

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/94

Bern, 23. November 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

B. _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher C. _____

und



Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Konolfingen, Gemeindeverwaltung,
Bernstrasse 1, Postfach, 3510 Konolfingen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Konolfingen vom
23. Juni 2016 (Baugesuch 612 (2015/56); Einbau 3.5-Zimmer-Wohnung mit Aussentreppe
und Balkon, Erstellen einer Lärmschutzwand und einer Garage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 30. November 2015 bei der Gemeinde Konolfingen ein Baugesuch, datiert vom 2. November 2015, ein für den Einbau einer 3.5-Zimmer-Wohnung für standortgebundenes Personal der Einzelunternehmung F. _____ in das bestehende Gewerbegebäude des Beschwerdegegners 1. Neben dem Einbau der Wohnung sollen ein neuer separater Zugang via Aussentreppe, ein neuer Balkon, eine neue als Lärmschutzwand dienende Steinmauer sowie eine neue Garage erstellt werden. Die vom Bauvorhaben betroffene Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt Nr. G. _____ liegt in der Arbeitszone A1, welche der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet ist. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Aufgrund des negativen Fachberichts des Tiefbauamts des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis II (OIK II), vom 3. März 2016 betreffend Strassenlärm reichten die Beschwerdegegner am 6. April 2016 eine Projektänderung ein. Mit Entscheid vom 23. Juni 2016 erteilte die Gemeinde Konolfingen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 7. Juli bzw. 25. Juli 2016 je eine Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des Bauentscheids vom 23. Juni 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform und verstosse gegen die Lärmschutzvorschriften.

3. Das Rechtsamt führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde hält in ihren Stellungnahmen am angefochtenen Bauentscheid fest. Die Beschwerdegegner reichten keine Stellungnahme ein. Das Rechtsamt bat die Gemeinde sodann um eine Erläuterung der von ihr erwähnten Praxis betreffend die Bewilligung von Wohnungen in der Arbeitszone A1. Die diesbezügliche Stellungnahme der Gemeinde

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)

wurde den übrigen Verfahrensbeteiligten zugestellt und alle Parteien erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zonenkonformität

a) Der Beschwerdegegner 1 betreibt in seinem bestehenden Gewerbebau eine Einzelunternehmung für den Handel und Vertrieb von Bau- und Schalungsbedarf.³ Aufgrund zunehmender Einbruchalarme während der Nachtzeit haben sich die Beschwerdegegner entschlossen, ihren Wohnsitz von Münsingen nach Konolfingen zu verlegen.⁴ Ein Teil des Gewerbebaus, welcher aus Lager- und Büroräumen besteht, soll deshalb zu einer 3.5-Zimmer-Wohnung für standortgebundenes Personal ausgebaut werden. Die betreffende Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt Nr. G. _____ liegt in der _____

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

³ Siehe Auszug aus dem elektronischen Handelsregister des Kantons Bern, einsehbar unter: <<http://zefix.ch/>>

⁴ Vgl. Schreiben des Beschwerdegegners 1 vom 21. Dezember 2015, Vorakten pag. 15

Arbeitszone A1. Gemäss Art. 12 Abs. 1 GBR⁵ müssen Wohnnutzungen in der Arbeitszone A1 standortgebundenem Personal dienen.

b) Die Beschwerdeführenden machten in ihren Einsprachen vom 25. bzw. 27. Januar 2016⁶ geltend, es sei nicht ersichtlich und werde im Baugesuch auch nicht dargelegt, inwiefern der Handel und Vertrieb von Baumaterial standortgebundenes Personal erfordere. Der Einbau einer Wohnung in den bestehenden Gewerbebau erweise sich deshalb als zonenwidrig.

Der Beschwerdegegner 1 hat in seiner Stellungnahme dazu ausgeführt, die geplante Wohnung solle vorab zur Prävention gegen Einbruch und Vandalismus dienen. Daneben würde eine Wohnnutzung die Hauswartungsarbeiten erheblich erleichtern, da diese durch die Beschwerdegegner persönlich wahrgenommen würden.⁷

Die Gemeinde holte bezüglich der Frage der Zonenkonformität eine Stellungnahme des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ein. Darin kam das AGR zum Schluss, auch eine Wohnung könne die Sicherheit vor Einbrüchen oder Vandalismus nicht gewährleisten. Denn einerseits seien die Bewohner nicht dauernd anwesend und andererseits bestünde keine Sichtverbindung von der Wohnung zum gesamten Areal. Ein Schutz könne vorliegend mit gängigen Massnahmen wie z.B. Videoüberwachung, Alarmanlage oder Lichtsensoren gewährleistet werden. Der Alarm könne zu einem beliebigen Standort geleitet werden. Ob und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen in der Arbeitszone einer Gemeinde betriebsnotwendige Wohnungen zulässig seien, könne jedoch nur im Einzelfall gestützt auf die konkreten Bestimmungen und die Praxis der Gemeinde beurteilt werden.⁸

Die Gemeinde hat das Bauvorhaben für zonenkonform befunden und bewilligt. Sie erachtet die Begründung der Beschwerdegegner als plausibel bzw. rechtlich haltbar und den Einbau der Wohnung als standortgebunden, da die Hauswartung und der Sicherheitsdienst durch die Bewohner selbst wahrgenommen würden. Im Perimeter "Arbeitszone A1

⁵ Baureglement der Einwohnergemeinde Konolfingen vom 23. Mai 2007 (GBR)

⁶ Vgl. Vorakten pag. 20 und 22

⁷ Vgl. Schreiben des Beschwerdegegners 1 vom 2. Februar 2016, Vorakten pag. 24

⁸ Vgl. Stellungnahme des AGR vom 3. März 2016, Vorakten pag. 30

H._____strasse" befänden sich zudem vergleichbare Objekte. Das Bauvorhaben entspreche folglich der gängigen Praxis der Gemeinde.

c) Die Beschwerdeführenden machen in ihren Beschwerden nach wie vor geltend, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform. Es sei nicht ersichtlich und werde von den Beschwerdegegnern auch nicht näher dargelegt, inwiefern der Handel und Vertrieb von Baumaterial standortgebundenes Personal erfordern bzw. die geplante Wohnung solchem Personal dienen würde. Die Beschwerdegegner hätten ausreichend Gelegenheit gehabt, die Betriebsnotwendigkeit der Wohnung zu begründen. Wie vom AGR zutreffend dargelegt worden sei, genügten die von den Beschwerdegegnern angegebenen Argumente jedoch nicht, um eine Betriebsnotwendigkeit zu begründen. Dass durch die Nähe zum Betrieb die Arbeiten der Hauswartung erleichtert würden, stelle – gerade auch nach Ansicht des AGR – keinen Grund für eine Betriebswohnung dar. Der Grund, weshalb in Arbeitszonen in der Regel keine Wohnnutzung gestattet sei, liege in der Tatsache, dass die verschiedenen Nutzungen in Konflikt geraten könnten. Insbesondere der von Gewerbe und Industrie ausgehende Lärm sei mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung nicht kompatibel. Der Beschwerdeführer 1 bringt zudem vor, es gehe nicht an, dass sich die Gemeinde ohne Weiteres auf den Standpunkt stelle, eine vom AGR explizit verworfene Begründung der Standortgebundenheit erscheine plausibel. Wohnungen in der Arbeitszone A1 "praxisgemäss" ohne genügenden Nachweis der Betriebsnotwendigkeit zu bewilligen, hiesse nämlich, solche Wohnungen entgegen dem klaren Wortlaut von Art. 12 Abs. 1 GBR voraussetzungslos zuzulassen; soweit könne die Gemeindeautonomie nicht gehen.

d) Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Die Autonomie beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei der Anwendung ihrer Regelung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer Gemeindevorschrift Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die Auslegung der Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung

enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.⁹

e) Im Gegensatz zum Wortlaut von Art. 12 Abs. 1 GBR, wonach Wohnnutzungen in der Arbeitszone A1 standortgebundenem Personal dienen müssen, schlägt das Musterbaureglement (MBR 2006)¹⁰ den Gemeinden vor, Wohnen in der Arbeitszone nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zu gestatten.¹¹ Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern setzt der Begriff der "Betriebsnotwendigkeit" einen funktionellen Zusammenhang zwischen der Wohnnutzung und dem Gewerbe- oder Industriebetrieb voraus. Danach werden für eine Wohnung auf dem Betriebsgelände objektive Gründe verlangt, die für den Betrieb von einer gewissen Bedeutung sind; der blosse Wunsch, in unmittelbarer Nähe des Betriebs zu wohnen, genügt nicht.¹² Bei der Frage, von welchem Gewicht diese objektiven Gründe sein müssen, besteht jedoch ein erheblicher Interpretationsspielraum. Demnach lässt sich eine strenge Praxis, wonach eine Wohnung nur dann "betriebsnotwendig" ist, wenn der Betrieb ansonsten eingestellt werden müsste, grundsätzlich ebenso begründen wie eine Auslegung, wonach das Glaubhaftmachen eines betrieblich begründeten Interesses an der Wohnung genügt.¹³ Es stellt sich vorliegend also die Frage, ob der Passus "standortgebundenem Personal dienen" gemäss Art. 12 Abs. 1 GBR den Begriff "betriebsnotwendig" miteinschliesst oder ob die Gemeinde Konolfingen bewusst tiefere Anforderungen für Wohnungen in der Arbeitszone verlangt als dies das MBR 2006 tut. Letztlich kann diese Frage aber offengelassen werden. Denn es sind vorliegend ohnehin objektive Gründe gegeben, welche im Lichte der konkreten Umstände auch für die Bejahung einer Betriebsnotwendigkeit genügen (dazu E. 2f-g).

f) Die Beschwerdegegner machen zum Umfang der Hauswartstätigkeit keine Angaben. Hinzu kommt, dass der Betrieb des Beschwerdegegners 1 – abgesehen von zunehmenden Einbruchalarmen – bisher auch ohne die geplante Wohnung zu funktionieren scheint. Nichtsdestotrotz erachtet die Gemeinde die von den Beschwerdegegnern angeführten Gründe (Sicherheitsprävention und Erleichterung der Hauswartung) für plausibel bzw. als

⁹ BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2010 S. 113 E. 3.4 mit Hinweisen

¹⁰ Einsehbar unter: <<https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen.html>>

¹¹ MBR 2006, Art. 211, S. 8 f.

¹² VGE 2010/110 vom 14.12.2010, E. 5.6

¹³ VGE 2010/110 vom 14.12.2010, E. 5.7

rechtlich haltbar und den Einbau der geplanten Wohnung als standortgebunden. Die Gemeinde stellt mit anderen Worten keine hohen Anforderungen an Wohnnutzungen in der Arbeitszone im Sinne von Art. 12 Abs. 1 GBR; vielmehr genügt ihr schon das Bedürfnis nach besserer Überwachung des Betriebsgeländes und eine Vereinfachung von Betriebsabläufen (Hauswartung).

g) Rechtlich ist dieses Ergebnis nicht zu beanstanden. Dies ergibt sich nicht nur aus der Deutungshoheit, welche der Gemeinde bei der Auslegung von Art. 12 Abs. 1 GBR ohnehin zukommt (E. 2d). Vielmehr können auch die Sicherheit und Hauswartung des vorliegend in Frage stehenden Betriebs, gemäss den glaubhaften Angaben des Beschwerdegegners 1, durch eine Wohnung auf dem Betriebsgelände (zumindest teilweise) verbessert bzw. erleichtert werden. Folglich besteht für die geplante Wohnnutzung ein betrieblich begründetes Interesse. Dies gilt umso mehr, als dass Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und nach dem MBR 2006 zum betriebsnotwendig an den Standort gebundenen Personal gehören.¹⁴ Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden äusserte sich das AGR zudem gar nie (negativ) zum Argument der Erleichterung der Hauswartungsarbeiten. Die von den Beschwerdeführenden angesprochene Aussage des AGR ist vielmehr dahingehend zu verstehen, dass der blosser Wunsch in Betriebsnähe zu wohnen nur dann unzulässig ist, wenn das nahe Wohnen in keinerlei Verbindung zu Betriebsaufgaben steht und lediglich der Bequemlichkeit dienen soll. Dies ist bei den hier fraglichen Hauswartungsarbeiten, welche durch das Wohnen in Betriebsnähe unbestrittenermassen erleichtert werden, gerade nicht der Fall. Nach dem Gesagten handelt es sich bei den von den Beschwerdegegnern vorgebrachten Gründen um objektive, betriebliche Gründe, die angesichts der tiefen Anforderungen der Gemeinde an Wohnnutzungen in der Arbeitszone genügen, um die Betriebsnotwendigkeit der geplanten Wohnung vorliegend zu bejahen. Dass eine unmittelbare Wohnmöglichkeit auf dem Betriebsgelände (unabhängig von der Frage der Betriebsnotwendigkeit) den mit dem Sicherheitsdienst und der Hauswartung betrauten Personen – mithin dem standortgebundenem Personal, bei welchem es sich vorliegend um die Beschwerdegegner persönlich handelt – dient, versteht sich dabei von selbst.

h) Im Perimeter "Arbeitszone A1 H. _____ strasse" befinden sich sodann bereits verschiedene Objekte, welche mit dem vorliegenden Bauvorhaben vergleichbar sind. So

¹⁴ BVR 2012 S. 20 E. 3.4 f.; MBR 2006, Art. 211, S. 9

wurde beispielsweise die Werkstatt auf der Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt Nr. I._____ und der Werkhof auf der Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt Nr. J._____ jeweils mit einer Wohnung für den Besitzer bzw. den inzwischen pensionierten Werkhofangestellten bewilligt.¹⁵ Die Beschwerdeführenden weisen in ihren Schlussbemerkungen vom 8. November 2016 zwar richtigerweise darauf hin, dass die genannten Wohnungen bereits vor Jahren und unter Geltung eines anderen als des vorliegend anwendbaren GBR bewilligt wurden. Ihren Ausführungen, wonach frühere Baureglemente betreffend Wohnnutzungen in Industrie- und/oder Gewerbebezonen noch weniger streng gewesen wären, kann hingegen – zumindest in Bezug auf die erwähnten Beispiele – nicht gefolgt werden. So lagen die betreffenden Parzellen in der damaligen Gewerbezone G¹⁶, deren Nutzungsmöglichkeiten in Art. 36 Abs. 1 aGBR¹⁷ umschrieben waren. Danach waren Wohnungen lediglich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig und zwar nur dann, wenn durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wurde. Diese Vorschrift ist bzw. war offensichtlich nicht weniger streng als der heutige Art. 12 Abs. 1 GBR, wonach Wohnnutzungen in der Arbeitszone A1 (bloss) standortgebundenem Personal dienen müssen. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden können die eingangs genannten Beispiele also sehr wohl als Vergleichsobjekte für das Bauvorhaben der Beschwerdegegner herangezogen werden.

Die Arbeitszone A1 ist gemäss Art. 12 Abs. 1 GBR sodann integral der Lärmempfindlichkeitsstufe III im Sinne von Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV¹⁸ zugewiesen. Diese gilt für Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen. Folglich ist die Arbeitszone A1 grundsätzlich nicht ungeeignet für eine Wohnnutzung; vielmehr wird durch deren Zuordnung zur ES III allfälligen Konflikten aufgrund verschiedener Nutzungen und damit verbundenen unliebsamen (Lärm-)Immissionen genügend vorgebeugt. Eine andere Frage ist hingegen, ob die Lärmgrenzwerte der ES III vorliegend auch eingehalten werden (dazu E. 3).

¹⁵ Vgl. Stellungnahme der Gemeinde Konolfingen vom 29. September 2016

¹⁶ Vgl. Zonenplan der Einwohnergemeinde Konolfingen vom 2. Dezember 1979

¹⁷ Baureglement der Einwohnergemeinde Konolfingen vom 2. Dezember 1979 (aGBR)

¹⁸ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

i) Zusammenfassend ergibt sich, dass die geplante Wohnnutzung in der Arbeitszone A1 zulässig und das Bauvorhaben damit zonenkonform ist. Insbesondere ist der Umstand, dass die Gemeinde keine hohen Anforderungen an eine Wohnnutzung in der Arbeitszone stellt, nicht zu beanstanden. Insofern hat die Gemeinde auch nicht ihre Autonomie überschritten. Die Rüge betreffend Zonenkonformität erweist sich somit als unbegründet.

3. Lärmschutz

a) Es ist weiter umstritten, ob das geplante Bauvorhaben die bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften einhält.

b) Der bestehende Gewerbebau, in dessen Obergeschoss auf der südwestlichen Seite die geplante Wohnung eingebaut werden soll, befindet sich an der H._____strasse, welche die Gemeinden Konolfingen und Zäziwil miteinander verbindet. Die betreffende Parzelle liegt in der ES III (E. 2h). In dieser betragen die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (vgl. Anhang 3 LSV).

Gemäss Ziffer 5.2 des vom Beschwerdegegner 1 in Auftrag gegebenen Lärmschutznachweises vom 6. Dezember 2015¹⁹ beträgt die Belastung der geplanten Wohnung durch den Strassenlärm an den der H._____strasse zugewandten Fenstern (Empfangspunkte EP 1 [Südost; Büro] und EP 2 [Südost; Wohnen]) am Tag 66.9 dB(A) und 56.5 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte sind somit um 1.9 dB(A) am Tag bzw. 1.5 dB(A) in der Nacht überschritten.

Aufgrund des ersten von der Vorinstanz eingeholten Fachberichts des OIK II vom 3. März 2016²⁰ haben die Beschwerdegegner am 6. April 2016 eine Projektänderung eingereicht, mit welcher der ursprünglich als "Büro" bezeichnete Raum zu einer teilweise offenen "Büronische" umgestaltet worden ist.²¹ In seinem zweiten Fachbericht vom 2. Mai 2016 kam das OIK II sodann (sinngemäss) zum Schluss, dass neben dem Wohnzimmer (EP 2) nun auch der neu gestaltete Büroraum (EP 1) über die lärmabgewandte Südwestfassade belüftet werden könne, womit die gesetzlichen Anforderungen gemäss LSV erfüllt seien.²² Die Gemeinde ist dieser Einschätzung gefolgt und hat das Bauvorhaben bewilligt.

c) Der Beschwerdeführer 1 macht dagegen geltend, die massgeblichen Immissionsgrenzwerte würden bei beiden strassenseitigen Fenstern (EP 1 und 2) auch nach der Projektänderung nicht eingehalten werden. Denn die von der Vorinstanz

¹⁹ Vgl. Vorakten pag. 8

²⁰ Vgl. Vorakten pag. 31

²¹ Vgl. Schreiben vom 4. April 2016 inkl. Beilagen, Vorakten pag. 32 f.; Plan vom 3. April 2016, Grundriss EG und OG, Vorakten pag. 43

²² Vgl. Vorakten pag. 35

vertretene Auffassung, wonach die Belüftung über die lärmabgewandte Südwestfassade erfolgen könne, sei im Lichte der jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht mehr haltbar; insbesondere könne beim vorliegenden Projekt auch nicht von einem Spezialfall im Sinne der genannten Rechtsprechung die Rede sein. Die Art und Weise, wie sich die Gemeinde mit den einschlägigen Vorschriften auseinandergesetzt habe oder eben gerade nicht, grenze zudem an Willkür.

Die Beschwerdeführerin 2 bringt in diesem Zusammenhang vor, die von der benachbarten Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt Nr. K._____ ausgehenden Staub- und Lärmemissionen seien betriebsbedingt vorhanden. Das Bearbeiten von Beton sei bewilligt und verursache entsprechende Immissionen, welche den Vorschriften für bewohnten Raum nicht entsprächen.

d) Gemäss Art. 22 USG²³ werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Bst. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Bst. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch solche Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Nach Art. 39 Abs. 1 LSV werden Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Lärmempfindliche Räume sind gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.²⁴

Gemäss jüngster Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen die Immissionsgrenzwerte für Lärm bei Neubauten grundsätzlich an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Die von rund der Hälfte aller Kantone angewandte

²³ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

²⁴ BGE 142 II 100 E. 3 S. 104 und E. 4.3 S. 109; BDE vom 3. Mai 2016, E. 6d (RA Nr. 110/2015/82)

"Lüftungsfensterpraxis", wonach die Grenzwerte nur am ruhigsten bzw. schallgünstigsten Fenster einzuhalten sind, welches sich zur Belüftung der lärmempfindlichen Räume eignet, ist nicht zulässig, da sie zu einer unzulässigen Aushöhlung des vom Gesetzgeber gewollten Gesundheitsschutzes führt. Um dem raumplanerischen Interesse an einer hochwertigen Siedlungsverdichtung nach innen gerecht zu werden, können aber Ausnahmegewilligungen erteilt werden.²⁵

e) Es ist vorliegend unbestritten, dass die anwendbaren Immissionsgrenzwerte nicht an allen Fenstern der lärmempfindlichen Räume eingehalten, sondern an den der H._____strasse zugewandten Fenstern (EP 1 und 2) sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten werden (E. 3b). Dieser Umstand verstösst in klarer Weise gegen die vorerwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend die "Lüftungsfensterpraxis". Eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV fällt ebenfalls ausser Betracht, da auch aus raumplanerischer Sicht kein Interesse an der Erstellung der streitigen Wohnung ersichtlich ist, befände sich diese doch letztlich in einer Arbeitszone am Rande des Gemeindegebiets; insofern kann nicht von einer hochwertigen Siedlungsverdichtung nach innen gesprochen werden. Schliesslich gilt zu beachten, dass vorliegend (noch) nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, um den Grundriss lärmschutzrechtlich zu optimieren bzw. das Gebäude mittels gestalterischen oder baulichen Massnahmen gegen Lärm abzuschirmen. So wäre es allenfalls möglich, alle lärmempfindlichen Räume auf den lärmabgewandten Seiten und lediglich die lärmunempfindlichen Räume an der lärmexponierten Seite anzuordnen.

Nach dem Gesagten verstösst das geplante Projekt gegen die bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften. Dem Bauvorhaben ist deshalb der Bauabschlag zu erteilen. Der angefochtene Bauentscheid ist insoweit aufzuheben und die Beschwerden sind gutzuheissen. Es erübrigt sich daher, die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden zu prüfen.

4. Kosten

²⁵ BGE 142 II 100 E. 4.4, 4.6 f.

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegner. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²⁶). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 GebV²⁷). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren in der Höhe von Fr. 2'003.05 haben in jedem Fall die Beschwerdegegner als Baugesuchsteller zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD²⁸).

c) Die Beschwerdegegner haben zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden beläuft sich auf Fr. 5'049.– (Honorar Fr. 4'675.– und Mehrwertsteuer Fr. 374.–). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³⁰). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand aufgrund der Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels zwar als eher durchschnittlich zu werten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 550'000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind aber die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens zu 30 % und damit ein Honorar von Fr. 3'820.– (exkl. Mehrwertsteuer) als angemessen.

²⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

³⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Was die Mehrwertsteuer angeht, ist zu beachten, dass die Beschwerdeführerin 2 mehrwertsteuerpflichtig ist³¹ und deshalb die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. In solchen Fällen ist den Parteien kein Aufwand für die Mehrwertsteuer angefallen und deren Abgeltung käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich.³² Da der Beschwerdeführer 1 nicht mehrwertsteuerpflichtig ist, sind mangels näherer Angaben in der Kostennote gleiche Mehrwertsteueranteile zu bilden, wovon dann nur der auf den Beschwerdeführer 1 anfallende Anteil bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes zu berücksichtigen ist.³³ Die Beschwerdegegner haben somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von insgesamt Fr. 3'969.– (Honorar Fr. 3'820.– und Mehrwertsteuer Fr. 149.– [= 298.–/2]) zu bezahlen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Konolfingen vom 23. Juni 2016 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 30. November 2015 (Gemeinde-Nr. 612 [2015/56]) mit Projektänderung vom 6. April 2016 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 2'003.05 werden den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

³¹ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

³² BVR 2014 S. 484 E. 6

³³ VGE 2015/12 vom 23.11.2015, E. 7.3

3. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'969.– (inkl. anteilmässige Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C. _____, eingeschrieben
- Frau E. _____ und Herrn D. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Konolfingen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin