

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/1

Bern, 9. Juli 2018

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____,
Beschwerdeführende 1 - 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und



C. _____
Beschwerdegegner 1

D. _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen vom
6. Dezember 2017 (Baugesuch Nr. 60/17; Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Kombispeicher)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 27. Juli 2017 bei der Gemeinde Wohlen ein Baugesuch, datiert vom 26. Juli 2017, ein für den Ersatz der bestehenden Elektroheizung durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Kombispeicher auf Parzelle Wohlen Grundbuchblatt Nr. E. _____. Die Parzelle liegt im Perimeter der Überbauungsordnung

«F._____», die der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet ist. Die von der Beschwerdegegnerschaft geplante Wärmepumpe soll aussen an der Südostfassade der Liegenschaft G._____ aufgestellt werden und würde den Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. H._____ unterschreiten; die Beschwerdegegnerschaft hat deshalb ein entsprechendes Ausnahmegesuch gestellt. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 6. Dezember 2017 erteilte die Gemeinde die Bau- und Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 3. Januar 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 6. Dezember 2017 und die Erteilung des Bauabschlags. Die Beschwerdeführenden machen insbesondere geltend, die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung seien vorliegend nicht erfüllt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch, edierte die Vorakten und holte weitere Planunterlagen bei der Beschwerdegegnerschaft ein. Zudem führte es im Beisein der Verfahrensbeteiligten und je einer Vertretung des Amts für Umweltkoordination und Energie des Kantons Bern (AUE) sowie des Amts für Berner Wirtschaft (beco), Immissionsschutz, einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdegegnerschaft – Letztere zumindest sinngemäss – beantragen die Abweisung der Beschwerde.

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten sowie auf das Ergebnis des Augenscheins 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. Eintretensvoraussetzungen

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 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 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 Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten.

2. Ausnahmegewilligung

a) Die Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt, die bestehende, im Innern ihrer Liegenschaft befindliche Elektroheizung durch eine aussen an der Südostfassade aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen. Das Baugrundstück befindet sich inmitten einer Wohnsiedlung und grenzt, mit Ausnahme der Nordwestseite, an die Parzelle Nr. H._____. Hierbei handelt es sich um eine «Allgemeinparzelle» mit Fussweg und Spielplatz, an welcher insbesondere auch die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerschaft Miteigentum haben. Es ist unbestritten, dass die geplante Wärmepumpe in südöstlicher Richtung den in Art. 2 Abs. 1 GBR⁴ festgelegten kleinen Grenzabstand von 4.00 m um ca. 0.90 m unterschreitet und daher einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG bedarf; die Vorinstanz ist im angefochtenen

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Baureglement der Gemeinde Wohlen vom 1. Dezember 2009 (GBR).

Entscheid fälschlicherweise noch von einer Unterschreitung von bloss 0.50 m ausgegangen. Die Beschwerdeführenden machen jedoch geltend, es lägen keine besonderen Verhältnisse vor, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden. Einer Ausnahmegewilligung stünden zudem nachbarliche Interessen entgegen. So käme es durch die geplante Wärmepumpe auf dem angrenzenden Spielplatz und verschiedenen Nachbarparzellen zu Lärmimmissionen, die durch die hofartige Anordnung der umliegenden Gebäude zusätzlich verstärkt würden. Im Übrigen beruhe der angefochtene Entscheid auf Plänen, in denen die beabsichtigte Unterschreitung des Grenzabstands noch mit 0.50 m anstatt 0.90 m angegeben werde.

b) Laut Art. 26 Abs. 1 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden (Art. 26 Abs. 2 BauG). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Ausnahmegewilligungen sind nur restriktiv zu erteilen. Die Ausnahme muss Ausnahme bleiben und darf nicht zur Regel werden, da dies sonst auf eine unzulässige Normenkorrektur hinauslaufen würde.⁵

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Vorbemerkungen zu den Art. 26–31 N. 3.

Bauwilligen zur Folge hätte. Eine Ausnahmegewilligung rechtfertigt sich deshalb insbesondere nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse der Baugesuchstellenden an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.⁶

c) In ihrem Ausnahmegesuch vom 6. September 2017 führt die Beschwerdegegnerschaft zusammengefasst aus, die bestehende Elektroheizung könne nur durch eine aussen, an der Südostfassade aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt werden. Denn eine im Gebäudeinnern aufgestellte Wärmepumpe sei aufgrund der Raumgestaltung nicht möglich. So weise der Heizungsraum bzw. die Waschküche nur eine Aussenwand auf; die erforderliche, separate Zu- und Abluftleitung von bzw. nach draussen sei folglich nicht möglich. Eine innenaufgestellte Wärmepumpe würde zudem zur erhöhten Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohnräumen führen. Ferner seien alternative Heizsysteme, wie Öl-, Holzschnittel- und Pelletheizungen sowie eine Lösung mit Erdwärmesonde aufgrund der Platzverhältnisse bzw. der fehlenden Unterkellerung des betreffenden Gebäudes ausgeschlossen. Die Erstellung einer zentralen Heizungsanlage sei schliesslich aufgrund zu hoher Kosten bzw. mangels genügender Anzahl Anschlussinteressenten gescheitert.

Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid, gestützt auf das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerschaft, zum Schluss, aufgrund der Topographie, der Parzellenform und der technischen Möglichkeiten sei keine andere als die von der Beschwerdegegnerschaft geplante Lösung realisierbar. Folglich lägen besondere Verhältnisse vor, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden.

d) Die Liegenschaft G._____ ist, wie die Beschwerdegegnerschaft richtig ausführt, nicht unterkellert. Vielmehr befindet sich unmittelbar unter dem Gebäude die zur Wohnsiedlung gehörende Einstellhalle. Eine Heizungsanlage mit Erdwärmesonde könnte die Beschwerdegegnerschaft – wie auch alle anderen Heizsysteme, die eine Beanspruchung von Gemeinschaftsräumen voraussetzen – folglich nicht alleine, sondern

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26–27 N. 4 f. mit Hinweisen.

nur mit Zustimmung aller entsprechenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer realisieren. Anlässlich des Augenscheins konnte zudem festgestellt werden, dass die Platzverhältnisse im privaten Heizungsraum bzw. in der Waschküche der Liegenschaft G._____ die Installation eines Öltanks oder eines Holzschnitzel- bzw. Pelletbehälters nicht zulassen. Gemäss Planunterlagen verfügt das Gebäude der Beschwerdegegnerschaft neben dem genannten Heizungsraum bzw. der Waschküche sodann über keinen anderen Raum, der die Installation einer Heizung zulassen würde. Als Alternative zur bestehenden Elektroheizung kommt folglich nur eine Luft/Wasser-Wärmepumpe in Frage. Dies hat auch die am Augenschein anwesende Vertreterin des AUE bestätigt.⁷ Gleichzeitig kommt diese jedoch zum Schluss, dass die Platzverhältnisse im Heizungsraum bzw. in der Waschküche grundsätzlich ausreichen würden, um darin eine Luft/Wasser-Wärmepumpe zu installieren. Dies sei zwar mit gewissen Schwierigkeiten verbunden. So müssten die Rohre, die von den Ansaug- und Abluftöffnungen in der Aussenwand zur Wärmepumpe führen würden, möglichst weit auseinander liegen und möglichst gerade geführt werden, um einen «Kurzschluss» zu verhindern. Vorliegend sei es aber möglich, ein Rohr bzw. eine Öffnung unten rechts und ein Rohr bzw. eine Öffnung oben links in der Aussenwand des Heizungs- bzw. Waschraums anzubringen. Eine solche Lösung habe zwar zur Folge, dass die betreffenden Rohre nicht direkt, sondern mit Bögen geführt werden müssten und dadurch der Wirkungsgrad der Wärmepumpe verringert würde. Die betreffende Verminderung sei jedoch vernachlässigbar und daher grundsätzlich kein Argument gegen eine Innenaufstellung.⁸ Das Vorhandensein bloss einer Aussenwand spreche also nicht per se gegen eine Innenaufstellung. Idealerweise bräuchte es zwischen den Ansaug- und Abluftöffnungen zwar eine Trennwand; eine solche sei aber nicht zwingend nötig. Dort, wo die Rohre aus der Wand kämen, bräuchte es aber einen optisch nicht unauffälligen Wetterschutz.⁹

e) Die Einschätzung der Vertreterin des AUE betreffend die Möglichkeit der Innenaufstellung einer Luft/Wasser-Wärmepumpe im Heizungsraum bzw. in der Waschküche der Liegenschaft G._____ ist nachvollziehbar und überzeugend. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb dieser nicht gefolgt werden sollte. Einerseits handelt es sich bei der Vertreterin des AUE um eine ausgewiesene Fachperson für Heizungsfragen. Andererseits wird deren Einschätzung weder von der Beschwerdegegnerschaft noch von

⁷ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 17. Mai 2018, S. 12, zweites Votum der AUE-Vertreterin.

⁸ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 17. Mai 2018, S. 10, Votum der AUE-Vertreterin.

⁹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 17. Mai 2018, S. 12, erstes Votum der AUE-Vertreterin.

der Vorinstanz bestritten. Die Beschwerdegegnerschaft bringt in diesem Zusammenhang lediglich vor, dass bei einer im Heizungsraum bzw. in der Waschküche aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpe keine feuchte Wäsche mehr im betreffenden Raum aufgehängt werden könnte, da Wärmepumpen nicht gut auf Feuchtigkeit reagieren und bei einem allfälligen Defekt des Geräts allenfalls die Garantieleistungen verweigert würden. Die Installation einer Luft/Wasser-Wärmepumpe im Heizungsraum bzw. in der Waschküche würde zudem dazu führen, dass in eben diesem Raum der Waschturm keinen Platz mehr hätte. Eine innenaufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe sei schliesslich lauter als aussenaufgestellte Modelle.

Die Vertreterin des AUE hat anlässlich des Augenscheins explizit darauf hingewiesen, dass es Luft/Wasser-Wärmepumpenmodelle zur Innenaufstellung gebe, denen Feuchtigkeit nichts ausmacht und folglich auch in einem Raum installiert werden können, in dem nasse Wäsche zum Trocknen aufgehängt wird; dies sei lediglich eine Frage des Fabrikats bzw. des Modells.¹⁰ Hinzu kommt, dass die Wäsche nicht zwingend in der Waschküche aufgehängt werden muss, sondern auch in anderen Räumen des Gebäudes (beispielsweise im angrenzenden Atelier bzw. Büroraum) auf entsprechenden Ständern getrocknet werden kann, wie dies in Häusern ohne Waschküche bzw. Trocknungsraum üblich ist. Es ist zudem nicht ersichtlich, weshalb im Heizungsraum bzw. in der Waschküche nicht genügend Platz für eine innenaufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe und den Wäscheturm vorhanden sein sollte. Einerseits wird ein Grossteil des betreffenden Raums momentan noch von der bestehenden Elektroheizung eingenommen,¹¹ die durch die Wärmepumpe ersetzt werden soll; es sind mithin verhältnismässig grosse Platzreserven im fraglichen Raum vorhanden. Andererseits ist es notorisch, dass heute Luft/Wasser-Wärmepumpen auf dem Markt sind, die auch bei engen Platzverhältnissen im Gebäudeinnern aufgestellt werden können. So bewirbt beispielsweise die STIEBEL ELTRON GmbH & Co. KG, von der das von der Beschwerdegegnerschaft geplante Wärmepumpenmodell stammt, auf ihrer Webseite, dass die von ihr ausschliesslich für die Innenaufstellung konzipierten Wärmepumpenmodelle, aufgrund ihrer kompakten Bauweise und hochwertigen Schallisolierung, problemlos auch in Abstellräumen untergebracht werden könnten bzw. in fast jedem Keller Platz hätten.¹² Im Übrigen ist darauf hinzuweisen,

¹⁰ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 17. Mai 2018, S. 11, erstes Votum der AUE-Vertreterin.

¹¹ Vgl. Fotos Nrn. 13, 15 und 16 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 17. Mai 2018.

¹² Abrufbar unter: <https://www.stiebel-eltron.ch/de/home/produkte-loesungen/erneuerbare_energien/waermepumpe/luft-wasser-innenaufgestellt.html>.

dass in Liegenschaften, die nicht über gesonderte Waschküchen verfügen, Waschtürme oftmals auch in Badezimmern oder sogar Küchen aufgestellt werden. Die zu erwartenden Lärmimmissionen bei einer innenaufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpe werden schliesslich sowohl von der Vertreterin des beco als auch derjenigen des AUE als unproblematisch erachtet. So führte die Vertreterin des beco anlässlich des Augenscheins zwar aus, dass die Rohre, welche von den Ansaug- und Abluftöffnungen zur Wärmepumpe führen würden, nur eingeschränkt mit einer Schalldämmung versehen werden könnten. Für die Nachbarn seien die zu erwartenden Lärmimmissionen bei einer innenaufgestellten Wärmepumpe jedoch in etwa vergleichbar mit denjenigen, die bei der von der Beschwerdegegnerschaft geplanten Aussenaufstellung entstehen würden bzw. sogar eher leiser.¹³ Um die zu erwartenden Lärmimmissionen im Gebäudeinnern zu reduzieren, müsste gemäss den Ausführungen der Vertreterin des AUE am Augenschein, zudem einzig die Wärmepumpe auf einen guten Sockel gestellt und der betreffende Raum mit einer guten Schalldämmung ausgestattet werden.¹⁴

f) Nach dem Gesagten ist die Installation einer Luft/Wasser-Wärmepumpe im Heizungsraum bzw. in der Waschküche der Liegenschaft G._____ zwar mit gewissen Schwierigkeiten verbunden, technisch und betrieblich ist eine solche jedoch durchaus möglich. Insbesondere das Vorhandensein von bloss einer Aussenwand im Technikraum stellt kein Hindernis für eine Innenaufstellung dar. Es besteht mit anderen Worten eine Alternative zu der von der Beschwerdegegnerschaft beabsichtigten Lösung. Zudem ist weder ersichtlich noch wird von der Beschwerdegegnerschaft geltend gemacht, dass die Alternative unzumutbar wäre. Die Beschwerdegegnerschaft führt lediglich aus, dass eine Innenaufstellung mit enormen Installationsanpassungen im Heizungsraum bzw. in der Waschküche verbunden wäre und zu weniger Platz für die Bewohner der Liegenschaft führen würde; konkretere Ausführungen macht die Beschwerdegegnerschaft jedoch nicht. Es ist zwar denkbar, dass eine Innenaufstellung teurer und aufwändiger zu realisieren ist als die von der Beschwerdegegnerschaft geplante Aussenaufstellung. Ferner würde den Bewohnern der Liegenschaft selbstverständlich mehr Platz verbleiben, wenn die Wärmepumpe nicht im Gebäudeinnern, sondern aussen aufgestellt werden könnte. Rein finanzielle Interessen sowie der Wunsch nach einer Ideallösung rechtfertigen aber noch keine Ausnahmegewilligung (E. 2b). Dass die bei einer Innenaufstellung zu erwartenden

¹³ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 17. Mai 2018, S. 11, Votum der beco-Vertreterin.

¹⁴ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 17. Mai 2018, S. 10, Votum der AUE-Vertreterin.

Lärmimmissionen, insbesondere diejenigen im Gebäudeinnern, unproblematisch sind, wurde zudem bereits eingehend dargelegt (E. 2e).

g) Zusammenfassend ergibt sich, dass aufgrund der zumutbaren Alternative keine besonderen Verhältnisse vorliegen, welche die geplante Aufstellung der Wärmepumpe an der Südostfassade der Liegenschaft G._____ und die damit verbundene Unterschreitung des Grenzabstands gegenüber der Parzelle Nr. H._____ rechtfertigen würden. Unter diesen Umständen kann offen gelassen werden, ob die von der Beschwerdegegnerschaft beabsichtigte Aussenaufstellung negative Auswirkungen auf den angrenzenden Fussweg und Spielplatz hätte und/oder zu einer Beeinträchtigung öffentlicher Interessen führen würde. Die Vorinstanz hätte der Beschwerdegegnerschaft folglich keine Ausnahme- bzw. Baubewilligung erteilen dürfen. Dem Bauvorhaben ist dementsprechend der Bauabschlag zu erteilen. Der angefochtene Gesamtentscheid ist aufzuheben und die Beschwerde gutzuheissen. Es erübrigt sich daher, die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden betreffend Verletzung wesentlicher nachbarlicher Interessen (Lärmimmissionen) und Vorliegen falscher Planunterlagen (Unterschreitung des Grenzabstands um 0.90 m anstatt 0.50 m) zu prüfen.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁵). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 900.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁶). Für den Augenschein vom 17. Mai 2018 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.– erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit insgesamt Fr. 1'400.–. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

¹⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren in der Höhe von Fr. 2'043.15 haben in jedem Fall die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner als Bauherrschaft zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD¹⁷).

c) Die Beschwerdegegnerschaft hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerschaft hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 2'747.43 zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen vom 6. Dezember 2017 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 26. Juli 2017 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 1'400.– werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerin und der 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. 2'043.15 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'747.43 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

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

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Frau C._____ und Herrn D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), zur Kenntnis

- Amt für Berner Wirtschaft (beco), Immissionsschutz, zur Kenntnis

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident