

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/144

Bern, 28. März 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

und



C. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 25. Oktober 2017 (bbew 255/2017; Neubau Wärmezentrale)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 10. Mai 2017 bei der Gemeinde Wohlen bei Bern ein Baugesuch ein für den Neubau einer Wärmezentrale auf Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. D. _____. Die Parzelle weist eine Fläche von 3'505 m² auf. Sie liegt in der Zone für öffentliche Nutzung C (ZöN C). Deren Zweckbestimmung umfasst

Folgendes: "Viehschauplatz, öffentlicher Parkplatz, Feuerwehr, öffentliche Entsorgungsstelle, Heizzentrale für Wärmeverbund mit Holzschnitzelanlage". Auf der Parzelle befinden sich bereits ein Feuerwehrmagazin, eine Entsorgungsanlage sowie ein öffentlicher Parkplatz. Neben dem Neubau der Heizzentrale sieht das Bauvorhaben vor, die öffentlichen Parkplätze neu anzuordnen. Vorgesehen sind 53 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführerin und der Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführenden) Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 25. Oktober 2017 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 13. November 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 25. Oktober 2017 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, durch das Bauvorhaben werde die Anzahl der bestehenden Parkplätze stark reduziert. Die geplanten 53 Parkplätze seien zu wenig.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und forderte die Einwohnergemeinde Wohlen auf, die Vorakten sowie die Baubewilligungsakten für das Feuerwehrmagazin, das E._____ sowie die Entsorgungsanlage einzureichen. Zudem bat es die Gemeinde mitzuteilen, wie viele (bewilligte) Parkplätze sich zurzeit auf der Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. D._____ befinden und diese auf einem Plan einzuzeichnen.

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

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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 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. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Auf der Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. D. _____ befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit 52 bewilligten Abstellplätzen für Fahrzeuge. Diese sind gemäss dem Plan vom 26. Juni 1990 in vier Reihen à 13 Parkierungsmöglichkeiten angeordnet. Zusätzlich bestehen sechs Parkplätze auf der südwestlichen Seite der Parzelle, die grundbuchrechtlich für die Stockwerkeinheiten Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nrn. H. _____ und I. _____ vorgesehen sind. Die sechs privat genutzten Parkplätze sind vom Bauvorhaben nicht betroffen. Gemäss dem Situationsplan / Umgebung vom 8. Mai 2017 sollen zukünftig auf der Parzelle 53 (öffentliche) Parkplätze angeordnet in fünf Reihen à 12, 8, resp. 13 Parkfelder vorhanden sein.

Zudem befinden sich auf dieser Parzelle eine Entsorgungsstelle und ein Feuerwehrmagazin. Für diese beiden Bauten sehen die jeweiligen Baubewilligungen keine Abstellplätze für Fahrzeuge vor. In der Nähe dieser Parzelle liegt schliesslich das _____

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

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

Kulturzentrum E._____. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Umgestaltung dieses Gebäudes berechnete die Gemeinde damals einen Parkplatzbedarf von 50 Parkplätzen. Dieser soll durch die Nutzung der (öffentlichen) Parkplätze auf der Parzelle des Bauvorhabens abgedeckt sein.

b) Gemäss der Ansicht der Beschwerdeführenden ist abzuklären, ob die 50 für das E._____ vorgesehenen Parkplätze zum heutigen Zeitpunkt noch ausreichen. Zudem machen sie geltend, für das Feuerwehrmagazin seien mindestens zehn und für die Entsorgungsanlage zwei Parkplätze erforderlich. Schliesslich propagiere die Gemeinde den Viehschauplatz als Park & Ride. Dafür müssten auch mindestens fünf Parkplätze vorgesehen werden.

c) Das Baugesuch legt den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens fest. Dieses umfasst im vorliegenden Fall den Neubau einer Heizzentrale sowie die Neuordnung der bisherigen Parkplätze. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Bewilligungsbehörden nicht verpflichtet und auch nicht befugt, die Korrektheit von anderen Baubewilligungen zu überprüfen. Wie bereits das Regierungsstatthalteramt ausgeführt hat, bestand im Baubewilligungsverfahren für die Heizzentrale keine Grundlage, den Parkplatzbedarf für das Feuerwehrmagazin, die Entsorgungsanlage oder das E._____ zu überprüfen. Ob und falls ja, in welchem Umfang für diese Bauten ein (zusätzlicher) Parkplatzbedarf besteht, ist daher auch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Es ist schliesslich auch nicht zu prüfen, wie viele Parkplätze für die Nutzung als Park & Ride erforderlich wären. Auf diese Rügen ist nicht einzutreten.

Ob allenfalls die Voraussetzungen erfüllt sind, um die Eigentümer dieser Bauten gemäss Art. 16 Abs. 2 BauG nachträglich zur Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen zu verpflichten, wäre im Rahmen eines Baupolizeiverfahrens zu prüfen.⁴

d) Das Bauvorhaben tangiert jedoch die auf der Parzelle bereits bestehenden Parkplätze. Es ist daher im vorliegenden Verfahren zu überprüfen, ob das Bauvorhaben mit den für diese Parkplätze bewilligten Nutzungen vereinbar ist.

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 16 – 18 N. 12.

3. Parkplatzbedarf der Heizzentrale

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, für die neue Heizzentrale seien keine neuen Parkplätze geplant. Für Service- und Wartungsarbeiten müsste aber mindestens ein Parkplatz vorgesehen sein und zum Abladen für die Holzschnitzel sei auch genügend Platz einzuplanen.

b) Wird durch die Erstellung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür eine ausreichende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV⁵). Für die Ermittlung der Bandbreite sind insbesondere die Geschossflächen massgebend. Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind, werden nicht angerechnet (Art. 49 Abs. 2 BauV).

c) Ein Grossteil der Heizzentrale besteht aus einem Schnitzelsilo. Zusätzlich befinden sich im Gebäudeinnern ein Tankraum und die eigentliche Heizzentrale. Zudem verfügt das Gebäude über eine Toilette sowie ein Lavabo. Das Bauvorhaben generiert unbestrittenermassen keine permanenten Arbeitsplätze. Für Service- und Unterhaltsarbeiten werden aber zumindest gelegentlich Personen in der Heizzentrale anwesend sein. Das zeigt sich auch an der vorhandenen Toilettenanlage. Dementsprechend besteht ein minimaler Parkplatzbedarf.

Im Situationsplan / Werkleitungen vom 8. Mai 2017 sind zwei Parkplätze eingezeichnet. Auch auf den Plänen "Ansicht Süd" und "Ansicht Ost" sind Abstellplätze für Fahrzeuge ersichtlich. Demgegenüber sind im Baugesuch selber keine Abstellplätze erwähnt und auch die Baubewilligung hält fest, der Neubau löse keine Erstellpflicht für Parkplätze aus. Zwischen den Plänen und (dem Text) des Baugesuchs sowie der Baubewilligung besteht somit ein Widerspruch. Bei Unklarheiten zwischen dem Text der Baubewilligung und den (bewilligten) Plänen kommt Letzteren der Vorrang zu.⁶ Dementsprechend sollen im Zusammenhang mit dem Bau der Heizzentrale zwei neue Abstellplätze für Fahrzeuge bewilligt werden. Der minimale Parkplatzbedarf der Heizzentrale ist damit abgedeckt. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

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

⁶ BDE 110/2017/24 vom 13. Juni 2017, E. 4c.

Auf den erwähnten Plänen ist überdies ersichtlich, wo ein grosses Lastfahrzeug die Holzschnitzel abladen soll. Dieser Platz ist auch zugänglich, wenn sämtliche (öffentlichen) Parkplätze belegt sind. Ein dort zwischenzeitlich abgestelltes Lastfahrzeug versperrt zudem den Zugang zu diesen Parkierungsmöglichkeiten nicht. Auch diese Rüge erweist sich damit als unbegründet.

4. Parkplatzsituation Viehschauplatz

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauvorhaben reduziere die Anzahl Parkierungsmöglichkeiten. Diese Reduktion führe zu einer unzulässigen Situation, da mindestens 70 Parkplätze erforderlich wären. Zudem sei die Zufahrt zu den Wohnhäusern am F. _____ weg zu gewährleisten.

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme vom 30. August 2017 ausgeführt, es seien weiterhin 53 Parkplätze vorgesehen. Damit reduziere sich die Anzahl öffentlicher Parkplätze des Viehschauplatzes nicht. Der Parkplatz stehe auch weiterhin Pendlern zur Verfügung. Schliesslich seien die für das E. _____ erforderlichen 50 Parkplätze ebenfalls weiterhin vorhanden.

b) Parkplätze sind grundsätzlich einer konkreten Baute oder Anlage als Nebenanlage zugeordnet und erfordern den Nachweis, dass ein entsprechender Bedarf besteht. Ohne bestimmte Zuordnung dürfen keine Parkplätze erstellt werden. Vorbehalten bleiben besondere planerische Festlegungen zum Beispiel für öffentliche Parkplätze. Eine zeitlich auseinanderliegende Parkplatzbenutzung ist zulässig.⁷ Früher erlassene Entscheide haben die Behörden bei der Beurteilung eines neuen Sachverhalts zu berücksichtigen, da staatliche Organe sich bei ihren Entscheidungen kohärent und widerspruchsfrei zu verhalten haben.⁸ Entscheide dürfen sich nicht gegenseitig widersprechen.

c) Auf dem Viehschauplatz resp. der Parzelle des Bauvorhabens befindet sich heute unter anderem ein öffentlicher Parkplatz. Gemäss den vorhandenen Baubewilligungsakten umfasst dieser Parkplatz bisher 52 bewilligte Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Nach der

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16 – 18 N. 11a / 16.

⁸ Vgl. Art. 9 Bundesverfassung vom 18. April 1999; Regina Kiener / Walter Kälin, Grundrechte, Bern, 2013, § 33, S. 408.

Realisierung der Heizzentrale sollen sich auf diesem Gebiet 53 Abstellplätze befinden. Damit reduziert sich die Anzahl der bewilligten Parkplätze auf dem Viehschauplatz nicht.

d) Zum Zeitpunkt des Umbaus des E._____ erstellte die Bauherrschaft keine neuen Abstellplätze für Fahrzeuge, sondern sie verwies auf die mögliche Nutzung des öffentlichen Parkplatzes auf dem Viehschauplatz. Der Parkplatzbedarf des E._____ im Umfang von 50 Abstellplätzen für Fahrzeuge wird durch die öffentlichen Abstellplätze gedeckt. Die Abstellplätze auf dem Viehschauplatz stehen somit nicht nur der Allgemeinheit zur Verfügung sondern Nutzerinnen und Nutzern des E._____ stellen ihre Fahrzeuge ebenfalls auf diesen Parkplätzen ab. Die Zulässigkeit dieser "Doppelwidmung" beurteilte die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren für das E._____. Sie ist im Zusammenhang mit der Heizzentrale und der damit verbundenen Neuordnung der Abstellplätze nicht zu prüfen. Es sollen auf der Parzelle weiterhin mehr als 50 Parkplätze bestehen. Das Bauvorhaben steht damit nicht im Widerspruch zur Baubewilligung für das E._____.

Im Übrigen sind keine weiteren Abstellplätze auf dem Viehschauplatz einer konkreten Baute oder Anlage zugeordnet. Insbesondere sind weder in der Baubewilligung für das Feuerwehrmagazin noch in derjenigen für die Entsorgungsanlage Abstellplätze ausgewiesen. Da auch nach der Realisierung des Bauvorhabens mehr als 50 (öffentliche) Parkplätze auf dem Areal bestehen, werden die bereits bewilligten Parkplätze weiterhin zur Verfügung stehen. Das Bauvorhaben widerspricht damit insgesamt keiner bereits erteilten Baubewilligung. Diese Rüge erweist sich ebenfalls als unbegründet.

e) Schliesslich besteht zwar auf der Parzelle des Bauvorhabens zugunsten des Grundstücks Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. G._____ ein Wegrecht. Diese Parzelle befindet sich hinter dem Feuerwehrmagazin und neben der Entsorgungsanlage. Die nächsten Parkplätze liegen jedoch mehr als zehn Meter von dieser Parzelle entfernt und der Platz vor dem Feuerwehrmagazin bleibt frei. Damit ist der Zugang vom F._____weg zu dieser Parzelle auch nach der Realisierung der Heizzentrale gewährleistet. Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet.

Das Bauvorhaben entspricht damit nicht nur den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, sondern es ist auch mit den bereits vorhandenen (bewilligten) Nutzungen auf der Parzelle des Bauvorhabens vereinbar. Die Vorinstanz hat das Vorhaben zu Recht bewilligt.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰). Den Beschwerdeführenden werden dementsprechend Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 1'400.– auferlegt.

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 25. Oktober 2017 wird bestätigt.
2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 1'400.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn B._____ und Frau A._____, eingeschrieben
- C._____, eingeschrieben

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin