

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/81

Bern, 25. August 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

und



C._____**AG**
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen bei Bern vom
19. Mai 2015 (Baugesuch Nr. 48/14; Neubau 2 Mehrfamilienhäuser)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 24. Juli 2014 bei der Gemeinde Wohlen ein Baugesuch ein für den Abbruch der Einfamilienhäuser Nr. E._____ und F._____ sowie den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Familienwohnungen und einer gemeinsamen Autoeinstellhalle mit 17 Parkplätzen auf den Parzellen Wohlen bei Bern Grundbuchblätter Nr. G._____ und H._____. Die Parzellen liegen in der

Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 19. Mai 2015 erteilte die Gemeinde Wohlen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 18. Juni 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie verlangen weitere Abklärungen und sind der Ansicht, das Bauvorhaben sei in dieser Form nicht bewilligungsfähig. Sie beantragen damit sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 19. Mai 2015 und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten inklusive den alten Baubewilligungsakten für die bestehenden Häuser Nr. E._____ und F._____ ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. Juli 2015 die Abweisung der Beschwerde. Auch die Gemeinde Wohlen beantragt in ihrer Stellungnahme vom 22. Juli 2015, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 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)

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

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 Gesamtentscheid zuständig.

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). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind als unmittelbare Nachbarn des Bauvorhabens durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird deshalb eingetreten.

2. Gebäudehöhe

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das gewachsene Terrain werde in den Plänen falsch ausgewiesen. Dies führe dazu, dass das Gebäude Nr. E. _____ zu hoch werde. Die Umgebung der Baugrundstücke sei keine waagrechte Ebene, sondern falle ab. Diese Situation gehe aus den Plänen des heute bestehenden Gebäudes Nr. E. _____ deutlich hervor. Das Haus Nr. I. _____ der Beschwerdeführenden liege etwa auf dem Kumulationspunkt der leicht ansteigenden J. _____ strasse. Die bisherige Liegenschaft Nr. E. _____ liege bereits leicht unter diesem Kumulationspunkt. Dazu komme, dass der bisherige Bau Nr. E. _____ bereits auf Aufschüttungen stehe, welche klar über dem gewachsenen Boden lägen. Die Gemeinde habe bei ihrem angefochtenen Entscheid weder die älteren Terrainaufnahmen noch die Interessen der Nachbarn oder des Ortsbildschutzes angemessen berücksichtigt, wie dies die Erläuterungen zur massgebenden Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vorsehe. Neben der IVHB seien für die Bestimmung der Gebäudehöhe das Gemeindebaureglement und die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV⁴) anwendbar. Nicht anwendbar sei dagegen Art. 97 BauV⁵, diese Bestimmung sei aufgehoben worden. Die Höhe des Gebäudes sei demzufolge aufgrund des eindeutig nachgewiesenen, ehemaligen Geländeverlaufs der Umgebung zu bestimmen. Auch die bestehenden Häuser hätten sich diesem Geländeverlauf angepasst.

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

⁴ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

b) Die Beschwerdegegnerin ist demgegenüber der Ansicht, die alte Bauverordnung sei nach wie vor anwendbar. Demzufolge sei auch die Rechtsprechung zu diesen Bestimmungen noch massgebend. Als gewachsener Boden gelte somit das natürliche Terrain, wie es vor Baubeginn bestehe. Vor Baubeginn bedeutet dabei vor Beginn des aktuellen Vorhabens und nicht vor der Erstellung der bestehenden Häuser. Sichtbare künstliche Auffüllungen seien nicht vorhanden und in den alten Baubewilligungen gebe es keinen Vorbehalt. Der heutige Geländeverlauf sei vom Geometer im Plan vom 10. September 20014 festgehalten worden. Dieser sei für die Messung der Gebäudehöhe massgebend und die zulässige Gebäudehöhe damit eingehalten.

Auch die Gemeinde Wohlen verweist darauf, dass das in den Plänen eingetragene Terrain der heutigen Situation entspreche. Damit handle es sich um das Terrain vor Baubeginn, auf welches gemäss Lehre und Rechtsprechung bei einer Ersatzbaute abzustellen sei. Die im Zusammenhang mit dem Bau der heute bestehenden Gebäude vorgenommenen Terrainauffschüttungen und Abgrabungen seien ohne Vorbehalt bewilligt worden. Das natürlich umgebende Terrain sei heute nicht mehr ablesbar, da sämtliche Nachbarn ihr Terrain ebenfalls angepasst hätten. Das heutige Terrain sei vom Geometer erfasst und in den Plänen korrekt dargestellt worden.

c) Die zulässige Gebäudehöhe in der Wohnzone W2 beträgt 7 m (Art. 2 Abs. 1 GBR⁶). 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 (Art. 42 Abs. 2 GBR).

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; die Absätze 2 und 3 bleiben vorbehalten. 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). Wird das Terrain abgegraben, so wird vom fertigen Terrain aus gemessen, wenn es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain (Abs. 3).

⁶ Baureglement der Gemeinde Wohlen vom 1. Dezember 2009

Die Art. 93 bis 98 BauV wurden zwar im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung der BMBV 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 Wohlen 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) Demzufolge ist für die Messung der Gebäudehöhe grundsätzlich das Terrain massgebend, wie es vor Baubeginn besteht (Art. 97 Abs. 1 BauV). Das Verwaltungsgericht hat klargestellt, dass im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus mit der Formulierung "vor Baubeginn" der Zustand vor Ausführung des aktuellen Vorhabens gemeint ist, ohne dass ein früherer bzw. der ursprüngliche Geländeverlauf festgestellt oder rekonstruiert werden müsste.⁷ Dies gilt aber nur, wenn das Terrain in der Vergangenheit abgegraben wurde. Wurde die Oberfläche des Baugrundstücks demgegenüber in der Vergangenheit sichtbar durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben, so kommt Art. 97 Abs. 2 BauV zur Anwendung. Diese Bestimmung (wie auch Art. 97 Abs. 3 BauV) soll vorab Missbräuche verhindern: Eine Bauherrschaft soll mittels Terrainveränderungen nicht Gebäudehöhen realisieren können, die sich ausserhalb der Messregel der Grundsatznorm bewegen, sei es durch vorgängige Aufschüttungen oder durch Abgrabungen nach Baubeginn.⁸

Im vorliegenden Fall besteht genau diese Gefahr. Aus den alten Baubewilligungsakten ergibt sich, dass insbesondere für den Bau des heute bestehenden Hauses J._____strasse E._____ das Terrain teilweise erheblich aufgeschüttet wurde.⁹ Da mit diesen Aufschüttungen nicht bloss Unebenheiten im Gelände (Gräben, Mulden und dergleichen) ausgefüllt wurden, sind diese Aufschüttungen wohl auch "sichtbar" im Sinne von Art. 97 Abs. 2 BauV. Dies dürfte damals deshalb kein Problem gewesen sein, weil das bestehende Gebäude Nr. E._____ lediglich eingeschossig gebaut wurde und daher bezüglich der damals zulässigen Gebäudehöhe von 7.5 m Reserven vorhanden waren.¹⁰ Würde aber nun die Gebäudehöhe für das neue, zweigeschossige Gebäude vom

⁷ VGE Nr. 100.2007.22900 vom 5. Mai 2008, E. 3.3.2

⁸ VGE Nr. 100.2007.22900 vom 5. Mai 2008, E. 3.3.3

⁹ Vgl. insbesondere die Schnitt- und Fassadenpläne, Vorakten (blaue Mappe), Ziff. 3.5 und 3.6

¹⁰ Vgl. S. 4 der Baubewilligung vom 12. Juli 1974, Vorakten (blaue Mappe), Ziff. 2.17

aufgeschütteten Terrain aus gemessen, könnte die Bauherrschaft zulasten der Nachbarschaft eine Gebäudehöhe realisieren, die sich ausserhalb der üblichen Messregel bewegt. Somit dürfte hier Abs. 2 von Art. 97 BauV zur Anwendung kommen. Da die alte Baubewilligung für das bestehenden Gebäude Nr. E._____ keinen entsprechenden Vorbehalt enthält, ist die Bauhöhe nicht vom ursprünglichen Terrain zu messen (vgl. Art. 97 Abs. 2 Bst. a BauV). Daher dürfte Art. 97 Abs. 2 Bst. c BauV einschlägig sein, d.h. die Bauhöhe wäre vom Niveau aus zu messen, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht. Dieser Geländeverlauf dürfte für das Haus Nr. E._____ insbesondere an der Süd- und Ostfassade deutlich unterhalb von 696.6 m.ü.M. liegen, womit die zulässige Gebäudehöhe überschritten wäre.

e) Ob die zulässige Gebäudehöhe eingehalten ist, wäre im Übrigen selbst dann fraglich, wenn hier Art. 97 Abs. 1 BauV anwendbar wäre. Das Baugesuch geht beim Gebäude Nr. E._____ für die Messung der Gebäudehöhe an der Westfassade von einer Terrainhöhe von 596.65 m.ü.M und für die übrigen drei Fassaden von einer Terrainhöhe von 696.60 m.ü.M. aus. Aus den alten Baubewilligungsakten ergibt sich, dass 696.60 m.ü.M. der Höhe oberkant des heutigen Erdgeschossbodens des bestehenden Gebäudes Nr. E._____ entspricht. Innerhalb des Grundrisses eines abzubrechenden Gebäudes kann jedoch nicht von einem Terrain im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BauV gesprochen werden.¹¹ Somit müsste vielmehr das Terrain ausserhalb des Grundrisses des heute bestehenden Gebäudes als Ausgangsgrösse genommen und davon ausgehend die Terrainhöhe innerhalb des heutigen Gebäudegrundrisses interpoliert werden. Aufgrund den vorhandenen Unterlagen, insbesondere dem Plan vom 10. September 2014 mit den Höhenkurven des aktuellen Terrains¹², muss bezweifelt werden, dass diese Methode an allen Fassadenmittelpunkten eine Terrainhöhe von mindestens 696.6 m.ü.M. ergeben würde.

Letztlich muss die Frage der Gebäude- bzw. Terrainhöhe jedoch mit Blick auf die Ausführungen in Erwägung 3 nicht abschliessend geklärt werden.

3. Ausnützungsziffer

¹¹ VGE Nr. 22958 vom 12. Oktober 2007, E. 3.4

¹² Vorakten, pag. 1.11, Beilage 3

a) Die Beschwerdeführenden rügen, gemäss den Plänen seien Kellerräume im Zwischengeschoss direkt vom Wohnzimmer im Erdgeschoss mit einer offenen Treppe erreichbar. Daher hätten diese Räume bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche berücksichtigt werden müssen, womit die zulässige Ausnützungsziffer überschritten werde. Aus den Planunterlagen gehe nicht hervor, dass die Fensterflächen dieser mit "keller/freizeit" bezeichneten Räume im Zwischengeschoss 5 % der Bodenflächen nicht überschreiten würden. Dieser Nachweis müsse aber vorliegen.

b) Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass die Fensterflächen des Zwischengeschosses in den Planunterlagen nicht vermerkt seien. Bezüglich der Anrechnung des Zwischengeschosses an die Wohnfläche verweist die Beschwerdegegnerin auf die Qualifikation, wie sie die Vorinstanz vorgenommen habe. Weder die Bezeichnung "freizeit" noch die in die Wohneinheiten führenden Treppen seien massgeblich.

Die Gemeinde Wohlen ist der Ansicht, bei den Räumen im Zwischengeschoss handle es sich nicht um Wohnräume, sondern um beheizte Nebenräume. Damit die Räume nicht zu Wohnräumen umgenutzt würden und der Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssten, sei eine Fensterfläche von 5 % nicht zu überschreiten. Dies entspreche einer Praxis des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und sei im vorliegenden Projekt eingehalten.

c) Gemäss Art. 2 Abs. 1 GBR gilt in der Wohnzone W2 eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.5. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 93 Abs. 1 BauV). Die Art. 93 bis 98 BauV wurden zwar im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) am 25. Mai 2011 aufgehoben. Da die Gemeinde Wohlen ihre baurechtliche Grundordnung noch nicht den Bestimmungen der BMBV angepasst hat, ist jedoch vorliegend zur Berechnung der Ausnützungsziffer nach wie vor auf Art. 93 BauV abzustellen (Art. 34 Abs. 1 und 2 BMBV; vgl. oben Erwägung 2.c).

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt demnach die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet

werden unter anderem zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume gemäss Art. 63 BauV verwendbar sind (Art. 93 Abs. 2 Bst. a BauV). Als Wohnräume gelten alle dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Zimmer und unter Arbeitsräumen sind alle Räume mit festen gewerblichen Arbeitsplätzen verstanden (Art. 63 BauV). Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen (Art. 64 Abs. 1 BauV).

Gemäss dem Grundrissplan des Zwischengeschosses im Haus Nr. E. _____ betragen die Boden- und Fensterflächen der fünf Räume "keller/freizeit" 22.00 und 1.10 m², 43.12 und 2.15 m², 27.89 und 1.39 m², 16.20 und 0.81 m² sowie 27.61 und 1.38 m². Diese angegebenen Fensterflächen stimmen mit den Angaben im Grundrissplan zu den Breiten und Höhen der Fenster überein. In sämtlichen Keller- bzw. Freizeiträumen beträgt die Fensterfläche somit 5 % der Bodenfläche, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden liegt dieser Nachweis vor. Die Voraussetzungen von Art. 64 Abs. 1 BauV für Wohn- und Arbeitsräume sind damit nicht erfüllt.

d) Allerdings ist für die Frage, ob ein bestimmter Raum zum Wohnen verwendbar ist, nach konstanter Praxis nicht auf Absichtserklärungen der Bauherrschaft, sondern auf die objektive Ausgestaltung abzustellen. Massgeben ist somit nicht, ob ein Raum rechtmässig, d.h. unter Einhaltung sämtlicher gesundheitspolizeilicher und wohnhygienischer Vorschriften, als Wohnraum genutzt werden darf, sondern ob er zum Wohnen dienen kann.¹³ Wo die Ausgestaltung eines Raumes eine Wohnnutzung zulässt oder geradezu dazu einlädt, ist die entsprechende Fläche vorsorglicherweise anzurechnen. Andernfalls wird die Aufgabe der Baupolizeibehörden, die die Einhaltung der bewilligten Nutzung zu überprüfen haben, in unzumutbarem Masse erschwert. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bilden etwa das Mass der Belichtung der Räume durch Fenster, die Isolation der Räume, die Raumhöhe, die Erschliessung und ähnliches. Dabei sind nicht alle Elemente gleich wichtig. Das Fehlen einer Isolation ist sehr viel leichter nachträglich, ohne dass die Baupolizeibehörde davon etwas merkt, zu „korrigieren“, als etwa fehlende oder zu kleine Fenster, die ungenügende Raumhöhe oder ein für den täglichen Gebrauch ungenügender Treppenaufgang. Soll also der Raum nicht angerechnet werden, so muss vor allem bei der Befensterung und/oder der Raumhöhe und/oder der

¹³ VGE Nr. 21762 vom 22. März 2004 E. 3.4; vgl. auch KPG-Bulletin 1/86, S. 15 ff., Ziff. 2.2.2

Erschliessung dafür gesorgt werden, dass eine Umnutzung zum Wohnen nicht leicht möglich ist. Andernfalls ist der Raum der Bruttogeschossfläche anzurechnen.¹⁴

e) Im vorliegenden Fall ist insbesondere bezüglich der beiden Räume "keller/freizeit" 1 und 2 umstritten, ob diese der Bruttogeschossfläche zugerechnet werden müssen. Diese beiden Räume haben eine Bodenfläche von 22.00 und 43.12 m², die Raumhöhe beträgt 2.40 m. Gemäss den Grundrissplänen führen von den beiden Erdgeschosswohnungen im Haus Nr. E. _____ jeweils Treppen von den Wohnräumen direkt in die darunter liegenden Keller- bzw. Freizeiträume 1 und 2. Dabei sind gemäss den Plänen keine Türen vorgesehen, die Erdgeschosswohnungen sind somit gegen die darunterliegenden Keller- bzw. Freizeiträume offen. Gemäss dem energietechnischen Massnahmennachweis gehört das gesamte Zwischengeschoss mit einer Fläche von 249.50 m² zur Energiebezugsfläche und liegt dementsprechend innerhalb des Dämmperimeters.¹⁵ Es ist somit in Übereinstimmung mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Keller- bzw. Freizeiträume im Zwischengeschoss beheizt sind. Für die beiden Keller- bzw. Freizeiträume 1 und 2 ist dies im Übrigen praktisch eine Notwendigkeit, sind diese Räume doch gegen die darüber liegenden Wohnräume im Erdgeschoss offen.

Diese beiden Räume im Zwischengeschoss sind somit aufgrund ihrer Grösse und Höhe sowie der Isolation und Beheizung objektiv zum Wohnen geeignet. Lediglich die relativ geringe Fensterfläche und die daraus resultierende bescheidene natürliche Belichtung sprechen gegen eine Eignung zum Wohnen. Dieses Manko wird jedoch durch die überdurchschnittlich komfortable Erschliessung über die wohnungsinternen und offenen Treppen kompensiert. Aufgrund dieser Erschliessung ist nicht nur denkbar, sondern praktisch sicher, dass diese beiden grosszügigen und beheizten Räume im Alltag dem Wohnen dienen werden. Zumal eine minimale natürliche Belichtung durch die Fenster und die offenen Treppen ins Erdgeschoss gewährleistet sind und problemlos mit einer künstlichen Belichtung ergänzt werden kann.

Die beiden Keller- bzw. Freizeiträume 1 und 2 können somit zum Wohnen dienen und sind dementsprechend bei der Bruttogeschossfläche anzurechnen. Dabei sind zur Bodenfläche auch noch die Mauer und Wandquerschnitte hinzuzurechnen. Insgesamt ergibt dies eine Bruttogeschossfläche von rund 75 m². Anders die übrigen drei Räume "keller/freizeit" im

¹⁴ BDE RA Nr. 11041-90 vom 3. April 1991, E. 8.b; bestätigt durch VGE Nr. 18253/18255 vom 19. August 1991, E. 2b; ähnlich auch VGE Nr. 100.2014.304 vom 12. März 2015, E. 4.2

¹⁵ Vorakten, pag. 7.4

Zwischengeschoss, die von den Wohnungen im Obergeschoss und der Attika nur über das Treppenhaus erreichbar sind. Diese nicht optimale Erschliessung führt zusammen mit der bescheidenen natürlichen Belichtung (kleine Fensterfläche, lediglich Lichtschächte) dazu, dass diese Räume objektiv betrachtet nicht zum Wohnen geeignet sind und daher bei der Bruttogeschossfläche nicht hinzugerechnet werden müssen.

f) Gemäss der Bruttogeschossflächen-Berechnung beträgt die zulässige Bruttogeschossfläche im vorliegenden Fall 1'363.50 m².¹⁶ Die beiden Gebäude Nr. E._____ und F._____ beinhalten im Erd- und Obergeschoss sowie der Attika insgesamt eine Bruttogeschossfläche von 1'363.40 m². Dabei ist das Zwischengeschoss im Haus Nr. E._____ nicht eingerechnet, auch nicht die beiden Räume "keller/freizeit" 1 und 2. Zudem wurden die beiden Treppen im Haus Nr. E._____, die direkt in die darunterliegenden Räume "keller/freizeit" führen, ebenfalls nicht eingerechnet und dafür insgesamt 4.90 m² abgezogen. Da die mit diesen Treppen erschlossenen Räume jedoch anrechenbar sind, müssen auch die Treppen mitgerechnet werden (Art. 93 Abs. 2 Bst. f BauV im Umkehrschluss). Rechnet man die Bruttogeschossflächen der beiden Treppen sowie der beiden darunterliegenden Keller- bzw. Freizeiträume 1 und 2 im Zwischengeschoss ebenfalls hinzu, so ist die zulässige Bruttogeschossfläche um rund 80 m² überschritten. Das Bauvorhaben hält die vorgeschriebene Ausnützungsziffer somit nicht ein.

g) Daraus ist im Übrigen erkennbar, dass die Ausnützungsziffer auch mit einem Verzicht auf die internen Treppen von den Erdgeschosswohnräumen in die beiden darunterliegenden Keller- bzw. Freizeiträume nicht eingehalten werden könnte. Zwar müssten die beiden Keller- bzw. Freizeiträume 1 und 2 in diesem Fall nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Die Flächen in den beiden Erdgeschosswohnungen, wo sich heute die Treppen befinden, müssten jedoch angerechnet werden, was bereits zu einer knappen Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer führen würde.

h) Demzufolge überschreitet das Bauvorhaben die Ausnützungsziffer. Unter diesen Umständen müssen die weiteren Rügen aus der Beschwerde nicht (oder zumindest nicht abschliessend, vgl. Erwägung 2) geprüft werden. Die Beschwerde ist ohnehin

¹⁶ Vorakten, pag. 7.2

gutzuheissen. Der angefochtene Gesamtentscheid wird aufgehoben und dem Bauvorhaben wird der Bauabschlag erteilt.

4. Kosten

a) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren haben in jedem Fall die Gesuchstellenden zu tragen, Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 52 Abs. 1 BewD¹⁷). Die amtlichen Kosten belaufen sich gemäss Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen vom 19. Mai 2015 auf Fr. 13'473.25. Die Gebühr von Fr. 100.-- für die Veranlassung bzw. das Montieren von Gebäudenummern bei Neubauten ist jedoch aufgrund des Bauabschlags nicht mehr geschuldet. Somit belaufen sich die vorinstanzlichen Kosten auf Fr. 13'373.25. Diese Kosten werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Wohlen zuständig.

b) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG¹⁸). Die Gebühren bemessen sich bei Rahmentarifen unter anderem nach der Bedeutung des Geschäfts für die Gebührenpflichtigen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gebührenpflichtigen (Art. 7 GebV¹⁹). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf Fr. 2'000.-- festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegende Partei. Sie hat demzufolge die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.-- zu tragen.

¹⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

c) Die unterliegende Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Bei den obsiegenden Beschwerdeführenden, die nicht anwaltlich vertreten waren, sind keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden (Art. 104 Abs. 1 und 2 VRPG). Daher werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 19. Mai 2015 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 24. Juli 2014 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 13'373.25 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
3. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B. _____ und Herrn A. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D. _____, 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

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 17. September 2014

Rf, MI