

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/384 vom 24.06.2016).

RA Nr. 110/2014/142

Bern, 26. Oktober 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb, Gemeindeverwaltung, Bauabteilung,
Bärenplatz 1, Postfach, 3076 Worb

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb vom
6. November 2014 (Nr. 2014-0006; Neubau Wohnhaus)



I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 17. Juni 2014 bei der Gemeinde Worb ein Baugesuch ein für den Abbruch eines Einfamilienhauses und den Neubau eines Wohnhauses mit Attikageschoss auf Parzelle Worb Grundbuchblatt Nr. G._____. Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2 am H._____weg 5 in Worb. Das Vorhaben wurde am 26. Juni und 3. Juli 2014 im Anzeiger von Konolfingen ohne Hinweis auf Ausnahmen publiziert. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache und meldeten Rechtsverwahrung an. Die Beschwerdegegner überarbeiteten daraufhin das Projekt und reichten am 19. August und 26. August 2014 bei der Gemeinde geänderte Pläne und Unterlagen ein. Die Beschwerdeführenden erhielten Gelegenheit, sich zum geänderten Projekt zu äussern. Mit Gesamtbauentscheid vom 29. Oktober 2014 bewilligte die Gemeinde das Vorhaben. Im Gesamtbauentscheid vom 29. Oktober 2014 verweist die Gemeinde auf Projektpläne mit falschen Daten. Diesen Fehler korrigierte die Gemeinde und eröffnete den Gesamtbauentscheid neu mit Datum vom 6. November 2014.

2. Gegen diesen Entscheid führen die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 8. Dezember 2014 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) gemeinsam Beschwerde. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheids vom 6. November 2014 und die Erteilung des Bauabschlags. Zusammengefasst rügen sie, die Vorinstanz habe ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, der Bauentscheid enthalte eine unzulässige Auflage und das Vorhaben sei mangelhaft profiliert worden. Überdies erheben sie zahlreiche baupolizeiliche Rügen (Verschiebung des Attikageschosses, Gestaltung, Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer, Gebäudehöhe, Strassen- und Grenzabstand). In den Schlussbemerkungen vom 25. August 2015 bringen sie schliesslich vor, die Änderungen am Vorhaben während des Beschwerdeverfahrens würden den Rahmen einer Projektänderung sprengen. Eventualiter beantragen sie deshalb, es sei der angefochtene Entscheid vom 6. November 2014 aufzuheben und das nachträglich geänderte Bauvorhaben zwecks Neupublikation und Neubeurteilung zurückzuweisen.

3. In ihrer Stellungnahme vom 7. Januar 2015 teilen die Beschwerdegegner zusammen mit der Projektverfasserin mit, ihrer Ansicht nach sei das Projekt bewilligungsfähig. Die

Bauvorschriften seien in allen Punkten eingehalten. Damit beantragen sie sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Aus ihren Schlussbemerkungen vom 24. Juli 2015 ist zudem zu schliessen, dass sie die Bewilligung für das geändert Projekt beantragen. Auch die Vorinstanz schliesst in ihrer Stellungnahme vom 9. Januar 2015 auf Abweisung der Beschwerde. Sie hält in den Schlussbemerkungen vom 24. August 2015 an diesem Antrag fest.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Akten ein. Es wies mit Verfügung vom 20. Februar 2015 darauf hin, es sei nicht möglich, mittels Auflagen zwei Varianten zur Gestaltung einer Garageneinfahrt anzuordnen. Mit gleicher Verfügung holte es beim Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) zur Frage, ob ein Nutzungsbonus gewährt werden kann, einen Bericht ein. In der Folge reichten die Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 4. März 2015 betreffend die Garageneinfahrt geänderte Pläne ein. Mit Eingabe vom 24. April 2015 reichten die Beschwerdeführenden einen aktualisierten Energienachweis mit einer verbesserten Wärmedämmung ein. Das Rechtsamt holte dazu erneut einen Bericht beim AUE ein.

5. Mit Verfügung vom 23. Juni 2015 erhielten die Beschwerdeführenden die Pläne der Projektänderung vom 4. März 2015 und die Unterlagen des aktualisierten Energienachweises. Das Rechtsamt wies in der gleichen Verfügung daraufhin, die Projektänderung vom 4. März 2015 bewirke, dass die Vortreppe im Aussenbereich 2.62 m in den grossen Grenzabstand rage und der ostseitig geplante Parkplatz 0.20 m an den H._____weg reiche. Die Beschwerdegegner reichten in der Folge bezüglich der Aussentreppe und dem Besucherparkplatz auf der Ostseite eine zweite Projektänderung ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, zur zweiten Projektänderung Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machten sowohl die Gemeinde wie auch die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegner Gebrauch. Auf die Rechtsschriften, Eingaben und eingereichten Unterlagen sowie die Berichte des AUE wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Gemäss 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 BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtbauentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sind Eigentümer der Parzelle Nr. I. _____ (H. _____ weg 4), die nur durch den H. _____ weg von der Bauparzelle getrennt wird. Der Beschwerdeführer 3 ist Eigentümer der Parzelle Nr. J. _____ (H. _____ weg 6), die direkt an das Baugrundstück grenzt. Die Beschwerdeführenden sind damit Nachbarn. Sie sind mit ihrer Einsprache gegen das geplante Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren vor der Gemeinde unterlegen und somit durch den Gesamtbauentscheid beschwert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

c) Antrag, Begründung und Unterschrift sind die Kernelemente eines Rechtsmittels (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴). Sie gehören zu den Gültigkeits- und Prozessvoraussetzungen. An die Begründung werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt, obwohl sie zu den wesentlichen Elementen einer Parteieingabe gehört. Es reicht aus, wenn aus einem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Auch braucht die Begründung in der Rechtsmitteleingabe nicht zuzutreffen. Sie muss aber sachbezogen sein. Es genügt nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Erkenntnis auseinandersetzen und sinngemäss darauf

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

schliessen lassen, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung der opponierenden Partei verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind. Ein blosser globaler Verweis auf frühere Rechtsschriften stellt keine genügende Begründung dar.⁵ Soweit die Beschwerdeführenden in den Vorbemerkungen ihrer Beschwerdebegründung pauschal geltend machen, sie würden am Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben und an den Vorbringen im Rahmen der Einsprache vollumfänglich festhalten, kann auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden.

2. Gegenstand des Verfahrens und Projektänderungen

a) Laut Art. 43 BewD⁶ können die Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE ein Projektänderungsgesuch einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Wird in einem laufenden baurechtlichen Verfahren eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁷

b) Die Beschwerdegegner reichten zwei Projektänderungen (Eingaben vom 24. April und 2. Juli 2015) ein. Relevant sind alle Änderungen gemäss der Projektänderung vom 2. Juli 2015, wobei in dieser Projektvariante die Anpassungen der Projektänderung vom 24. April 2015 auch enthalten sind. Verglichen mit dem ursprünglich bewilligten Projekt handelt es sich um folgende Anpassungen:

- Vergrösserung der Garagenvorplatztiefe auf 5.00 m verbunden mit der Verschiebung der Garage um 1.20 m zulasten der Balkonfläche auf der Nord-Westseite
- Verschmälern und verkürzen der nordwestseitigen Aussentreppe
- Schaffung eines 0.50 m breiten Grünstreifens zwischen dem ostseitig geplanten Parkplatz und dem H. _____weg

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁷ Vgl. BVR 2012 S. 463, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

- Verbesserte Wärmedämmung gemäss dem Systemnachweis nach der SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2009, vom 23./24. April 2015 (inkl. U-Wert-Berechnung der Bauteile)

c) Die Verfahrensbeteiligten erhielten mit Instruktionsverfügungen vom 19. Juni 2015 und 21. Juli 2015 Gelegenheit, sich zu den Änderungen zu äussern. Weitere Dritte waren von den Änderungen nicht betroffen. In ihrer Stellungnahme vom 25. August 2015 machen die Beschwerdeführenden geltend, die zahlreichen Änderungen am Projekt würden den Rahmen einer Projektänderung sprengen. Insbesondere die Verschiebung der Garage zulasten des Balkons würde die äusseren Masse des Bauvorhabens betreffen. Damit werde ein Hauptmerkmal des Bauvorhabens geändert. Im Ergebnis führe die Verschiebung zu einer völligen Umgestaltung des nördlichen Gebäudeteils. Eine derartige Veränderung der Grundzüge mache es nötig, ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

d) Der Argumentation der Beschwerdeführenden kann nicht gefolgt werden. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in den Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Die Projektänderung bezweckt im Sinn der Verfahrensökonomie und der Verfahrensbeschleunigung ein neues Baubewilligungsverfahren zu vermeiden, wenn am ursprünglichen Projekt nur untergeordnete Änderungen vorgenommen werden.⁸ Nach der Praxis ist ein Bauvorhaben in den Grundzügen verändert, wenn durch die Änderung ein Hauptmerkmal des ursprünglichen Bauvorhabens, wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem ursprünglichen Projekt eine veränderte Identität verleiht.⁹ Die Identität eines Vorhabens ist verändert, wenn sich die Änderung im Wesentlichen nicht mehr auf die ursprüngliche Baueingabe zu stützen vermag.¹⁰

Im Vergleich zum Vorprojekt wird das Garagentor um ca. 1.20 m von der Flucht der Hauptfassade nach innen verschoben. Dabei bleibt die nordöstliche Fassadenecke, wie dem Grundrissplan Erdgeschoss entnommen werden kann, bestehen. Die Verschiebung hat ferner zur Folge, dass sich der Garagenanbau verlängert und sich der Balkon um dieses Mass verkürzt. Die Verschiebung bewirkt ausserdem, dass das Wohnzimmerfenster in der Nordfassade schmaler wird. Ebenso wird die nordwestseitige Aussentreppe zum

⁸ VGE 2011/206 vom 4.5.2012, E. 2.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art.°32-32d N. 12

⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen

¹⁰ BVR 189 S. 349 E. 3c und S. 400 E. 2a

Balkon verschmälert und verkürzt (gemäss Projektänderung vom 2. Juli 2015). Die Änderungen sind zwar in der Ost- und Nordfassade sichtbar. Die Verschiebung der Garage hat aber keinen Einfluss auf die Hauptdimensionen des Projekts: Es werden weder die Gebäudelänge noch die Gebäudehöhe verändert. Unverändert bleiben auch Geschosshöhe und Geschosseinteilung. Die fraglichen Veränderungen fallen beim vorliegenden Projekt, das 15.51 m lang und zwischen 9.60 und 10.52 m breit ist, nicht stark ins Gewicht. Die Praxis lässt denn auch regelmässig Änderungen zu, die sich auf das Erscheinungsbild der Bauteile auswirken, sofern der Gesamtcharakter des Vorhabens – wie hier – gewahrt bleibt.¹¹ Ebenso handelt es sich bei der Anpassung der Aussentreppe und der Änderung des Aussenparkplatzes um sehr geringfügige Änderungen. Selbst zusammen mit der Verschiebung der Garage bleibt der Gesamtcharakter des Vorhabens gewahrt. Nicht relevant ist in diesem Zusammenhang die verbesserte Wärmedämmung. Wie dem Bericht des AUE vom 13. Mai 2015 zu entnehmen ist, ist diese Verbesserung auf Bauteile mit besseren U-Werten zurückzuführen, d.h. bessere Dämmwerte bei den Böden, Decken und Aussenwänden.¹² Auf das Erscheinungsbild hat die verbesserte Wärmedämmung jedoch keinen Einfluss. Sie kann daher für die Frage, ob das Vorhaben in den Grundzügen gleich bleibt, vernachlässigt werden.

e) Es steht somit fest, dass das Projekt in den Grundzügen gleich bleibt, so dass es sich bei den Anpassungen um Projektänderungen im Sinn von Art. 43 BewD handelt. Eine Rückweisung der Projektänderung an die Vorinstanz zwecks Neupublikation und Neubeurteilung ist nicht nötig.

3. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Gesamtbauentscheid stütze sich auf Projektpläne, die mit Datum vom 29. Oktober 2014 abgestempelt worden seien. Auf diesen Plänen seien relevante handschriftliche Korrekturen eingetragen worden, die auf den ursprünglichen Baugesuchsplänen nicht vorhanden waren. Indem sie mit den Plänen nicht bedient worden seien, habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Unerheblich sei dabei, dass die Vorinstanz den fehlerhaften Gesamtentscheid vom 29. Oktober 2014 durch denjenigen vom 6. November 2014 ersetzt habe. Ebenso keinen

¹¹ BVR 1989 S. 400 E. 2a; VGE 19086 vom 16. Mai 1994; BGer 1A. 125/1994 vom 16. März 1995, E. 5b

¹² Vgl. Systemnachweis SIA 380/1:2009 vom 23./24. April 2015 S. 12, Tabelle 4.1 (Flächige Bauteile)

Einfluss auf die Gehörsverletzung habe der Umstand, dass sie die fraglichen Pläne auf explizites Ersuchen hin zugestellt erhalten habe.

b) Die Vorinstanz entgegnet in ihrer Stellungnahme vom 9. Januar 2015, sie habe den Beschwerdeführenden nebst anderen Unterlagen auch Kopien der überarbeiteten Projektpläne mit Eingangsstempel vom 26. August 2014 zur Stellungnahme und Einreichung von Schlussbemerkungen zugestellt. Bis auf die handschriftlichen Korrekturen entsprächen diese Pläne den baubewilligten Projektplänen. Diese Korrekturen würden die Beschwerdeführenden nicht benachteiligen. Mit einer entsprechenden Auflage im angefochtenen Entscheid sei ihrer Ansicht nach das rechtliche Gehör genügend berücksichtigt worden.

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV¹³, Art. 26 Abs. 2 KV¹⁴ und Art. 21 ff. VRPG beinhaltet unter anderem das Recht auf Akteneinsicht. Danach haben die Parteien Anspruch auf Einsicht in die Verfahrensakten, soweit nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen deren Geheimhaltung erfordern (Art. 23 Abs. 1 VRPG). Das Akteneinsichtsrecht berechtigt die Parteien insbesondere, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. allen Berichten und Stellungnahmen Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können.

d) Die Beschwerdegegner haben ihr Projekt im Baubewilligungsverfahren nach der Publikation aufgrund der Einwände der Baubewilligungsbehörde und der Einsprecher mehrmals angepasst. Aktenkundig ist, dass die Beschwerdegegner am 19. und 26. August 2014 bei der Vorinstanz revidierte Pläne einreichten.¹⁵ Aus den Akten ergibt sich ebenso, dass die Vorinstanz die überarbeiteten Pläne mit Eingangsstempel vom 26. August 2014, die die Gemeinde mit Stempel vom 29. Oktober 2014 bewilligte, den Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 3. September 2014 zur Stellungnahme zustellte.¹⁶ Im Grundrissplan "Erdgeschoss" im Massstab 1:100 und Eingangsstempel der Bauabteilung vom 26. August 2014¹⁷ sind allerdings nachträglich handschriftlich zwei Varianten betreffend die Gestaltung der Garage mit roter Farbe eingezeichnet worden.

¹³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹⁴ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹⁵ Vgl. pag. 22 und 23 sowie pag. 6 und 7 der Vorakten der Gemeinde Worb

¹⁶ Vgl. pag. 20A bis 20D der Vorakten der Gemeinde Worb

¹⁷ Vgl. pag. 6 der Vorakten der Gemeinde Worb

Diese (nachträgliche) Plananpassung ist vorliegend mitbewilligt. Die Varianten entsprechen überdies der Auflage, die die Gemeinde im Gesamtentscheid vom 29. Oktober bzw. 4. November 2014 anordnete (vgl. Erwägung 4a). Durch wen die handschriftliche Plananpassung erfolgte, ist unklar, spielt aber im Ergebnis keine Rolle.

e) Demnach steht fest, dass die Vorinstanz den Beschwerdeführenden die revidierten Pläne vom 26. August 2014 zwar vor Erlass der Baubewilligung zustellte. Der Grundrissplan "Erdgeschoss" wurde jedoch später ein weiteres Mal (handschriftlich) geändert. Diese Plananpassung stellt eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD dar. Sie wurde von der Vorinstanz bewilligt, ohne dass sich die Beschwerdeführenden dazu äussern konnten. Dadurch hat die Vorinstanz den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt. Nicht gefolgt werden kann der Argumentation der Vorinstanz, mit der Auflage im angefochtenen Entscheid sei das rechtliche Gehör genügend berücksichtigt worden. Vorliegend ist die fragliche Auflage, die Vorplatztiefe zulasten des Sitzplatzes um 1.40 m auf 5.00 m zu vergrössern, nicht geeignet, Gegenstand einer Auflage zu bilden. Die Auflage ist zu unbestimmt, da sie zusätzliche Plananpassungen, wie namentlich die Verschiebung der Garage, die Verkleinerung der Balkonfläche und des Wohnzimmerfensters, nach sich zieht (vgl. Erwägung 2d). Auch sind durch Projektanpassungen in diesem Umfang die Interessen der Einsprechenden und Beschwerdeführenden als direkte Nachbarn betroffen. Für derartige Anpassungen bedarf es einer Projektänderung, bei der den Einsprechern das rechtliche Gehör zu gewähren ist (Art. 43 Abs. 2 BewD).¹⁸

f) Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids.¹⁹ Praxisgemäss können Gehörsverletzungen allerdings geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.²⁰ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.²¹ Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Als erste Rechtsmittelinstanz kann die BVE Bauvorhaben frei prüfen (Art. 40 Abs. 3 BauG). Die Beschwerdeführenden konnten ihre Rechte im Beschwerdeverfahren zudem umfassend

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. b

¹⁹ BGE 140 III 159, nicht publ. E. 3.2; 137 I 195 E. 2.2, 135 I 187 E. 2.2

²⁰ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16

²¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9

wahrnehmen. Sie hatten Gelegenheit, sich im Projektänderungsverfahren vor der BVE zur Verschiebung der Garage zu äussern (vgl. Erwägung 2c). Die Gehörsverletzung wiegt auch nicht derart schwer, dass eine Heilung des Verfahrensmangels ausgeschlossen wäre. Der Gehörsverletzung ist aber im Kostenpunkt, wie die Beschwerdeführenden zu Recht geltend machen, Rechnung zu tragen (vgl. Erwägung 12b).

4. Vergrösserung des Garagenvorplatzes

a) Die Vorinstanz hat in Ziffer 1.1 des angefochtenen Gesamtentscheids vom 6. November 2014 (dritter Gedankenstrich) folgende Auflage verfügt:

"Das Garagentor ist wegzulassen oder die Vorplatztiefe ist zu Lasten des Sitzplatzes um 1.40 m auf 5.00 m zu vergrössern. Damit ist gewährleistet, dass ein Fahrzeug vor der Garage abgestellt werden kann, ohne den Verkehr auf dem H._____weg zu beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat der Bauabteilung vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen, welche Lösung ausgeführt wird."

b) Im Zusammenhang mit dieser Auflage haben die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 4. März 2015 bei der BVE eine Projektänderung eingereicht. Sie umfasst eine Vergrösserung der Garagenvorplatztiefe auf 5.00 m verbunden mit einer Verschiebung der Garage um 1.20 m zulasten der Balkonfläche und des Wohnzimmerfensters (vgl. Erwägung 2d). Durch diese Projektänderung ist die umstrittene Auflage im angefochtenen Entscheid gegenstandslos geworden. Der Klarheit halber wird im Dispositiv dieses Entscheids die fragliche Auflage aufgehoben. Auf die Kritik der Beschwerdeführenden gegen die Auflage braucht deshalb nicht eingegangen zu werden.

c) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Stellungnahme vom 6. Juli 2015 vor, diese Projektänderung bewirkte eine völlige Umgestaltung des nördlichen Gebäudeteils. Die Profilierung des betroffenen Gebäudeteils sei damit vorschriftswidrig.

d) Die Beschwerdeführenden begründen nicht näher, weshalb die Profilierung durch die Projektänderung vorschriftswidrig sein soll. Es ist fraglich, ob auf die pauschale Rüge überhaupt eingetreten werden kann (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die Frage kann aber offen bleiben, da der Einwand ohnehin unbegründet ist. Wie aus der Erwägung 2d folgt, hat die Verschiebung der Garage keinen Einfluss auf die Hauptdimensionen des Projekts. Es werden weder die Gebäudelänge noch die Gebäudehöhe verändert. Auf die Profile, die die äusseren Umrisse des Bauvorhabens kenntlich machen (Art. 16 Abs. 1 BewD), hat die Projektänderung demzufolge keine Auswirkungen. Dass die Projektänderung keinen

Einfluss auf die Profile hat, ergibt sich auch aus dem Profilplan im Massstab 1:200.²² Danach werden durch die Projektänderung weder die nordöstliche Fassadenecke (vgl. Profil "D" mit Kote + 2.94) noch die nordwestliche Gebäudeecke (vgl. Profil "C" mit Kote + 4.01) tangiert. Durch die Veränderung sind vielmehr Gebäudeteile betroffen, die alleine aus der Profilierung nicht ersichtlich sind. Um sich ein Bild über diese Gegenstände zu machen, müssen die Projektpläne eingesehen werden.²³ Vorliegend haben die Beschwerdeführenden die geänderten Pläne erhalten und sie konnten sich dazu äussern, wie ihre Stellungnahme vom 6. Juli 2015 zeigt.

e) Vorliegend entspricht die geplante Garagenvorplatztiefe der Auflage der Vorinstanz und sie ist auch mit der Norm SN 640 050 für Grundstückzufahrten des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) kompatibel. Dass der Projektanpassung Hindernisse der Planung entgegenstehen oder die öffentliche Ordnung gefährdet ist, machen weder die Gemeinde noch die Beschwerdeführenden geltend. Solches ist hier auch nicht ersichtlich. Die Vergrösserung der Garagenvorplatztiefe auf 5.00 m verbunden mit der Verschiebung der Garage um 1.20 m zulasten der Balkonfläche und des Wohnzimmerfensters ist demzufolge zu bewilligen.

f) Ebenso kann die verkleinerte und verschmälerte Aussentreppe auf der Nordwestseite bewilligt werden. Die Beschwerdeführenden kritisieren in ihrer Stellungnahme vom 25. August 2015, die Treppe verletze den grossen Grenzabstand nach wie vor. Gemäss dem angepassten Projektplan "Umgebung und Nordfassade" vom 1. Juli 2015 im Massstab 1:100 (Plan Nr. 1045 112) ragt die Treppe zwar 1.50 m in den grossen Grenzabstand hinein. Bei der fraglichen Treppe handelt es sich jedoch um einen offenen vorspringenden Bauteil. Laut Art. 20 Abs. 1 GBR dürfen solche Bauteile, namentlich auch Vortreppen, höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Die geänderte Aussentreppe auf der Nordwest-Seite ist demzufolge zulässig. Versehentlich wurde die Anpassung der Aussentreppe in den Projektplänen "Untergeschoss und Erdgeschoss" nicht nachgeführt. Dadurch entsteht zwischen den nachgeführten Plänen (Umgebung und Nordfassade vom 1. Juli 2015 im Massstab 1:100) und dem Plan "Grundrisse Erdgeschoss und Untergeschoss" vom 13. Juni 2014 mit rev. Datum vom 22. August 2014 / 5. Januar 2015 im Massstab 1:100 ein Widerspruch. Dies schadet aber nicht: Der Widerspruch wird hier

²² Vgl. pag. 78 der Vorakten der Gemeinde Worb; siehe auch Beilage 2 zur Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 7. Januar 2015 in den Beschwerdeakten der BVE

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 20

mit der Auflage, dass die Aussentreppe nur 1.50 m in den grossen Grenzabstand ragen darf, beseitigt.

5. Profilierung

a) Die Beschwerdeführenden kritisieren in ihrer Beschwerde, das Bauvorhaben sei mangelhaft profiliert worden. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses sei nicht mit einer Querlatte markiert worden. Dies verstosse gegen Art. 16 Abs. 1 BewD. Auch nenne die Vorinstanz keine wichtigen Gründe, die das Weglassen der Querlatte rechtfertige. Solche Gründe seien hier nicht ersichtlich. Dass die Höhe des projektierten Erdgeschosses identisch sei mit jener des bestehenden Wohnhauses stelle keinen wichtiger Grund dar. Aufgrund der mangelhaften Profilierung sei der Bauabschlag zu erteilen.

b) Die Beschwerdegegner führen in ihrer Stellungnahme vom 7. Januar 2015 dazu aus, die Höhe des Erdgeschosses sei dort, wo es möglich gewesen sei, mit einer Querlatte markiert worden. Die Vorinstanz hält in ihrer Vernehmlassung vom 9. Januar 2015 fest, das Weglassen einer einzigen Querlatte sei im vorliegenden Fall nicht relevant für das weitere Baubewilligungsverfahren. Auf ihre Anordnung hin habe die Bauherrschaft auch das Attikageschoss profilieren lassen. Die Orientierung der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit sei damit sichergestellt gewesen. Die Profile würden den Anforderungen von Art. 16 Abs. 1 BewD entsprechen und nicht zu einem Bauabschlag führen.

c) Nach Art. 16 Abs. 1 BewD müssen die Profile die äusseren Umrisse des Bauvorhabens kenntlich machen. Sie haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden (Schnittpunkt mit oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung, anzugeben. Zudem ist die Höhe von oberkant Erdgeschoss mit einer Querlatte zu markieren. Konkretere Vorgaben enthält das Dekret dazu nicht. Die Aussteckung und Profilierung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück soll als Ergänzung der Projektpläne das Bauvorhaben veranschaulichen. Aus der Profilierung müssen die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute ersichtlich sein. Für

nähere Einzelheiten über das Bauvorhaben ist deshalb eine Einsichtnahme in die Akten notwendig.²⁴

d) Wichtig an der Profilierung ist die Informationswirkung. Diese ist hier zweifellos erreicht worden. Zwar ist vorliegend die Höhe der Oberkante des Erdgeschossbodens nicht an jeder Profilstange mit einer Querlatte markiert worden, wie die Beschwerdegegner selber einräumen. Das schadet aber im vorliegenden Fall nicht. Ein Foto in den Akten belegt, dass die Oberkante des Erdgeschossbodens an einer der neuen Profilstangen (vgl. Profilstange "G"²⁵) mit einer Querlatte gekennzeichnet wurde. Hinzu kommt der Umstand, dass die Höhe des Erdgeschossbodens des umstrittenen Neubauprojekts identisch ist mit jener des bestehenden Wohnhauses. Damit kann man sich ein genügendes Bild vom geplanten Vorhaben machen. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden zu Recht auch nicht geltend gemacht, dass ihnen ein Nachteil entstanden ist. Wie die Einsprache und die Beschwerde zeigen, konnten sie ihre Einwände in Kenntnis der Dimensionen des geplanten Neubaus vorbringen. Die Beschwerdeführenden können somit aus der Rüge der mangelhaften Profilierung nichts zu ihren Gunsten ableiten.

6. Attikageschoss

a) Die Beschwerdegegner planen den Bau eines zweistöckigen Gebäudes mit Attikageschoss und Flachdach. Das Attikageschoss wird auf der Süd-, West- und Nordseite mindestens 1.50 m von der Fassade zurückversetzt, auf der Ostseite schliesst es bündig an die darunterliegende Fassade an.

Die Beschwerdeführenden rügen, durch die Verschiebung des Attikageschosses in Richtung Osten bündig an die darunterliegende Fassade würden ihnen wesentliche Nachteile erwachsen. Dies verstosse gegen Art. 28 Abs. 3 GBR²⁶. Danach könnten Attikageschosse in der Grundfläche nur verschoben werden, sofern für die Nachbarliegenschaften keine wesentlichen Nachteile entstehen würden. Vorliegend wirke

²⁴ Vgl. VGE 2013/371 vom 4.3.2014, E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 20

²⁵ Vgl. Beilage 2 zur Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 7. Januar 2015 der Beschwerdeakten der BVE

²⁶ Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Worb vom 7. März 1993 (mit Änderungen bis 2013), letzte Änderung genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 29. August 2013

sich das Attikageschoss besonders störend auf das Grundstück H. _____ weg 4 aus (Parzelle Nr. I. _____ der Beschwerdeführenden 1 und 2). Es entstehe der Eindruck, dass das Gebäude in einer dreigeschossigen Wohnzone liege. Die bereits stark eingeschränkte Sicht würde durch das Vorhaben weiter reduziert. Hinzu komme ein grösserer Schattenwurf. Im Winter könne dies dazu führen, dass der H. _____ weg vereist bleibe. Auch wirke sich die Verschiebung des Attikageschosses negativ auf das Grundstück H. _____ weg 6 aus (Parzelle Nr. J. _____ des Beschwerdeführers 3). Die Bergsicht von den Schlafzimmern aus werde durch die Rückversetzung massiv eingeschränkt. Auch sei für die Beurteilung der Nachteile nicht nur der heutige Zustand massgebend. Einzubeziehen sei auch der Zustand, der im Rahmen des geltenden Baureglements möglich sei. Auf der Parzelle Nr. I. _____ sei eine Wohnungserweiterung geplant. Eine Verschiebung des Attikageschosses an die Ostfassade würde zu einer Verschlechterung der Sichtverhältnisse dieses Erweiterungsbaus führen. Dadurch wäre nicht nur das Wohngefühl eingeschränkt, sondern es wäre von den Fenstern in der Ostfassade des Attikageschosses ein direkter Einblick in den Erweiterungsbau möglich. Dies störe die Privatsphäre. Weiter kritisieren die Beschwerdeführenden, eine seriöse Abwägung der möglichen wesentlichen Nachteile, die die einseitige Verschiebung des Attikageschosses auf die Nachbarliegenschaften mit sich bringe, habe die Vorinstanz nicht vorgenommen. Sie beantragen die Einholung eines Gutachtens.

b) Laut Art. 28 Abs. 2 GBR ist das Attikageschoss – Treppenhaus-, Lift- und Kaminaufbauten ausgenommen – allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. Ein Attikageschoss kann in der Grundfläche einseitig verschoben werden, sofern für die Nachbarliegenschaften keine wesentlichen Nachteile entstehen (Art. 28 Abs. 3 GBR). In Bezug auf die Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen sind die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnungen im Rahmen der gesetzlichen Regelung und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Wird eine solche Bestimmung Streitgegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung und Anwendung rechtlich haltbar ist.²⁷

²⁷ BVR 2000 S. 105, E. 3a mit Hinweisen auf die entsprechende Rechtsprechung

c) Die Vorinstanz bemerkt, die einseitige Verschiebung des Attikageschosses sei gemäss Art. 28 Abs. 3 GBR möglich und werde in Worb seit Jahren praktiziert und bewilligt. Der minimale Gebäudeabstand betrage in der zweigeschossigen Wohnzone 12 m. Die rückwärtige Nachbarliegenschaft H._____weg 4 liege in einer Entfernung von ca. 22 m und die seitlich erbaute Liegenschaft H._____weg 6 in einer Entfernung von ca. 27 m vom geplanten Projekt. Die Wohnhäuser der Beschwerdeführenden würden damit nahezu doppelt soweit vom geplanten Projekt entfernt liegen als der minimale Gebäudeabstand betrage. Das Gebäude H._____weg 6 sei zudem vorwiegend nach Westen orientiert. Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden 1 und 2 (H._____weg 4) sei zwar betroffen. Das Gebäude liege aber höher als das geplante Vorhaben. Vom Wohngeschoss aus bestehe nach wie vor Fernsicht. Aufgrund dieser Umstände würden den Nachbarn keine wesentlichen Nachteile erwachsen. Ein Wohnhaus mit einer Gebäudehöhe von 7 m und einem Satteldach bei einer Dachneigung von 25 Grad hätte eine rund 1.90 m höhere Firsthöhe als das geplante Attikageschoss. Auch wäre der Schattenwurf eines Satteldachs auf die Strasse grösser. Nach Auffassung der Vorinstanz ist die Verschiebung des Attikageschosses deshalb zulässig.

d) Diese Argumentation der Gemeinde überzeugt und ist nachvollziehbar. Sie stellt auch eine ausreichende Begründung dar. Im vorliegenden Fall nutzt das bestehende Wohnhaus das heutige baupolizeilich zulässige Gebäudevolumen nicht aus. Beim umstrittenen Bauvorhaben handelt es sich um ein neues Bauvolumen, das zwar grösser ist als das bestehende Wohnhaus. Demzufolge werden die Beschwerdeführenden als unmittelbare Nachbarn in jedem Fall mit einer gewissen Beeinträchtigung ihrer Aussicht und zusätzlichem Schattenwurf zu rechnen haben. Unbestritten ist aber auch, dass in der W2 auf Flachdachbauten grundsätzlich ein Attikageschoss erstellt werden darf (Art. 28 Abs. 1 GBR). Einwirkungen, die durch zonenkonforme und den baupolizeilichen Vorschriften entsprechende Vorschriften – wie hier – verursacht werden, müssen aber grundsätzlich geduldet werden (Art. 89 Abs. 2 BauV²⁸). Für die vorliegende Beurteilung massgeblich sind damit nicht die Nachteile für die Nachbarn, die sich im Unterschied zum bestehenden Wohnhaus, sondern nur jene, die sich zusätzlich durch die Verschiebung des Attikageschosses an die Ostfassade ergeben.

²⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

e) Aufgrund der Lage des Neubauprojekts ist vor allem bei der östlich liegenden Parzelle Nr. I. _____ der Beschwerdeführenden 1 und 2 mit einer Beeinträchtigung der Sicht zu rechnen. Alleine die Verschiebung des Attikageschosses an die Ostfassade oder der Verzicht auf den Rücksprung von 1.50 m ändert an den Sichtverhältnissen jedoch kaum etwas. Denn die Aussicht hängt in erster Linie von der Gebäudehöhe des Neubauprojekts ab. Diese wird durch die Verschiebung des Attikageschosses aber nicht verändert. Die Verschiebung hat somit aufgrund der unveränderten Gebäudehöhe und der Distanz zum Wohnhaus der Beschwerdeführenden 1 und 2 nur geringe Auswirkungen auf die Aussicht. Dies gilt auch für das Wohnhaus am H. _____ weg 6 auf Parzelle Nr. J. _____. Es liegt auf der Nordseite der Bauparzelle und ist nach Westen ausgerichtet. Zwischen dem Wohnhaus und der Bauparzelle liegt eine Distanz von rund 27 m.²⁹ Damit wirkt sich die Verschiebung des Attikageschosses nur geringfügig auf das Wohnhaus auf Parzelle Nr. J. _____ aus. Nicht zu überzeugen vermag ferner der Einwand der Beschwerdeführenden, durch die Verschiebung werde ihr Wohngefühl eingeschränkt, weil von den Fenstern in der Ostfassade des Attikageschosses ein direkter Einblick in den zukünftig geplanten Erweiterungsbau auf Parzelle Nr. I. _____ möglich sei. Dies wäre bei einem Rücksprung des Attikageschosses nicht anders. Im Fall eines Rücksprungs würde ostseitig eine 1.50 m breite begehbare Fläche entstehen, die gegenüber der Parzelle Nr. I. _____ als Terrasse genutzt werden könnte. Von dieser Terrasse aus könnte ein möglicher Erweiterungsbau auf der Parzelle Nr. I. _____ ebenso gut eingesehen werden. Je nachdem könnte eine Terrasse auf der Ostseite lärmässig sogar zu mehr Immissionen auf der Parzelle Nr. I. _____ führen und sich für die Beschwerdeführenden 1 und 2 ungünstiger auswirken als die fassadenbündige Verschiebung des Attikageschosses. Die Verschiebung der Attika führt auch zu keiner wesentlich erhöhten Beschattung auf der Parzelle Nr. I. _____. Hauptursache des Schattenwurfs auf die Nachbarparzelle Nr. I. _____ ist hier nicht die Verschiebung, sondern der Attikaaufbau. Hinzu kommt, dass sich die Parzelle Nr. I. _____ oberhalb der Bauparzelle in einer Hanglage befindet. Damit stossen die Beschwerdeführenden auch mit dem Einwand, durch den grösseren Schattenwurf bleibe der H. _____ im Winter vereist, ins Leere.

f) Nach dem Gesagten entstehen durch die Verschiebung des Attikageschosses keine wesentlichen Nachteile für die Nachbarn. Die Voraussetzung nach Art. 28 Abs. 3 GBR für

²⁹ Vgl. pag. 15 der Vorakten der Gemeinde Worb

eine einseitige Verschiebung der Attika ist somit erfüllt. Aus den Erwägungen folgt, dass es überflüssig ist, zu diesem Rügepunkt ein Gutachten einzuholen. Davon sind keine wesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten. Der relevante Sachverhalt ergibt sich hinreichend aus den Akten. Der Beweisantrag wird abgewiesen.

7. Gestaltung und Einordnung

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln weiter, das Neubauprojekt ordne sich nicht in das bestehende Quartierbild rund um den H. _____weg ein, das durch Häuser mit Sattel-, Pult- und Walmdächern und grosszügigen Grünflächen geprägt sei. Sie bestreiten, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Farb- und Materialwahl harmonisch ins Quartierbild einfüge. Zudem bestreiten sie, dass das Vorhaben den heutigen ästhetischen Grundsätzen und Bedürfnissen entspreche. Sinngemäss machen sie damit eine Verletzung der kommunalen Gestaltungsvorschriften geltend. Ferner bringen sie vor, in den letzten Jahren hätten in demselben Quartier diverse Komplettsanierungen ohne Abbruch und Neubau von Gebäuden stattgefunden. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb nicht eine Sanierung der bestehenden Liegenschaft erfolgt sei. Sie beantragen, es sei ein Gutachten der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzuholen und ein Augenschein durchzuführen.

b) Nach Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Die Gemeinden sind befugt, nähere, das heisst strengere Vorschriften, zu erlassen. Die Einwohnergemeinde Worb hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und mit Art. 12 GBR auch für das Baugebiet, das nicht in einem Ortsbilschutzgebiet liegt, strengere Anforderungen an die Einordnung ins Ortsbild eingeführt, als dies der Kanton mit dem allgemeinen Beeinträchtigungsverbot von Art. 9 Abs. 1 BauG festgelegt hat. Art. 12 GBR lautet, soweit hier von Bedeutung, wie folgt:

"Art. 12

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung von Fassaden und Dach (Form, Farbe, Material)
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist.
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen. (...)"

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung 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.³⁰ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden³¹.

c) Es ist zu prüfen, ob das geplante Bauvorhaben in Bezug auf seine äussere Gestaltung zusammen mit dem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt. Wie die Luftbilder, Orthofotos und Fotografien in den Akten zeigen, weisen die Ein- und Mehrfamilienhäuser entlang des H._____ - und K._____wegs sehr unterschiedliche Dachformen, Dimensionen und Grundrisse auf.³² Namentlich bestehen Gebäude mit Satteldächer (H._____weg 1, 3 und 4), Krüppelwalmdach (H._____weg 6), Pultdächer (K._____weg 4 und 6), Flachdach (K._____weg 9) und teilweise Flach- und Satteldach (K._____weg 10). Wie aus der Fotodokumentation der Vorinstanz zudem hervorgeht, bestehen auch hinsichtlich der Farb- und Materialwahl

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

³² Vgl. pag. 17 und 18 der Vorakten der Gemeinde Worb sowie Beilagen 11 bis 15 der Stellungnahme der Gemeinde Worb vom 9. Januar 2015 in den Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/142

sehr grosse Unterschiede.³³ Die Fassadenfarben variieren zwischen hellblau (K._____weg 8), hellgelb (K._____weg 10), weiss (H._____weg 1), rot (K._____weg 3), braun (K._____weg 4) und grau (K._____weg 11). Bezüglich Materialwahl reicht die Palette von Sichtbeton (K._____weg 11) über Holzverkleidungen (H._____weg 1 und K._____weg 4) bis zum herkömmlichen Verputz (z.B. K._____weg 6). Hauptmerkmal ist, dass die Gebäude entweder parallel oder senkrecht zum Hang stehen und mehrheitlich auf der Westseite grössere Grünräume vorherrschen. Schliesslich liegt das Vorhaben in keiner besonders sensiblen Umgebung. Es befindet sich weder in einer Strukturerhaltungszone nach Art. 42 ff. GBR noch in einem Ortsbildschutzgebiet nach Art. 57 GBR.³⁴ Das nächste Baudenkmal liegt zudem in einer Entfernung 75 m von der Bauparzelle.³⁵

d) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, es handle sich um ein Projekt, das nach den heutigen ästhetischen Grundsätzen und Bedürfnissen entworfen worden sei. Ähnliche Projekte würden sich überall in der Gemeinde finden. Bei der Wahl der Farbe und des Materials sei die Bauherrschaft weitgehend frei, ausser wenn sich das Gebäude im Bauinventar oder innerhalb eines Ortsbildschutzgebiets befinde. Das Bauvorhaben liege in keinem Ortsbildschutzgebiet und angrenzend stünden auch keine im Bauinventar eingetragenen Gebäude. Eine Überprüfung durch eine unabhängige Fachinstanz sei nicht nötig. In Bezug auf die nähere und weitere Umgebung hält sie fest, am H._____weg hätten die Wohnhäuser zwar Satteldächer. Dies sei auf das alte Baureglement zurückzuführen, das die Stellung der Bauten in der Regel parallel oder senkrecht zur Strasse verlangte. Weiter habe das alte Reglement geneigte Dächer mit naturfarbenen oder dunkel engobierten Ziegeln oder ähnlich wirkendem Material verlangt. Diese Vorschriften würden heute nicht mehr gelten. Es sei den Bauherrschaften freigestellt, ob sie ein geneigtes oder ein flaches Dach erstellen wollen. Wohnhäuser mit Flach- oder Pultdächern würden am K._____weg in einer Entfernung von 45 m bis 70 m und der L._____strasse in einer Distanz von ca. 105 m zur Bauparzelle stehen. In der Stellungnahme vom 9. Januar 2015 ergänzt sie, es sei der Bauherrschaft freigestellt, ob sie einen Abbruch und Neubau oder eine Komplettisanierung vorsehe. Das Grundstück werde optimal ausgenützt, was ein zentraler Punkt (innere Verdichtung) der laufenden

³³ Vgl. Beilagen 11 bis 15 zur Stellungnahme der Gemeinde Worb vom 9. Januar 2015 in den Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/142

³⁴ Vgl. Plan der Schutzgebiete und -objekte vom 7. März 1993 genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 16. August 1993

³⁵ Vgl. pag. 16 der Vorakten der Gemeinde Worb

Ortsplanungsrevision sei. Sie vertritt die Ansicht, das Projekt sei genügend angepasst und integriere sich in das bestehende Quartier.

e) Vorliegend erweist sich die Würdigung des Vorhabens durch die Gemeinde als plausibel und nachvollziehbar. Mitte der 60-er Jahre wurde auf der Bauparzelle ein Einfamilienhaus mit Satteldach gebaut. Nun ist geplant, das bestehende Einfamilienhaus abzureissen und an dessen Stelle ein modernes Einfamilienhaus mit Flachdach und Attikageschoss zu errichten. Gemäss Baugesuch soll an den Fassaden ein Verputz in hellgrauer Farbe angebracht werden.³⁶

Die Gebäude im fraglichen Wohnquartier weisen nicht nur unterschiedliche Grundrisse auf, sie unterscheiden sich auch hinsichtlich Volumetrie, Form, Farbe und Dachgestaltung stark.³⁷ Eine einheitliche Gebäudetypologie besteht offensichtlich nicht. Das Siedlungsbild in der näheren und weiteren Umgebung der Bauparzelle kann somit, bedingt durch das Nebeneinander der sehr unterschiedlichen Gebäudetypen, als ein besonders heterogenes charakterisiert werden. Zudem liegt das Vorhaben unbestritten weder in einer überdurchschnittlichen noch besonders sensiblen Umgebung. Es kann unter diesen Umständen nicht gesagt werden, dass das Bauvorhaben mit Flachdach eine Störung des Mittelmasses der Umgebung zur Folge hat. Zwar ist das neue Bauvolumen grösser als dasjenige des bestehenden Wohnhauses. Mit dem Flachdach wirkt es aber weniger voluminös als ein gleich hohes Gebäude mit einem Satteldach wirken würde. Mit seiner Stellung parallel zur Strasse übernimmt das Vorhaben zudem ein Element der heutigen Bebauung und fügt sich so gut in das bestehende Quartierbild ein. Mit der hellgrauen Fassadenfarbe wirkt es zudem diskret. Es ist auch sorgfältig in den Hang integriert. Dadurch wird es bergseitig als zweigeschossiges Gebäude wahrgenommen, wie dies auf dem Ost-Fassadenplan gut ersichtlich ist. Gemäss dem Umgebungsgestaltungsplan ist im westlichen Teil der Bauparzelle zudem eine zusammenhängende Rasenfläche vorgesehen. An den Parzellengrenzen (nord-, süd- und westseitig) ist ausserdem geplant, Bäume und Sträucher zu pflanzen. Schliesslich reicht auf der Ostseite ein Grünstreifen bis in den Strassenraum. Damit kann in Bezug auf die Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht werden. Der kommunalen Gestaltungsvorschrift von Art. 12 GBR wird somit Rechnung getragen. Für die Beschwerdeführenden 1 und 2, die direkt oberhalb der Bauparzelle wohnen, mag sich der Neubau, der höher ist als das bestehende Wohnhaus,

³⁶ Vgl. pag. 66 A der Vorakten der Gemeinde Worb

³⁷ Vgl. pag. 17 und 18 der Vorakten der Gemeinde Worb; Beilagen 11 bis 15 zur Stellungnahme der Gemeinde Worb vom 9. Januar 2015 in den Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/142

zwar störend auswirken. Die Aussicht, die man von einem privaten Gebäude oder Garten aus geniesst, ist jedoch kein Gut, das durch Ästhetikvorschriften geschützt wird. Schutzobjekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er von einem allgemein begangenen Standort aus als Einheit wirkt und als solcher erfassbar ist. Unter dem Aspekt des Quartier- und Ortsbildschutzes ist das projektierte Vorhaben, wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht feststellte, nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

f) Die BVE stellt den Sachverhalt im Rahmen des Verfahrensgegenstands von Amtes wegen fest. Dabei bestimmt sie Art und Umfang der Ermittlungen der rechtserheblichen Sachumstände, ohne dass sie an die Beweisanträge der Parteien gebunden ist (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG). Ihr steht bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen ein weiter Ermessensspielraum zu.³⁸ Vorliegend vermitteln die vorhandenen Pläne, zahlreichen Fotos, Luftbilder, Orthofotos und Beschreibungen ein anschauliches Bild der Situation. Der Sachverhalt ergibt sich mit genügender Klarheit aus den Akten. Dazu kommt, dass sich das Vorhaben in einem optisch unsensiblen Umfeld befindet. Unter diesen Umständen ist weder ein Augenschein noch der Beizug der OLK nötig. Die entsprechenden Beweisanträge sind abzuweisen.

8. Ausnützungsziffer

a) Das Baugrundstück befindet sich in der Wohnzone W2. Gemäss Art. 61 Abs. 1 GBR beträgt die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 0.45. Die Berechnungen in den Akten haben für das Projekt eine Ausnützungsziffer von 0.49 ergeben. Die zulässige Ausnützungsziffer ist damit um 0.04 überschritten. Die Beschwerdegegner beanspruchen für ihr Vorhaben einen Nutzungsbonus. Die Vorinstanz hat diesen gestützt auf Art. 32 Abs. 4 GBR gewährt. Die Beschwerdeführenden rügen, das geplante Bauvorhaben erfülle die Voraussetzungen für einen Nutzungsbonus nach Art. 32 Abs. 4 GBR nicht.

b) Die BVE hat im Rahmen des Beschwerdeverfahrens darauf hingewiesen, dass es fraglich sei, ob Art. 32 Abs. 4 GBR mit den kantonalen Vorschriften über den Nutzungsbonus (Art. 14 Abs. 1 KEnG³⁹ und Art. 8 KEnV⁴⁰) vereinbar sei. Die

³⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 8 mit Hinweisen

³⁹ Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741.1)

Beschwerdegegner haben im Lauf des Beschwerdeverfahrens die Wärmedämmung verbessert. Sie weisen nach (vgl. Systemnachweis vom 23./24. April 2015), dass das Vorhaben den gesetzlichen Grenzwert $Q_{h,li}$ für den Heizwärmebedarf pro Jahr um 30 Prozent unterschreitet. Im Fachbericht vom 13. Mai 2015 kam das AUE zum Schluss, dass das Projekt den für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Grenzwert um 30 Prozent unterschreitet (Art. 8 Bst. a KEnV) und es auch die wesentlich erhöhte Anforderung an den Höchstanteil (Art. 8 Bst. b KEnV) erfüllt.

c) Es bestehen hier keine Anhaltspunkte, die Feststellungen der Fachbehörde in Zweifel zu ziehen. Auch die Beschwerdeführenden bestreiten in ihrer Stellungnahme vom 6. Juli 2015 die Richtigkeit des Fachberichts des AUE und den Systemnachweis nicht. Sie bemerken zwar, die Vorinstanz habe es unterlassen, beim ursprünglichen Projekt zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Gewährung des Nutzungsbonus erfüllt waren. Die Frage, ob für das ursprüngliche Vorhaben ein Nutzungsbonus hätte gewährt werden können, braucht hier jedoch nicht mehr beantwortet zu werden. Verfahrensgegenstand ist nur noch das Projekt mit der verbesserten Wärmedämmung. Der energietechnische Massnahmenachweis vom 10. Juli 2013 wird deshalb wie folgt angepasst und ergänzt:

- Das Formular EN-1a vom 10. Juli 2013 wird ersetzt durch das Formular EN-1c vom 23. April 2013
- Das Formular EN-2b vom 10. Juli 2013 wird ersetzt durch das Formular EN-2b vom 11. März 2015 (inkl. Beilagen), wobei der Systemnachweis SIA 380/1:2009 vom 11./12. März 2015 durch den Systemnachweis vom 23./24. April 2015 (inkl. der U-Wert-Berechnung der Bauteile FD1, T1, Aw1, Aw2, Iw1 B1 und B2 vom 22. April 2015) ersetzt wird.

Der Klarheit halber wird dies im Dispositiv dieses Entscheids festgehalten.

d) Es steht somit fest, dass das Vorhaben die wesentlich erhöhten Anforderungen nach Art. 8 Bst. a und b KEnV erfüllt und dafür ein Nutzungsbonus gewährt werden kann. Die zulässige Ausnützungsziffer ist damit eingehalten. Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde unbegründet.

9. Grünflächenziffer

⁴⁰ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111)

a) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, gemäss ihrer Prüfung sei die Grünflächenziffer eingehalten. Es sei zu beachten, dass wasserdurchlässige Abstellplätze und begrünte Dächer zu 50 Prozent angerechnet werden könnten. Nach dem Baugesuchsformular 1.0 werde das Dach des Attikageschosses extensiv begrünt und die Parkplatzflächen sowie die Grundstückzufahrt würden mit sickerfähigen Belägen ausgeführt.

b) Die Beschwerdeführenden kritisieren, im Baugesuch sei von einer Grünflächenziffer von 0.42 ausgegangen worden. Gemäss Art. 61 Abs. 1 GBR betrage die Grünflächenziffer jedoch 60 Prozent. Zu dieser Diskrepanz würden sich weder die Beschwerdegegner noch die Vorinstanz äussern. Die Vorinstanz habe sich auf die Feststellung beschränkt, dass die Grünflächenziffer eingehalten sei. Eine Begründung habe sie nicht geliefert. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Auch rügen die Beschwerdeführenden pauschal die Verletzung der Grünflächenziffer.

c) Art. 61 Abs. 1 GBR schreibt für die Wohnzone W2 eine Grünflächenziffer von 60 Prozent vor. Sie berechnet sich nach der Vorschrift von Art. 29 Abs. 2 GBR, die wie folgt lautet:

"² Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. 50 % der erforderlichen Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. Die Grünflächen sind mehrheitlich mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Für die Berechnung der Grünfläche werden wasserdurchlässige Abstellplätze für Motorfahrzeuge und begründet Dachflächen angerechnet."

d) Die Grünflächenziffer nach GBR bestimmt, welcher Anteil der nicht überbauten Fläche zu begrünen ist. Die nicht überbaute Fläche beträgt hier 257 m². Demzufolge ist eine Fläche von mindestens 154 m² (60 Prozent von 257 m²) zu begrünen. Nach den Akten wird eine Fläche von ca. 242 m² begrünt.⁴¹ Die Anforderung von Art. 29 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GBR ist somit erfüllt. Aus den Akten ergibt sich zudem, dass eine Fläche von 174 m² zusammenhängend angelegt ist.⁴² Damit ist auch Satz 2 von Art. 29 Abs. 2 GBR eingehalten.

⁴¹ Vgl. Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100

⁴² Vgl. pag. 37 und 38 der Vorakten der Gemeinde Worb

e) Die Beschwerdegegner haben im Baugesuch eine Grünflächenziffer von 0.42 ausgewiesen. Offenbar gingen sie von falschen Voraussetzungen aus. Die Beschwerdeführenden haben in der Einsprache gerügt, mit 42 Prozent sei das GBR, das 60 Prozent verlange, offensichtlich nicht eingehalten. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid nicht begründet, weshalb trotz falscher Angabe im Baugesuch die Grünflächenziffer eingehalten ist. Damit hat sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Die BVE hat nachträglich aufgezeigt, weshalb hier die Grünflächenziffer nach GBR eingehalten ist. Damit hat sie die Gehörsverletzung im Beschwerdeverfahren geheilt. Dies wird im Kostenpunkt zu berücksichtigen sein.

10. Gebäudehöhe

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln, es könne nicht beurteilt werden, ob die Gebäudehöhe eingehalten sei. Sie bringen vor, der Verlauf des gewachsenen Terrains sei nicht hinreichend dargetan. In den Plänen sei lediglich das gewachsene Terrain aus dem Jahr 1965 eingezeichnet. Ob dieses mit dem ursprünglichen Terrain übereinstimme, sei nicht ausreichend dargelegt. Zudem könne der Hangzuschlag nach Art. 24 Abs. 2 GBR nicht gewährt werden. Es gehe weder aus den Plänen noch aus den Vorakten hervor, wie viel Prozent die Geländeneigung betrage. Sie bestreiten deshalb die Einhaltung der Gebäudehöhe.

b) Die Vorinstanz hält dazu fest, sie habe der Projektverfasserin, der Firma M. _____ AG, Kopien der Bauakte "Neubau Einfamilienhaus, N. _____ aus dem Jahr 1965 (Gesuch Nr. 6/1965)" im Massstab 1:100 zugestellt. Darauf sei der Verlauf des ursprünglich gewachsenen Terrains eingetragen. Genauere Angaben zum Verlauf des gewachsenen Terrains in diesem Gebiet seien nicht vorhanden. Auch gebe das umliegende Terrain Anhaltspunkte, wie das gewachsene Terrain verlaufe bzw. verlaufen sei. Die Projektverfasserin habe den Verlauf des gewachsenen Terrains in die Planung des Bauvorhabens übernommen. Es stimme mit den Plänen des Projekts aus dem Jahre 1965 überein. Der Hangzuschlag nach Art. 24 Abs. 2 GBR sei damit genügend begründet und erlaubt. Die Gebäudehöhen seien damit eingehalten.

c) Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Attikaaufbauten, Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden nicht angerechnet (Art. 24 Abs. 1 GBR). Nach Art. 24 Abs. 2 GBR darf die zulässige Gebäudehöhe auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseits – vorliegend in der Westfassade – eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10 Prozent beträgt.

Gemäss Art. 97 Abs. 1 BauV gilt, wo die Bauhöhe ab gewachsenem Boden zu messen ist, als solcher das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht. Ist die Oberfläche des Baugrundstücks sichtbar durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben, so ist die Bauhöhe zu messen vom ursprünglichen Terrain, wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält, im Übrigen vom Niveau aus, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht (Abs. 2 Bst. a und c BauV). Wird das Terrain abgegraben, so wird vom fertigen Terrain aus gemessen, wenn es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain (Abs. 3).

Die Art. 93 bis 98 BauV wurden zwar im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung der BMBV⁴³ am 25. Mai 2011 aufgehoben. Die Gemeinden haben jedoch bis zum 31. Dezember 2020 Zeit, ihre baurechtliche Grundordnung den Bestimmungen der BMBV anzupassen; bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung finden die bisherigen Art. 93 bis 98 Abs. 1 BauV Anwendung (Art. 34 Abs. 1 und 2 BMBV). Da die Gemeinde Worb ihre baurechtliche Grundordnung noch nicht den Bestimmungen der BMBV angepasst hat, ist somit vorliegend zur Messung der Gebäudehöhe nach wie vor auf Art. 97 BauV abzustellen.

d) Die Beschwerdeführenden rügen nicht konkret, in welchen Fassaden (Gebäudeseiten) die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten ist. Aus ihrer Rüge ist allerdings zu schliessen, dass sich ihre Kritik vor allem gegen die Gebäudehöhe in der Westfassade richtet. Dazu ist Folgendes festzuhalten: Gemäss den Fassadenplänen und dem Querschnittplan A wird im Bereich der westseitigen Fassade das Terrain, verglichen

⁴³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

mit dem heute bestehenden und ursprünglichen Terrain von 1965, abgegraben. Da das fertige Terrain sowohl unter dem heutigen wie auch unter dem ursprünglichen Terrain liegt, kommt die Messregel von Art. 97 Abs. 3 BauV zur Anwendung. Massgeblich für die Bestimmung des unteren Messpunkts ist demnach das Niveau des fertigen Terrains in der Fassadenmitte. Soweit die Beschwerdeführenden den Verlauf des gewachsenen Terrains von 1965 im Zusammenhang mit der Verletzung der Gebäudehöhe in der Westfassade rügen, ist ihre Beschwerde somit von vornherein unbegründet. Es spielt nach dem Gesagten bei der Messung der Gebäudehöhe keine Rolle.

Westseitig gewährte die Vorinstanz gestützt auf Art. 24 Abs. 2 GBR einen Hangzuschlag von einem 1 m. Für die Bestimmung der Hangneigung stützte sie sich auf den Verlauf des umgebenden natürlichen Geländes. Dieses wurde anhand der alten Baubewilligungsakten aus dem Jahr 1965, in denen der ursprüngliche Terrainverlauf ersichtlich ist, rekonstruiert.⁴⁴ Dieses Vorgehen ist zweckmässig und nicht zu beanstanden: Es ist sachgerecht und stellt ausserdem für die Bestimmung der Hangneigung den ungünstigsten Fall für die Bauherrschaft dar. Würde das heutige Terrain zur Beurteilung herangezogen, wäre die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses grösser, wie dem Projektplan "Querschnitt A" entnommen werden kann. Die Beschwerdeführenden vermögen nichts Konkretes zu benennen, was Zweifel an der Zweckmässigkeit und Richtigkeit dieses Vorgehens erwecken würde.

Der Verlauf des ursprünglichen Terrains von 1965 wurde vorliegend korrekt in die Projektpläne (Querschnitt A und Fassadenplänen) übertragen. Dieser Terrainverlauf ist plausibel und nachvollziehbar, liegt doch das bestehende Wohnhaus genau auf einer Höhenlinie, wie auf der elektronischen Karte der Geoinformationsplattform der Schweizerischen Eidgenossenschaft ersichtlich ist.⁴⁵ Aus den angrenzenden Höhenlinien kann zudem geschlossen werden, dass der Hang in Richtung Westen gleichmässig fällt und in Richtung Osten gleichmässig ansteigt. Entsprechend wurde der Verlauf des gewachsenen Terrains von 1965 in den Projektplänen sachlich überzeugend dargestellt. Für die Bestimmung des Hangzuschlags kann auf den Verlauf des ursprünglichen Terrains von 1965 abgestellt werden.

⁴⁴ Vgl. pag. 111 bis 113 der Vorakten der Gemeinde Worb

⁴⁵ Abrufbar unter <https://map.geo.admin.ch>

Nach dem Projektplan "Querschnitt A" mit rev. Datum vom 5. Januar 2015 im Massstab 1:100 fällt das ursprüngliche Terrain innerhalb des Grundrisses des geplanten Neubaus von der Ostseite in Richtung Westen um ca. 2.00 m. Der umstrittene Neubau ist, gemessen aus dem Projektplan "Querschnitt A" rev. Datum vom 5. Januar 2015 im Massstab 1:100, ca. 9.30 m breit. Die Neigung des ursprünglichen Terrains innerhalb des Gebäudegrundrisses beträgt somit in der Falllinie gemessen ca. 21 Prozent ($[2.00 \text{ m} / 9.30 \text{ m}] \times 100$). Für die talseitige Fassade des Bauvorhabens, d.h. die Westseite, kann somit eine Mehrhöhe von 1.00 m gemäss Art. 24 Abs. 2 GBR beansprucht werden, wie dies die Vorinstanz zu Recht entschieden hat. Zusammen mit dem Hangzuschlag von 1.00 m beträgt die zulässige Gebäudehöhe in der Westfassade 8.00 m (Art. 24 Abs. 2 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GBR).

Dem Projektplan "Querschnitt A" mit rev. Datum vom 5. Januar 2015 im Massstab 1:100 ist zu entnehmen, dass die Gebäudehöhe in der Westfassade, gemessen vom tieferliegenden fertigen Terrain bis zur Oberkante der Brüstung des Flachdachs, 7.15 m beträgt. Die zulässige Gebäudehöhe ist damit deutlich eingehalten.

e) In den übrigen Fassaden (ost-, nord- und südseitig) ist eine Gebäudehöhe von 7.00 m erlaubt. Aus den alten Baubewilligungsakten aus dem Jahr 1965 ergibt sich, dass für den Bau des heute bestehenden Wohnhauses H. _____ weg 5 das Terrain auf diesen Fassadenseiten aufgeschüttet wurde. Nach Art. 97 Abs. 2 Bst. c BauV ist für die Gebäudehöhe hier das Niveau massgebend, wie es für das Baugrundstück aus dem Verlauf des umgebenden natürlichen Geländes abzulesen ist. Wie erwähnt, wurde der Verlauf des umgebenden natürlichen Geländes anhand der alten Baubewilligungsakten aus dem Jahr 1965 rekonstruiert (vgl. Erwägung 9e). Es liegt in der Nordfassade ca. 2.00 m und in der Südfassade ca. 1.70 m unter dem heute bestehenden Terrain.

Gemäss den Fassadenplänen betragen die Gebäudehöhen in der Südfassade, gemessen bis zur Oberkante der geschlossenen Brüstung des Flachdachs (ohne Attikageschoss), 5.72 m und in der Nordfassade 5.80 m. In der Ostfassade beträgt die Höhe gemäss Querschnittplan A, gemessen bis zur Oberkante des Flachdachs des Attikageschosses, 6.69 m. Die zulässige Gebäudehöhe von 7.00 m ist in diesen Fassaden ebenfalls deutlich eingehalten. Die Beschwerde ist in diesem Punkt offensichtlich unbegründet.

11. Strassenabstand

a) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, das Vordach auf der Ostseite sei verkleinert worden und werde wie der Autounterstand in einer leichten, demontierbaren Konstruktion erstellt. Damit würden sie die Voraussetzungen von Art. 28 Abs. 1 BauG erfüllen. Es sei ihre Praxis, dass Kleinbauten wie Autounterstände und leicht entfern timer Anlagen im Strassenabstand von Gemeinde- und Kantonsstrassen auf Zusehen hin bewilligt würden. Diese Bewilligung könne jederzeit entschädigungslos widerrufen werden. Betreffend Besucherparkplatz hielt sie zudem fest, es handle sich um eine flächige Baute, die ebenfalls die Voraussetzungen von Art. 28 Abs. 1 BauG erfülle und bewilligt werden könne. Die Verkehrssicherheit werde dadurch nicht gefährdet. In ihrer Stellungnahme vom 2. Juli 2015 erklärte sie betreffend dem geänderten Parkplatz entlang des Buchenwegs, für das Wohnhaus seien zwischen 1 bis 4 Abstellplätze erforderlich. Der parallel zum H._____weg angeordnete Parkplatz sei freiwillig und nicht zwingend erforderlich. Aus diesem Grund sei eine Bewilligung auf Zusehen hin im Sinn von Art. 28 BauG möglich und ein Publikation nach Art. 26 BauG nicht nötig.

b) Die Beschwerdeführenden kritisieren, der Strassenrand von 3.60 m zwischen der Vordachkonstruktion an der Ostfassade und dem H._____weg werde verletzt. Diese könne nicht unter dem Titel von Art. 28 Abs. 1 BauG bewilligt werden, da es sich beim Vordach um keine leicht entfern timer Baute handle. Ebenso könnten die beiden ostseitig liegenden Besucherparkplätze nicht unter dem Titel von Art. 28 Abs. 1 BauG bewilligt werden. Diese würden sich negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken.

c) In ihrer Stellungnahme bemerken die Beschwerdegegner dazu, die Vordachkonstruktion über dem Zugang auf der Ostfassade werde in Leichtbauweise ausgeführt und könne jederzeit leicht entfernt werden. Hinsichtlich der Besucherparkplätze erklären sie, beim H._____weg handle es sich um eine 5.00 m breite Detailerschliessungsstrasse. Die Zu- und Wegfahrt von den Parkplätzen beeinträchtige den Verkehr in keiner Art und Weise.

d) Gegenüber öffentlichen Strassen sind die strassenbaurechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten. Soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen ein Abstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1

Bst. b SG). Das Gemeindebaureglement der Gemeinde Worb verlangt bei Strassen der Detailerschliessung grundsätzlich einen Bauabstand von 3.60 m (Art. 15 GBR). Gegenüber dem H._____weg ist somit grundsätzlich ein Abstand von 3.60 m einzuhalten.

e) Gemäss dem Projektplan "Querschnitt A" mit rev. Datum vom 5. Januar 2015 im Massstab 1:100 ragt die Vordachkonstruktion beim Zugang auf der Ostseite 1 m in den Strassenabstand. Auch der gedeckte Autoabstellplatz auf der Nordostseite und der Autoabstellplatz parallel zum H._____weg liegen offensichtlich im Strassenabstand. Für das Unterschreiten des Strassenabstands ist nach Art. 81 Abs. 2 SG eine Ausnahmegewilligung nötig. Diese muss publiziert werden.⁴⁶ Nach den Akten haben die Beschwerdeführenden bei der Vorinstanz kein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands beantragt. Ohne Ausnahmegesuch und Ausnahmegewilligung können diese Bauteile (Vordachkonstruktion auf der Ostseite, gedeckter Autoabstellplatz auf der Nordostseite und Autoabstellplatz parallel zum H._____weg) nicht bewilligt werden. Dafür wird der Bauabschlag erteilt. In diesem Punkt wird die Beschwerde gutgeheissen.

f) Der Bauabschlag für diese Bauteile hat nicht zur Folge, dass für das ganze Bauvorhaben der Bauabschlag erteilt werden muss. Nach Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV ist nur ein Autoabstellplatz erforderlich. Diese Anforderung ist hier erfüllt. Das Bauvorhaben entspricht auch ohne die Vordachkonstruktion und die zwei Autoabstellplätze den massgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Es kann deshalb, ausgenommen der Vordachkonstruktion auf der Ostseite, des gedeckten Autoabstellplatz auf der Nordostseite und des Autoabstellplatzes parallel zum H._____weg, bewilligt werden. Den Beschwerdegegner steht es frei, für diese Bauteile in einem neuen Verfahren eine Bau- und Ausnahmegewilligung zu beantragen.

12. Kosten

a) Die Grundsätze der Kostenverlegung sind in Art. 108 VRPG geregelt. Demnach werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die unterliegende Partei hat zudem der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen. Die

⁴⁶ Heidi Wiestner in: KPG Bulletin 2012/1, S. 16 (abrufbar unter: www.bve.be.ch Rubrik Direktion / Organisation / Rechtsamt / Publikationen)

Kosten des Beschwerdeverfahrens bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁷). Sie wird hier auf Fr. 2'000.00 festgesetzt.

b) Aus den Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutgeheissen wird, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist und soweit auf sie eingetreten werden kann. Die Beschwerdegegner haben mit der Projektänderung der Rüge der Beschwerdeführenden betreffend den Garagenvorplatz teilweise Rechnung getragen. Zudem ist die Beschwerde gegen die Vordachkonstruktion auf der Ostseite, den gedeckten Autoabstellplatz auf der Nordostseite und den Autoabstellplatz parallel zum H._____weg begründet. In diesen Punkten gelten die Beschwerdeführenden als obsiegend. In den überwiegenden Punkten ist die Beschwerde jedoch unbegründet (Projektänderung, Profilierung, Attikageschoss, Ästhetik, Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer und Gebäudehöhe). Es rechtfertigt sich deshalb, den Beschwerdeführenden vier Fünftel der Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00, ausmachend Fr. 1'600.00, und den Beschwerdegegnern einen Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 400.00, aufzuerlegen. Bei der Kostenverlegung ist zudem die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu berücksichtigen, die von der BVE geheilt wurde, aber für die Betroffenen keinen Nachteil zeitigen darf (vgl. Erwägung 3f und 9e). Aufgrund dieses Umstands wird der Kostenanteil der Beschwerdeführenden von Fr. 1'600.00 um einen Zehntel der (gesamten) Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 200.00, auf Fr. 1'400.00 reduziert. Der Kostenanteil von Fr. 200.00 geht zulasten des Kantons Bern.

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

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten haben die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden einen Fünftel ihrer Parteikosten zu ersetzen. Die Kostennote des Anwaltes von Fr. 5'701.55 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Demnach haben die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden einen Parteikostenersatz von Fr. 1'140.30 zu bezahlen. Zudem hat die Gemeinde Worb, die für

⁴⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

die Gehörsverletzung verantwortlich ist, einen Zehntel der Parteikosten der Beschwerdeführenden, ausmachend Fr. 570.15, zu ersetzen. Die Beschwerdegegner sind nicht anwaltlich vertreten und haben keinen Anspruch auf Kostenersatz (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. a) Die Beschwerde wird, soweit darauf eingetreten werden kann und soweit sie durch die Projektänderung nicht gegenstandslos geworden ist, teilweise gutgeheissen.

b) Für das Vordach in Lichtbaukonstruktion auf der Ostseite beim Zugang, den Autoabstellplatz (inkl. Vordach) nordöstlich an die Garage angrenzend und den Autoabstellplatz auf der Ostseite parallel zum H._____weg (alle im Strassenabstand ohne Ausnahmegewilligung) wird der Bauabschlag erteilt.

c) Der Klarheit halber wird die Auflage in Ziffer 1.1 (dritter Gedankenstrich) des Gesamtentscheids der Gemeinde Worb vom 6. November 2014 aufgehoben.

d) Die Projektänderung wird mit folgender Auflage bewilligt:

- die Aussentreppe auf der Nordwestseite darf nur 1.50 m in den grossen Grenzabstand ragen

Massgebend sind nachfolgende Pläne und Unterlagen:

- Situationsplan mit rev. Datum vom 5. Januar 2015 im Massstab 1:500, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 6. März 2015
- Süd-, Ost- und Westfassadenpläne mit rev. Datum vom 5. Januar 2015 im Massstab 1:100, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 6. März 2015
- Nordfassadenplan vom 1. Juli 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 7. Juli 2015
- Grundrisspläne + Querschnitt A mit rev. Datum vom 5. Januar 2015 im Massstab 1:100, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 6. März 2015
- Umgebungsgestaltungsplan vom 1. Juli 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 7. Juli 2015

- Der energietechnische Massnahmenachweis vom 10. Juli 2013 wird wie folgt angepasst und ergänzt:
 - Das Formular EN-1a vom 10. Juli 2013 wird ersetzt durch das Formular EN-1c vom 23. April 2013
 - Das Formular EN-2b vom 10. Juli 2013 wird ersetzt durch das Formular EN-2b vom 11. März 2015 (inkl. Beilagen), wobei der Systemnachweis SIA 380/1:2009 vom 11./12. März 2015 durch den Systemnachweis vom 23./24. April 2015 (inkl. der U-Wert-Berechnung der Bauteile FD1, T1, Aw1, Aw2, Iw1 B1 und B2 vom 22. April 2015) ersetzt wird

e) Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Worb vom 6. November 2014 bestätigt und die Beschwerde vom 8. Dezember 2014 abgewiesen.

2. a) Den Beschwerdeführenden wird ein Verfahrenskostenanteil von Fr. 1'400.00 zur Bezahlung auferlegt.
- b) Den Beschwerdegegnern wird ein Verfahrenskostenanteil von Fr. 400.00 zur Bezahlung auferlegt.
- c) Ein Verfahrenskostenanteil von Fr. 200.00 trägt der Kanton Bern.

Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegner haften je solidarisch für ihre Kostenanteile. Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. a) Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden einen Parteikostenbeitrag in der Höhe von Fr. 1'140.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für diesen Anteil der Parteikosten.
- b) Die Einwohnergemeinde Worb hat den Beschwerdeführenden einen Parteikostenbeitrag in der Höhe von Fr. 570.15 zu bezahlen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D. _____, eingeschrieben
- Frau F. _____ und Herrn E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb, Gemeindeverwaltung, Bauabteilung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis
- Amt für Umweltkoordination und Energie, zur Kenntnis, im Haus

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin