

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/62

Bern, 3. Juli 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C._____

und



D._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt S._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen vom 1. April
2015 (Baugesuch Nr. 32/14; Neubau Wohnüberbauung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin plant, auf einem R._____-areal in Wohlen bei Bern eine neue Wohnüberbauung zu erstellen. Am 15. Mai 2014 reichte sie bei der Gemeinde ein Baugesuch ein für den Abbruch der Gebäude F._____ Strasse 36 (erhaltenswert) und

F. _____ Strasse 36a-e sowie den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern samt Einstellhalle und oberirdischen Autoabstellplätzen. Das Projekt beansprucht die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG¹. Die Bauparzelle Wohlen bei Bern Gbbl. Nr. G. _____ liegt in der Mischzone (MZ). Das vereinbarte Baurecht ist im Grundbuch noch nicht als Grundstück eingetragen. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtbauentscheid vom 1. April 2015 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführer am 4. Mai 2015 gemeinsam Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 1. April 2015 und Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 8. Juni 2015, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 10. Juni 2015 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

² 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)

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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). Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn vom Bauvorhaben betroffen, durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Gutachterverfahren

a) Die Beschwerdeführenden rügen in ihren Vorbemerkungen, dass das nun bewilligte Bauprojekt aus einem Verfahren hervorgegangen ist, welches durch die Gemeinde Wohlen geleitet worden sei. Selbst wenn bei den Mitgliedern der Baubewilligungsbehörde möglicherweise keine Befangenheit im Rechtssinn bestanden habe, sei doch immer klar erkennbar gewesen, dass insbesondere die Mitglieder der Bauverwaltung vom Bauvorhaben derart überzeugt gewesen seien, dass sie nicht mehr bereit gewesen seien, sachliche Einwände, insbesondere die Einhaltung des Grenzabstandes unvoreingenommen zu prüfen. Es bestünden daher Zweifel an der Objektivität der Baubewilligungsbehörde.

Die Gemeinde bringt dagegen vor, die Fachberatung, der das Projekt zur Überprüfung der ästhetischen Einordnung und gestalterischen Qualität unterbreitet worden sei, habe ein Gutachterverfahren verlangt und die beizuziehenden Fachleute empfohlen. Es sei Aufgabe der Gemeinde, insbesondere des Leiters der Abteilung Bau und Planung, solche Prozesse zu leiten. Die baupolizeilichen Masse seien erst im Baubewilligungsverfahren – und nicht im vorgängigen Gutachterverfahren – geprüft worden, und zwar von der stellvertretenden Leiterin der Abteilung Bau und Planung. Das Bauvorhaben sei schliesslich von der Baukommission beurteilt und bewilligt worden. Die Beschwerdegegnerin erklärt, sie habe die angeblich "enge Begleitung" durch die Gemeinde nie gesucht. Das Verfahren zur Qualitätssicherung sei von der Gemeinde angeordnet worden. Zum Verdacht der fehlenden Objektivität hätten die Beschwerdeführer weder konkrete Rügen noch eine Begründung vorgebracht.

b) Gestützt auf die Empfehlung der Fachberatung hat die Gemeinde ein Verfahren zur Qualitätssicherung gemäss Art. 14 und 15 GBR durchgeführt, das sie als Gutachterverfahren bezeichnet. Die Art. 14 und 15 GBR⁴ stehen unter dem Titel "B Qualität des Bauens und Nutzens" und beziehen sich auf den allgemeinen Gestaltungsgrundsatz (Art. 14 GBR) sowie die Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie (Art. 15 GBR). Art. 14 GBR verlangt eine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Umgebung und nennt zahlreiche Kriterien zu deren Beurteilung. So sind unter anderem der Standort, die Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen, ebenso die Gestaltung der Aussenräume, Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. Die Norm geht über das Beeinträchtigungsverbot von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus und hat eigenständige Bedeutung. Bei der Auslegung ihrer eigenen Ästhetiknormen kommt der Gemeinde Autonomie zu.⁵ Es ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde die Fachberatung für die Frage der ästhetischen Wirkung dieses recht grossen Projekts einbezog (vgl. Art. 16 Art 4 GBR) und gestützt auf deren Empfehlung ein Verfahren unter Beizug von externen Fachleuten durchführte, zumal das Bauvorhaben die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG beansprucht. Bei der Gestaltungsfreiheit kann arealintern von den reglementarischen Abständen und der vorgeschriebenen Anordnung der Bauten abgewichen werden. Dies bedeutet aber nicht, dass sich die Gemeinde bei der Siedlungsgestaltung passiv verhalten soll.⁶ Die geplante Überbauung liegt bei der Dorfeinfahrt nach dem Bachtobel und hat Auswirkungen auf das Ortsbild. Hinzu kommt, dass für die neue Wohnüberbauung das erhaltenswerte Sägereigebäude abgebrochen werden soll. Nach Art. 10b Abs. 3 BauG muss eine Neubaute in diesem Fall höheren gestalterischen Anforderungen genügen.

c) Gemäss den Vorakten fanden drei Besprechungen statt, an denen Vertreter der Erbgemeinschaft H. _____ als Grundeigentümer, die Bauherrschaft, die Architekten I. _____ und J. _____, der Landschaftsarchitekt K. _____ sowie Herr L. _____ von der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde teilnahmen. Den Protokollen ist zu entnehmen, dass diese Besprechungen die Verbesserung der architektonischen Qualität, die Einpassung der Gebäude in die Topographie, die Setzung des Hauptbaus entlang der Strasse und der "Punktbauten", die siedlungsinterne Erschliessung, Gestaltung der _____

⁴ Gemeinde Wohlen, Baureglement 2011, durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. März 2011

⁵ BVR 2012 S. 20 E. 3.2

⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 75 N. 1

Umgebung und die Zufahrt zur Einstellhalle zum Thema hatten. Demnach bildeten Gestaltungsfragen und die Einordnung des Bauvorhabens in das Ortsbild den Schwerpunkt. In der Sache ist das "Gutachterverfahren" vergleichbar mit einer Voranfrage, mit dem Unterschied, dass für die spezifische Frage der Gestaltung qualifizierte externe Fachleute beigezogen wurden. Auskünfte und vorläufige Beurteilungen, die im Rahmen einer Voranfrage ergehen, binden die Behörde im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht. Eine Voranfrage beinhaltet noch keinen Entscheid und entfaltet keine Rechtswirkungen für das anschliessende Baubewilligungsverfahren.⁷

d) Die Beschwerdeführer machen zu Recht nicht geltend, dass sich aufgrund dieses "Gutachterverfahrens" eine Ausstandspflicht für die Bauverwaltung ergeben hätte. Auf eine solche Rüge könnte nicht eingetreten werden, da die Rüge der Befangenheit bzw. Ausstandsgründe gemäss dem klaren Wortlaut von Art. 9 Abs. 1 VRPG⁸ nur gegen einzelne Mitglieder einer Behörde vorgebracht werden können, nicht aber gegen eine Behörde als solche.⁹ Zudem ist die Bauverwaltung nicht die entscheidende Behörde. Das Baugesuch wurde von einer Mitarbeiterin der Bauverwaltung materiell geprüft, das Baubewilligungsverfahren leitete die stellvertretende Leiterin Bau und Planung. Nach unbestrittenen Angaben der Gemeinde waren beide nicht im "Gutachterverfahren" involviert. Es bestehen keine Hinweise, dass die Bauverwaltung die Baueingabe nicht mehr objektiv und nach sachlichen Kriterien beurteilt hätte. Im Gegenteil belegen die langen Mängellisten in den Briefen der Gemeinde an die Beschwerdegegnerin vom 27. Juni 2014, 18. Juli 2014 und 19. September 2014, dass das Bauprojekt materiell gründlich geprüft wurde, gerade auch hinsichtlich der baupolizeilichen Masse. Auch das lange E-Mail der stellvertretenden Leiterin Bau und Planung vom 4. September 2014 zeugt davon, dass die Bauverwaltung bei der materiellen Beurteilung keine Kompromisse einging.¹⁰ Schliesslich wurde das Bauvorhaben und die Einsprachen am 16. September 2014 und 24. Februar 2015 in der Departementskommission Bau behandelt, die dem Antrag um Erteilung der Baubewilligung zustimmte.¹¹ Dass die Gemeinde in Bezug auf den gerügten Grenzabstand anderer Ansicht ist als die Beschwerdeführer, beruht auf sachlichen Gründen und hat

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-44 N. 5

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

⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 9 N. 7

¹⁰ Vorakten der Gemeinde, Belege 3.33, 3.28, 3.26, 3.21, 3.18

¹¹ Vorakten der Gemeinde Belege 2.1 und 2.2

nichts mit fehlender Distanz zum Bauvorhaben zu tun. Die Vorbringen bzw. Bedenken der Beschwerdeführer erweisen sich demnach als unbegründet.

3. Grenzabstand

a) Die Beschwerdeführenden rügen insbesondere, dass das Haus E – anders als die vier übrigen Wohnblöcke – den grossen Grenzabstand gegen Westen hat und gegen Süden nur den kleinen Grenzabstand einhält. Bei annähernd quadratischen Gebäuden sei die Gemeinde nicht frei in der Bestimmung des grossen Grenzabstandes, sondern müsse das von Art. 40 Abs. 3 GBR eingeräumte Ermessen pflichtgemäss, willkürfrei und nach objektiven Kriterien ausüben. Die gesamte Siedlung werde nach Süden ausgerichtet, alle Balkone und Terrassen befänden sich auf der Südseite, dementsprechend hätten die Gebäude A bis D den grossen Grenzabstand gegen Süden. Auch beim Haus E, das mit den Gebäuden C und D nahezu identisch sei, stelle die Südseite eindeutig die besonnte Gebäudeseite dar, weshalb der grosse Grenzabstand von 10 m gegen Süden eingehalten werden müsse. Es bestünden keine sachlichen Gründe, nur beim Haus E eine Ost-West-Ausrichtung anzunehmen und den grossen Grenzabstand gegen Westen zu den Parkplätzen hin anzuordnen. Der Zweck des grossen Grenzabstandes liege auch in der Gewährleistung eines grösseren Raums im belebten, besonnten Bereich der Liegenschaft.

Die Beschwerdegegnerin verweist darauf, dass das Bauvorhaben gestützt auf die Gestaltungsfreiheit projektiert worden sei, weshalb die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände grundsätzlich frei bestimmt werden könnten. Es könne weder Art. 40 Abs. 3 GBR noch der schematischen Skizze im Anhang entnommen werden, dass der grosse Grenzabstand immer gegen Süden eingehalten werden müsste. Auch auf die Anordnung der Balkone komme es nach dem Wortlaut des GBR nicht an. Das Gebäude E weise einen annähernd quadratischen Grundriss auf, wobei die Westseite die leicht grössere besonnte Gebäudelänge aufweise. Entlang der südlichen Parzellengrenze verlaufe zudem eine Zufahrtsstrasse über die Parzelle Nr. M._____, wo sich sechs Garagen befänden. Die Wohnsituation der Beschwerdeführer werde durch die Einhaltung des kleinen Grenzabstands nicht betroffen.

b) Die Bauherrschaft beansprucht die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG. Diese soll eine sinnvolle Gesamtüberbauung grösserer Flächen erlauben. Für die Anordnung und

Abstände der Bauten auf dem Areal kann vom Baureglement abgewichen werden. Die Gestaltungsfreiheit entbindet aber nicht davon, die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.¹² In der Mischzone MZ beträgt der grosse Grenzabstand 10 m, beim kleinen Grenzabstand sind 4 m einzuhalten (Art. 2 GBR).

Grenzabstandsvorschriften sollen einerseits die Nachbarschaft vor Beeinträchtigungen schützen. Andererseits dienen sie der Gestaltung des Ortsbilds sowie den Interessen der Gesundheits- und Feuerpolizei. Gegenüber öffentlichen Strassen haben die Bauabstände vor allem verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung. Die gesetzlichen Strassenabstände gehen daher als speziellere Vorschriften den reglementarischen Grenzabständen vor. Dies gilt auch, wenn dadurch der Abstand kleiner wird als der nach der Zonenordnung einzuhaltende Grenzabstand.¹³ Gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG¹⁴ sind gegenüber Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie selbständigen Fuss- und Radwegen 3,5 m Abstand ab Fahrbahnrand einzuhalten. Die Gemeinde hat in Art. 46 GBR den kantonalen Mindestabstand zu öffentliche Gemeindestrassen übernommen.

c) Im Westen und Süden grenzt das Bauvorhaben an den Weg E._____-hölzli. Im Abschnitt nach der Einmündung von der F._____-Strasse verläuft das E._____-hölzli in Nord-Süd-Richtung über die Bauparzelle Nr. G._____, nach der Linkskurve verläuft es gegen Osten über die Parzellen Nr. O._____ und M._____, auf der sich sechs Garagen für die Wohnliegenschaften (Parzellen Nr. P._____ bis Q._____) befinden. Das E._____-hölzli erschliesst mindestens 11 Parzellen und hat daher die Funktion einer Detailerschliessungsstrasse. Diese stellen gemäss Art. 109 Abs. 2 BauG öffentliche Strassen dar und gehen nach der gesetzlichen Ordnung zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über, selbst wenn sie von Privaten erstellt wurden. Für Erschliessungsanlagen, die vor dem 1. Januar 1971 durch Private erstellt worden sind, gilt diese Regelung aber nicht, da damals noch keine entsprechende gesetzliche Grundlage bestand. Solche Strassen sind auch unter neuem Recht im Eigentum der betreffenden

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 75 N. 4

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 15

¹⁴ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Privaten verblieben,¹⁵ sofern sie nicht durch eine Widmung zugunsten der Allgemeinheit (vgl. Art. 9 SG) in das öffentliche Strassennetz überführt wurden.¹⁶ Soweit ersichtlich wurde das E._____ -hölzli nicht der Allgemeinheit gewidmet. Die Gemeinde (und wohl auch die Parteien) gehen davon aus, dass es eine (altrechtliche) Privatstrasse darstellt. Für den unteren Strassenabschnitt, der über die Parzellen Nr. O._____ und M._____ verläuft, steht dies aber nicht eindeutig fest. Soweit überprüft wurden die Wegrechtsdienstbarkeiten über die Parzellen Nr. G._____ und O._____ zugunsten der Liegenschaften Nr. P._____ bis Q._____ zwar im Oktober 1969 errichtet. Nach dem Errichtungsdatum der übrigen Dienstbarkeiten zu schliessen (18. Februar 1972: Überbaurechte, Wasser- und Kanalisationsleitungsrechte, Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, Grenzanbaurechte, gemeinsame Fernsehantenne etc.),¹⁷ wurden die Parzellen Nr. P._____ bis Q._____ aber wohl erst nach 1971 überbaut. Sofern auch der Strassenabschnitt über die Parzellen Nr. O._____ und M._____ nach dem 1. Januar 1971 erstellt worden wäre, ist davon auszugehen, dass er eine neurechtliche und somit öffentliche Detailerschliessungsstrasse darstellen würde. In diesem Fall müsste lediglich der Strassenabstand von 3,6 m eingehalten werden. Wie es sich genau verhält, kann aber aus nachfolgenden Gründen offen bleiben.

d) Die Gemeinde hat zum grossen Grenzabstand in Art. 40 Abs. 3 GBR folgende Regelung erlassen:

Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

Der Begriff "Gebäudelänge" bezieht sich auf die längere Seite eines Gebäudes, was in der Regel als Längsseite bezeichnet und auch von der Gemeinde so verstanden wird.¹⁸ Aus der Bestimmung lässt sich nicht ableiten, dass der grosse Grenzabstand bei annähernd quadratischen Gebäuden in jedem Fall auf der Südseite ist, zumal auch die West- und Ostseite besonnt werden. Der Wortlaut von Art. 40 Abs. 3 GBR lässt gerade offen, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand bei annähernd quadratischen Gebäuden

¹⁵ Aldo Zaugg, Kommentar zum bernischen BauG, 3. Aufl. 2010, Art. 109/110 E. 3.

¹⁶ Vgl. VGE 20347 vom 03.07.1998 E. 2 d; BVR 2011 S. 341 E. 4.1; VGE 100.2012.16 vom 12.02.2013, E. 2.1

¹⁷ Angaben gemäss Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS

¹⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 8.a; Vgl. Anhang A1 zum Musterbaureglement (MBR) des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR), A 123

angeordnet werden soll; ausser Betracht fällt einzig die Nordseite, die nie direkt besonnt wird.¹⁹ Die Norm bestimmt somit, dass der grosse Grenzabstand bei Gebäuden ohne eindeutige besonnte Längsseite festgelegt werden muss und wer dafür zuständig ist. Anders als beispielsweise im Musterbaureglement ist dies in Wohlen nicht Sache der Baugesuchsteller, sondern der Baupolizeibehörde, wobei den Baugesuchstellern ein Antragsrecht zusteht.²⁰

e) Das Gebäude E hat einen annähernd quadratischen Grundriss; die West- bzw. Ostseite ist lediglich um 22 cm länger als die Süd- bzw. Nordseite. Somit fehlt es an einer eindeutigen Längsseite. Die Wohnungen sind spiegelbildlich, entweder nach Osten oder nach Westen ausgerichtet (je zwei Zimmer und Küche / Essen), einzig der Wohnzimmerbereich liegt gegen Süden. Die Wohnräume sind somit nach drei besonnten Seiten ausgerichtet, ohne dass eine vorherrschende Ausrichtung bestehen würde. Nicht entscheidend ist die Ausrichtung der Balkone bzw. "Loggien"; nach Art. 40 Abs. 3 GBR sind die Wohn- und Arbeitsräume die massgebenden Kriterien. Indes haben auch die an den Gebäudeecken angeordneten Loggien keine eindeutige Ausrichtung, da sie jeweils auf zwei Seiten offen sind. Dies bedeutet, dass beim Gebäude E keine eindeutige besonnte Gebäudelänge feststeht. Für den grossen Grenzabstand kommen in diesem Fall sowohl die West- und Ostseite als auch die Südseite in Frage. Unter diesen Voraussetzungen muss die Anordnung des grossen Grenzabstandes gemäss Art. 40 Abs. 3 GBR durch die Behörde auf einer der drei möglichen Seiten festgelegt werden. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer braucht der grosse Grenzabstand nicht bei allen Gebäuden auf der gleichen Seite zu liegen, selbst wenn es wie hier drei annähernd gleiche Häuser gibt (Gebäude C-E); dafür besteht keine gesetzliche Grundlage. Da die Grenz- und Gebäudeabstände unter den Voraussetzungen der Gestaltungsfreiheit von Art. 75 BauG arealintern frei bestimmt werden können, sind die Abstände bei den Gebäuden C und D ohnehin nicht massgebend. Es leuchtet auch nicht ein, inwiefern die sechs Besucherparkplätze auf der Westseite der Anordnung des grossen Grenzabstandes gegen Westen entgegenstehen sollten, liegen die Parkplätze doch ausserhalb dieses Abstandes. Auch mit einem grossen Grenzabstand gegen Westen entsteht ein grösserer besonnener Bereich, der für den Aufenthalt im Freien genutzt werden kann, da die vorgesehene Grünfläche sowohl von Süden als auch von Westen her von der Sonne beschienen wird.

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N 8.a

²⁰ Vgl. Anhang A1 zum MBR, A 123 Abs. 2

Das Gebäude E hält auch gegen Osten einen sehr grossen Abstand ein (über 17 m), weshalb denkbar gewesen wäre, den grossen Grenzabstand gegen Osten festzulegen. Da er nur auf einer Seite eingehalten werden muss, ist nicht zu beanstanden, dass ihn die Gemeinde auf Antrag der Beschwerdegegnerin gegen Westen festgelegt hat. Sie hat ihr Ermessen damit korrekt und willkürfrei ausgeübt. Nach dem Gesagten ist beim Gebäude E gegen Süden nur der kleine Grenzabstand von 4 m erforderlich, der unbestritten eingehalten ist. Den Beschwerdeführern entsteht dadurch kein Nachteil, sind ihre Wohnhäuser ja noch durch die Strasse vom Gebäude E getrennt und durch die Garagen auf der Parzelle Nr. M._____ abgeschirmt. Zur Strasse hin haben die Grenzabstände wie bereits erwähnt nicht nachbarschützende, sondern wohnhygienische und verkehrspolizeiliche Funktion. Würde es sich um eine öffentliche Strasse handeln, könnten die Beschwerdeführer auch nur die Einhaltung des Strassenabstandes verlangen. Die Rüge der Beschwerdeführer erweist sich somit als unbegründet.

f) Der Sachverhalt ergibt sich mit genügender Klarheit aus den Vorakten. Vom beantragten Augenschein waren keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten. Der Beweisantrag wird daher abgewiesen.

4. Wegrecht

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, die Erschliessung des Bauvorhabens sei rechtlich nicht sichergestellt. Zugunsten der Bauparzelle Nr. G._____ bestehe nur ein beschränktes Wegrecht für "Leerfahrten mit Holztransportfahrzeugen". Die Beschwerdegegnerin verfüge als Baurechtsnehmerin über kein Fuss- und Fahrwegrecht, das ihr die Mitbenutzung der Zufahrtsstrasse erlauben würde.

b) Ein Baugrundstück muss mit einer Zufahrt erschlossen sein, die hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen heranführt und rechtlich sichergestellt ist (Art. 7 Abs. 1 und 2 Bst. a BauG i.V.m. Art. 3 Abs.1 BauV²¹). Bei Anlagen auf fremdem Grund müssen die benötigten Rechte bei Baubeginn erworben sein (Art. 4 Bst. c BauV). Die geplante Wohnüberbauung wird von der F._____Strasse her erschlossen, wo sich die Einfahrt zur Einstellhalle befindet. Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen auf der Westseite erfolgt

²¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

über das E. _____-hölzli, das in diesem Abschnitt über die Bauparzelle Nr. G. _____, aber ausserhalb des vereinbarten Baurechts verläuft. Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 15. Mai 2014 haben die Grundeigentümer der Parzelle Nr. G. _____ der Beschwerdegegnerin (Baurechtsnehmerin) für die Erschliessung der Besucherparkplätze ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt und den Bereich auf dem Dienstbarkeitsplan mit gelber Farbe bezeichnet. Die Erschliessung des Bauvorhabens ist somit auch in dieser Hinsicht sichergestellt. Das von den Beschwerdeführenden zitierte beschränkte Wegrecht für Leerfahrten mit Holztransporten betrifft lediglich den letzten Strassenabschnitt des E. _____-hölzli, soweit er über die Parzellen Nr. O. _____ und M. _____ verläuft. Für die Erschliessung des Bauvorhabens ist dieser Streckenabschnitt jedoch irrelevant, zumal auf dieser Seite kein Zugang zur Wohnüberbauung vorgesehen ist.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführer und haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²²). Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

b) Als unterliegende Partei haben die Beschwerdeführer zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig²³ und kann die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts ist deshalb die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁴ Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerin im Betrag von Fr. 3'500.– zuzüglich Auslagen von Fr. 67.– gibt im Übrigen zu keinen Bemerkungen Anlass. Die

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

²³ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

²⁴ BVR 2014 S. 484 E. 6

Beschwerdeführer haben somit der Beschwerdegegnerin unter solidarischer Haftbarkeit Parteikosten von Fr. 3'567.– zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 1. April 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von Fr. 3'567.– zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt S._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

