|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| {{LEITBEHOERDE\_ADDRESS\_1}}  {{LEITBEHOERDE\_ADDRESS\_2}} | | |
| Telefon | {{LEITBEHOERDE\_PHONE}} | |
| www.be.ch/regierungsstatthalter | | |
| {{LEITBEHOERDE\_EMAIL}} | | |
|  | | |
| {{ZUSTAENDIG\_NAME}}  Direktwahl: {{ZUSTAENDIG\_PHONE}}  {{ZUSTAENDIG\_EMAIL}} | | |
| Unsere Referenz | | «G\_Abkürzung» «G\_Nr\_Intern»/«G\_Jahr» |

|  |
| --- |
| Gemeinde {{MUNICIPALITY}} «GD\_Strasse» «GD\_PLZ» «GD\_Ort» |
| {{TODAY}} |

Amtsbericht[[1]](#footnote-2)

|  |  |
| --- | --- |
| Gemeinde | {{MUNICIPALITY}} |
| Bauherrschaft | **{{GESUCHSTELLER\_NAME\_ADDRESS}}**, vertreten durch {{VERTRETER\_NAME\_ADDRESS}} |
| Bauvorhaben | **{{BAUVORHABEN}}** |
| Standort | {{ADDRESS}}, {{PARZELLE}} |
| Ausnahme von | «Det3\_Text1» |
| Beurteilungsgrundlagen | Baugesuch vom Pläne vom |

# Erwägungen

## Die Bauherrschaft beabsichtigt, . Dabei wird unterschritten. Im Ausnahmegesuch vom begründet die Bauherrschaft die Ausnahme damit, dass .

## Gemäss Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden (Lastenausgleich gemäss Art. 30 f BauG).

## Anhand der Unterlagen beurteilt das {{LEITBEHOERDE\_NAME}} die Begründung der Bauherrschaft als nachvollziehbar dargelegt und die besonderen Verhältnisse, die es rechtfertigen, die Ausnahme zu gewähren, sind nachgewiesen. Es sind keine öffentlichen Interessen hinsichtlich Sicherheit Gesundheit beeinträchtigt. Überdies sind keine wesentlichen nachbarlichen Interessen ersichtlich, die verletzt sein könnten.

## negativ:

## Eine Ausnahmebewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmebewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, welche die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

## 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 des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll und von Art und Mass der verlangten Abweichung.

## Den Unterlagen sind keine speziellen, vom Normalfall abweichenden Umstände bzw. objektiven Besonderheiten zu erkennen. Das Haus, welches die Bauherrschaft ausbauen möchte, ist bestehend und kann ohne weiteres vernünftig mit zwei Wohnungen genutzt werden. Eine Nutzung des Dachgeschosses wäre überdies mit einer weniger grosszügigen Raumgestaltung grundsätzlich möglich. Es ist ohnehin zu prüfen, ob die gemäss Art. 47 BauV verlangten Abstellräume vorhanden sind. Mit dem Einbau einer dritten Wohnung mit drei Zimmern ist anzunehmen, dass es sich vorliegend neu um ein Mehrfamilienhaus handelt. Aus den dem Regierungsstatthalteramt vorliegenden Unterlagen ist es nicht möglich, dies zu beurteilen.

## Soweit ein bestehendes Volumen und damit vorgegebene Raumstrukturen und konstruktive Gegebenheiten als Ausnahmegrund geltend gemacht wird, kann dieser Begründung nicht gefolgt werden. Die Bestimmung von Art. 67 BauV will gerade verhindern, dass solche Räume dem dauernden Aufenthalt zugeführt werden können. Mit dieser Begründung könnte ansonsten jeder abgeschrägte Raum, welcher aufgrund von vorgegebenen Raumstrukturen zu klein ist, um die zwei-Drittel-Regel von Art. 67 Abs. 2 BauV einzuhalten, mittels Ausnahmebewilligung zu einem Wohn- oder Arbeitsraum ausgebaut werden. Dies würde den Sinn und Zweck dieser Bestimmung unterlaufen.

## Der blosse Wunsch nach einer optimalen Nutzung oder einer Ideallösung genügen nicht als Ausnahmegrund, da sie praktisch in jedem Fall angeführt werden könnten. Dasselbe gilt für den Wunsch nach einer haushälterischen Bodennutzung, wobei dieser insbesondere in der Landwirtschaftszone und damit im Nichtbaugebiet ohnehin kein Gehör finden kann.

## Abschliessend wird festgestellt, dass die Abweichung von der Vorschrift nicht derart geringfügig ist, dass die Nichtgewährung einer Ausnahmebewilligung im Verhältnis zum Zweck der Vorschrift als unbillig erachtet werden kann.

# Antrag

## Es wird beantragt, die ersuchte Ausnahmebewilligung nicht zu erteilen.

## Nebenbestimmungen

## Hinweise:

### Wir erwarten nach Abschluss des Verfahrens eine Kopie des Bauentscheides.

## Die Gebühren werden auf CHF «Akt0\_Zahl1» festgesetzt.[[2]](#footnote-3) Die Rechnung folgt mit separater Post.

|  |
| --- |
| **{{LEITBEHOERDE\_NAME}}** |
|  |
| «M\_Statth»  Statthalter / Statthalterin |

Beilagen:



Kopie an:

* RW, Akten

1. Art. 27 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721). [↑](#footnote-ref-2)
2. Art. 8 Gebührenverordnung des Kantons Bern vom 22. Februar 1995 (GebV; BSG 154.21) und Weisung der Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterämter vom 4. Dezember 2013. [↑](#footnote-ref-3)