



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/131

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. Dezember 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Städtli 26, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil, Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 8,
Postfach 164, 4914 Roggwil BE

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 21. Juli 2023
(eBau Nummer 2022-5129; Abbruch EFH, Neubau MFH mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 4. März 2022 bei der Gemeinde Roggwil ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle Roggwil Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Gemeinde Roggwil leitete das Gesuch zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Oberaargau weiter, welches mit Gesamtbauentscheid vom 21. Juli 2023 dem Beschwerdegegner die Baubewilligung erteilte.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 18. August 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie verlangen, dass die Ausnahmegewilligung betreffend die Unterschreitung des Strassenabstands für den geplanten Containerplatz nicht zu

gewähren sei, dass der Bauinstallationsplan engmaschig durch die Gemeinde Roggwil zu begleiten sei und der Neubau mit einer Solaranlage auszustatten sei. Ferner melden sie – wie bereits in ihrer Einsprache vom 10. März 2023 – aufgrund verschiedener befürchteter Schäden insbesondere an ihrer Nachbarliegenschaft erneut Rechtsverwahrung an.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Oberaargau beantragt mit Schreiben vom 13. September 2023 die Abweisung der Beschwerde soweit darauf einzutreten sei, ohne sich inhaltlich dazu zu äussern. Mit Schreiben vom 22. September 2023 beantragt der Beschwerdegegner ebenso die Abweisung der Beschwerde. Auch die Gemeinde Roggwil beantragt in ihrem Schreiben vom 22. September 2023 die Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des Gesamtbauentscheids vom 21. Juli 2023.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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 Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb unter Vorbehalt der nachstehenden Ausführungen grundsätzlich einzutreten.

c) Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD⁴). Dadurch wird die Bauherrschaft in die Lage versetzt, ihr allenfalls durch Projektänderung Rechnung zu tragen.⁵ Rechtsverwahrungen sind gemäss Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD ins Dispositiv des Bauentscheids aufzunehmen, wobei die entsprechende Anmerkung im Dispositiv nur deklaratorische Wirkung hat.⁶ Sie können auch noch im Beschwerdeverfahren vorgemerkt werden, sofern die Vorinstanz die Anmerkung unterlassen hat.

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).

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

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35–35c N. 3.

⁶ Vgl. VGE 2016/266 vom 30. Oktober 2017 E. 6.4.

Das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden ist auf die Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden betreffend die befürchteten Bauschäden aufgrund von Erdbewegungen und Erschütterungen in Erwägung 12 auf Seite 6 des angefochtenen Gesamtbauentscheids eingegangen und hat diese in Ziffer 4 des Dispositivs angemerkt. Deren Erneuerung bzw. Bestätigung im oberinstanzlichen Verfahren ist nicht notwendig. Der Beschwerdegegner hat ferner von den zusätzlichen Ansprüchen der Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde (befürchtete Schäden aufgrund des geplanten Containerstandorts) Kenntnis nehmen können. Die Kenntnisnahme und -gabe der Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden gilt somit als erfolgt, womit deren Zweck erfüllt ist. Insofern als dass sie die Rechtsverwahrung betrifft, ist auf die Beschwerde deshalb nicht einzutreten.

2. Ausnahme betreffend Unterschreitung des Strassenabstands

a) Die Beschwerdeführenden befürchten, dass der nördlich des Neubaus vorgesehene Rollcontainerstandort sie in ihrer Sicherheit gefährde, da dieser am oberen Rand der abschüssigen Kreuzung zu stehen kommen soll. Es bestehe in diesem Bereich ein weitläufiges Gefälle, weswegen insbesondere sie, als Eigentümer der darunterliegenden Parzelle, aber auch alle anderen sich dort aufhaltenden Personen gefährdet seien. Die Abfallentsorgung sollte daher aus Sicherheitsgründen nicht mit Rollcontainern, sondern mit Kehrrihtsäcken erfolgen und die diesbezügliche Ausnahme betreffend die Unterschreitung des Strassenabstands sei nicht zu gewähren.

b) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten, der als Bauverbotsstreifen gilt (Art. 80 Abs. 1 SG⁷). Dieser Strassenabstand beträgt gegenüber Gemeindestrassen 3.6 m ab Fahrbahnrand, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG und Art. 59 SV⁸). Die Gemeinden können zudem gestützt auf Art. 81 Abs. 1 SG Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Als Ausnahmegrund kommen Verhältnisse in Betracht, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des konkreten Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.⁹

c) Die Gemeinde Roggwil hat in Art. 313 Abs. 2 GBR¹⁰ für Detailerschliessungsstrassen einen Strassenabstand von 3 m vorgesehen. Dieser wird mit dem Bau des vorgesehenen Containerplatzes unterschritten, was somit einer Ausnahmegewilligung bedarf. Der Beschwerdegegner beantragte und begründete diese mit seinem Ausnahmegesuch vom 14. Dezember 2022 wie folgt: Der gewählte Containerstandort sei gut mit den Lastwagen der Müllabfuhr zugänglich und somit der bestmögliche Standort, welcher zudem die Sicht für die Autofahrer nicht beeinträchtige.¹¹ Gemäss Amtsbericht vom 30. März 2023 beurteilte die Bau- und

⁷ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

⁸ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1).

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4.

¹⁰ Baureglement der Gemeinde Roggwil BE vom Juni 2022, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 2. Juni 2022.

¹¹ Vorakten, pag. 39.

Betriebskommission der Gemeinde Roggwil die Verkehrssicherheit aufgrund des geringen Verkehrsaufkommen auf der betreffenden Strasse als unproblematisch.¹² Wegen der steilen Kreuzung werde der Kehrichtsammelwagen rückwärts an die Parzelle zum gut erreichbaren Containerstandort fahren; hierzu werde ein zusätzliches Wendemanöver im Bereich des geplanten Neubaus genehmigt.¹³ Mit Verweis auf den Antrag zur Erteilung der Ausnahmegewilligung der Gemeinde Roggwil hat das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden die Verletzung von öffentlichen Interessen ausgeschlossen und schliesslich die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands erteilt.¹⁴

d) Wie der Beschwerdegegner zu Recht vorbringt,¹⁵ liegen der Begründung zur Erteilung der Ausnahmegewilligung somit nachvollziehbare Überlegungen der Verkehrssicherheit zu Grunde. Mit Blick auf die positive Einschätzung der Gemeinde Roggwil als zuständige Strassenaufsichtsbehörde ist aufgrund des gewählten Containerstandorts auch keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder von anderweitigen öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen erkennbar. Den Containerstandort möglichst in der Nähe der grossen Kreuzung nördlich des Bauprojekts zu platzieren, erscheint mit Blick auf das jeweils vorzunehmende Wendemanöver des Kehrichtsammelwagens und dessen Anfahrtsweg (via K. _____ weg) sinnvoll. Auch aus verkehrstechnischer Sicht, insbesondere unter Berücksichtigung des Zu- und Wegfahrtverkehrs bei der Garageneinfahrt, ist an der Wahl des Containerstandorts nichts auszusetzen. Ein anderer Standort, beispielsweise weiter südlich am L. _____ weg beim Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses erscheint hingegen kaum sinnvoll, zumal dann der Kehrichtsammelwagen noch weiter rückwärts – und zudem an der Garageneinfahrt vorbei – zu den Containern fahren müsste. Aufgrund der Lage der Parzelle, der topografischen Situation und der Erschliessungssituation wären andere Standorte nachteiliger hinsichtlich Verkehrssicherheit und Zugänglichkeit durch die Kehrichtabfuhr. Damit liegen besondere Verhältnisse vor.

Weiter ist in den eingereichten Baugesuchsplänen erkennbar, dass das betreffende Terrain beim vorgesehenen Containerstandort kaum ein derart steiles Gefälle aufweist, dass mit einem Wegrollen der Container zu rechnen ist. Ferner sind insbesondere grössere Abfallcontainer meist mit einer Wegrollsicherung in Form einer Rad- bzw. Feststellbremse ausgerüstet und werden damit bei sachgemässen Gebrauch – wovon bei der Handhabung durch die professionelle Müllabfuhr grundsätzlich auszugehen ist – zusätzlich vom Wegrollen gesichert. Auch aus diesen Gründen kann der gewählte Containerstandort kaum eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellen.

Schliesslich handelt es sich bei den Vorbringen der Beschwerdeführenden in erster Linie um privatrechtliche Einwände und Ansprüche, die im Rahmen der Rechtsverwahrung vorzubringen sind. Sie beziehen sich auch nicht konkret auf die fragliche Unterschreitung des Strassenabstands, sondern vielmehr auf die Müllentsorgung bzw. den Containerstandort an sich und sind daher für die Beurteilung der gewährten Ausnahmegewilligung nicht einschlägig. Die diesbezügliche Rüge erweist sich somit als unbegründet.

3. Bauinstallationsplatz

¹² Vorakten, pag. 188.

¹³ Vorakten, pag. 190.

¹⁴ Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Ob- und Nidwalden vom 21. Juli 2023, S. 8.

¹⁵ Beschwerdeantwort vom 22. September 2023, S. 6.

a) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde des Weiteren vor, dass während der bevorstehenden Bauarbeiten eine Parkierung von Fahrzeugen, Maschinen und Materialien aufgrund der Platzverhältnisse auf dem Baugrundstück unmöglich sei. Die Einhaltung des vorliegenden Bauinstallationsplanes sei daher engmaschig durch die Gemeinde Roggwil zu überwachen.

b) Im Amtsbericht vom 30. März 2023 wies die Gemeinde Roggwil die Bauherrschaft darauf hin, dass diese einen detaillierten Bauinstallationsplan, beispielsweise mit Angaben zum Kranstandort, zum Standort der Umschlagsgeräte, der Umschlagsplätze für Material, Lagerplätze, Materialdepots, Personal- und Werkzeugcontainer und ein Konzept für das Parkierungsregime während der Bauarbeiten einzureichen habe.¹⁶

Betreffend die daraufhin von der Bauherrschaft eingereichten Bauinstallationspläne stellte die Gemeinde Roggwil mit Amtsbericht vom 10. Juli 2023 fest, dass diese noch unklar seien. Es sei daher vor Baubeginn eine Besprechung mit der Gemeinde erforderlich. Ferner beantragte sie dem Regierungsstatthalteramt Oberaargau diesbezügliche Auflagen im Gesamtbauentscheid aufzunehmen.

Die beiden Bauinstallationspläne vom 17. April 2023 wurden daraufhin vom Regierungsstatthalteramt Oberaargau als integrierende Bestandteile im Gesamtbauentscheid vom 21. Juli 2023 aufgenommen. Ebenso wurde im Gesamtbauentscheid die Auflage aufgenommen, dass die Bauherrschaft die Bauinstallationspläne inkl. Konzept für das Parkierungsregime mindestens zwei Monate vor den ersten Bauplatzvorbereitungsarbeiten mit der Gemeinde besprechen muss. Das Regierungsstatthalteramt Oberaargau beurteilte die Baustelleninstallation daher als genügend und wies darauf hin, dass die Gemeinde Roggwil als zuständige Strassenaufsichtsbehörde die Verkehrssicherheit sicherzustellen habe.

c) In Anbetracht des Erwähnten und insb. mit Blick auf die Bauinstallationspläne vom 17. April 2023 erweisen sich die Bedenken der Beschwerdeführenden als unbegründet: So ist in den Bauinstallationsplänen ersichtlich, dass während allen Bauetappen die Bauinstallationen stets innerhalb der Bauparzelle vorgesehen sind. Ferner wird mit der im angefochtenen Bauentscheid aufgenommenen Auflage den Befürchtungen der Beschwerdeführenden Rechnung getragen. Bei einer allfälligen Missachtung dieser Vorgaben vor oder während der Bauphase, wäre die Gemeinde verpflichtet, baupolizeilich zu intervenieren. Wie der Beschwerdegegner somit richtig vorbringt, ist den Anforderungen an die Baustelleninstallation im vorliegenden Fall genüge getan und es sind keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Gemeinde Roggwil ihren baupolizeilichen Pflichten nicht nachkommen wird. Auch diese Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

4. Energieversorgung / Solaranlage

a) Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden vor, dass das vorliegende Bauprojekt der Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie unterliege und der Neubau daher mit einer entsprechenden Solaranlage auszustatten sei.

b) Nach Art. 45a Abs. 1 EnG¹⁷ ist beim Bau neuer Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² auf den Dächern oder an den Fassaden eine Solaranlage, beispielsweise eine Photovoltaik- oder eine Solarthermieanlage, zu erstellen. Die Kantone können

¹⁶ Vorakten, pag. 191.

¹⁷ Energiegesetz vom 30. September 2016 (EnG; SR 730.0).

diese Pflicht auch bei Gebäuden mit einer kleineren anrechenbaren Gebäudefläche vorsehen. Gemäss der Übergangsbestimmung in Art. 75b EnG unterstehen Gesuche, die vor dem 1. Januar 2023 eingereicht wurden, der Pflicht gemäss Art. 45a Abs. 1 EnG nicht. Die betreffende kantonale Ausführungsbestimmung findet sich in Art. 31a Abs. 1 KEnV¹⁸ und ist gemäss Beschluss des Regierungsrates vom 16. November 2022 seit dem 1. Januar 2023 in Kraft.

c) Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden unterliegt das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben aus zweierlei Gründen nicht der Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie gemäss Art. 45a Abs. 1 EnG und Art. 31a Abs. 1 KEnV: Einerseits ist das betreffende Baugesuch bereits am 4. März 2022 und somit vor Inkrafttreten der massgeblichen Bestimmungen bei der Gemeinde Roggwil eingegangen. Andererseits beträgt die Gebäudefläche des geplanten Mehrfamilienhauses gemäss dem Prüfbericht zur Kontrolle des Energienachweises vom 22. Februar 2023¹⁹ lediglich 205.63 m², womit das Bauvorhaben aufgrund dessen Grösse ohnehin von der Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie befreit wäre. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit ebenfalls als unbegründet und die Beschwerde ist abzuweisen.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²⁰). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²¹).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von CHF 4673.85 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Ob- und Nid- u. Aargau vom 21. Juli 2023 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.
3. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von CHF 4673.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

¹⁸ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111).

¹⁹ Vorakten, pag. 247.

²⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn D._____ und Frau C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Oberaargau, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil, 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 fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.