

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/271 vom 31.5.2016). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_317/2016 vom 25.1.2017).

RA Nr. 110/2014/69

Bern, 7. August 2015

in der Beschwerdesache zwischen



Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und

Herrn **C.**_____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung,
Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen vom 15. Mai 2014 (Baugesuch Nr. 78/12; Anbau Einstellhalle, Gartenhalle, Terrasse)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer der Liegenschaft D._____strasse 49 in Innerberg. Er reichte am 19. November 2012 bei der Gemeinde Wohlen ein Baugesuch ein

für den Anbau einer Einstellhalle, einer Gartenhalle und einer Terrasse an das bestehende Wohnhaus auf Parzelle Wohlen Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Gemeinde legte das Vorhaben der Fachberatung Baugestaltung der Einwohnergemeinden Bremgarten, Kirchlindach und Wohlen zur Beurteilung vor. In ihrem Bericht vom 25. April 2013 kam die Fachberatung zum Schluss, dass der Eingriff ins Gelände zu massiv sei. Das geplante Garagengebäude wirke an der D._____strasse viel zu dominant. Der Beschwerdegegner überarbeitete im Mai 2013 und später im September 2013 das Projekt. Danach wurde das Bauvorhaben am 22. November 2013 publiziert. Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 18. Dezember 2013 Einsprache.

2. Mit Gesamtentscheid vom 15. Mai 2014 erteilte die Gemeinde Wohlen für das Bauprojekt die Baubewilligung. Diesen Gesamtentscheid hat der Beschwerdeführer mit Baubeschwerde vom 12. Juni 2014 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) angefochten. Er beantragt, der Gesamtentscheid sei aufzuheben und die Angelegenheit sei zur Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventuell sei der Gesamtbauentscheid aufzuheben und es sei dem Baugesuch der Bauabschlag zu erteilen. In formeller Hinsicht rügt er, die Vorinstanz habe sich ungenügend mit seinen Vorbringen zum Orts- und Quartierbildschutz auseinandergesetzt. Zudem habe die Vorinstanz den Sachverhalt bezüglich den unbewilligten Terrainaufschüttungen nicht abgeklärt. In der Sache bringt er zusammengefasst vor, das Vorhaben sei nicht ortsbildverträglich und basiere auf fehlerhaften Plänen.

3. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 18. Juli 2014 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Wohlen schliesst in ihrer Stellungnahme vom 18. Juli 2014 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet, führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Gemeinde die Vorakten ein. Mit Verfügung vom 8. September 2014 verlangte es vom Beschwerdegegner die Projektpläne, die Gegenstand der Besprechung vom 19. September 2013 mit der Fachberatung Baugestaltung waren. Weiter holte es bei der Gemeinde Wohlen die amtlichen Akten betreffend die Feststellungsverfügung vom 8. Juli 2011 ein (Vorakten der Gemeinde Wohlen pag. 1 bis

41) und zog die Beschwerdeakten der Verfahren RA Nr. 120/2011/46 und RA Nr. 120/2013/2 bei. Danach führte es im Beisein der Parteien, der Gemeinde Wohlen und zwei Vertretern des Fachausschusses Baugestaltung einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. In der Folge verlangte es vom Beschwerdegegner ergänzende Schnittpläne und einen korrigierten Situationsplan. Danach holte es beim Amt für Geoinformation (AGI) zu den Höhen- und Geländedarstellungen einen Fachbericht ein.

5. Mit Eingabe vom 29. Januar 2015 reichte der Beschwerdegegner bezüglich der seitlich geplanten Stützmauern (Garageneinfahrt und Treppenaufgang) eine Projektänderung ein. Zudem reichte er mit Schreiben vom 24. Februar 2015 verbesserte Projektpläne nach. Danach erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, sich zur Projektänderung und zum Ergebnis des Beweisverfahrens zu äussern. Von dieser Möglichkeit machte der Beschwerdeführer Gebrauch. In den Schlussbemerkungen hält er im Wesentlichen an seinen Anträgen und Ausführungen in der Beschwerde fest. Mit Eingabe vom 27. April 2015 reichte er weitere Beweismittel ein und stellte zusätzliche Beweisangebote. Dazu nahm der Beschwerdegegner Stellung. Unaufgefordert reichten sowohl der Beschwerdeführer wie auch der Beschwerdegegner weitere Eingaben ein.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG¹. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

¹ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist Eigentümer des Nachbargrundstücks, durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz sei auf seine Einwände in der Einsprache betreffend Orts- und Quartierbildschutz mit keinem Wort eingegangen. Sie habe sich im angefochtenen Entscheid nicht ansatzweise mit seinen Vorbringen auseinandergesetzt. Damit habe die Vorinstanz sein Recht auf eine rechtsgenügende Entscheidungsbegründung verletzt. Der angefochtene Entscheid sei schon aus diesem Grund aufzuheben.

b) Gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG³ muss eine Verfügung die Tatsachen, Rechtsätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt. Art. 29 Abs. 2 BV⁴ gewährleistet den Anspruch auf Entscheidungsbegründung im Rahmen der Garantie des rechtlichen Gehörs. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Ein Anspruch auf eine ausführliche schriftliche Begründung besteht nicht.⁵ Umfang und Dichte der Begründung können nicht abstrakt definiert, sondern müssen im Einzelfall festgelegt werden, wobei der Verfügungsgegenstand, die Verfahrensumstände sowie die Interessen der Betroffenen zu berücksichtigen sind.⁶ Je komplexer oder umstrittener ein Sachverhalt ist, je stärker ein Verwaltungsakt in die individuellen Rechte eingreift und je grösser der

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101)

⁵ BGE 112 Ia 107 E. 2b; BGE 123 I 31 E. 2c; BGE 126 I 97 E. 2b

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, Art. 52 N. 6 f. mit weiteren Hinweisen

Entscheidungsspielraum der Behörde ist, desto ausführlicher und differenzierter muss auch die Begründung ausfallen.⁷ Die ungenügende Begründung eines Bauentscheids führt in der Regel zu dessen Aufhebung.⁸

c) Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz das Vorhaben bewilligt. Was das Thema Orts- und Quartierbildschutz anbelangt, ist die Dichte der Begründung zwar knapp ausgefallen. Die Vorinstanz hat hier die gemeindeeigene Fachberatung, die sich aus unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammensetzt (Art. 16 GBR⁹), beigezogen und sich ihrer fachlichen Beurteilung angeschlossen. Die Beurteilung der Fachberatung Baugestaltung liegt in schriftlicher Form vor und war Bestandteil der Auflageakten.¹⁰ Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz auf eine ausführliche Begründung verzichten. Indem sie sich ausdrücklich der Meinung der Fachleute anschloss, hat sie das Vorhaben implizit als quartierbildverträglich und baureglementsconform beurteilt. Wie die eingehenden Ausführungen in der Beschwerde zu dieser Streitfrage belegen, war der Beschwerdeführer ohne weiteres in der Lage, den Entscheid der Gemeinde sachgerecht anzufechten. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet. Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz ist nicht nötig. Ob die Einschätzung zu dieser Streitfrage im angefochtenen Entscheid rechtens ist oder nicht, ist nicht eine Frage der Begründungspflicht, sondern ist im Rahmen der materiellen Beurteilung der Streitsache zu prüfen (vgl. Erwägung 4).

3. Unklare und fehlerhafte Projektpläne

a) Der Beschwerdeführer rügt, beim eingereichten Projektplan der Westfassade entspreche die Befensterung offensichtlich nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Zudem seien auf dem Plan der Südfassade die Haushöhen der Liegenschaften D._____strasse 49 und 47 nicht korrekt abgebildet. Weiter bringt er vor, die eingereichten Pläne seien hinsichtlich der Ausdehnung des Bauvorhabens hin zu seinem Grundstück unklar und nicht korrekt vermasst. Er kritisiert auch, aus den Plänen gehe nicht schlüssig hervor, was mit der als "Pflanzentrog" bezeichneten Baute gemeint sei. In den

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 8

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 11

⁹ Baureglement der Gemeinde Wohlen vom 1. Dezember 2009, genehmigt durch das AGR am 11. März 2011

¹⁰ Siehe Register 2, pag. 2.3 und 3.4 der Vorakten der Gemeinde Wohlen (blaue Mappe)

Schlussbemerkungen zweifelt er ausserdem die Höhenmessungen des AGI an. Er bezweifelt zum einen die Zweckmässigkeit der gewählten Messpunkte. Zum anderen bringt er vor, aus den Luftbildern sei ersichtlich, dass das ursprünglich gewachsene Terrain in diesem Landschaftsbereich und auf den vorliegend relevanten Parzellen gleichmässig verlaufen sei. Ein Augenschein an der Ostgrenze der Parzelle Nr. F._____ Richtung Westfassade der Liegenschaft auf Parzelle Nr. E._____ mache klar, dass sich der aufgeschüttete "Hügel" auf der Höhe "Hausecke Liegenschaft Beschwerdegegner" vor dem Betrachter deutlich höher erhebe als auf den neuen Plänen ersichtlich sei. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Aufschüttungen nach den neu eingereichten Plänen im Vergleich zum gewachsenen Terrain (grün eingezeichnet) noch bescheidener ausfallen würden. Nicht plausibel sei auch, dass das Gefälle des gewachsenen Terrains auf der Ost- und Westseite je gleich 25.9 % betragen solle. Er wendet schliesslich ein, für das eigene Bauvorhaben habe er Messungen auf seinem Terrain vorgenommen. Bei diesen Messungen sei das gewachsene Terrain an der Ostgrenze seiner Parzelle deutlich tiefer und damit in Widerspruch zu den Messungen des AGI beurteilt worden. Mit Schreiben vom 27. April 2015 reichte er undatierte Pläne ein und beantragt, es seien ergänzende Abklärungen und Messungen durch einen unabhängigen Gutachter hinsichtlich des gewachsenen Terrains durchzuführen. Ausserdem verlangt er, Herrn G._____ (dipl. Vermessungsingenieur HTL bei der Firma bichsel bigler und partner ag) sei als sachverständiger Zeuge zu befragen.

b) Es ist Sache der Bauherrschaft, der Baubewilligungsbehörde vollständige und widerspruchsfreie Pläne einzureichen.¹¹ Art. 14 Abs. 2 BewD¹² verlangt, dass in den Schnitt- und Fassadenplänen das gewachsene Terrain mit einer gestrichelten und das fertige Terrain mit einer durchgezogenen Linie einzutragen sind. Diese Linien sind zu beschriften.¹³ Diese Anforderungen des BewD sind nicht überspannt. Sie entsprechen der anerkannten SIA-Norm für die Erstellung von Plänen im Hochbau.¹⁴ Ist die Geländesituation schwierig oder in einem Rechtsmittelverfahren umstritten, drängt es sich auf, Terrainaufnahmen vorzunehmen.

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 19a

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 18

¹⁴ Vgl. SIA-Norm 400, 2. Aufl., Zürich 2001, Planbearbeitung im Hochbau, Bauprojektpläne Architekt, Ziff. C.2, S. 48

c) Am 7. Januar 2015 führte das AGI auf der Bauparzelle Nr. E._____ terrestrische Höhenmessungen durch. Im Bericht vom 27. Januar 2015 hat das AGI unter anderem festgehalten, dass die Pläne der ursprünglichen Baubewilligung aus dem Jahr 1978 ein typisches Beispiel aus dieser Zeit seien. Das gewachsene Terrain sei stark generalisierend dargestellt und auf die Vermassung einiger Details, wie beispielsweise des Aussensitzplatzes, sei verzichtet worden. Zur Frage, ob es sich bei diesem Terrain gleichzeitig um das hypothetische ursprüngliche Terrain handelt, konnte das AGI nur punktuelle Aussagen machen.¹⁵ Beim Vergleich des Westfassadenplans des hier umstrittenen Projekts mit jenem aus dem Jahr 1978 stellt es Folgendes fest:

- "- In beiden Plänen wird die Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze mit ca. 10.15 m über dem Strassenniveau angegeben.
- In beiden Plänen entspricht die Höhe des Erdgeschosses der Terrainhöhe in der Fassadenmitte.
- In beiden Plänen wird der Fuss der Böschung des Aussensitzplatzes auf einer Höhe von 3.50 m über dem Niveau der Strasse ausgewiesen.
- Die Oberkante der Böschung zur Strasse liegt auf beiden Plänen ca. 1 m von der Südgrenze entfernt."

d) Zudem hat das AGI seine Höhenmessungen mit den Plänen des umstrittenen Bauvorhabens verglichen. Dazu ist vorab Folgendes klarzustellen: Bei den abgebildeten Plänen im Bericht des AGI¹⁶ handelt es sich um den Plan "Westfassade" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 17. November 2014 und den Plan "Schnitte: E-E" im Massstab 1:100 vom 17. November 2014 (beide mit Stempel des Rechtsamts der BVE vom 24. November 2014). Im Plan "Westfassade" stellt die grün durchgezogene Linie mit der Beschriftung *"Parzellenflucht, gewachsenes Terrain WEST 25.9% Gef. GH + 2.00 m"* das heute gewachsene Terrain, d.h. den Istzustand, entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. E._____ dar. Ferner sind im Plan "Westfassade" (mit Stempel des Rechtsamts der BVE vom 24. November 2014) mit einer ebenfalls grün durchgezogenen Linie der Böschungsverlauf sowie die Aufschüttung des Aussensitzplatzes dargestellt. Mit einer rot durchgezogenen Linie, bezeichnet als *"Proj. Terrain"*, ist schliesslich der Geländeverlauf des fertigen Terrains der neuen Böschung im Bereich des Aussensitzplatzes eingezeichnet. Ferner hat das AGI im Plan "Schnitt E-E" die grün gestrichelte Linie als das heute gewachsene Terrain in der Flucht der Westfassade des

¹⁵ Vgl. Ziff. 5 und 6 des Berichts des AGI vom 27. Januar 2015

¹⁶ Vgl. S. 2 und 3 des Berichts des AGI vom 27. Januar 2015

bestehenden Hauses interpretiert. Die Darstellungsart des Geländes in den Plänen hat der Beschwerdeführer nicht infrage gestellt und ist auch nicht zu beanstanden.

e) Der Beschwerdeführer kritisiert pauschal, die vom AGI gewählten Messpunkte G1 und G2 seien unzweckmässig. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Die Messung der Grenzpunkte (G1 und G2) erlaubt hier eine Plausibilitätskontrolle, ob der Verlauf des heute gewachsenen Terrains entlang der Parzellenflucht korrekt dargestellt wurde. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers bestehen keine Gründe, an der Richtigkeit der Höhenmessungen des AGI zu zweifeln. Die Feldmessung wurde vom stellvertretenden Kantonsgeometer geleitet. Für die Messung verwendete das AGI zwei hochpräzise Vermessungsinstrumente der Firma Leica (Leica GNSS 1200 und TPS 1200+), deren einwandfreie Funktionsweise bei der letzten Überprüfung im September 2014 bestätigt wurde.¹⁷ Das AGI stellte fest, dass seine terrestrischen Höhenmessungen mit den fotogrammetrischen Höhenauswertungen im Gutachten der Firma Grunder¹⁸ – mit Ausnahme eines Punktes – übereinstimmten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass bei terrestrischen Höhenmessungen Unebenheiten im Gelände, wie beispielsweise Büsche und dergleichen, besser erkannt werden. Sie weisen gegenüber der fotogrammetrischen Höhenauswertungen eine höhere Genauigkeit auf. An den Höhenmessungen des AGI vermögen auch die vom Beschwerdeführer nachträglich eingereichten Unterlagen keine Zweifel zu erwecken. Die zwei Pläne sind undatiert, enthalten keinen Massstab, keine Unterschriften und keine Bezugspunkte. Teilweise ist die Beschriftung in einem Plan sogar spiegelverkehrt. Es kann dazu auf die zutreffenden Ausführungen des Beschwerdegegners in der Eingabe vom 16. Mai 2015 verwiesen werden. Falsch ist schliesslich die Argumentation des Beschwerdeführers, das gewachsene Terrain könne nach der Realisierung des Vorhabens nicht mehr eruiert werden. Vorliegend ändert das projektierte Vorhaben an der heute bestehenden Terrainsituation auf einem ca. vier Meter breiten Streifen entlang der Grenze zur Parzelle Nr. F. _____ nichts. Dies folgt aus den Projektplänen und wurde am Augenschein vom Beschwerdegegner nochmals betont.¹⁹ Zudem wurde das Terrain vom AGI vermessen.

¹⁷ Vgl. Bericht des AGI vom 27. Januar 2014

¹⁸ Vgl. pag. 21 ff. der Beschwerdeakten RA Nr. 120/2013/2

¹⁹ Vgl. Augenscheinprotokoll der BVE vom 4. November 2014, S. 14, Votum des Beschwerdegegners, pag. 73 der Beschwerdeakten RA Nr. 110/2014/69

Es kann somit auf die Höhenmessungen des AGI abgestellt werden, um die Darstellung des gewachsenen Terrains in den Projektplänen zu prüfen. Zusätzliche Messungen durch einen unabhängigen Gutachter oder die Einvernahme des Vermessungsingenieurs der Firma Bichsel Bigler und Partner AG ist überflüssig. Davon sind keine wesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten. Die entsprechenden Beweisanträge des Beschwerdeführers werden abgewiesen.

f) Vorliegend hat das AGI die Höhe von zwei Punkten direkt auf der Grenze gemessen ($G1 = 750.61$ m.ü.M und $G2 = 749.02$ m.ü.M). Im Bericht vom 27. Januar 2015 kam es zum Schluss, dass im Projektplan "Westfassade" der Punkt G1 ca. um 0.3 m zu tief und der Punkt G2 um ca. 0.6 m zu hoch dargestellt wurden. Weiter stellte es fest, dass der Punkt A (751.05 m.ü.M) im Plan "Schnitt" das gewachsene fertige Terrain darstellt. Es erkannte ausserdem, dass der Punkt B (750.64 m.ü.M) im Schnittplan E-E ca. 20 cm zu tief eingezeichnet wurde. Die Höhenmessung ergab schliesslich, dass das Gelände zwischen dem Punkt G2 (749.02 m.ü.M.) und dem Punkt B (750.64 m.ü.M), d.h. von der Grenze zum Aussensitzplatz, um ca. 1.50 m ansteigt.

g) Der Beschwerdegegner hat im Verlauf des Beschwerdeverfahrens gestützt auf die Höhenmessungen des AGI den Verlauf des gewachsenen fertigen Terrains (aktuelle Geländesituation) entlang der westlichen Parzellenflucht (vgl. Plan "Westfassade"²⁰) und entlang der Flucht der Westfassade (vgl. "Schnitte: E-E"²¹) korrigiert: Die grün durchgezogene Linie im Plan "Westfassade", die den Terrainverlauf entlang der westlichen Parzellenflucht darstellt, stimmt nun mit der Höhenmessung des AGI überein. Der Punkt G1 liegt in der Westfassade neu auf der Kote +7.25 (gemessen aus dem Plan "Westfassade"), was eine berechnete Höhe von 750.69 m.ü.M. ergibt (743.44 m.ü.M. plus 7.25 m). Weiter liegt der Punkt G2 ca. 5.60 m oberhalb des Fixpunktes. Dies ergibt eine berechnete Höhe von ca. 749.03 m.ü.M. (743.43 m.ü.M. plus 5.60 m). Die Darstellung im Plan stimmt mit der gemessenen Höhe des AGI gut überein ($G1 = 750.61$ m.ü.M. und $G2 = 749.02$ m.ü.M.). Schliesslich liegt die grün gestrichelte Linie im Schnitt E-E im Punkt B auf einer berechneten Höhe von 750.62 m.ü.M. (743.43 m.ü.M. plus 7.49 m minus 0.30 m). Dies entspricht ebenfalls der gemessenen Höhe des AGI im Punkt B von 750.64 m.ü.M. Im

²⁰ Vgl. "Westfassadenplan" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 16. Juli 2014 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 26. Februar 2015)

²¹ Vgl. Schnitte: E-E im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 17. November 2014 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 26. Februar 2015)

Bericht vom 27. Januar 2015 hat das AGI zudem festgehalten, es habe in der Nähe der Grenze mehrere Stützpunkte zwischen der nördlichen Grenze und dem Ende des Aussensitzplatzes gemessen. Dabei habe das Gefälle im Mittel 25 % betragen, wobei die einzelnen Abschnitte um $\pm 5\%$ variiert hätten. Das in den Plänen ausgewiesene west- und ostseitige Gefälle von 25.9 % ist damit plausibel. Diese Einschätzung wird zusätzlich durch die Höhenmessungen im Gutachten Grunder untermauert.²² Darin weisen die gewählten Passpunkte auf der Nordgrenze und auf der Höhe des bestehenden Wohnhauses ost- und westseitig ähnliche Höhen über Meer auf. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer in den Schlussbemerkungen selber daraufhin hingewiesen, dass das ursprünglich gewachsene Terrain relativ gleichmässig verlaufe. Die pauschale Rüge des Beschwerdeführers, wonach es wenig plausibel sei, dass das Gefälle des gewachsenen Terrains auf der Ost- und auf der Westseite je 25.9 % betrage, ist damit unbegründet. Ins Leere stösst der Beschwerdeführer auch mit der Behauptung, der aufgeschüttete "Hügel" erhebe sich für den Betrachter von seiner Parzelle aus höher als in den eingereichten Plänen ersichtlich sei. Wie der Beschwerdeführer zu diesem Schluss gelangt, legt er nicht näher dar. Der Beschwerdeführer erkennt, dass hier der Terrainverlauf in einer technischen Zeichnung und nicht in einem Modell dargestellt wird. Technische Zeichnungen sind weniger anschaulich als Modelle und oft nur dem Fachmann verständlich. Der Beschwerdeführer vermag mit seiner subjektiven Wahrnehmung die Richtigkeit des Terrainverlaufs in den Plänen nicht zu entkräften. Vielmehr ist hier gestützt auf die Kontrollmessungen und Feststellungen des AGI sowie gestützt auf die Höhenmessungen im Gutachten Grunder der Verlauf des Terrains in den Plänen nachvollziehbar und plausibel dargestellt.

h) Im Beschwerdeverfahren passte der Beschwerdegegner den Situationsplan an.²³ Auch hat er im Verlauf des Beschwerdeverfahrens die Darstellung der Befensterung in der Westfassade und die Haushöhe freiwillig korrigiert.²⁴ Diese Rügepunkte hat der Beschwerdeführer in den Schlussbemerkungen zu Recht fallengelassen. Es kann somit festgestellt werden, dass die nachgeführten und korrigierten Situations- und Projektpläne korrekt vermasst und vom Beschwerdegegner und dem Architekten unterschrieben sind. Aus den Plänen ist die Ausdehnung des Bauvorhabens zum Grundstück des

²² Vgl. LiDAR Bild 2012

²³ Vgl. Situationsplan vom 29. Januar 2015 im Massstab 1:500 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. Februar 2015)

²⁴ Plan "Westfassade" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 16. Juli 2014 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 26. Februar 2015)

Beschwerdeführers problemlos ablesbar. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist auf den Plänen unschwer ersichtlich, wie weit die Terrasse nach Süden (vorne) reicht. Auch hinsichtlich des Pflanzentrog bestehen keine Unklarheiten. Dieser ist auf der Südseite des bestehenden Wohnhauses auf dem Niveau des Obergeschosses (Kote +7.49) vorgesehen. Am Augenschein hat der Beschwerdegegner bestätigt, dass an dieser Stelle ein Pflanzentrog (2.80 m x 2.80 m) geplant sei.²⁵ Die Distanz des Pflanzentrog zur Grundstücksgrenze der Nachbarparzelle beträgt über 8.50 m, womit der Grenzabstand gegenüber der Nachbarparzelle Nr. F._____ bei Weitem eingehalten ist. Eine Rückweisung der Sache mangels genügender Abklärung des Sachverhalts ist somit nicht nötig.

i) Aus den Erwägungen folgt, dass der rechtserhebliche Sachverhalt genügend abgeklärt ist und sämtliche Pläne den Formanforderungen entsprechen. Soweit der Beschwerdeführer die Richtigkeit der Höhenmessungen des AGI und die nachgeführten Pläne anzweifelt, ist die Beschwerde unbegründet.

4. Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer rügt, das Vorhaben verletze die kommunalen Gestaltungsvorschriften. Er kritisiert, durch das Umbauprojekt müsse der typische Vorgarten dem unterirdischen Garagenbau weichen. Ein prägendes Element des quartiertypischen Orts-, Strassen- und Landschaftsbild werde dadurch entfernt. Das geplante Bauprojekt nehme keine Rücksicht auf die bestehende Gestaltung der benachbarten Bebauung, da die Garagenhöhe von 3.77 m nicht den Garagenhöhen der Nachbargrundstücke entspräche. Im Vergleich mit den Nachbargrundstücken würde der geplante Bau völlig exponiert dastehen, da die anderen Gebäude keine vergleichbaren Garagenbauten hätten. Es werde ein störender Kontrast zur bestehenden nachbarlichen Gestaltung geschaffen. Das Bauprojekt biete sich nicht in angemessener Weise in das Orts- und Landschaftsbild ein und stelle deshalb einen Fremdkörper dar. Zudem sei es unzutreffend, dass das überarbeitete Projekt den Empfehlungen der Fachberatung Baugestaltung entspreche.

²⁵ Vgl. pag. 71 der Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/69, Votum Arnold

b) Der Beschwerdegegner entgegnet, die Fachberatung Baugestaltung habe zweimal vor Ort ihre Empfehlung abgegeben. Er habe die Pläne entsprechend den Empfehlungen erarbeitet und eingereicht. Der typische Vorgarten sei vorhanden. Er entgegnet zudem, dass der Beschwerdeführer strassenseitig überhaupt keinen Vorgarten besitze.

c) Die Vorinstanz hält in ihrer Vernehmlassung vom 17. Juli 2014 fest, die Fachberatung Baugestaltung habe das ursprüngliche Projekt aufgrund seiner Grösse und Gestaltung bemängelt. Daraufhin seien die Pläne angepasst worden. Die Fachberatung Baugestaltung sei zu einer zweiten Überarbeitung des Projekts beigezogen worden. Die Empfehlungen der Fachberatung Baugestaltung seien bei der weiteren Überarbeitung des Projekts übernommen worden. Die Umgebung sei noch mehr terrassiert worden. So sei die optische Höhe südseitig um ca. 1.50 m reduziert worden. Mit dem vorgehängten Pflanzenkübel und der Höhe von 3 m (ostseitig) sei der bestehenden Situation gegenüber der Nachbargarage auf der Parzelle Nr. H. _____ Rechnung getragen worden.

d) Nach Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen die Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Schutzobjekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er von einem allgemein begangenen Standort aus als Einheit wirkt und als solcher erfassbar ist. Eine Beeinträchtigung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört.²⁶ Die Gemeinden sind gemäss Art. 9 Abs. 3 BauG und Art. 17 Abs. 1 BauV²⁷ befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die – im Sinn von Spezialpolizeinormen – über die kantonalen Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes hinausgehen können; sie verfügen insoweit über Autonomie. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Wohlen in ihrem Baureglement Gebrauch gemacht: Art. 14 Abs. 1 GBR legt fest, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Lösung ergibt. Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist nach Abs. 2 von Art. 14 GBR insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 13 f.

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

- gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Zudem schreibt Art. 15 GBR in Bezug auf die Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie Folgendes vor:

"¹ Auf vorhandene Bäume und Hecken ist Rücksicht zu nehmen. Bäume, die einem Bauvorhaben weichen müssen, sind wenn möglich zu ersetzen. Die Gemeindebaubehörde kann (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Ortsbild erforderlich ist.

² Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Bepflanzungen/Grünflächen sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen. Standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten, Naturwiesen u.a. ist dabei der Vorzug zu geben. Die Baupolizeibehörde kann anordnen, dass Ziergehölze, die Träger von Pflanzenkrankheiten sein können, entfernt werden müssen (z.B. Zierwacholder, Cotoneaster)."

Diese kommunalen Ästhetiknormen gehen inhaltlich über die erwähnte kantonale Generalklausel hinaus, sie geniessen deshalb eigenständige Bedeutung. Die BVE übt bei der Auslegung von kommunalen unbestimmten Gesetzesbegriffen eine gewisse Zurückhaltung, doch muss die von der Gemeinde vertretene Auffassung rechtlich haltbar sein. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die „gute Gesamtwirkung“ weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen.²⁸ Das Erfordernis der „guten Gesamtwirkung“ bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Neuüberbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Es entspricht zudem der ständigen bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, dass aufgrund einer ästhetischen Generalklausel zwar eine befriedigendere Gestaltung einer zonenkonformen Baute verlangt werden darf. Die Anwendung ästhetischer Generalklauseln darf jedoch nur ausnahmsweise dazu führen, dass eine nach der geltenden Zonenordnung zulässige Baute nicht bewilligt wird.²⁹

e) Es ist zu prüfen, ob mit dem geplanten Bauvorhaben zusammen mit den bestehenden Bauten und deren Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Bauparzelle liegt im Dorf Innerberg, am Südfuss des Frienisbergs im obersten Hangteil der

²⁸ BVR 1990 S. 241 E. 5a; VGE 22044 vom 19.8.2005 i.S. M. AG, E. 2.8, 21409 vom 11.11.2002 i.S. H., E. 4c

²⁹ Vgl. dazu BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3 mit zahlreichen weiteren Hinweisen

Bauzone. Sie grenzt nordseitig an die Landwirtschaftszone und ist west-, ost- und südseitig von Bauland umgeben. In den späten 70-er Jahren wurde auf dem nördlichen Teil der Bauparzelle ein Wohnhaus errichtet. Es ist nun geplant, im südlichen Teil der Bauparzelle ein grösstenteils unterirdisches Garagengebäude auf dem Strassenniveau zu erstellen. Entlang der Strasse sind eine Einstellhalle für zwei Fahrzeuge und ein Lager projektiert.³⁰ Ebenfalls sind ein unterirdischer Zugang zum bestehenden Wohnhaus und ein rückwärtiger Keller vorgesehen. Über der Einstellhalle und dem Keller soll auf dem Niveau des Untergeschosses des Wohnhauses (Kote +4.86) ein verglaster Anbau mit Terrasse entstehen. Über diesem Bereich ist auf dem Niveau des Hauptgeschosses (Kote +7.49) eine weitere Terrasse vorgesehen, die westseitig einen kleinen Anbau (Redit) am Untergeschoss des Wohngebäudes überdeckt und bis zur Flucht der Westfassade reicht. Der Aussenraum ist südostseitig weitgehend terrassiert und südwestseitig mit Ausnahme der Terrasse auf dem Niveau des Wohngeschosses begrünt. Entlang der westlichen Parzellengrenze reicht ein Grünstreifen bis in den Strassenraum. Auf einer Höhe von 3.50 m sind entlang des Garagengeschosses auf der ganzen Länge Pflanzkübel vorgelagert. Bis ca. 4.00 m an die Grundstücksgrenze des Beschwerdeführers wird nichts verändert.

f) Am Augenschein charakterisierte die Fachberatung Baugestaltung die Umgebung wie folgt: In den Villenzonen sei der Vorgartenbereich intakt und begrünt. Dies entspreche dem prägenden Charakter des Quartiers. Dabei sei nicht auf der ganzen Linie eine Terrasse üblich, sondern ein Teil Terrasse und ein Teil Begrünung. Dies sei für die Kontinuität des Strassenraums relevant. Die Gebäude dürften nicht dominieren. Es bedürfe einer Balance zwischen Bauwerk und Begrünung. Das fragliche Quartier liege in einer Übergangszone, die noch nicht fertig sei. Im obersten Teil des Hanges liege eher eine heterogene Gestaltungsweise vor. Hauptmerkmal sei, dass die Begrünung bis in den Strassenraum reiche. Es gebe zum Teil offene Landwirtschaft und dann wiederum Villen. Es fehle hangseitig an einer wirklichen Typologie, wie man an der Liegenschaft D._____strasse Nr. 47 erkennen könne. Demgegenüber sei der untere Teil des Hanges vornehmlich mit terrassierten Zufahrten und Carports homogen gestaltet.³¹

³⁰ Siehe Plan "Grundriss Strassengeschoss" (als bewilligt abgestempelt) im Register 5 der Vorakten der Gemeinde Wohlen (blaue Mappe)

³¹ Vgl. pag. 67 ff. der Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/69

g) Die Gemeinde Wohlen legte das Vorhaben zweimal der Fachberatung Baugestaltung zur Beurteilung vor. Die Fachberatung Baugestaltung beurteilte das angepasste Vorhaben im zweiten Bericht wie folgt:³² Der Anbau für die Terrasse mit westlich angrenzender Aufschüttung werde nach wie vor als dem Ort angepasst betrachtet und könne unterstützt werden. Die wesentlich reduzierte Höhe des Garagengeschosses bei reduzierter Länge der Öffnung am Strassenraum habe zu einer wesentlichen Verbesserung des Strassenbildes geführt. Der vorgesehenen Terrainmodulation könne zugestimmt werden. Eine wesentliche Vergrösserung der Terrasse Richtung Süden würde einen zu grossen Eingriff in das ohnehin schon strapazierte Gelände verursachen. Denkbar sei, dass die Zwischenterrasse mit Kote +4.31 (ohne vorgelagerte Pflanzenkübel) auf das Niveau +4.86 angehoben werde. Ein Rückkommen auf eine Vergrösserung der Öffnung am Strassenraum würde zur Situation der ersten Eingabe führen, die wegen der Wirkung auf das Strassenbild abgelehnt worden sei. Denkbar sei aber Folgendes: Schräge Begrenzung des Grünbereichs am westlichen Parzellenrand: 4 m effektiver Grünbereich auf der Flucht der Garage und 3 m effektiver Grünbereich auf der Strassenflucht. Auf die Rabatte zwischen Strassenraum und Treppenaufgang könne zudem verzichtet werden. Vorliegend ist aktenkundig, dass der Beschwerdegegner die Pläne in diesen Punkten nochmals anpasste (Erhöhung der Zwischenterrasse mit Kote +4.31 auf das Niveau +4.86, Weglassen der Rabatte zwischen Strassenraum und Treppenaufgang sowie schräge Begrenzung des Grünbereichs am westlichen Parzellenrand). Die angepassten Pläne reichte der Beschwerdegegner danach der Gemeinde zur Beurteilung ein.³³ In der Folge wurde das Bauvorhaben am 22. November 2013 publiziert und anschliessend von der Gemeinde bewilligt.

h) Die Fachberatung Baugestaltung hat am Augenschein die Behauptung des Beschwerdeführers, das Projekt entspreche nicht ihren Empfehlungen, als unzutreffend zurückgewiesen.³⁴ Sie hielt fest, sämtlichen Kritikpunkten im Fachbericht vom 25. April 2013 seien Rechnung getragen worden. Zwar stellte sich heraus, dass die Gemeinde versehentlich den Situationsplan des ursprünglichen Vorhabens bewilligte. Dieser Mangel wurde im Beschwerdeverfahren jedoch korrigiert und hatte keinen Einfluss auf die ästhetische Beurteilung der Fachberatung Baugestaltung, wie aus dem Bericht vom

³² Siehe Register 2, pag. 2.3 der Vorakten der Gemeinde Wohlen (blaue Mappe)

³³ Vgl. Pläne in der Beilage zu pag. 49 der Beschwerdeakten RA Nr. 110/2014/69 und genehmigte Pläne im Register 5 der Vorakten der Gemeinde Wohlen (blaue Mappe)

³⁴ Vgl. pag. 63 und 64 der Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/69, Votum Schär

19. September 2013 hervorgeht. Das gleiche gilt für die Projektänderung vom 29. Januar 2015 (vgl. Erwägung 5) und die übrigen Plankorrekturen im Beschwerdeverfahren (Befensterung und Höhe des bestehenden Wohnhauses sowie Berichtigung des gewachsenen Terrains). Unter gestalterischen Gesichtspunkten handelt es sich um unbedeutende Planänderungen.

i) Vorliegend erweist sich die Würdigung des Bauvorhabens durch die Fachberatung Baugestaltung und die Gemeinde gestützt auf die am Augenschein gewonnenen Erkenntnisse als plausibel und nachvollziehbar. Es besteht für die BVE kein Anlass, von dieser Fachmeinung abzuweichen. Der geplante verglaste Anbau im Untergeschoss ist deutlich vom Strassenraum zurückversetzt und dem Terrain angepasst. Von der näheren und weiteren Umgebung aus wirkt er schlicht und unauffällig. Aus dem Plan "Südfassade" und dem Grundrissplan ist ersichtlich, dass im südwestlichen Teil der Parzelle ein begrünter Vorgartenbereich vorgesehen ist. Zudem reicht entlang des westlichen Parzellenrands ein schmaler Grünstreifen bis in den Strassenraum. Das Vorhaben berücksichtigt somit prägende Elemente der bestehenden Strassen- und Aussenraumgestaltung. Dies sorgt für die nötige Kontinuität entlang des Strassenraums und trägt zur guten Gesamtwirkung des Orts- und Strassenbilds im Sinn von Art. 14 GBR bei. Mittels Auflage (vgl. Ziffer 1.1.3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids) hat die Vorinstanz zudem verfügt, dass für die Umgebungsgestaltung standortgerechten und einheimischen Pflanzen den Vorzug zu geben ist. Mit den vorgehängten Pflanzentrögen und der standortgerechten Bepflanzung wird der Aussenbereich zusätzlich aufgewertet. Von einem Fremdkörper oder störenden Kontrast kann unter diesen Umständen nicht gesprochen werden. Auch zeigen die Fotos vom Augenschein (vgl. Foto Nr. 20, 22 und 23)³⁵, dass im näheren Umfeld der Bauparzelle keine einheitliche, sondern heterogene Gestaltungsweise vorherrscht. Das Vorhaben stört das Mittelmass der Umgebung nicht.

Auch wirkt die Fassadenhöhe der Garage durch die vorgehängten Pflanzentröge nicht als überhöht. Die Vertreterin der Gemeinde hat am Augenschein zu Recht festgehalten, die wahrnehmbare Höhe des Garagengeschosses betrage 3.50 m. Die Fassadenhöhe des Garagengeschosses entspricht damit dem üblichen Mass der Umgebung, wie dies von der Fachberatung Baugestaltung gefordert wurde. Durch die heruntergesetzte Fassadenhöhe und die reduzierte Länge der Öffnung am Strassenraum tritt das Garagengeschoss,

³⁵ Vgl. hinter pag. 74 der Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/69

verglichen mit den bereits erfolgten Veränderungen auf der Nachbarparzelle Nr. F._____, optisch unauffällig in Erscheinung. Mit seiner Höhe fügt es sich gut in das heute bestehende Quartier- und Strassenbild ein, womit mit Bezug auf die Nachbargebäude und deren Umgebung eine gute Lösung entsteht. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers verletzt das Vorhaben die kommunalen Gestaltungsvorschriften von Art. 14 und 15 GBR nicht und es steht auch nicht in Widerspruch zur kantonalen Gestaltungsvorschrift von Art. 9 Abs. 1 BauG. Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde unbegründet.

5. Projektänderung

a) Bezüglich der seitlich geplanten Stützmauer im Bereich der Garageneinfahrt und des Treppenaufgangs reichte der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 29. Januar 2015 eine Projektänderung ein. Diese besteht in der Rücknahme der seitlich geplanten Stützmauern um 0.50 m. Die Projektanpassung wurde im Situationsplan vom 29. Januar 2015, dem Projektplan "Grundriss Erdgeschoss/Untergeschoss" mit rev. Datum vom 30. Oktober 2013, dem Projektplan "Fassaden" mit rev. Datum vom 16. Juli 2014 und dem Projektplan "Schnitte A-A/B-B/C-C mit rev. Datum vom 30. Oktober 2013 (alle abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. Februar 2015) eingezeichnet. Versehen wurde die Änderung jedoch im baubewilligten Plan "Grundriss Strassengeschoss" im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2013 nicht nachgeführt. Dadurch entsteht zwar zwischen den nachgeführten Plänen und dem Plan "Grundriss Strassengeschoss" ein Widerspruch. Dies schadet aber nicht: Der Widerspruch wird hier mit der Auflage, dass die geplanten Stützmauern das Lichtraumprofil von 0.50 m einhalten müssen, beseitigt.

b) Die Verfahrensbeteiligten erhielten mit Verfügung vom 3. März 2015 Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Weitere Dritte waren von der Projektänderung nicht betroffen. Vorliegend bleibt das Projekt in den Grundzügen gleich, so dass es sich um eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD handelt. Die Gemeinde hat sich zur Projektänderung nicht vernehmen lassen. Der Beschwerdeführer hielt zur Projektänderung lediglich fest, dies sei im Rahmen der Kostenliquidation zu seinen Gunsten zu

berücksichtigen. Inhaltlich hat sich der Beschwerdeführer der Projektänderung nicht widersetzt.

c) Wird in einem laufenden baurechtlichen Verfahren eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.³⁶ Verfahrensinhalt bildet das Projekt gemäss der Projektänderung vom 29. Januar 2015.

d) Die geplanten Stützmauern halten hier die von Art. 83 Abs. 3 SG³⁷ zwingend geforderte lichte Breite seitlich vom Fahrbahnrand (Lichttraumprofil) von 0.50 m ein. Dies wird zusätzlich mit einer Auflage in dieser Entscheid sichergestellt. Dass der Projektänderung Hindernisse der Planung entgegenstehen oder die öffentliche Ordnung gefährdet ist, macht weder die Gemeinde noch der Beschwerdeführer geltend. Solches ist hier auch nicht ersichtlich. Die Projektänderung ist demzufolge zu bewilligen.

6. Terrainaufschüttung

a) Der Beschwerdeführer kritisiert pauschal, der Beschwerdegegner habe in den letzten Jahren immer wieder unbewilligte Terrainveränderungen durch Aufschüttungen vorgenommen. Die BVE habe im Rahmen des Beschwerdeentscheids RA Nr. 120/2013/2 ausschliesslich über Aufschüttungen befunden, die vor dem 8. Juli 2011 erfolgt seien. Im vorinstanzlichen Verfahren habe er jedoch gerügt, der Beschwerdegegner habe auch nach dem 8. Juli 2011 bewilligungspflichtige Terrainveränderungen vorgenommen, ohne dass ihm hierfür eine Baubewilligung erteilt worden sei. Auf diese Vorbringen sei die Vorinstanz mit keinem Wort eingegangen noch habe sie Abklärungen vorgenommen. In den Schlussbemerkungen wiederholt der Beschwerdeführer, es könne unter keinen Umständen angehen, dass dem Beschwerdegegner auf einem nicht bewilligten Terrain ein weiteres Bauvorhaben bewilligt werde. Dass die Terrasse des Beschwerdegegners in der aktuellen Form und Grösse zu keiner Zeit bewilligt wurde, sei aktenkundig und insofern unbestritten. Aus den aktenkundigen Bauplänen aus dem Jahre 1978 gehe hervor, dass die bewilligte Terrasse von der Hauswand bis zur Bordkante lediglich knapp 3 m hätte betragen dürfen. Effektiv habe die aufgeschüttete Terrasse jedoch Ausmasse von der Aussenwand bis zur

³⁶ Vgl. BVR 2012 S. 463, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

³⁷ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Bordkante von rund 6 m. Im heutigen Zustand sei sie mehr als doppelt so tief. Dies habe für ihn massive Auswirkungen. An seiner Ostgrenze hin zur Parzelle des Beschwerdegegners bestehe ein aufgeschütteter Wall, der zu erheblichen Einschränkungen hinsichtlich Sonneneinstrahlung auf seinem Grundstück führe. Es sei nicht auszuschliessen, dass auf diesem künstlich aufgeschütteten Terrain inskünftig noch weitere Bauvorhaben realisiert würden. Es verstehe sich von selbst, dass für das geplante Bauvorhaben keine Bewilligung erteilt werden könne, bevor nicht definitiv geklärt sei, ob das Bauvorhaben auf einem bewilligten Terrain beruhe. Mit der neuen Aufschüttung gehe eine weitere Versteilung der Böschung in Richtung seines Grundstückes einher. Das Terrain werde zusätzlich noch mit einer geschlossenen Hecke künstlich erhöht, so dass eine Mauer zwischen seinem Grundstück und jenem des Beschwerdegegners zu stehen komme. Dies sei in Grenznähe seines Grundstückes nicht bewilligungsfähig. Auch aus diesem Grund sei der Bauabschlag zu erteilen. Weiter sei festzustellen, dass – entgegen den Ausführungen des Beschwerdegegners – auf dessen Parzelle sehr wohl auch noch später, namentlich im Sommer 2013, gewisse Terrainaufschüttungen vorgenommen wurden. Als Beleg reicht der Beschwerdeführer Fotos einer Aufschüttung in der Nordwest-Ecke der Parzelle Nr. E. _____ zu den Akten.³⁸

b) Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist das Baugesuch des Beschwerdegegners vom 30. Oktober 2012. Es umfasst den Anbau einer Einstellhalle, einer Gartenhalle und einer Terrasse an das bestehende Wohnhaus. Damit ist der Streitgegenstand definiert. Mit Baubeschwerde kann die Rechtmässigkeit der Baubewilligung gerügt werden. Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass das Vorhaben mit der Umgebungsgestaltung bewilligungsfähig ist. Es ist nicht ersichtlich und es wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht, gegen welche weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften die neue Umgebungsgestaltung verstösst. Nichts abzuleiten vermag der Beschwerdeführer aus dem zitierten Urteil des Kantons Basel-Landschaft vom 30. Januar 2008 (Verfahren 810 2007 236 / WIR). Dieser Fall kann mit dem vorliegenden Fall nicht verglichen werden. Das Urteil betraf eine Aufschüttung, die mit einer Stützmauer direkt auf der Grenze gesichert wurde. Hier wird bis 4.00 m an die Grundstücksgrenze des Beschwerdeführers nichts verändert. Die Kritik des Beschwerdeführers, mit der neuen Aufschüttung im Grenzbereich gehe eine weitere Versteilung der Böschung in Richtung seines Grundstückes einher, ist unzutreffend und geht ausserdem über den

³⁸ Vgl. Beilage 8 zum ergänzten Beweismittelverzeichnis vom 31. März 2015 in den Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/69

Streitgegenstand hinaus. Dies gilt auch für den Verweis auf zukünftige Bauvorhaben. Zu berücksichtigen ist schliesslich, dass nach Lehre und Rechtsprechung durch zonenkonforme Bauten verursachte Einwirkungen, wie beispielsweise die Beschattung, geduldet werden müssen.³⁹ Ein Anspruch auf freie Aussicht besteht nicht.

c) Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, der Beschwerdegegner habe nach dem 8. Juli 2011 bewilligungspflichtige Terrainveränderungen vorgenommen, ohne dass ihm hierfür eine Baubewilligung erteilt worden sei, geht dies ebenfalls über den Streitgegenstand des Baubewilligungs- und Beschwerdeverfahrens hinaus. Darauf kann nicht eingetreten werden. Mit seiner Rüge regt der (anwaltlich vertretene) Beschwerdeführer vielmehr ein baupolizeiliches Verfahren nach Art. 45 ff. BauG an. Ein solches Verfahren ist bei der Gemeindebehörde einzuleiten (Art. 47 Abs. 2 BewD). Damit stösst der Beschwerdeführer mit der Kritik, die Vorinstanz habe den Sachverhalt betreffend die Terrainaufschüttungen nicht abgeklärt, ebenfalls ins Leere. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den kopierten Fotos, die der Beschwerdeführer der BVE im Zusammenhang mit den nachträglichen Terrainaufschüttungen einreichte, um Fotos handelt, die der Beschwerdeführer im baupolizeilichen Verfahren im Jahr 2011 der Gemeinde einreichte.⁴⁰

7. 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 Kosten des Beschwerdeverfahrens bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'100.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁴¹). Darin enthalten sind die Kosten des AGI. Für den Augenschein vom 19. Mai 2014 wird gestützt auf Art. 20 Abs. 1

³⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31

⁴⁰ Vgl. Akten betreffend die Feststellungsverfügung vom 8. Juli 2011 als Beilage zu pag. 53 in den Beschwerdeakten der BVE RA Nr. 110/2014/69

⁴¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'500.00.

b) Aus den Erwägungen folgt, dass der Beschwerdegegner einem Kritikpunkt des Beschwerdeführers teilweise Rechnung trug und die Pläne freiwillig korrigierte. Auch reichte der Beschwerdegegner bezüglich der seitlich geplanten Stützmauern eine Projektänderung ein. Zudem musste er die Darstellung des gewachsenen Terrains in den Projektplänen nachbessern. Auf die Kostenverteilung hat dies keine grossen Auswirkungen. Es handelt sich lediglich um formelle oder nebensächliche Punkte. Ins Gewicht fällt hier, dass der Beschwerdeführer in diesem Verfahren mit seinen Rechtsbegehren unterlag und seine Rügen betreffend das rechtliche Gehör und der Ästhetik unbegründet waren. Zudem wurde auf die Rüge der unbewilligten Terrainaufschüttungen nicht eingetreten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist es gerechtfertigt, dem Beschwerdeführer neun Zehntel der Verfahrenskosten von Fr. 2'500.00, ausmachend Fr. 2'250.00, und dem Beschwerdegegner einen Zehntel der Verfahrenskosten von Fr. 2'500.00, ausmachend Fr. 250.00, aufzuerlegen.

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). Sie werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Das heisst, dass der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer ein Zehntel seiner Parteikosten zu ersetzen hat. Die Kostennote des Anwaltes gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat somit dem Beschwerdeführer einen Parteikostenersatz in der Höhe von Fr. 739.55 zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 29. Januar 2015 wird bewilligt. Massgebend sind nachfolgende Pläne:

- Situationsplan vom 29. Januar 2015 im Massstab 1:500, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. Februar 2015
 - Grundrisspläne Erdgeschoss / Untergeschoss im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2013, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. Februar 2015
 - Grundriss Strassengeschoss im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2012
 - Fassadenplan im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 16. Juli 2014, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 26. Februar 2015
 - Schnittpläne A-A/B-B/C-C im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2013, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 26. Februar 2015
 - Schnittpläne B-B/D-D/E-E im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 17. November 2014, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 26. Februar 2015
2. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird und soweit sie nicht durch das Projektänderungsgesuch vom 29. Januar 2015 gegenstandslos geworden ist. Insoweit wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen vom 15. Mai 2014 bestätigt.
3. Nebenbestimmung
Die geplanten Stützmauern müssen das Lichtraumprofil von 0.50 m einhalten.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.00 werden zu neun Zehntel, ausmachend Fr. 2'250.00, dem Beschwerdeführer und zu einem Zehntel, ausmachend Fr. 250.00, dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Die Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer einen Parteikostenersatz von Fr. 739.55 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben
- Amt für Geoinformation, z.H. von Herrn Nikolaus Grässle, zur Kenntnis, im Haus
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin