



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/14

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 8. Juni 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Stadtbauamt, Fachbereich Bauinspektorat,
Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal vom 21. Dezember 2020 (Baugesuch Nr. 008-2020; Umbau Gebäude mit Aufstockung Obergeschoss, Neubau Garage und Terrasse)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 reichten am 27. Januar 2020 bei der Stadt Langenthal ein Baugesuch ein für Umbau und Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Langenthal Grundbuchblatt Nr. H._____. Nach einer Mängelmitteilung der Stadt Langenthal reichten sie am 26. Mai 2020 ein verbessertes Baugesuch ein für den Umbau des bestehenden Gebäudes mit Aufstockung des Obergeschosses sowie Neubau von Garage und Terrasse. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2/C und im Bereich des Baulinienplans Nr. 3. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 beantragten die Bewilligung einer Ausnahme vom vorgeschriebenen Strassenabstand für die geplante Versickerungsmulde. Am 4. September 2020 reichten sie eine Projektänderung ein betreffend Ersatz der bestehenden

Gasheizung mit einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Änderung der Fassadenfarbe. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführer gemeinsam mit weiteren Personen Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 21. Dezember 2020 erteilte die Stadt Langenthal die Baubewilligung und die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands. Die Einsprache wies sie ab.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführer am 15. Januar 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 21. Dezember 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen geltend, dass das Bauvorhaben bei korrekter Berechnungsweise die zulässige Gebäudehöhe überschreite.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft verzichtete mit Schreiben vom 25. Januar 2021 auf eine Beschwerdeantwort. Die Stadt Langenthal hielt mit Stellungnahme vom 17. Februar 2021 am angefochtenen Entscheid fest.

4. Das Rechtsamt holte bei der Gemeinde die Baubewilligungsakten Nr. G. _____ betreffend das bestehende Gebäude auf der Bauparzelle ein, zudem die Baubewilligungsakten Nr. I. _____ betreffend die bestehenden Gebäude auf den Nachbarparzellen Nrn. A. _____ und B. _____.

Das Rechtsamt teilte den Beteiligten ferner mit, dass es gestützt auf eine vorläufige, summarische Einschätzung Zweifel an der korrekten Darstellung der Gebäudehöhe auf dem Projektplan "Schnitte / Fassaden" habe, und bat die Beschwerdegegnerschaft um Einreichung einer vermassen Plandarstellung (Detail) der Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Dachkonstruktion. Die Höhe der Schnittlinie Fassadenflucht / Oberkante Dachsparren sei in m.ü.M. einzutragen. Die Beteiligten erhielten ausserdem Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Gemeinde hielt mit Stellungnahme vom 26. März 2021 an ihrer Ansicht fest, dass die Gebäudehöhe korrekt dargestellt und eingehalten sei.

5. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 15. März 2021 das vom Rechtsamt geforderte Plandetail ein. Die Beschwerdeführer nahmen mit Eingabe vom 27. April 2021 die Möglichkeit zur Stellungnahme wahr. Sie teilten sinngemäss mit, dass sie an ihrer Beschwerde festhielten. Auf Schlussbemerkungen haben alle Verfahrensbeteiligten ausdrücklich oder stillschweigend verzichtet.

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

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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² 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). Die Beschwerdeführer, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid formell und als Nachbarn auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

b) Die Beschwerdebegründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und zumindest sinngemäss darauf schliessen lassen, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung der Beschwerdeführer verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind.³ Die Beschwerdeführer formulieren in ihrer Eingabe vom 27. April 2021 verschiedene Fragen. Darauf ist einzutreten,⁴ soweit erkennbar ist, dass und weshalb damit Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird.

2. Parteirechte

a) Die Beschwerdeführer werfen in ihrer Eingabe vom 27. April 2021 die Frage auf, weshalb ihnen die Pläne der Baubewilligungsakten Nr. G. _____ und Nr. I. _____ nie unterbreitet worden seien.

Die Parteien haben gemäss Art. 23 VRPG⁵ Anspruch auf Einsicht in alle Akten, welche die Behörde im jeweiligen Verfahren beigezogen oder erstellt hat und die geeignet sind, Grundlage ihres Entscheids zu bilden.⁶ Diese Akten können am Sitz der Behörde eingesehen werden. Es besteht kein Anspruch auf Aktenzustellung.⁷

Aus der Vorakten ist nicht ersichtlich, dass die Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Verfahren Einsicht in die fraglichen Akten verlangt hätten und ihnen diese verweigert worden wäre. Es ist keine Verletzung von Parteirechten erkennbar.

b) Die Beschwerdeführer stellen ferner die Frage, weshalb die Vorinstanz bei ihrer Besichtigung vom 10. November 2020 nicht das Gespräch mit ihnen gesucht habe. Um eine Sache objektiv beurteilen zu können, brauche es die Meinung beider Parteien.

Bei amtlichen Augenscheinen haben die Parteien ein Recht auf Mitwirkung (Art. 22 VRPG). Eine Ortsbesichtigung ohne Beizug der Verfahrensbeteiligten kommt jedoch in Betracht, wenn sie bloss der informellen Orientierung der Entscheidbehörde dient, diese also das aus den Akten gewonnene und zur Beurteilung genügende Bild noch abrunden will.⁸

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 24

⁴ Vgl. VGE 2019.337/348 vom 23. November 2020 E. 4.4.1

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 23 N. 2

⁷ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 23 N. 15

⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 22 N. 2

Ein solcher Fall liegt hier vor. Gemäss den Erwägungen des angefochtenen Entscheids diene die Besichtigung vor Ort der Behörde zur Feststellung, dass die Oberfläche des Baugrundstücks durch künstliche Terrinauffüllungen angehoben worden war. Dies war auch in den Bauplänen so dargestellt (vgl. hinten Erwägung 3c). Die Besichtigung diene also bloss der Abrundung des aus den Akten gewonnenen Bilds. Sie durfte daher informell, ohne Mitwirkung der Beschwerdeführer, erfolgen. Die Parteirechte der Beschwerdeführer wurden dadurch nicht verletzt.

3. Gebäudehöhe

a) Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten sei. Auf dem Projektplan "Schnitte / Fassaden"⁹ sei bei der Nordfassade das massgebende Terrain falsch eingezeichnet. Die zur Messung der Gebäudehöhe relevante Höhe der Oberkante des Dachsparrens sei auf den Fassadenplänen nicht eingetragen. Nach den Berechnungen der Beschwerdeführer betrage die Gebäudehöhe an der Nordfassade 7,68 m und übersteige somit das zulässige Mass.

Im erstinstanzlichen Verfahren war u.a. auch die Gebäudehöhe an der Ostfassade umstritten, wo das Bauvorhaben Abgrabungen für eine neue Garage vorsieht. Die diesbezügliche Rüge halten die Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren nicht aufrecht.¹⁰

b) Gemäss Art. 31 GBR¹¹ beträgt in der Zone W2/C die zulässige Gebäudehöhe 7 m. Zu messen ist in den Fassadenmitten, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Giebelfelder und Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet (Art. 22 Abs. 1 GBR).

Das Gemeindebaureglement der Stadt Langenthal wurde noch nicht an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) angepasst. Zur Bestimmung des massgebenden Terrains ist daher Art. 97 aBauV massgebend (Art. 34 Abs. 2 BMBV). Zu messen ist demnach grundsätzlich vom gewachsenen Boden, d.h. vom natürlichen Terrain, wie es vor Baubeginn besteht (Art. 97 Abs. 1 aBauV). Bei Abgrabungen im Hinblick auf das Bauvorhaben ist vom abgegrabenen fertigen Terrain aus zu messen (Art. 97 Abs. 3 aBauV).

Ist das Terrain vor dem Bauvorhaben verändert worden, so ist zu unterscheiden: Bei früheren Abgrabungen ist entsprechend Art. 97 Abs. 1 aBauV vom bestehenden (früher abgegrabenen) Terrain aus zu messen.¹² Ist das Terrain hingegen durch sichtbare Auffüllung verändert worden, ist das Niveau massgebend, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht (Art. 97 Abs. 2 Bst. c aBauV). Vom ursprünglichen Terrain aus ist zu messen, wenn die seinerzeitige Baubewilligung für die Aufschüttung mit einem entsprechenden Vorbehalt verknüpft wurde (Art. 97 Abs. 2 Bst. a aBauV).

c) Die Stadt Langenthal hat bei einer Besichtigung vor Ort am 10. November 2020 sichtbare Terrinauffüllungen festgestellt. Auch aus dem Projektplan "Schnitte / Fassaden"¹³ geht hervor, dass bei der Erstellung des bestehenden Gebäudes das ursprüngliche Terrain (auf dem Projektplan als "gew. Terrain (Baugesuch 1969)" bezeichnet) an der Süd-, West- und Nordfassade angehoben wurde. Nur an der Ostfassade wurde es für die bestehende Garage abgegraben. Der

⁹ Rev. 1. September 2020, gestempelt von der Stadt Langenthal am 21. Dezember 2020

¹⁰ Vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 27. April 2021

¹¹ Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 31. März 2004

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 13 N. 6

¹³ Rev. 1. September 2020, gestempelt von der Stadt Langenthal am 21. Dezember 2020

resultierende, heute bestehende Terrainverlauf ist auf dem Projektplan mit "gew. Terrain (2020)" bezeichnet.

Mit dem Bauvorhaben sollen zusätzliche Abgrabungen zwischen dem neuen Garagenanbau und der Strasse erfolgen. Ansonsten bleibt das Terrain im Wesentlichen unverändert. Entlang der Nordfassade bleibt das fertige Terrain des Bauvorhabens identisch mit dem "gew. Terrain (2020)".

d) Im Bereich der Nordfassade ist also das Terrain durch sichtbare Auffüllung verändert worden. Für die Messung der Gebäudehöhe an der Nordfassade ist demnach das Niveau massgebend, wie es für das Baugrundstück aus dem Verlauf des umgebenden natürlichen Geländes abzulesen ist.

4. Massgebendes Terrain

a) Wie die Vorinstanz¹⁴ gehen auch die Beschwerdeführer davon aus, dass der umgebende natürliche Geländeverlauf mit dem ursprünglich gewachsenen Terrain übereinstimmt. Sie vertreten jedoch die Ansicht, dass die Linie "gew. Terrain (Baugesuch 1969)" auf dem Projektplan den ursprünglichen Geländeverlauf nicht korrekt wiedergebe. Das mit dieser Linie dargestellte Gefälle auf dem Baugrundstück von rund 8 % sei zu gross. Richtigerweise betrage das Gefälle des ursprünglichen Terrains ca. 4 %.

Zur Erläuterung führen die Beschwerdeführer aus, der Fussweg direkt westlich der Bauparzelle liege auf dem gewachsenen Terrain. Dieser habe auf Höhe der Bauparzelle ein Gefälle von 3 – 4 %. Beim Marchstein an der Südwestecke der Bauparzelle liege der Fussweg auf 475,72 m.ü.M.. Dies sei als Höhe des ursprünglichen Terrains an der ganzen südlichen Grenze der Bauparzelle anzunehmen, denn in ost-westlicher Richtung verlaufe das Terrain horizontal. An der nördlichen Parzellengrenze liege das ursprüngliche Terrain auf 474,81 m.ü.M. Dies sei aus den Bauplänen für die Gebäude auf den nördlichen Nachbarparzellen Nrn. A._____ und B._____ abzulesen. Die Neigung des ursprünglichen Terrains auf der Bauparzelle habe also ca. 4 % betragen. In der Mitte der Nordfassade des Bauvorhabens sei daher von einem massgebenden Terrain auf 474,99 m.ü.M. auszugehen. Die Oberkante des Dachsparrens befinde sich gemäss den Berechnungen der Beschwerdeführer bei 482,67. Die Differenz, d.h. die Gebäudehöhe an der Nordfassade betrage 7,68 m und übersteige somit das zulässige Mass.

b) Das Rechtsamt holte bei der Stadt Langenthal die Baubewilligungsakten für die bestehenden Gebäude auf der Bauparzelle (Nr. H._____) sowie auf den nördlichen Nachbarparzellen Nrn. A._____ und B._____ ein. Die Letzteren bildeten bei Erteilung der Baubewilligung im Jahr 1970 eine einzige Parzelle mit der Parzellennummer A._____. Die heutige Parzelle Nr. B._____ wurde offenbar zwischenzeitlich von dieser abgetrennt.

c) Den Baubewilligungsakten Nr. I._____ betreffend die damalige Parzelle Nr. A._____ (Plan "Fassaden" vom 2. Dezember 1969) lässt sich entnehmen, dass der Marchstein auf der Grenze zur Bauparzelle damals 0,47 m tiefer lag als der in jenem Plan definierte Nullpunkt. Die Höhe des Nullpunkts in Meter über Meer wird auf dem Plan "Fassaden" vom 2. Dezember 1969 nicht angegeben. Die fertige Höhe des Terrains auf der Parzellengrenze lässt sich daher dem Plan "Fassaden" nicht direkt entnehmen.

Die Beschwerdeführer erklären, das Erdgeschoss auf Parzelle Nr. A._____ liege auf 475,28 m.ü.M. Gemäss den Baubewilligungsakten I._____ liege das fertige Terrain 0,47 m tiefer.

¹⁴ Angefochtener Entscheid, Erwägung III c), zum Einspruchepunkt 1 (S. 5 oben)

Demnach liege das ursprüngliche Terrain auf der Grenze zwischen den Parzellen H. _____ und A. _____ auf 474,81 m.ü.M.

Gemäss dem in den Baubewilligungsakten Nr. I. _____ enthaltenen Querschnitt¹⁵, entspricht die Höhe des Terrains auf dieser Parzellenseite dem Erdgeschoss-Boden im Rohbau; der fertige Erdgeschossboden liegt etwa 0,10 m höher. Die Beschwerdeführer erläutern nicht, ob sich die Höhenangabe von 475,28 m.ü.M. auf den Rohbau oder den fertigen Erdgeschossboden bezieht. Im letzteren Fall wäre die Berechnung der Beschwerdeführer um 0,10 m nach oben zu korrigieren (ursprüngliches Terrain auf der Parzellengrenze auf 474,91 m.ü.M.). Eine Differenz mit dem Projektplan "Schnitte und Fassaden" des Bauvorhabens bliebe auch diesfalls bestehen. Gemäss diesem Plan treffen sich an der Grenze zu den nördlichen Nachbarparzellen ursprüngliches, bestehendes und fertiges Terrain auf einer Höhe von 474,99 m.ü.M. (Schnittlinie Fassade West; gemessen 2,05 m unter dem Nullpunkt) bis 475,19 m.ü.M. (Schnittlinie Fassade Ost; gemessen 1,85 m unter dem Nullpunkt).

d) In den Plandarstellungen der Baubewilligungsakten Nr. G. _____ betreffend das bestehende Gebäude auf der Bauparzelle Nr. H. _____ ist die ursprüngliche Geländehöhe an der Grenze zur damaligen Parzelle Nr. A. _____ nicht dargestellt. Auf dem Plan "Fassaden und Querschnitt" vom 6. März 1969 ist der Verlauf des ursprünglichen und des fertigen Geländes im Bereich des damals erstellten (heute bestehenden) Gebäudes eingezeichnet. Auch auf diesem Plan ist der Nullpunkt nicht in Meter über Meer definiert. Der Plan vom 6. März 1969 lässt sich aber mit dem Plan "Schnitte / Fassaden"¹⁶ des Bauvorhabens abgleichen, da bei diesem die Höhe des Erd- und des Untergeschosses und auch das Terrain an der Nordfassade unverändert bleiben sollen. Der Nullpunkt (oberkant fertiger Boden Erdgeschoss) wurde gleich definiert wie im Plan vom 6. März 1969; er liegt bei 477,04 m.ü.M. Demnach liegt auch der Nullpunkt (oberkant fertiger Boden Erdgeschoss) des Plans "Fassaden und Querschnitt" vom 6. März 1969 auf 477,04 m.ü.M.

Im Plan "Fassaden und Querschnitt" vom 6. März 1969 verläuft das ursprüngliche Terrain an der Ecke Nordfassade/Ostfassade 1,60 m unter diesem Nullpunkt und an der Ecke Nordfassade/Westfassade 1,70 m unter dem Nullpunkt. Zwischen diesen Punkten, also entlang der Nordfassade, verläuft das ursprüngliche Terrain gleichmässig leicht abfallend. Diese Angaben wurden exakt in den Plan "Schnitte / Fassaden" des Bauvorhabens übernommen. Die auf letzterem Plan dargestellte grüne Linie "gew. Terrain (Baugesuch 1969)" gibt den Verlauf des ursprünglichen Terrains, wie er im Plan "Fassaden und Querschnitt" vom 6. März 1969 dargestellt ist, getreu wieder.

e) Die Beschwerdegegnerschaft geht gemäss dem Projektplan "Schnitte / Fassaden" wie die Beschwerdeführer davon aus, dass der westlich der Bauparzelle gelegene Fussweg auf dem ursprünglich gewachsenen Terrain liegt. Die Fassadenansichten Nord und Süd sowie der Schnitt B–B zeigen auf der Westseite der Bauparzelle eine Böschung, mit welcher das bestehende, mit dem Bauvorhaben dort unverändert bleibende Terrain zur Parzellengrenze hin bis auf das Niveau des ursprünglichen Terrains ("gew. Terrain (Baugesuch 1969)") abfällt.

Aufgrund der Höhenangaben (Rasterwerte), die sich im Geoportal¹⁷ auf der Karte "Übersicht der LIDAR-Daten und entzerrte Luftbilder" abrufen lassen, erscheint das von den Beschwerdeführern angenommene Gefälle des Fusswegs von 3-4 % plausibel. Auch die Strasse östlich des Grundstücks weist ungefähr dieses Gefälle auf. Allerdings ist die Umgebung rings um die Bauparzelle herum durch Bauten und Anlagen verändert worden. Nord-, west- und südseitig

¹⁵ Baubewilligungsakten 5139, im Couvert "Luftschutz + Oeltankakten"

¹⁶ Rev. 1. September 2020, von der Stadt Langenthal gestempelt am 21. Dezember 2020

¹⁷ www.be.ch/geoportal

befinden sich Einfamilienhäuser mit Gärten, ostseitig eine Strasse und eine Sportanlage. Aus der Umgebung ist noch ablesbar, dass das Terrain im Bereich der Bauparzelle von Süden nach Norden leicht abfällt.¹⁸ Das exakte Gefälle des natürlichen Geländeverlaufs lässt sich aber aufgrund der allseitig veränderten Umgebung nicht mehr zuverlässig ablesen.

Selbst wenn der natürliche Geländeverlauf in einzelnen Elementen der Umgebung, namentlich beim Fussweg, noch erhalten sein sollte, so könnte doch der ursprüngliche Terrainverlauf auf der Bauparzelle daraus nicht direkt abgelesen, sondern höchstens mittels Annahmen und Vermutungen rekonstruiert werden. Demgegenüber geben die Baubewilligungsakten Nr. G._____ direkt Auskunft über den vor der erstmaligen Bebauung der Bauparzelle bestehenden, ursprünglichen Geländeverlauf. Sie erscheinen daher als das zuverlässigere Mittel, um den ursprünglichen Geländeverlauf festzustellen.

f) Entsprechendes gilt auch in Bezug auf die Pläne aus den Baubewilligungsverfahren Nr. I._____. Die jeweilige Darstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs in den Plandarstellungen der Baubewilligungsverfahren Nr. G._____ (Bauparzelle) und Nr. I._____ (nördliche Nachbarparzellen) lassen sich nicht vollständig in Einklang bringen. Den letzteren kommt aber entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kein Vorrang zu. Aus ihnen kann das für das Bauvorhaben massgebende Terrain allenfalls indirekt abgeleitet werden. Aus den Baubewilligungsakten Nr. G._____ ist hingegen das massgebende Terrain, insbesondere an der Schnittlinie mit der Nordfassade, direkt ablesbar. Auch unter diesem Aspekt erscheinen letztere als das zuverlässigere Mittel, um den ursprünglichen Geländeverlauf festzustellen.

Da der ursprüngliche Geländeverlauf ein gleichmässiges Gefälle aufwies, ist davon auszugehen, dass dieser mit dem Niveau des umgebenden natürlichen Geländeverlaufs gemäss Art. 97 Abs. 2 Bst. c aBauV übereinstimmt.

Der im Projektplan des Baubewilligungsverfahrens Nr. G._____ dargestellte und in die Projektpläne des hier streitigen Bauvorhabens übernommene Verlauf des ursprünglichen Terrains ist daher als massgebendes Terrain zur Bemessung der Gebäudehöhe an der Nordfassade zu betrachten.

g) Demnach ist das massgebende Terrain auf dem Projektplan "Schnitte / Fassaden"¹⁹ mit der grünen Linie "gew. Terrain (Baugesuch 1969)" korrekt dargestellt. Die Gebäudehöhe ist in der Mitte der Fassade von dieser Linie bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens zu messen.

5. Schnittlinie zwischen Fassade und Oberkante des Dachsparrens

a) Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Höhenkote der Oberkante des Dachsparrens an der Schnittlinie mit den Fassaden auf den Projektplänen nicht eingetragen sei. Gemäss den Berechnungen der Beschwerdeführer anhand der angegebenen Höhe für oberkant First und der Dachneigung befinde sich die massgebende Schnittlinie auf 482,67 m.ü.M. Damit sei die zulässige Gebäudehöhe an der Nordfassade auch dann überschritten, wenn die grüne Linie "gew. Terrain (Baugesuch 1969)" als massgebendes Terrain gelte.

¹⁸ Vgl. www.geoportal.ch, Karte "Übersicht der LIDAR-Daten und entzerrte Luftbilder", wo die Geländehöhe als Rasterwert abgefragt werden kann

¹⁹ Rev. 1. September 2020, von der Stadt Langenthal gestempelt am 21. Dezember 2020

b) Auf dem Projektplan "Schnitte / Fassaden"²⁰ ist die Gebäudehöhe auf allen Fassadenansichten eingetragen (West- und Ostfassade 6,70 m, Nordfassade 6,99 m, Südfassade 6,45 m). Weder die Höhe des massgebenden Terrains an den Messpunkten in der Fassadenmitte noch die Höhe der Schnittlinie mit der Oberkante des Dachsparrens sind in Meter über Meer angegeben. Das Rechtsamt äusserte mit Verfügung vom 5. März 2021 Zweifel an der korrekten Messweise der Gebäudehöhe und bat die Beschwerdegegnerschaft um Einreichung einer vermassen Plandarstellung (Detail) der Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Dachkonstruktion, in welcher die Höhe der Schnittlinie mit der Oberkante des Dachsparrens in Meter über Meer einzutragen sei.

Die Beschwerdegegnerschaft hat am 15. März 2021 einen solchen Plan im Massstab 1:20 eingereicht (Plandetail "Gebäudehöhe" im Mst. 1:20 vom 12. März 2021, vom Rechtsamt gestempelt am 16. März 2021). Auf diesem ist der Dachaufbau im Einzelnen dargestellt. Insbesondere ist ersichtlich, dass die in den Fassadenansichten eingezeichneten Dachbestandteile nur die über dem Dachsparren angebrachten Bestandteile (Unterdach, Konter- und Ziegellattung sowie Ziegel) darstellen und sich der Dachsparren darunter befindet. Die Höhe von oberkant Dachsparren wird in dieser Darstellung mit 482,39 m.ü.M. angegeben. Dies lässt sich mit den Fassadenansichten des Projektplans "Schnitte / Fassaden" vereinbaren. Die Differenz zur von den Beschwerdeführern errechneten Höhe von 482,67 m.ü.M. (welche sich wohl auf die Oberkante der gesamten Dachkonstruktion bezieht²¹), entspricht etwa der Dicke der Dachbestandteile über dem Dachsparren (rund 0,25 m gemäss Plandetail vom 12. März 2021). Die für die Messung der Firsthöhe (Art. 23 und 31 GBR) relevante Höhe der Oberkante des Firstsparrens ist im Projektplan "Schnitte / Fassaden" eingetragen.

Mit dem Plandetail "Gebäudehöhe" vom 12. März 2021 konnten die Zweifel des Rechtsamts an der korrekten Messweise der Gebäudehöhe ausgeräumt werden. Mit dieser Ergänzung ist die Angabe der Gebäudehöhe an der Nordfassade im Projektplan "Schnitte / Fassaden" korrekt. Die Gebäudehöhe an der Nordfassade, gemessen in der Fassadenmitte zwischen massgebendem Terrain und Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante des Dachsparrens, beträgt 6,99 m und hält die Maximalhöhe gemäss Art. 31 GBR ein.

Die Beschwerdeführer weisen in ihrer Stellungnahme vom 27. April 2021 darauf hin, dass gemäss dem Plandetail "Gebäudehöhe" die Ziegelschicht mit rund 11 cm Dicke das übliche Mass von 6-7 cm überschreite. Zudem sei der Lamellenkasten dort nur noch halb so hoch eingezeichnet. Was die Beschwerdeführer daraus ableiten wollen, ist nicht ersichtlich. Für die Messung der Gebäudehöhe nach Art. 22 GBR spielen weder die Masse des Lamellenkastens noch die oberste Dachschicht (welche hier gemäss dem Projektplan "Schnitte / Fassaden" auf der Südseite auch eine Photovoltaikanlage umfasst) eine massgebende Rolle.

c) Die von der Baubewilligung umfassten Pläne sind um das Plandetail vom 12. März 2021 zu ergänzen, damit der Dachaufbau, der für die Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudehöhe entscheidend ist, verbindlich festgelegt wird.

²⁰ Rev. 1. September 2020, von der Stadt Langenthal gestempelt am 21. Dezember 2020

²¹ Vgl. Beschwerdebeilage 1

6. Ergebnis und Kosten

- a) Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführer als unbegründet. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und der angefochtene Entscheid ist mit der erwähnten Anpassung zu bestätigen.
- b) Die Beschwerdeführer gelten damit als unterliegende Partei und haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²²).
- c) Es sind keine ersatzfähigen Parteikosten (Art. 104 Abs. 1 VRPG) angefallen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Langenthal vom 21. Dezember 2020 wird mit der Anpassung, dass der bewilligte Plansatz auch das Plandetail "Gebäudehöhe" im Mst. 1:20 vom 12. März 2021 (mit Stempel des Rechtsamtes der BVD vom 16. März 2021) umfasst, bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1600.– werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn D._____, eingeschrieben
- Frau F._____ und Herrn E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Stadtbauamt, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

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

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.