



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2021/9

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 31. Mai 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Stockwerkeigentümergeinschaft X., bestehend aus:
27 Beschwerdeführenden

Miteigentümergeinschaft X., bestehend aus den vorgenannten Stockwerkeigentümern und
Stockwerkeigentümerinnen, den Beschwerdegegnerinnen sowie

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 28

alle per Adresse Herrn F._____

und

Beschwerdegegnerinnen 1-4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Kirchlindach, Gemeindeverwaltung, Lindachstrasse 17,
3038 Kirchlindach**

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Kirchlindach vom 5. Januar 2021
(Geschäfts-Nr. 1767; Baumängel Brandschutz und Zivilschutz)

I. Sachverhalt

1. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland erteilte den Beschwerdegegnerinnen mit Entscheid vom 15. Oktober 2014 die Bewilligung für das Erstellen von vier kleineren und drei grösseren Mehrfamilienhäusern und zwei gemeinsamen Tiefgaragen in der Gemeinde Kirchlindach auf den Parzellen Herrenschwanden Gbbl. Nrn. J._____, sowie von Strassenerweiterungen auf den Parzellen Herrenschwanden Gbbl. Nrn. K._____. Diese Überbauung «B._____» liegt im Geltungsbereich der Überbauungsordnung E._____.¹ Die

¹ Vorakten Gemeinde Dossier Nr. 2 Faszikel 2

Gemeinde bewilligte am 2. Februar 2016 drei Projektänderungen: Nr. 2014/02-01 betrifft die Einstellhalle 2, Nr. 2014/02-02 die Umgebungsgestaltung und Nr. 2014/02-03 die Einstellhalle 3 sowie insbesondere die Verkleinerung von Fenstern.² Die Bauabnahme der Neubauten und Einstellhallen fand am 15. Juli/25. August 2016 bzw. am 25. Juli 2016 statt.³ Diejenige der neu erstellten Zivilschutzanlage erfolgte am 18. Januar 2018.⁴

2. Aufgrund einer baupolizeilichen Anzeige vom 2. Juli 2019 eines Stockwerkeigentümers wegen Mängeln im Bereich des Brandschutzes, des Zivilschutzes sowie des hindernisfreien Bauens führte die Gemeinde zusammen mit Vertretern der Stockwerkeigentümerschaft, einem Sachverständigen Brandschutz sowie einem Sachverständigen Zivilschutz des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär (ABSM) eine Ortsbegehung durch. Die Gemeinde kam in ihrem Schreiben vom 23. November 2020 zum Schluss, dass aus öffentlich-rechtlicher Sicht keine Mängel vorhanden seien und gewährte dazu den Beschwerdegegnerinnen, der Stockwerkeigentümerschaft und dem anzeigenden Stockwerkeigentümer das rechtliche Gehör. Der Beschwerdeführer 7 hielt im Namen des «Ausschusses der STOWE E. _____» an der Anzeige betreffend drei von vier Mängeln fest.

3. Mit Entscheid vom 5. Januar 2021 verfügte die Gemeinde:

1. Der Mangel «Brandschutz; Fluchttüre aus Einstellhalle» wurde nachweislich bis am 26. Oktober 2020 erledigt und ist somit geheilt.
2. Die Mängel im Zivilschutzbereich bezüglich dem Panzer-Tor und den Fronten ZS-Einrichtungen werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgeschrieben.
3. Der Mangel «Brandschutz; Schwellenhöhe von max. 25 mm» wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgeschrieben.
4. Es werden keine Kosten gesprochen.

4. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer 7 im Namen des «Ausschusses der STOWE E. _____» Beschwerde gegen die Ziffern 2 und 3 der Verfügung.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,⁵ forderte den Beschwerdeführer auf, mitzuteilen, ob er persönlich Beschwerde führt oder ob sich die Mitglieder der Stockwerkeigentümerschaft als Beschwerdeführende am Verfahren beteiligen wollen. Zudem führte es den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Aufgrund einer entsprechenden Aufforderung durch die BVD ergänzte der Beschwerdeführer 7 die eingereichten Unterschriften der Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft und Eigentümer und teilte mit, bei welchen Wohnungen die Schwellenhöhe nicht korrekt sei. Mit Verfügung vom 28. April 2021 beteiligte das Rechtsamt zudem anstelle des bisherigen Beschwerdeführers 5 Frau M. _____ als Beschwerdeführerin im Verfahren, da sie die Stockwerkeinheit Kirchlindach Nr. N. _____ übernommen hatte. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

² Vorakten Gemeinde blauer Ordner, pag. 236 ff.; pag. 250 ff. und pag. 259 ff.

³ Vorakten Gemeinde Dossier Nr. 1, pag. 27 ff. und pag. 36 ff.

⁴ Vorakten Gemeinde Dossier Nr. 1, pag. 3 ff.

⁵ 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)

1. Eintreten

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁶ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Ein Stockwerkeigentümer hat das Verfahren durch eine Anzeige ausgelöst, sämtliche Beschwerdeführende sind als Eigentümerin bzw. Eigentümer betroffen und haben als Stockwerkeigentümergeinschaft am vorinstanzlichen Verfahren als Partei teilgenommen (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG). Wegen des Verzichts auf baupolizeiliche Massnahmen sind die Beschwerdeführenden durch die angefochtene Verfügung beschwert.⁷ Folglich sind sie zur Beschwerde legitimiert (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁸). Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

2. Panzerschiebewand

a) Nachdem die Abteilung Zivil- und Bevölkerungsschutz des ABSM in ihrem Amtsbericht vom 22. April 2014 die Erstellung eines Schutzraums verlangt hatte, reichten die Beschwerdegegnerinnen eine entsprechende Projektänderung ein.⁹ Sie erstellten den Schutzraum gemäss den vom ABSM genehmigten Plänen in der Einstellhalle 1. Der Schutzraum dient in Friedenszeiten als Einstellhalle und wird im Kriegsfall mit einer Panzerschiebewand verschlossen und vom Rest der Einstellhalle abgetrennt.¹⁰ Die Abnahme der Zivilschutzanlage durch das ABSM erfolgte am 18. Januar 2018.¹¹

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Panzer-Tor bzw. die Panzerschiebewand könne ohne fremde Hilfe nicht geschlossen werden, da das Bodenblech auf der Fahrschiene des Tors mit Schrauben montiert sei. Gemäss den Beschwerdeführenden ist fraglich, ob im Katastrophenfall jemand Zeit hätte, mit dem entsprechenden Werkzeug vor Ort zu sein, weshalb es für die Bewohner möglich sein müsse, in einer Notsituation innert kürzester Zeit die Bleche selbst abzunehmen und anschliessend die Panzerschiebewand schliessen zu können. Ebenfalls bemängeln sie, dass das Blech instabil sei und wippe, weshalb es früher oder später zu einem Unfall kommen könne.

Gemäss Gemeinde und den Beschwerdegegnerinnen fordert der Zivilschutz, dass das Tor innert fünf Tagen geschlossen werden kann. Im Ernstfall unterstütze der örtliche Zivilschutz die Herrichtung des Schutzraumes. Daher liege kein öffentlich-rechtlicher Mangel vor. Zudem obliege die Unterhaltspflicht den Gebäudeeigentümern.

c) Mit Gesamtentscheid vom 15. Oktober 2014 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland das Bauvorhaben und erklärte die Nebenbestimmungen des beigelegten Amtsberichts über die Erstellung eines Pflichtschutzraums des ABSM vom 28. August 2014 zum Bestandteil des Gesamtentscheides (Dispositiv nach Ziffer 4.1.7).¹² Im Gesamtentscheid werden die Nebenbestimmungen somit nicht wiedergegeben, sondern sie werden mit einem Verweis auf die Nebenbestimmungen des beigelegten Amtsberichts über die Erstellung eines Pflichtschutzraums

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁷ Vgl. auch BDE 120/2019/74 vom 14. April 2020

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁹ Vorakten Gemeinde Dossier 3, pag. 187 ff. und 183

¹⁰ Plan Schutzraum (Nr. 84304), vgl. auch Foto Vorakten Gemeinde, pag. 301

¹¹ Vorakten Gemeinde Dossier Nr. 1, pag. 3 ff.

¹² Vorakten Gemeinde Dossier Nr. 2, pag. 64 ff. und pag. 80 ff.

des ABSM zum Bestandteil des Entscheids erklärt. Das ist zulässig¹³ und der Verweis im Dispositiv ist unmissverständlich formuliert. Damit gelten die Bedingungen im Zusammenhang mit dem Schutzraum, wie sie der Amtsbericht festlegt. Gemäss Amtsbericht bleiben die gesetzlichen Bestimmungen des Zivilschutzes vorbehalten. Der Amtsbericht verweist zudem auf den damals gültigen Art. 39 ZSV¹⁴ bzw. verlangt die Überbindung der entsprechenden Rechte und Pflichten beim Verkauf. Diese Bestimmung sah vor, dass Schutzbauten nur so weit zivilschutzfremd genutzt werden dürfen, als sie spätestens unmittelbar nach dem Entscheid zur Verstärkung des Bevölkerungsschutzes im Hinblick auf einen bewaffneten Konflikt betriebsbereit gemacht werden können. Aufgrund dieser Verweise kann es nicht genügen, die Panzerschiebewand – wie im angefochtenen Entscheid angenommen – innert fünf Tagen zu schliessen. Vielmehr muss die Schutzbaute im Ernstfall rasch betriebsbereit sein. Gemäss der technischen Weisung «TWS 1982 - Technische Weisungen Schutzräume in Tiefgaragen» des Bundesamtes für Zivilschutz¹⁵ bzw. des heutigen Bundesamtes für Bevölkerungsschutzes BABS¹⁶, muss die Panzerschiebewand bei der Vorbereitung des Schutzraums mit einfachen Mitteln innert einer Stunde verschlossen werden können.¹⁷ Wie dem Video «Unterhalt Panzerschiebewand» des BABS entnommen werden kann, benötigt diese Vorrichtung regelmässig Wartungsarbeiten.¹⁸

d) Damit ist vorliegend zu klären, ob die Panzerschiebewand rasch, also mit einfachen Mitteln innert ca. einer Stunde, betriebsbereit gemacht werden kann. Falls dies nicht der Fall sein sollte, muss abgeklärt werden, ob dies an der Eignung der vorhandenen Vorrichtungen liegt oder ob einzig der Unterhalt vernachlässigt wurde. Trifft ersteres zu, sind die Beschwerdegegnerinnen zur Vornahme der notwendigen Massnahmen zu verpflichten. Ist es hingegen nur eine Frage des Unterhalts, ist dafür die Stockwerkeigentümerschaft zuständig (Art. 65 BZG¹⁹). Sofern die Panzerschiebetür rasch und einfach geschlossen werden kann, handelt es sich bei der von den Beschwerdeführenden bemängelten Dicke des Bleches zur Abdeckung der Schwelle allenfalls um einen zivilrechtlichen Werkmangel und könnte nicht im vorliegenden Baupolizeiverfahren geltend gemacht werden.

3. Fronten ZS-Lüftungseinrichtungen

a) Die Schutzraumraumbelüftungen (auf dem Plan Schutzraum [Nr. 84304] mit «VA 150» bezeichnet) befinden sich vorliegend in zwei Wandnischen, welche mit einem demontierbaren Abschluss inkl. Türe aus Draht gegen den Garagenraum abgeschlossen sind.²⁰ Gemäss Plan öffnet sich die Türe gegen aussen, in Wirklichkeit geht sie nach innen auf.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass die Apparaturen und die ZS-Lüftungseinrichtungen durch das vorhandene Gitter zu wenig von den Abgasen geschützt seien. Zudem müssten sich die Gittertüren nicht gegen den Technikraum (nach innen), sondern gegen die Garage öffnen lassen.

¹³ Vgl. AGR, Erläuterungen Musterbaureglement, Zum Dispositiv, Ziffer 3, abrufbar unter www.jgk.be.ch, Rubriken Formulare / Bewilligungen / Bauen / Mustervorlagen im Baubewilligungsverfahren / Erläuterungen zum Muster-Gesamtbauentscheid

¹⁴ Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV; SR 520.11)

¹⁵ Einsehbar unter www.babs.admin.ch, Rubriken Publikationen und Service / Downloads / Unterlagen Schutzbauten / Technische Weisungen

¹⁶ Dieses regelt gemäss Art. 73 Abs. 6 der aktuellen ZSV vom 11. November 2020 die technischen Einzelheiten.

¹⁷ Ziffer 2.18.2, S. 50

¹⁸ Einsehbar unter www.babs.admin.ch, Rubriken Publikationen und Service / Downloads / Unterlagen Schutzbauten

¹⁹ Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG; SR 520.1)

²⁰ Vgl. Foto Vorakten Gemeinde, pag. 301

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerinnen führen mit Verweis auf die Ausführungen des Vertreters des Zivilschutzes des ABSM anlässlich der Ortsbegehung vom 17. August 2020 aus, die heiklen Apparaturen seien durch Plastik-Abdeckungen geschützt, die restlichen würden durch die Abgase und den normalen Gebrauch der Einstellhalle nicht beeinträchtigt. Durch das Öffnen der Gittertüren in den Technikraum anstatt in die Einstellhalle sollten die parkierten Autos nicht beschädigt werden, zudem würden sich im Technikraum nicht länger Personen aufhalten, weshalb das Öffnen gegen innen kein Problem darstelle.

c) Gemäss der technischen Weisung «TWS 1982 - Technische Weisungen Schutzräume in Tiefgaragen» des Bundesamtes für Zivilschutz²¹ bzw. des heutigen Bundesamtes für Bevölkerungsschutzes BABS²² können die Einrichtungen für die Schutzraumbelüftung auch in Wandnischen des Mehrzweckraums angeordnet werden. Diesfalls sind diese in der Friedensphase mit demontierbaren, gegen unbefugtes Wegnehmen gesicherten Leichttrennwänden (z.B. Spanplatten oder Drahtgitter) gegen den Garagenraum abzuschliessen.²³ Im vorliegenden Fall genügt damit der demontierbare Abschluss inkl. Türe aus Draht, was der Sachverständige des Zivilschutzes an der Ortsbegehung vom 17. August 2020 bestätigte.²⁴ Überzeugend ist auch die Begründung der Gemeinde in Bezug auf das Öffnen der Türe nach innen statt nach aussen. Diese Änderung ist vorliegend unproblematisch und nicht baubewilligungspflichtig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

4. Schwellenhöhe

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, bei insgesamt fünf Wohnungen sei die Schwellenhöhe höher als die 25 mm, welche die SIA²⁵-Norm erlaube.²⁶

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerinnen führen aus, die SIA Norm 500:2009 finde vorliegend keine Anwendung. Denn Art. 85 BauV²⁷, welcher die Norm als massgeblich erkläre, sei erst seit 1. April 2017 in Kraft und damit auf das damals bereits bewilligte bzw. sogar abgenommene Bauvorhaben nicht anwendbar. Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme vom 23. Februar 2021 zudem darauf, dass die SIA-Norm Toleranzen aufweise.

b) Mit Datum vom 1. April 2017 sind in Baugesetz und Bauverordnung Änderungen im Bereich des hindernisfreien Bauens in Kraft getreten.²⁸ Art. 22 Abs. 1 BauG bestimmt, dass öffentliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Gebäude mit mehr als vier Wohnungen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benützbar sein müssen. Die Ausführungsvorschrift in Art. 85 Abs. 1 BauV regelt seither klar, dass Bauten und Anlagen nach Art. 22 BauG «nach Massgabe der Norm SIA 500:2009 hindernisfrei zu erstellen und zu erneuern» sind.

²¹ Einsehbar unter www.babs.admin.ch, Rubriken Publikationen und Service / Downloads / Unterlagen Schutzbauten / Technische Weisungen

²² Dieses regelt gemäss Art. 73 Abs. 6 der aktuellen ZSV vom 11. November 2020 die technischen Einzelheiten.

²³ Ziffer 2.17.1, S. 45

²⁴ Vorakten Gemeinde, pag. 301

²⁵ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)

²⁶ Vgl. Eingabe vom 17 März 2021 bezüglich der betroffenen Wohnungen

²⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁸ Vortrag vom 2. September 2015 des Regierungsrates an den Grossen Rat zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren; Tagblatt des Grossen Rates 2016, Beilage 8, S. 14 ff. sowie Vortrag vom 1. Februar 2017 der JGK zur Änderung der Bauverordnung (BauV), S. 21.

Das vorliegende Baupolizeiverfahren ist jedoch nach dem damals geltenden Recht zu beurteilen.²⁹ Gemäss Art. 22 Abs. 1 aBauG³⁰ sind Bauten und Anlagen nach Möglichkeit so zu gestalten, dass ihre Benützung auch den Behinderten offen steht. Bauten und Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass sie für ältere und für behinderte Personen gut erreichbar und benützbar sind und keine vermeidbaren Verletzungsgefahren schaffen (Art. 85 Abs. 1 aBauV³¹). Diese Anforderung gilt für alle Bauten und Anlagen, unabhängig davon, ob es sich um ein Gebäude mit publikumsoffenen Teilen oder um ein Wohngebäude handelt. Mit Ausnahme einzelner punktueller Bestimmungen definieren das BauG und die BauV in der anzuwendenden Fassung nicht, wie die verlangten baulichen Massnahmen umzusetzen sind, damit die Gebäude für Menschen mit Behinderungen benützbar sind und keine vermeidbaren Verletzungsgefahren geschaffen werden. Für die Konkretisierung ist somit die SIA-Norm 500 als Norm und Empfehlung der Fachverbände beizuziehen und – soweit die Sicherheit von Bauten und Anlagen betreffend – als Stand der Technik bzw. Baukunde zu beachten (vgl. Art. 21 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 3 BauV).³² Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, kann vorliegend offen bleiben, welche Bedeutung dieser Beizug der SIA-Norm hat.³³

c) Ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, kann unter Umständen mit einer Auflage verbunden werden (Art. 38 Abs. 3 BauG), um das Bauvorhaben bewilligungsfähig zu machen. Die Auflage ist in diesen Fällen das mildere Mittel als der Bauabschlag. Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.

Eine Auflage zu einer Baubewilligung ist selbständig erzwingbar. Die Verpflichtung zur «Wiederherstellung» kann auch in der Aufforderung bestehen, den rechtmässigen Zustand erstmals herzustellen, z.B. einen bewilligten, aber unvollendeten Bau oder die Gestaltung von dessen Umgebung zu vollenden oder eine rechtskräftige Bedingung oder Auflage zu erfüllen. Damit eine Auflage möglichst gut durchgesetzt werden kann, sind die Pflichten detailliert festzulegen und eindeutig zu formulieren.³⁴ Auf eine Auflage kann im Wiederherstellungsverfahren nicht mehr zurückgekommen werden, es sei denn, die Auflage wäre nichtig, sie verletzte unverzichtbare und unverjährbare Verfassungsrechte oder es bestehe ein Anspruch auf Wiederaufnahme des Verfahrens.³⁵

Mit Gesamtentscheid vom 15. Oktober 2014 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland das Bauvorhaben und erklärte den Fachbericht 1 der Fachstelle Hindernisfreies Bauen vom 17. April 2014 dessen Nebenbestimmungen zum Bestandteil des Gesamtentscheides (Dispositiv nach Ziffer 4.1.7).³⁶ Im Gesamtentscheid werden die Nebenbestimmungen somit nicht wiedergegeben, sondern sie werden mit einem Verweis auf die Nebenbestimmungen des beigelegten Fachberichts 1 der Fachstelle Hindernisfreies Bauen zum Bestandteil des Entscheids

²⁹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 1 ff.

³⁰ in der bis 31. März 2017 geltenden Fassung

³¹ in der bis 31. März 2017 geltenden Fassung

³² Vgl. auch «Empfehlungen über die hindernisfreie Ausführung von Bauten und Anlagen, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern», BSIG Nr. 7/721.0/19.1 vom 28. November 2012, Ziff. 3 und 4.1 ff.

³³ Vgl. BDE 120/2017/7 vom 29. Juni 2017, insb. E. 3d sowie BDE 120/2016/14 vom 3. August 2016, insb. E. 3

³⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 8 und 38-39 N. 15c

³⁵ BVR 1992 S. 449 ff. Vgl. auch Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N.15c

³⁶ Vorakten Gemeinde Dossier Nr. 2, pag. 64 ff. und pag. 87 ff.

erklärt. Das ist zulässig³⁷ und der Verweis im Dispositiv ist unmissverständlich formuliert. Damit gelten die Nebenbestimmungen, wie sie der Fachbericht festlegt. Der Fachbericht der Fachstelle Hindernisfreies Bauen stützt sich ausdrücklich auf die SIA 500:2009 «Hindernisfreies Bauen» und führt als «Beurteilungskriterien» bei den Türen «schwellenlose bzw. wo technisch unumgänglich max. 25 mm» auf, was bei der Ausführungsplanung zu beachten sei.³⁸ Dieser Verweis wird zwar in der Spalte «Auflagen/Einwände» aufgeführt, jedoch – im Gegensatz zu anderen Einwänden – nicht ausdrücklich als Auflage gekennzeichnet. Wie die nachfolgende Erwägung zeigt, muss im vorliegenden Fall nicht abschliessend geklärt werden, ob dieser Verweis eine durchsetzbare Auflage darstellt.

d) Den Vorakten kann entnommen werden, dass die Gemeinde bei der Bauabnahme vom 25. August 2016 bemängelte, dass einzelne Türschwellen zu den Wohnungen Vorsprünge resp. Absätze von bis zu 8 mm aufweisen und deren Anpassung forderte, um die Stolpergefahr zu reduzieren.³⁹ Darauf verwies die Gemeinde an der Ortsbegehung vom 17. August 2020. Um diese Mängel (zusammen mit einer zusätzlich bestehenden Tritt-Schall Problematik) zu beheben, hoben die Beschwerdegegnerinnen im Winterhalbjahr 2016/2017 die Plattenböden im Treppenhaus an.⁴⁰ In der Anzeige wird geltend gemacht, dadurch seien die überhöhten Schwellen bestehen geblieben, die Eingangstüren von fünf Wohnungen würden die maximal zulässige Schwellenhöhe von 25 mm um 1, 2, 4 bzw. 5 und zweimal 7 mm überschreiten.⁴¹

Bei Eingangstüren wird aufgrund des Schallschutzes in der Regel eine Schwelle von 25 mm vorgesehen, um den Schallschutz mittels einer Dichtung gewährleisten zu können; hier wird aus technischen Gründen auf die Schwellenlosigkeit verzichtet.⁴² Damit entspricht bei Eingangstüren eine Schwelle von 25 mm dem Stand der Technik und den Vorgaben der SIA 500:2009, Ziffer 9.2.2. Die SIA 500:2009 sieht in Ziffer 1.4.2 vor, dass bei einem Sollmass von bis zu 0.1 m eine Massabweichung von 10 mm zulässig ist. Dies bedeutet vorliegend, dass Türschwellen bis 35 mm innerhalb der Toleranz liegen und der SIA 500:2009 nicht zuwiderlaufen. Da vorliegend die Türschwellen gemäss Anzeige maximal 32 mm hoch sind, widersprechen diese, unter Berücksichtigung der Toleranz, der SIA-Norm 500:2009 nicht. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

5. Ergebnis und Kosten

a) Die Beschwerdeführenden dringen einzig in Bezug auf die Panzerschiebewand mit ihrer Beschwerde durch. Hier sind Abklärungen vor Ort nötig (vgl. E. 2d). Deshalb rechtfertigt es sich, die Akten gestützt auf Art. 72 Abs. 1 VRPG an die Vorinstanz zu neuer Prüfung zurückzuweisen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Verfügung der Vorinstanz bestätigt.

b) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 900.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁴³). In Bezug auf zwei von drei Rügen (Schutz der Apparaturen und Lüftungsreinrichtungen sowie Schwellenhöhe) obsiegen die Beschwerdegegnerinnen. Was die Rückweisung wegen der Panzerschiebetüre betrifft, gelten die

³⁷ Vgl. AGR, Erläuterungen Musterbaureglement, Zum Dispositiv, Ziffer 3, abrufbar unter www.jgk.be.ch, Rubriken Formulare / Bewilligungen / Bauen / Mustervorlagen im Baubewilligungsverfahren / Erläuterungen zum Muster-Gesamtbautentscheid

³⁸ Vorakten Gemeinde Dossier Nr. 2, pag. 80

³⁹ Vorakten Gemeinde Dossier Nr. 1, pag. 28

⁴⁰ Vorakten Gemeinde, pag. 302

⁴¹ Vorakten Gemeinde, pag. 274 ff.

⁴² Vgl. dazu auch Vorakten Gemeinde, pag. 280

⁴³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Beschwerdeführenden als obsiegend, da die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen könnte.⁴⁴ Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführenden zwei Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Sie haben damit Verfahrenskosten im Umfang von CHF 600.– zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag. Die Beschwerdegegnerinnen tragen die restlichen Verfahrenskosten von CHF 300.–. Sie haften für den ihnen auferlegten Teil der Verfahrenskosten solidarisch.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wertschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Anwalt der Beschwerdegegnerinnen verlangt ein Honorar von CHF 2260.–, Auslagen von CHF 17.30 sowie Mehrwertsteuer von CHF 175.35. Die Beschwerdegegnerinnen sind mehrwertsteuerpflichtig⁴⁵ und können somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihnen fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁴⁶ Im Übrigen gibt die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerinnen zu keinen Bemerkungen Anlass. Da die Beschwerdegegnerinnen zu zwei Dritteln obsiegen, haben die Beschwerdeführerinnen ihnen in diesem Umfang die Parteikosten zu ersetzen. Der zu entschädigende Betrag beläuft sich auf zwei Drittel des Honorars und der Auslagen von CHF 2277.30 und damit auf CHF 1518.20. Die Beschwerdeführerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

Ziffer 2 der Verfügung der Gemeinde Kirchlindach vom 5. Januar 2021 wird betreffend das «Panzer-Tor» aufgehoben. Die Sache wird diesbezüglich zur Behandlung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Verfügung der Gemeinde Kirchlindach vom 5. Januar 2021 bestätigt.

2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 600.– und den Beschwerdegegnerinnen Verfahrenskosten im Betrag von CHF 300.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerinnen haften je solidarisch für den ihnen auferlegten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten im Betrag von CHF 1518.20 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

⁴⁴ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

⁴⁵ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

⁴⁶ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

IV. Eröffnung

- Herrn F._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Kirchlindach, 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, hinsichtlich der Rückweisung unter den Voraussetzungen von Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG. 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.