



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/173

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. Januar 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____ und 4 weitere Beschwerdeführende
Beschwerdeführerin 2

alle per Adresse Herrn C._____ und Frau D._____

und

Herrn **J.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **K.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher L._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Huttwil, Gemeindeverwaltung, Marktgasse 2,
4950 Huttwil**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Huttwil vom
7. September 2021 (Neubau Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 25. März 2021 bei der Gemeinde Huttwil ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit überdachtem Parkplatz auf Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. O._____. Die Parzelle liegt in der Zone mit Planungspflicht 1 (ZPP 1) und somit im Perimeter der Überbauungsordnung A._____. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 7. September 2021 erteilte die Gemeinde Huttwil die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. Oktober 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 7. September 2021 und die Abweisung des Baugesuches vom 25. März 2021. Sie machen insbesondere geltend, die kommunalen Ästhetikvorschriften seien verletzt und die minimale Ausnützungsziffer sei nicht eingehalten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 16. November 2021 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Huttwil beantragt mit Stellungnahme vom 22. Oktober 2021 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

4. Das Rechtsamt holte die Fotos ein, welche die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) im vorinstanzlichen Verfahren zur Erstellung ihres Berichts gemacht hatte, und erkannte diese zu den Akten. Anschliessend erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, allfällige Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2021 wiederholten die Beschwerdeführenden ihre Argumente bezüglich der Gebäudeeinbettung in die bestehende Hanglage und der Ausnützungsziffer. Weiter brachten sie neu vor, bei der Zusammenlegung der Parzellen Grundbuchblatt Huttwil Nr. O._____ und S._____ hätte der Überbauungsplan geändert werden müssen, die Fensterfläche des Gästezimmers sei zu gering und es fehle in den Bewilligungsunterlagen die notwendige Regenwasserretention.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

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.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

2. Ästhetik

a) Die Gemeinde holte im vorinstanzlichen Verfahren einen Bericht der OLK ein. Diese kam zum Schluss, das Bauprojekt integriere sich in das bestehende Quartierbild und sie empfahl, das Bauvorhaben zu bewilligen.

Die Beschwerdeführenden machen nun geltend, die geplante Baute sei ein standardisiertes Elementhaus, welches auf flaches Gelände ausgelegt sei. Das Gelände um das Gebäude werde eingeebnet und die Terrasse im Erdgeschoss müsse talseitig durch Pfeiler abgestützt werden. Insofern passe sich das Gebäude nicht an die Hanglage und die umliegenden Gebäude an und verletze somit die Vorschriften der ZPP 1 «A. _____» und die Überbauungsvorschriften (ÜV) der ÜO «A. _____»³. Die ZPP 1 «A. _____» bezwecke eine Wohnüberbauung mit optimierter Erschliessungsfläche, welche gut in die Landschaft integriert werde. Bei den bestehenden Gebäuden der Baugruppe III der ÜO «A. _____» werde diese Integration in die Landschaft dadurch erreicht, dass die zweigeschossigen Gebäude in den Hang eingebettet seien und somit bergseitig nur als eingeschossige Bauten in Erscheinung treten würden. Das geplante Einfamilienhaus stelle in der Überbauung einen Fremdkörper dar, weil es auch bergseitig als zweigeschossige Baute in Erscheinung trete und sich talseitig durch die vorspringende Terrasse vom abfallenden Gelände abhebe. Der Eingang des geplanten Vorhabens liege um rund 6.00 m höher als derjenige des benachbarten Hauses und die Bodenplatte des Erdgeschosses liege nur 1.60 m tiefer als die Firsthöhe des benachbarten Gebäudes. Das Vorhaben nehme im Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden in der Bauetappe III keine Rücksicht auf die Topografie des A. _____.

Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, die OLK habe sich in ihrem Bericht nicht mit den Höhenunterschieden zwischen dem Bauvorhaben und den bestehenden Gebäuden befasst. Es werde bezweifelt, dass die OLK vor Ort gewesen sei. Sie habe in ihrem Bericht lediglich die Erschliessung mit den Nachbargebäuden verglichen und als verbindendes Element die hangparallelen Satteldächer der meist flachen, rechteckigen Bauvolumen erwähnt. Die OLK sei zum Schluss gekommen, das Volumen des geplanten Bauvorhabens füge sich in Analogie zu den schon realisierten Bauten ins Quartier ein und stütze sich dabei auf die vorherrschende Bandbreite an Konstruktions- und Formvielfalt der Neubauten. Daraus sei ersichtlich, dass die OLK nur die Einordnung in das Quartier beurteilt habe, nicht aber die ebenfalls erforderliche Einordnung in die Landschaft. Sämtliche bestehenden Gebäude am A. _____ seien in den Hang eingebettet, um sich dem Gelände anzupassen. Die geplante Baute stehe im klaren Gegensatz dazu. Darauf sei die OLK mit keinem Wort eingegangen, sondern einzig darauf, dass sich das Erdgeschoss in der Höhenlage am gewachsenen Terrain orientiere und auf sinnvoller Höhe im Gelände sitze. Dies sei hier aber nicht unbedingt erwünscht und sage auch nichts darüber aus, wie sich das Gebäude in den Hang integriere. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden sei es eben auch nicht zutreffend, dass das Erdgeschoss auf sinnvoller Höhe im Gelände sitze. Das Gebäude integriere sich entgegen der Auffassung der OLK eben nicht in das bestehende Quartierbild, weshalb ein Augenschein vor Ort beantragt werde.

Das geplante Gebäude könne besser in die Landschaft im Hang integriert und auf die Gesamtlage der Überbauung abgestimmt werden, ohne die zulässige Nutzung einzuschränken. Gestützt auf kommunale Gestaltungsvorschriften könne die Änderung einer vorgesehenen nachteiligen Bauform oder der Verzicht auf eine ortsfremde Bauform verlangt werden. Vorliegend bestehe die Möglichkeit, das Erdgeschoss in den Hang einzubetten, so dass das geplante Gebäude im

³ Überbauungsordnung «A. _____ I», Überbauungsvorschriften vom 20. August 2012, geringfügige Änderung vom 27. November 2012, beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 27. November 2012, genehmigt durch das AGR am 10. Dezember 2012.

Vergleich zu den übrigen Einfamilienhäusern bergseitig nicht als massiver Block in Erscheinung trete.

Insgesamt verletze das Bauvorhaben die kommunalen Ästhetikvorschriften von Art. 312 GBR⁴ und Art. 6 Abs. 1 ÜV und es könne nicht bewilligt werden. Es könne zudem nicht unbesehen auf den unvollständigen Bericht der OLK abgestellt werden.

b) Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 22. Oktober 2021 aus, die baupolizeilichen Masse würden eingehalten. Das Bauvorhaben befinde sich nicht in einem Ortsbildschutzperimeter, aber in einer Überbauungsordnung mit topografischen Herausforderungen. Im Baubewilligungsverfahren sei ein Bericht der OLK eingeholt worden, welche sich in positivem Sinn zur Einbettung und Orientierung des Gebäudes im Hang und zur Einpassung im Quartier geäussert habe.

c) Die Beschwerdegegner äussern sich dahingehend, dass es nicht korrekt sei, dass das geplante Gebäude ein standardisiertes Elementhaus sei, welches auf flaches Gelände ausgelegt sei. Entsprechen der Form und Topografie des Baugrundstückes hätten die Beschwerdegegner für ihr Haus einen länglichen Grundriss gewählt, welcher sich entsprechend gut in das bestehende Gelände einbetten lasse.

Die Schlussfolgerung der Beschwerdeführenden, dass sich ein zweigeschossiges Gebäude ausschliesslich gut in die Landschaft «A. _____» einfüge, wenn es bergseitig nur als eingeschossige Baute in Erscheinung trete, sei nicht zulässig. Die Ästhetikvorschriften dürften Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung in der Regel nicht wesentlich einschränken und die Zonenordnung nicht ausser Kraft setzen. Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, welche eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten, seien daher unzulässig. Das geplante Bauvorhaben halte sich in jeder Beziehung an die reglementarisch vorgegebenen Masse, was im Bauentscheid bestätigt und von den Beschwerdeführenden mit Ausnahme der Ausnützungsziffer auch nicht bestritten werde.

Die OLK habe festgestellt, die geplante Baute füge sich ins Quartier ein und sie sitze auf sinnvoller Höhe im Gelände, was auch die Vorinstanz bestätigt habe. Es sei eine Rechtsfrage, ob die Vorinstanz den Begriff «gute Integration in die Landschaft» richtig ausgelegt habe. Die Gemeinden hätten diesbezüglich einen erheblichen Beurteilungsspielraum, so dass es vorab deren Sache sei zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben wolle.

Weiter bringen die Beschwerdegegner vor, die Beurteilung der Situation durch die OLK sei zwar kurz, aber begründet und schlüssig. Auch wenn die Behörde an die Berichte der OLK nicht gebunden seien, dürfe nach Gerichtspraxis von deren Schlussfolgerung nur aus triftigen Gründen abgewichen werden. Solche Gründe würden offensichtlich nicht vorliegen.

d) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige

⁴ Baureglement der Gemeinde Huttwil vom 3. Dezember 2019, genehmigt vom Kanton am 24. April 2020.

Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁵

Gemäss Art. 411 GBR sind Bauten und Anlagen, Reklamen, Anschriften, Anlagen zur Energiegewinnung und Parabolantennen so zu gestalten, dass hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt. Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, Volumen, Lage und Proportionen der Bauten und Anlagen, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen. Zur ZPP 1 «A. _____» hält das Baureglement der Gemeinde Huttwil in Art. 312 zusätzlich fest, in dieser Zone mit Planungspflicht solle eine Wohnüberbauung mit optimierter Erschliessungsfläche entstehen, welche gut in die Landschaft integriert wird. Die ÜO «A. _____» gestattet in Art. 5 Abs. 1 ÜV freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser im Perimeter der ÜO, wobei Blockhäuser nicht zugelassen sind. Art. 6 ÜV regelt die architektonische Gestaltung der Überbauung, indem vorgegeben wird, dass die Gesamtanlage der Überbauung als architektonische Einheit zu gestalten ist. Bauvolumen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Weiter sollen natürliche Baumaterialien verwendet werden, glänzende Baumaterialien, Stahlskelettbauten oder transparente Kunststoffbauten sowie grelle Farbtöne sind nicht zugelassen. Farbgebung und Materialisierung sind auf Umgebung und Nachbarbauten abzustimmen.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Begriffe wie «gute Gesamtwirkung» und «architektonische Einheit» stellen unbestimmte kommunale Gesetzesbegriffe dar, bei deren Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an die Erfordernisse der guten Gesamtwirkung wie auch der architektonischen Einheit nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁶

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.⁷

e) Die OLK beschreibt in ihrem Bericht vom 10. August 2021 das Bauvorhaben und dessen Umgebung wie folgt:

«Das Neubauquartier am A. _____ ist geprägt durch die steile Hanglage. Die hangparallelen Volumen werden meist auf deren Längsseiten erschlossen und als verbindendes Element sind hier die hangparallelen Satteldächer der meist einfachen, rechteckigen Bauvolumen prägend für das Quartiersbild. Hangseitig der Strasse sind markante Sockelbauten für die Garagen vorherrschend, während auf der talseitigen Strassenseite die Eingangspartien zum Teil abgegraben werden.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

Die Materialwahl der bestehenden Häuser reicht von reinen Betonfassaden über Putzfassaden in dezenten Helltönen bis zu Holzfassaden, naturbelassen oder farbig gestrichen.

Der zu beurteilende Neubau auf längsrechteckigem Grundriss von 17.26m x 7.15m weist zwei Vollgeschosse unter einem flach geneigten, hangparallelen Satteldach auf. Eingeschossige Anbauten für Carport und Terrasse ergänzen das Projekt. Analog dem Nachbargebäude auf der Parzelle N._____ orientiert sich der Bau im Bereich der Einfahrt am Strassenniveau und liegt mit dem Erdgeschoss weiter südöstlich rund 90cm unter Strassenniveau.

Die Fassade der geplanten Holzkonstruktion ist mit einer gestrichenen Holzschalung verkleidet mit farblich abgesetzten Fenster- und Türeinfassungen.»

In ihrer Beurteilung hält die OLK weiter fest:

«Das Volumen des geplanten Bauvorhabens fügt sich in Analogie zu den schon realisierten Bauten ins Quartier und ergänzt dieses sinngemäss. Das Erdgeschoss orientiert sich in der Höhenlage am gewachsenen Terrain und sitzt auf sinnvoller Höhe im Gelände.

Die gewählte Gestalt orientiert sich zwar nicht an der örtlichen Bautradition, fügt sich jedoch in die am P._____weg vorherrschende Bandbreite an Konstruktions- und Formvielfalt der Neubauten ein. Neben moderneren Beton-, Putz- und Holzbauten findet man hier auch bestehende Neubauten mit ähnlicher Holzschalung und farblich abgesetzten Fensterleibungen.»

Die OLK kommt zum Schluss, dass sich das Bauprojekt ins bestehende Quartiersbild integriere und empfiehlt die Bewilligung.

f) Die Beurteilung der OLK ist nachvollziehbar und überzeugend. Die OLK hat sich vor Ort ein Bild der Situation gemacht und Fotos aufgenommen, welche die BVD im vorliegenden Verfahren zu den Akten erkannt hat. Die Bilder zeigen aktuell bestehende Bauten in der Nachbarschaft des geplanten Vorhabens mit verschiedenen Gebäudeformen, Materialien und Farben. Neben einem roten Haus mit weissen Fensterrahmen im skandinavischen Stil befinden sich im Quartier beispielsweise auch ein Haus mit weisser Fassade sowie eine Liegenschaft mit einer Holzverkleidung. Bezüglich der geplanten Holzkonstruktion sowie der farblich abgesetzten Fenster- und Türeinfassungen der vorgesehenen Baute kann dem Bericht der OLK gefolgt werden, welcher ausführt, die geplante Baute orientiere sich zwar nicht an der örtlichen Bautradition, füge sich jedoch in die am P._____weg vorherrschende Bandbreite an Konstruktions- und Formvielfalt der Neubauten ein.

Weiter führt die OLK in ihrem Bericht vom 10. August 2021 aus, das geplante Projekt orientiere sich analog dem Nachbargebäude auf Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. N._____ im Bereich der Einfahrt am Strassenniveau und liege mit dem Erdgeschoss weiter südöstlich rund 90 cm unter Strassenniveau. Auch dieser Ansicht kann gefolgt werden, auf den Bildern ist ersichtlich, dass die Nachbarbaute entsprechend gelegen ist.

Die OLK kommt zum Schluss, das Volumen des geplanten Bauvorhabens füge sich in Analogie zu den schon realisierten Bauten ins Quartier ein und ergänze dieses sinngemäss. Das Erdgeschoss orientiere sich in der Höhenlage am gewachsenen Terrain und sitze auf sinnvoller Höhe im Gelände. Insofern hat sich die OLK entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden mit der Höhe der Liegenschaft und der Einbettung in die Hanglage im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden auseinandergesetzt. Der Meinung der OLK ist auch in diesem Punkt zu folgen, da die Zweigeschossigkeit bzw. die Höhe der geplanten Liegenschaft in erster Linie von der Südseite sichtbar ist. Aus dieser Perspektive treten auch die umliegenden Gebäude mächtig und

zweigeschossig in Erscheinung, so dass sich die geplante Baute in die bestehende Überbauung einfügt.

g) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass diese Rüge unbegründet ist. Die OLK hat das Bauvorhaben geprüft und zur Bewilligung empfohlen. Die Gemeinde Huttwil ist der Beurteilung der OLK gefolgt. Auch die BVD sieht keinen Anlass, von der Fachmeinung der OLK abzuweichen und dem Bauvorhaben die Baubewilligung aus ästhetischen Gründen zu verweigern.

3. Ausnützungsziffer

a) In ihrer Beschwerde bringen die Beschwerdeführenden vor, gemäss Art. 12 ÜV gelte für jedes Bauvorhaben im Perimeter der ÜO «A. _____» eine minimale Ausnützungsziffer von 0.3 gemäss Art. 93 der Bauverordnung vom 6. März 1985⁸. Die entsprechende Norm sei zwar aufgehoben worden, aber aufgrund der Übergangsbestimmung in Art. 34 Abs. 5 BMBV⁹ gelte die minimale Ausnützungsziffer für das vorliegende Bauvorhaben.

Die Beschwerdeführenden führen aus, das Bauvorhaben halte die minimal vorgeschriebene Ausnützungsziffer von 0.3 nach den Berechnungen der Bauherrschaft gerade noch ein. Gemäss den Baugesuchsplänen seien im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss das Aufstellen eines Heizkessels sowie einer Waschmaschine und eines Trockners vorgesehen. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Wackküchen würden aber nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gehören. Es sei daher nicht korrekt, den Hauswirtschaftsraum als Arbeitsraum in die anrechenbare Bruttogeschossfläche miteinzubeziehen, dies umso mehr als dass das Gebäude weder Kellerräume noch eine eigentliche Waschküche oder ähnliche Flächen aufweise, welche nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen wären. Dies scheine nicht plausibel.

Das Bauvorhaben könne demzufolge aufgrund der Verletzung von Art. 12 ÜV nicht bewilligt werden, der Bauentscheid müsse in diesem Punkt wegen Rechtsfehlerhaftigkeit aufgehoben werden.

b) Die Vorinstanz bringt in ihrer Stellungnahme vor, der Hauswirtschaftsraum sei als beheiztes Zimmer für häusliche Arbeiten gemäss Art. 63 BauV¹⁰ und als Waschküche verwendbar. Die von den Gesuchstellern berechnete Ausnützungsziffer von 0.3 sei plausibel und eingehalten.

c) Die Beschwerdegegnerschaft bringt vor, das Projekt halte die minimale Ausnützungsziffer von 0.3 ein. Der Hauswirtschaftsraum sei ungefähr 10 m² gross, habe die gleiche Höhe wie die übrigen Räume im Erdgeschoss und habe ein Fenster, welches Belichtung und Belüftung sicherstelle. Wäscheturm und Heizung würden etwas mehr als einen Quadratmeter der Bodenfläche in Anspruch nehmen. Der Raum sei überwiegend zur Verwendung als Arbeitsraum beispielsweise fürs Wäscheglättten, Putzarbeiten und Reparaturarbeiten vorgesehen. Als für die anrechenbare Bruttogeschossfläche hinzuzuziehenden Wohnräume würden alle dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Zimmer und somit auch Zimmer für häusliche Arbeiten gelten. Es sei weiter nicht relevant, ob ein Raum unter Einhaltung sämtlicher gesundheitspolizeilicher und wohnhygienischer Vorschriften zum Wohnen verwendet werden dürfe, sondern nur, ob er dem Wohnen dienen könne. Kriterien dafür seien bei Räumen für Wohnen oder Arbeiten das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung sowie die innere Ausgestaltung des Raumes. Anzurechnen sei auch die

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985, Fassung in Kraft bis 31. Juli 2011 (aBauV, BSG 721.1).

⁹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Bruttogeschossfläche von Räumen, die mit geringem Aufwand in einen für das Wohnen oder Arbeiten verwendbaren Raum umgewandelt werden könnten. Der Raum sei zu Recht zur Berechnung der Ausnützungsziffer beigezogen worden.

d) Gemäss Art. 12 der ÜV gilt für jedes Bauvorhaben im Perimeter der Überbauungsordnung eine minimale Ausnützungsziffer von 0.3. Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass Art. 93 aBauV¹¹ angewendet wird.

Die UeO «A. _____» stammt aus dem Jahr 1995 und umfasste damals zunächst die Bauetappen I und II. Im November 2012 wurde eine geänderte UeO beschlossen, die neu auch die Bauetappe III umfasste. Diese UeO basiert auf dem alten Baureglement der Gemeinde Huttwil vom 17. März 2010, das im Anhang für den Begriff der Ausnützungsziffer auf Art. 93 aBauV verwies. Aus dem Wortlaut von Art. 12 ÜV und der Entstehungsgeschichte lässt sich schliessen, dass sich das in Art. 12 ÜV genannte minimale Nutzungsmass auf Art. 93 aBauV bezieht. Die aktuelle Version der UeO «A. _____» ist zwar erst nach Inkrafttreten der BMBV erlassen worden, die Übergangsfrist nach Art. 34 Abs. 1 BMBV läuft aber noch bis zum 31. Dezember 2023. Es ist daher vorliegend auf die Definition der Ausnützungsziffer gemäss Art. 93 aBauV abzustellen.

Die Ausnützungsziffer definiert sich nach Art. 93 aBauV wie folgt: „Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.“ „Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile (...).“¹²

Nach Art. 93 Abs. 2 aBauV gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind.¹³ Weiter werden auch Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen nicht angerechnet.¹⁴ Allerdings ist für die Frage, ob ein bestimmter Raum zum Wohnen verwendbar ist, nach konstanter Praxis nicht auf Absichtserklärungen der Bauherrschaft, sondern auf die objektive Ausgestaltung abzustellen. Massgebend ist somit nicht, ob ein Raum rechtmässig, d.h. unter Einhaltung sämtlicher gesundheitspolizeilicher und wohnhygienischer Vorschriften, als Wohnraum genutzt werden darf, sondern ob er zum Wohnen dienen kann.¹⁵ Wo die Ausgestaltung eines Raumes eine Wohnnutzung zulässt oder geradezu dazu einlädt, ist die entsprechende Fläche vorsorglicherweise anzurechnen. Andernfalls wird die Aufgabe der Baupolizeibehörden, welche die Einhaltung der bewilligten Nutzung zu überprüfen haben, in unzumutbarem Masse erschwert. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bilden etwa das Mass der Belichtung der Räume durch Fenster, die Isolation der Räume, die Raumhöhe, die Erschliessung und ähnliches. Dabei sind nicht alle Elemente gleich wichtig. Das Fehlen einer Isolation ist sehr viel leichter nachträglich, ohne dass die Baupolizeibehörde davon etwas merkt, zu «korrigieren», als etwa fehlende oder zu kleine Fenster, die ungenügende Raumhöhe oder ein für den täglichen Gebrauch ungenügender Treppenaufgang. Soll also der Raum nicht angerechnet werden, so muss vor allem bei der Befensterung und/oder der Raumhöhe und/oder der Erschliessung dafür gesorgt werden, dass eine Umnutzung zum Wohnen nicht leicht

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (aBauV, BSG 721.1).

¹² Art. 93 Abs. 1 und 3 aBauV.

¹³ Art. 93 Abs. 2 Bst. a aBauV.

¹⁴ Art. 93 Abs. 2 Bst. c aBauV.

¹⁵ VGE Nr. 21762 vom 22. März 2004 E. 3.4.; vgl. auch KPG-Bulletin 1/86, S. 15 ff., Ziff. 2.2.2.

möglich ist. Andernfalls ist der Raum der Bruttogeschossfläche anzurechnen.¹⁶ Konkret schreibt Art. 64 BauV vor, dass die Fensterfläche mindestens 10% der Bodenfläche beträgt, damit sich ein Raum zum Wohnen oder Arbeiten eignet. Weiter müssen Wohn- und Arbeitsräume mit einer Heizeinrichtung oder -möglichkeit versehen sein sowie genügend gegen Wärmeverluste isoliert sein (Art. 65 BauV). Ausserdem müssen Wohn- und Arbeitsräumen eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufweisen und die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 8.00 m² betragen (Art. 67 BauV).

e) Umstritten ist, ob die minimale Ausnützungsziffer im vorliegenden Vorhaben eingehalten ist, namentlich ob der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes zur Bruttogeschossfläche hinzugerechnet werden kann.

Der fragliche Raum befindet sich im Erdgeschoss auf der gleichen Ebene wie das Wohn-/Esszimmer, das Schlafzimmer und die Sanitärräume und ist direkt vom Flur zugänglich. Er hat gemäss bewilligtem Plan «Grundriss Erdgeschoss» eine Grundfläche von 12.82 m² sowie eine Fensterfläche von 1.30 m². Damit beträgt die Fensterfläche über 10% der Bodenfläche. Der genehmigte Plan «Schnitte A & B» zeigt, dass die Raumhöhe im Erdgeschoss durchgehend 2.50 m beträgt, womit die minimale lichte Höhe eingehalten ist. Der Raum befindet sich auch im Dämmperimeter und ist beheizt.¹⁷ Der Raum lässt eine Wohnnutzung unter Einhaltung der gesundheitspolizeilichen und wohnhygienischen Vorgaben zu und bietet genügend Platz, um als Arbeitsraum für häusliche Arbeiten zu dienen. Er ist daher zur Bruttogeschossfläche hinzuzurechnen.

Bei einer Grundstückfläche der Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. O._____ von 779.00 m² muss die Bruttogeschossfläche bei einer Ausnützungsziffer von 0.3 gemäss Art. 12 ÜV mindestens 233.70 m² betragen. Die gesamte Bruttogeschossfläche beträgt ca. 234.41 m² (Bruttogeschossfläche gemäss den Grundrissen Erdgeschoss und Dachgeschoss abzüglich Treppenlauf, welcher nur einmal zur Bruttogeschossfläche gerechnet wird), womit die Ausnützungsziffer 0.301 beträgt und somit eingehalten ist.

4. Parzellierung

a) In ihrer Stellungnahme vom 20. Dezember 2021 bringen die Beschwerdeführenden erstmals vor, es sei fraglich, ob die Änderung im Überbauungsplan rechters sei, ohne die Nachbarschaft einzubeziehen. Auf dem genehmigten Überbauungsplan sei die Parzellierung klar ersichtlich. Die bereits realisierten Bauten hätten sich an diese Vorgaben gehalten und ihre Wohnbauten entsprechend geplant und konzipiert. Für das vorliegend geplante Bauvorhaben sei eine Änderung der Parzellierung vorgenommen worden, welche erst die längliche Anordnung des Gebäudes ermögliche. Die Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. R._____, auf welcher die Baute gemäss der Parzellierung im Überbauungsplan und unter Berücksichtigung eines möglichen Bauprojekts auf der Ursprungsparzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. O._____ geplant und gebaut wurde, sei nun am stärksten beeinträchtigt. Die Beschwerdeführenden argumentieren, dass wenn die Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. S._____ ihre ursprüngliche Grösse beibehalten hätte, kein Bau eines Gebäudes möglich gewesen wäre, welches nicht in den Hang gebaut würde. Die Sichteinschränkung für die Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. R._____ hätte sich somit in Grenzen gehalten. Mit der Vergrösserung der Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. O._____ sei nun die Realisierung eines längeren und höheren Gebäudes möglich.

¹⁶ BDE RA Nr. 11041-90 vom 3. April 1991, E. 8.b; bestätigt durch VGE Nr. 18253/18255 vom 19. August 1991, E. 2b; ähnlich auch VGE Nr. 100.2014.304 vom 12. März 2015, E. 4.2.

¹⁷ Vgl. Vorakten, Baugesuchsunterlagen, Energienachweis mit entsprechenden Plänen.

Dadurch werde die Privatsphäre der Beschwerdegegner [recte: Beschwerdeführenden] B._____ stark beeinträchtigt, da das Bauprojekt Fensterflächen vorsehe, welche einen direkten Einblick in die Wohn- und Gartenanlage der Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. R._____ gewähre. Die Beschwerdeführenden bringen vor, für die bergseitigen Parzellen müsse ein deutlich höherer Erschliessungskostenbeitrag abgegolten werden als für die talseitigen Parzellen, was aufgrund der besseren Aussicht auch nachvollziehbar sei. Durch das höhere geplante Bauvorhaben auf der Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. O._____ werde dieser kostenpflichtige Vorteil vereitelt, wodurch die Parzelle Huttwil Grundbuchblatt Nr. R._____ deutlich an Wert verliere.

b) Die ÜV «A._____» geben in Art. 4 den Inhalt des Überbauungsplanes wieder. Im Überbauungsplan werden folgende Elemente verbindlich geregelt: Bauten (Baubereiche, Gestaltungsbaulinien, Bereiche für erdüberdeckte Autounterstände, Firststrichtungen der Hauptbauten, Baubereich x, Grünbereiche), Erschliessung (Lage der Basiserschliessung [U._____strasse] inkl. Gehweg, Lage der Detailerschliessung [W._____weg, P._____weg], Lage der Landwirtschaftswege, Lage der Fusswege, Lage der Vorplätze/Versatzflächen, Zufahrten und Wendeplätze), Umgebung (Lage der Bepflanzung), Spezialbereiche (Bereich Werkhof, Bereich «Grüebli»). Die weiteren in der ÜV «A._____» enthaltenen Vorschriften betreffen die baupolizeilichen Masse, die Erschliessung etc.

c) In den ÜV «A._____» sind keine Vorschriften enthalten, welche die Parzellierung zwingend gemäss Überbauungsplan vom 11. Juni 2012 festlegen. Der Plan zeigt die zu diesem Zeitpunkt in Kraft gewesene Parzellierung und hat den Zweck, den Perimeter der Überbauungsordnung zu verdeutlichen, die Bereiche für die verschiedenen Arten von Bauten, die Erschliessung, die zugelassenen Firststrichtungen auf den Grundstücken und die Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten und erdüberdeckte Autounterstände aufzuzeigen.

Aus diesem Plan sowie den ÜV «A._____» kann keine Verpflichtung abgeleitet werden, die Grundstücksgrenzen unverändert belassen zu müssen. Die Eigentümerin der fraglichen Grundstücke ist die Herdgemeinde Huttwil, welche zivilrechtlich berechtigt ist, ihre Grundstücke zusammenzulegen oder aufzuteilen. Auch nach der Zusammenlegung müssen die für alle Grundstücke im Perimeter der Überbauungsordnung geltenden baupolizeilichen Masse eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall.

5. Weitere Rügen

a) Die Beschwerdeführenden machen in ihren Schlussbemerkungen geltend, die Gemeinde hätte bei pflichtbewusster Beurteilung auch erkennen müssen, dass beim Gästezimmer die wohnhygienischen Voraussetzungen nicht erfüllt würden (Fensterflächen) und in den Bewilligungsunterlagen die notwendige Regenwasserretention fehle.

b) Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügen grossen Teil geöffnet werden können (Art. 64 Abs. 1 BauV). Das von den Beschwerdeführenden erwähnte Gästezimmer hat eine Bodenfläche von 25.58 m². Die Fensterfläche des Gästezimmers muss daher mindestens 2.558 m² (aufgerundet 2.56 m²) betragen. Laut dem bewilligten Plan «Grundriss Dachgeschoss» vom 23. März 2021, rev. 8. und 14 April 2021, weist das Gästezimmer eine Fensterfläche von 2.56 m² auf. Die wohnhygienischen Vorschriften von Art. 64 Abs. 1 BauV sind damit eingehalten.

c) Die Beschwerdegegnerschaft hat in einem Werkleitungsplan vom 23. März 2021, rev. am 8. und 14. April 2021, dargestellt, wie das Dach(regen)wasser abgeleitet werden soll und die Gemeinde hat das Vorhaben geprüft, einen Bericht der E._____ Ingenieure ag (Gemeindeingenieure) eingeholt und die Gewässerschutzbewilligung unter Auflagen erteilt. Die Gewässerschutzbewilligung nennt als Auflagen unter anderem jene, die im Bericht der E._____ Ingenieure ag gefordert werden. Darin ist festgehalten, dass im Falle der Einleitung des Dachwassers in die Sauberabwasserleitung der Gemeinde eine Retentionsanlage vorzuschalten ist. Die Bauherrschaft wird daher bei Einleitung des Regenabwassers in die Gemeindeleitung zwingend eine solche Anlage erstellen müssen. Die Rüge, die notwendige Regenwasserretention fehle, ist unbegründet.

6. Beweisantrag, Verfahrenskosten

a) In ihrer Beschwerde vom 4. Oktober 2021 beantragen die Beschwerdeführenden die behördliche Anordnung eines Augenscheins. Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 VRPG¹⁸). Die Behörde ist deshalb verpflichtet, die ihr rechtzeitig und formrichtig vorgelegten Beweismittel abzunehmen. Dies gilt nicht, wenn die Beweismittel eine nicht erhebliche Tatsache betreffen, wenn sie offensichtlich untauglich sind, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen, oder wenn die urteilende Behörde ihre Überzeugung aufgrund bereits abgenommener Beweise schon willkürfrei hat bilden können.¹⁹ Aufgrund der Akten, des Berichts der OLK und den von dieser angefertigten Fotos sowie den Plänen konnte sich die BVD ein ausreichendes Bild von der Situation machen. Von einem Augenschein sind keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten. Somit konnte auf die Durchführung eines solchen verzichtet werden.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰). Zudem haben die Beschwerdeführenden den Beschwerdegegnern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von CHF 2945.50 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Huttwil vom 7. September 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁹ BGE 124 I 242 E. 2, 285 E. 5; BGE 122 II 464 E. 4.

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von CHF 2945.50 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____ und Frau D._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher L._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Huttwil, 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.