

100.2019.402U
STE/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 3. April 2020

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdeführer

gegen

B. _____ **AG**
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdegegnerin 1

Einwohnergemeinde Zollikofen
Baubewilligungsbehörde, Wahlackerstrasse 25, Postfach 366,
3052 Zollikofen
Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern



betreffend Baubewilligung; Abbruch Einfamilienhaus mit Schopf und Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 4. November 2019; RA Nr. 110/2019/122)

Sachverhalt:

A.

Am 19. Dezember 2018 reichte die B. _____ AG ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Schopf und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf der in der Wohnzone W3 liegenden Parzelle Zollikofen Gbbl. Nr. 1 _____. Gegen dieses Bauvorhaben hat unter anderen A. _____ Einsprache erhoben. Am 20. Juni 2019 erteilte die Einwohnergemeinde (EG) Zollikofen die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

B.

Dagegen erhob A. _____ am 25. Juli 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern [BVD]). Mit Entscheid vom 4. November 2019 wies die BVE die Beschwerde ab.

C.

Gegen diesen Entscheid hat A. _____ am 4. Dezember 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventuell sei das Verfahren zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die B._____ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 8. Januar 2020, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die EG Zollikofen und die BVE beantragen mit Beschwerdeantwort vom 6. Januar 2020 bzw. Vernehmlassung vom 30. Dezember 2019 je die Beschwerdeabweisung.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

2.1 Der Abstand zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus und der Grundstücksgrenze beträgt im Norden zwischen 7,5 m und 7,86 m, im Westen zwischen 5 m und 5,16 m und im Süden, gegenüber der Parzelle des Beschwerdeführers, zwischen 5,09 m und 6,54 m. Im Osten hält das geplante Gebäude einen Abstand von 5,63 m bis 17,65 m zur Grundstücksgrenze ein; zum Fahrbahnrand der ...strasse besteht ein Abstand von mindestens 7,6 m (vgl. Umgebungsplan vom 19.12.2018, in act. 6B1).

Der Beschwerdeführer ist der Meinung, das Bauvorhaben müsse gegen Süden den grossen Grenzabstand einhalten. Er macht geltend, das Baureglement der EG Zollikofen vom 26. November 2017 (BR) verstosse gegen übergeordnetes Recht, indem es die Bauherrschaft anstelle der Baupolizeibehörde die besonnte Längsseite bestimmen lasse.

2.2 Für die gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltenden Grenzabstände sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Soweit die Gemeinde einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft ordnet, gilt grundsätzlich das Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13) als ergänzendes Recht (Art. 70 Abs. 3 BauG; Art. 1 Abs. 2 NBRD). Die EG Zollikofen hat für die Wohnzone W3 einen kleinen Grenzabstand von 5 m und einen grossen Grenzabstand von 11 m festgelegt (Art. 6 Abs. 1 BR). Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen (Anhang 1 Ziff. 1.1 Abs. 1 BR). Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt die Bauherrschaft, von welcher Fassade – die Nordfassade ausgenommen – der grosse Grenzabstand gemessen wird. Die besonnte Längsseite gilt als nicht bestimmbar, wenn keine Seite mehr als 10 Prozent länger ist oder die Längsseiten ost-west-orientiert sind (Anhang 1 Ziff. 1.1 Abs. 2 BR). Damit hat die EG Zollikofen die einzuhaltenden Grenzabstände lückenlos geregelt; Art. 12 Abs. 1 NBRD, auf den sich der Beschwerdeführer sinngemäss beruft, ist nicht anwendbar. Abweichendes lässt sich auch den vom Beschwerdeführer zitierten Literaturstellen nicht entnehmen (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4. Aufl. 2013/2017, Art. 12 N. 8, Art. 70 N. 15). Wie die Beschwerdegegnerin 1 zutreffend ausführt, stimmt die Regelung der EG Zollikofen im Übrigen wörtlich mit jener im Musterbaureglement des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) überein (vgl. Hinweis zu Art. 212 sowie Anhang A1 Art. 123 Abs. 2 des Musterbaureglements, Stand 1.4.2017, einsehbar unter: <www.jgk.be.ch>, Rubriken «Raumplanung», «Arbeitshilfen [AHOP]», «Musterbaureglement [MBR]»). Dass die kommunale Regelung anderweitig gegen übergeordnetes Recht verstossen sollte, ist weder geltend gemacht noch ersichtlich.

2.3 Die Vorinstanz hat zutreffend festgestellt, dass die kleinen Grenzabstände eingehalten sind und die Beschwerdegegnerin 1 den grossen Grenzabstand von der Ostfassade aus messen durfte (angefochtener Entscheid E. 2 f.). Dass der Grenzabstand gegenüber einer Strasse durch den Strassenabstand ersetzt wird, ergibt sich aus Art. 12 Abs. 3 BauG (BVR 2010 S. 507 E. 2.2.2). Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, beträgt der Strassenabstand gegenüber einer Gemeindestrasse 3,6 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11]). Die ...strasse ist im Anhang 2 des BR nicht farbig dargestellt, so dass ihr gegenüber der Strassenabstand von 3,6 m gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG einzuhalten ist (Art. 7 Abs. 9 und Anhang 2 BR). Dieser gilt auch für besonnte Längsseiten von Neubauten; er ist hier ebenfalls eingehalten (vorne E. 2.1). Inwiefern trotz eingehaltener Strassen- und Grenzabstände die nachbarliche Privatsphäre unzulässig gestört werden sollte, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht näher begründet. Die BVE hat diese Rechtslage zutreffend dargestellt und ist – soweit erforderlich – auf die Einwände des Beschwerdeführers eingegangen. Der ihr gegenüber erhobene Vorwurf der Gehörsverletzung ist nicht stichhaltig (vgl. zur Begründungstiefe statt vieler BGE 143 III 65 E. 5.2; BVR 2016 S. 402 E. 6.2); die im Eventualstandpunkt verlangte Rückweisung an die Vorinstanz erübrigt sich.

2.4 Nichts anderes gilt, soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die vorgesehenen Abstände verunmöglichten es Blaulichtorganisationen – insbesondere der Feuerwehr –, «von allen Seiten an die Gebäude heranzukommen». Die massgeblichen Abstandsvorschriften sind – wie ausgeführt – eingehalten, d.h. auch einem damit verfolgten Interesse der Feuerpolizei ist Rechnung getragen. Die Bauparzelle grenzt im Übrigen – wie die Parzelle des Beschwerdeführers – an die ...strasse und ist für die Feuerwehr ohne Weiteres erreichbar. Der Fachbericht Brandschutz enthält denn auch keine Beanstandungen (Akten EG Zollikofen pag. 3).

2.5 Auf den Einwand des Beschwerdeführers, der Baugrund sei ungenügend (Beschwerde S. 5), ist nicht weiter einzugehen. Da der Beschwerdeführer nicht darlegt und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern die vor-

instanzlichen Erwägungen rechtsfehlerhaft sein sollen, kann auf diese verwiesen werden (angefochtener Entscheid E. 4).

3.

3.1 Nach dem Gesagten hält der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

3.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen und der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 3'303.30 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführer
- Beschwerdegegnerin 1
- Beschwerdegegnerin 2
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.

Hinweis: Bezüglich einer allfälligen Verlängerung der oben erwähnten Frist siehe auch die Verordnung des Schweizerischen Bundesrats vom 20. März 2020 über den Stillstand der Fristen in Zivil- und Verwaltungsverfahren zur Aufrechterhaltung der Justiz im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19 [SR 173.110.4]).