die Gemeinde Port nahm zur Beschwerde Stellung, ohne einen Antrag zu stellen. Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne beantragt mit Stellungnahme vom 23. September 2021 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Festlegung des grossen Grenzabstandes

a) Mit genereller Baubewilligung vom 5. April 2018 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne der Beschwerdegegnerin auf Parzelle Port Grundbuchblatt Nr. I. _____ vor allem die Lage und Erschliessung zweier Wohnhäuser mit gemeinsamer Einstellhalle. Die beiden Gebäude wiesen dieselbe Masse auf und hatten dieselbe Ausrichtung. Die Nord- und Südfassaden waren 11.50 m lang, die Ost- und Westfassaden 13.26 m. Mit Baugesuch vom 15. Oktober 2020 beantragte die Beschwerdegegnerin die Bewilligung eines Bauvorhabens auf der mittlerweile von Parzelle Port Grundbuchblatt Nr. I. _____ abparzellierten Parzelle Port Grundbuchblatt Nr. H. _____. Im Unterschied zu dem mit genereller Baubewilligung bewilligten Bauvorhaben handelt es sich beim aktuellen Bauprojekt nicht um zwei separate Gebäude, sondern um ein einzelnes Dreifamilienhaus. Die Nord- und Südfassaden des projektierten

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

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

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

Bauvorhabens gemäss Baugesuch vom 15. Oktober 2020 erstrecken sich über 24.70 m, die Ost- und Westfassaden sind 13.00 m lang.

b) Die Beschwerdeführerin rügt, der Grenzabstand auf der Südseite des geplanten Gebäudes betrage nur 4.31 m, statt des gemäss Art. 4 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Port (GBR)⁴ geforderten Grenzabstandes von 8.00 m. Der Baubewilligungsbehörde stehe es nur zu festzulegen, bei welcher Fassade es sich um die besonnte Längsseite handelt, sofern diese nicht eindeutig bestimmbar sei, weil keine Seite mehr als 10 % länger sei. Weiter stehe es nur im Ermessen der Baubewilligungsbehörde die besonnte Längsseite zu bestimmen, wenn die Längsseiten eine Ost-West-Orientierung aufwiesen. Beim geplanten Bauvorhaben seien aber die Längsseiten Richtung Süden und Norden ausgerichtet, so dass von der besonnten Längsseite im Süden des Gebäudes auszugehen sei. Ebenfalls sei es eben gerade so, dass eine Seite mehr als 10 % länger als die andere sei. Es sei völlig willkürlich, die Westfassade als besonnte Längsseite zu bezeichnen, weswegen die Vorinstanz Ermessen ausgeübt habe, wo ihr gar keines zustehe.

c) Die Gemeinde Port äusserte sich dazu in ihrer Stellungnahme zu den Einsprachen im vorinstanzlichen Verfahren vom 14. Mai 2021. Sie stellt darin fest, dass der grosse Grenzabstand nicht auf der besonnten Längsseite im Süden liege. Die Wohnräume würden sich gegen Westen orientieren und grossflächige Fensterfronten aufweisen. Die Baubewilligungsbehörde habe über die Anwendung des grossen Grenzabstandes zu entscheiden.⁵ Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne hielt im angefochtenen Entscheid fest, dass die Baubewilligungsbehörde über die Anordnung der besonnten Längsseite entscheide und die Westfassade die besonnte Längsseite sei. Der Grenzabstand auf der Südseite sei somit eingehalten. Auf diese Begründung stützt sich die Vorinstanz auch in der Stellungnahme zur Beschwerde vom 23. September 2021 und bringt ergänzend vor, die vorliegende Baubewilligung orientiere sich an der rechtskräftigen generellen Baubewilligung vom 5. April 2018 mit damals zwei Baukörpern und denselben Abständen. Weiter sei zu beachten, dass die Wohnräume mit grossflächigen Fensterfronten sich gegen Westen orientieren.

d) Für die Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Art. 4 Abs. 1 GBR legt für die Wohnzone 2 einen kleinen Grenzabstand von 4.00 m und einen grossen Grenzabstand von 8.00 m fest. In Art. A4 GBR wird der grosse Grenzabstand wie folgt geregelt:

«¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Bewilligungsbehörde auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.»

Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (vgl. Art. 109 KV⁶ und Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung. Wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Dies gilt auch dann, wenn sie nicht selber Baubewilligungsbehörde ist, sondern sich als Verfahrensbeteiligte auf die entsprechende

⁴ Baureglement der Gemeinde Port vom 26. November 2017, genehmigt vom Kanton am 4. März 2019.

⁵ Vorakten, pag. 000069.

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

Auslegung beruht.⁷ Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung und Anwendung rechtlich haltbar ist. Die Rechtsmittelbehörde ist nicht befugt, einer anderen, ebenfalls möglichen oder vertretbaren Auslegung den Vorzug zu geben.⁸

e) Der Wortlaut von A4 GBR ist klar: Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite eines Gebäudes. Nur in Fällen, in welchen diese nicht eindeutig zu ermitteln ist, kann der grosse Grenzabstand auf einer anderen Seite zu liegen kommen. Eine besonnte Längsseite ist nicht eindeutig ermittelbar, wenn keine Seite um mehr als 10% länger ist als die andere (bei annähernd quadratischen Gebäuden) oder wenn die Längsseite Ost-West orientiert ist. Eine eigenständige Praxis der Gemeinde Port, welche von der genannten Regelung abweicht, ist nicht ersichtlich und wurde auch nicht behauptet.

Das vorliegend zu beurteilende Gebäude hat eine Länge von 24.70 m (Nord- und Südseite) und eine Breite von 13.00 m (Ost- und Westseite). Die Nord- und Südseite sind somit fast doppelt so lang wie die Ost- und Westseite. Die Längsseiten sind bei diesem Grundriss offensichtlich eindeutig bestimmbar. Das Baureglement der Gemeinde Port äussert sich nicht dahingehend, dass die besonnte Längsseite unabhängig von Länge und Ausrichtung diejenige Seite sein kann, in welcher die Wohn- und Arbeitsräume liegen. Eine solche Auslegung von Art. A4 Abs. 2 GBR widerspricht dem Wortlaut, wäre rechtlich nicht haltbar und liesse sich auch nicht durch die Gemeindeautonomie begründen.

f) Gestützt auf die gemachten Ausführungen steht fest, dass die besonnte Längsseite beim vorliegenden Bauprojekt auf der Südseite der Baute liegt. Das Bauvorhaben hat daher auf dieser Seite den grossen Grenzabstand von 8.00 m gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR einzuhalten. Der kürzeste Abstand der Fassadenlinie auf der Südseite des geplanten Gebäudes zur Parzellengrenze beträgt aber nur 4.31 m. Der minimal erforderliche Grenzabstand wird nicht eingehalten. Daher ist das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig. Der angefochtene Gesamtentscheid ist folglich aufzuheben und dem Baugesuch vom 15. Oktober 2020 der Bauabschlag zu erteilen. Unter diesen Umständen müssen die weiteren Rügen nicht geprüft werden, die Beschwerde ist ohnehin gutzuheissen.

3. Verfahrenskosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰).

b) Die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin trägt zudem die Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD¹¹). Dies hat auch im Falle eines oberinstanzlichen Bauabschlags zu gelten. Gemäss Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 21. Juli 2021 belaufen sich die amtlichen Kosten auf

⁷ BVR 2019 51 E. 6.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.1.2.

⁸ BVR 2019 S. 15 E. 3.2, 2016 S. 79 E 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1, 2012 S. 20 E.3.2; VGE 2019/218 vom 21. Juli 2020 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 3.

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

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

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

CHF 8517.50. Die amtlichen Kosten werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt zuständig.

c) Die Beschwerdegegnerin hat zudem der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit der Beschwerdeführerin die Parteikosten von CHF 1721.15 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes vom 21. Juli 2021 wird aufgehoben und dem Baugesuch des Beschwerdegegners vom 15. Oktober 2020 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von CHF 1400.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 8517.50 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zuständig. Einen allfälligen Überschuss von bereits bezahlten Gebühren hat das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne der Beschwerdegegnerin innert 30 Tagen ab Rechtskraft vorliegenden Entscheids auszuzahlen.
4. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 1721.15 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Port, Gemeindeverwaltung, 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 4 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.