



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/103

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 12. Oktober 2020

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin 1

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wichtrach, Gemeindeverwaltung,
Stadelfeldstrasse 20, 3114 Wichtrach
Beschwerdeführerin 2

und

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 29. Mai 2020
(bbew 351/2019; Abbruch, Neubau Mehrfamilienhaus, Autounterstand, Luft-Wasser-
Wärmepumpe)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin 1 reichte am 14. Juni 2020 bei der Gemeinde Wichtrach ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Bauernhauses inkl. Nebenbauten und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Autounterstand sowie Luft-Wasser-Wärmepumpe auf den Parzellen Wichtrach Grundbuchblatt Nrn. G. _____. Die Parzellen liegen in der Bestandeszone (BZ), im Ortsbildschutzgebiet sowie in der Baugruppe A. _____ gemäss kantonalem Bauinventar.

Mit Verfügung vom 11. Dezember 2019 teilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland mit, dass das Baugesuch voraussichtlich nicht bewilligungsfähig sei und der Bauabschlag ohne Bekanntmachung drohe. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs erteilte das Regierungsstatthalteramt mit Entscheid vom 29. Mai 2020 unter Verzicht einer Publikation den Bauabschlag.

2. Gegen den Entscheid vom 29. Mai 2020 gingen bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) zwei Beschwerden ein. Die Beschwerdeführerin 1 beantragt mit Beschwerde

vom 2. Juli 2020 die Aufhebung des Entscheids vom 29. Mai 2020 und die Erteilung der Baubewilligung. Denselben Antrag stellt die Gemeinde (Beschwerdeführerin 2) mit Beschwerde vom 2. Juli 2020.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt verzichtete gemäss Eingabe vom 27. Juli 2020 unter Verweis auf die Akten auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassung. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) beantragt mit Stellungnahme vom 6. August 2020 die Abweisung der Beschwerden und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Mit Eingabe vom 28. September 2020 nahm die Beschwerdeführerin 1 nochmals Stellung.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerden zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin 1, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerdebefugnis der Gemeindebehörden (namens der Gemeinde) beruht auf der Gemeindeautonomie und den Aufgaben der Gemeinde in den Bereichen der Baupolizei und der Planung. Die Beschwerdebefugnis setzt nicht voraus, dass die Gemeindebehörde als Einsprecherin am Verfahren beteiligt war. Es genügt, dass von der Gemeinde zu wahrende Interessen betroffen sind. Zugunsten des Gesuchstellers kann die Behörde allerdings dann nicht Beschwerde führen, wenn dieser selber auf die Beschwerde verzichtet.³ Vorliegend kam das Regierungsstatthalteramt zum Schluss, dass die Auslegung der Gemeinde einer Bestimmung ihres Baureglements nicht haltbar ist. Die Gemeinde (Beschwerdeführerin 2) hat entsprechend ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerdeerhebung. Die Beschwerdeführerin 1 als Baugesuchstellerin hat ebenfalls Beschwerde erhoben. Damit ist auch die Beschwerdeführerin 2 zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Bauten in der Bestandeszone

a) Das umstrittene Bauvorhaben, welches sich unstreitig in der Bestandeszone sowie im Ortsbildschutzgebiet befindet, umfasst den Abbruch eines bestehenden Bauernhauses mit Nebenbauten sowie ein neues Mehrfamilienhaus mit separatem Autounterstand für 12 Fahrzeuge.

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

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 5a mit Hinweisen.

Das neue Wohngebäude soll dabei auf derselben Parzelle (Wichtrach Grundbuchblatt Nr. I. _____) zu liegen kommen, im Vergleich zum abzubrechenden Bauernhaus jedoch um 90 Grad gedreht und in seiner Lage gegen Norden verschoben werden. Zudem ist beim neuen Wohnhaus eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche vorgesehen. Die Beschwerdeführerinnen bestreiten den Schluss der Vorinstanz, wonach das Bauvorhaben den Vorgaben von Art. 11 GBR⁴ zur Bestandeszone widerspreche und daher nicht bewilligungsfähig sei.

b) Art. 11 GBR zur Bestandeszone lautet wie folgt:

- ¹ Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.
- ² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 10 GBR).
- ³ Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in dafür geeigneten Bauten geschaffen werden.
- ⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- ⁵ Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der BGF zulässig.
- ⁶ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
- ⁷ An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.
- ⁸ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- ⁹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Der in einer zweiten Spalte im GBR angefügte Kommentar lautet zu Art. 11 GBR wie folgt:

"Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe (Definition vgl. Art. 3). Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Für Wohnen geeignet sind z.B. Wohn- und Bauernhäuser; nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten."

c) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, gemäss Wortlaut von Art. 11 Abs. 4 GBR sei explizit nur der Abbruch und Wiederaufbau erlaubt. Die Möglichkeit, bei einem Neubau die Gebäudeausrichtung anzupassen oder den Standort zu wechseln sowie eine Erweiterung vorzunehmen, werde nicht erwähnt. Entgegen der Ansicht der Gemeinde und der Bauherrschaft lasse die Bestimmung keinen Spielraum für eine Neuausrichtung bei einem Umbau. Unter Wiederaufbau verstehe man im allgemeinen Sprachgebrauch einzig die Rekonstruktion eines abgebrochenen oder zerstörten Gebäudes an derselben Stelle und im selben Umfang. Nach Art. 11 Abs. 5 GBR seien sodann Erweiterungen nur bei bestehenden Nutzungen zulässig. Damit könne ein Neubau nicht erweitert werden. Bei der Erhaltungszone handle es sich um eine besondere Zone im Sinne von Art. 18 RPG⁵. Diese Zonen würden die Erhaltung bestehender, insgesamt als wertvoll betrachteter Bausubstanz ausserhalb der Bauzone, die vor dem Zerfall gerettet werden solle, bezwecken. Der Sinn und Zweck einer Bestandeszone liege in der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen. Grundnutzungszone bleibe die Landwirtschaftszone.

⁴ Baureglement der Gemeinde Wichtrach vom 10. September 2009, genehmigt durch das AGR am 18. August 2010.

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Eine möglichst enge und wortgetreue Auslegung stimme somit mit dem Sinn und Zweck der Bestandeszone (teleologisches Auslegungselement) überein. Auch die Gemeinde lege in ihren Erläuterungen zur Ortsplanung dar, mittels Bestandeszone könnten in einem streng limitierten Rahmen bestehende Bauvolumen umgenutzt werden. Die enge, wortgetreue Auslegung entspreche demzufolge auch der Entstehungsgeschichte der Norm (historisches Auslegungselement). Aus der Formulierung im Musterbaureglement des Kantons Bern gehe ebenfalls hervor, dass die Möglichkeit der Erweiterung nur für bestehende Gebäude vorgesehen sei; eine explizite Möglichkeit eines Standortwechsels sei darin nicht vorgesehen.

d) Die Beschwerdeführerin 1 bringt in ihrer Beschwerde sowie in der Stellungnahme vom 28. September 2020 vor, entgegen der Ansicht der Vorinstanz und des AGR spreche der Wortlaut von Art. 11 GBR nicht gegen die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Zwar könne man die fraglichen Bestimmungen im Sinne der Vorinstanz verstehen, doch – und dies sei ausschlaggebend – sei genauso gut ein anderes grammatikalisches Verständnis möglich. Dass ein (Neu-)Wiederaufbau oder ein Umbau genau am gleichen Standort erfolgen müsse, könne Art. 11 Abs. 4 GBR nicht entnommen werden. Ebenso wenig, dass die Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % bei einem Abbruch und Wiederaufbau nicht beansprucht werden könnten. Unter rein grammatikalischem Blickwinkel lasse sich aus dem Begriff "Wiederaufbau" nichts ableiten. Zumindest bei einem freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau wie vorliegend sei ein solch enger grammatikalischer Blickwinkel ("an derselben Stelle und im selben Umfang") zu verneinen. Ein Abbruch mache aus offensichtlichen Gründen nur Sinn, wenn im Rahmen des Wiederaufbaus gewisse Verbesserungen gegenüber dem Abbruchprojekt vorgenommen werden könnten. Ein Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch laufe daher immer auf einen Neubau resp. eine neubauähnliche Gestaltung hinaus. Auch bei Art. 11 Abs. 5 GBR könne der grammatikalischen Auslegung der Vorinstanz nicht gefolgt werden. Hätte die Gemeinde eine Erweiterung bei freiwilligem Abbruch und Wiederaufbau ausschliessen wollen, so hätte man die Erweiterungsmöglichkeit auf bestehende Gebäude beschränkt. Die Formulierung "bestehende Nutzungen" lasse hingegen einen weitergehenden Auslegungsspielraum zu, denn bei einem Wiederaufbau müsse eine vorbestehende Nutzung nicht verloren gehen. Selbst wenn man – entgegen diesen Ausführungen – die grammatikalische Auslegung der Vorinstanz favorisieren möchte, verletze die Vorinstanz die Gemeindeautonomie, indem sie diese Abweichungen vom Wortlaut nur zulassen wolle, wenn Grund zur Annahme bestehe, dass der Wortlaut am Sinn der Regelung vorbeiziele. Zwar sei Zweck der Bestandeszone unstreitig die Erhaltung bestehender, traditionell gewachsener Bausubstanz. Doch habe die Vorinstanz nicht berücksichtigt, dass mit der Bestandeszone in einem Planungsverfahren eine die Nichtbauzone überlagernde beschränkte Bauzone geschaffen worden sei. Die Gemeinde habe nachvollziehbar ausgeführt, dass mit der Schaffung der Zonenvorschriften im Jahre 2010 die von der Vorinstanz propagierten "Einschränkungen" nicht gewollt gewesen seien. Bei der Schaffung der Zonenvorschriften zur Bestandeszone sei es darum gegangen, das Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des traditionellen Charakters optimal nützen zu können. Darauf gehe die Vorinstanz nicht ein. Stattdessen versuche die Vorinstanz mit ausgewählten Hinweisen auf die Erläuterungen zur Ortsplanung und dem Kommentar zum GBR eine enge und wortgetreue Auslegung der umstrittenen Bestimmungen herbeizureden. Aus den Erläuterungen zur Ortsplanung lasse sich nur ableiten, dass die "Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Bauten" im Zentrum der Revision gestanden sei. Alles Weitere sei freie Interpretation der Vorinstanz, zumal der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau in den Erläuterungen gar nicht erwähnt werde. Zur Frage, wie ein Wiederaufbau nach Abbruch im Einzelnen zu gestalten sei, lasse sich weder den Erläuterungen noch dem Kommentar zum GBR etwas entnehmen. Aus teleologischer und historischer Sicht seien keine Gründe erkennbar, welche bei einem Wiederaufbau gegen eine Lageverschiebung auf der Parzelle und eine Erweiterung um maximal 30 % sprechen könnten. Für die Gemeinde sei immer klar gewesen, dass dem Zweck der Bestandeszone entsprechend bei einem Abbruch und Wiederaufbau das traditionelle Erscheinungsbild zu wahren sei. Genauso

klar sei für die Gemeinde gewesen, dass in diesem Rahmen eine möglichst sinnvolle und zeitgemässe Nutzung ermöglicht werden solle. Über das Ausmass der zulässigen Änderungen bei einem Wiederaufbau lasse sich aus dem Terminus "traditionelles Erscheinungsbild" in Absatz 8 der umstrittenen Bestimmung nichts ableiten. Der Berner Heimatschutz habe sich sodann aktenkundig hinter das Projekt gestellt. Insgesamt sei das Verständnis der Gemeinde keineswegs unhaltbar. Dass eine andere Auslegung möglich wäre, sei unbeachtlich. Die Autonomie der Gemeinde gehe vor. Schliesslich verlange auch das übergeordnete Bundesrecht eine extensive Auslegung der strittigen Vorschrift. So sei die in Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG geforderte "konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen" bei der Auslegung von kommunalen Bauvorschriften angemessen zu berücksichtigen. Die Vorinstanz hätte demnach das gesteigerte öffentliche Interesse an einer inneren Verdichtung bei der Auslegung berücksichtigen und gewichten müssen.

Die Beschwerdeführerin 2 ist mit der Auslegung der Vorinstanz ebenfalls nicht einverstanden und erachtet das Bauvorhaben unter Art. 11 GBR als bewilligungsfähig. Der Bauabschlag greife in inakzeptabler Art und Weise in die Autonomie der Gemeinde ein. Die Auslegung der Vorschriften des GBR obliege der kommunalen Baupolizeibehörde. Von deren Beurteilung könne nur abgewichen werden, wenn eine krasse Fehlbeurteilung vorliege. Das Vorhaben stelle nicht nur eine wesentliche Optimierung des Gesamtbildes dar. Es setze auch genau die Absicht gemäss GBR um, damit keine leerstehenden und unbrauchbaren Gebäude innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen, sondern das Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des traditionellen Charakters optimal genützt werden könne. Diese Betrachtung entspreche auch dem Willen der Stimmberechtigten, welche die Zonenvorschriften zur Bestandeszone genehmigt hätten. Weiter würde damit auch die Siedlungsentwicklung nach Innen und damit eine Vorgabe des Raumplanungsgesetzes umgesetzt. Aufgrund des Entscheids der Vorinstanz sehe man die Nutzungsmöglichkeiten in der Bestandeszone in Gefahr. Der Entscheid widerspreche dem im GBR festgehaltenen Gedanken der Stimmberechtigten, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauernhäuser vollständig umnutzen zu können. Es sei zu befürchten, dass sich innert kürzester Zeit Bauruinen an bester Lage innerhalb des Dorfes in Form von verlassenen Bauernhäusern wiederfinden würden.

e) Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut. Ist der Normtext nicht klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Zu berücksichtigen sind der Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen (systematisches Auslegungselement), die Entstehungsgeschichte (historisches Auslegungselement) sowie der Sinn und Zweck der Norm (teleologisches Auslegungselement), soweit diesen bei der Auslegung überhaupt eigenständige Bedeutung zukommt. Die Rechtsprechung lässt sich dabei von einem pragmatischen Methodenpluralismus leiten, der keinem Auslegungselement einen grundsätzlichen Vorrang zuerkennt. Es muss im Einzelfall abgewogen werden, welche Methode oder Methodenkombination zu der Lösung führt, die im normativen Gefüge und mit Blick auf die Wertentscheidungen des Gesetzgebers am meisten überzeugt. Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung. Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm. Dabei ist auch von

Belang, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Vorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat.⁶

f) Absatz 4 von Art. 11 GBR hält lediglich fest, dass der Abbruch und Wiederaufbau zulässig ist. Den Beschwerdeführerinnen ist insofern Recht zu geben, als der Normtext dieser Bestimmung den Begriff des Wiederaufbaus nicht näher definiert. Es ist entsprechend nicht ausdrücklich festgehalten, dass keine Verschiebung auf der Bauparzelle möglich ist. Ebenso wenig lässt sich aus dem Wortlaut der Bestimmung aber ableiten, dass eine solche Standortänderung erlaubt ist. Vielmehr weist der Wortlaut eher darauf hin, dass ein neues Gebäude an verschobenem Standort nicht zulässig ist, wird doch nicht von "Abbruch und Neubau", sondern von "Abbruch und Wiederaufbau" gesprochen. Auch der "Abbruch und Wiederaufbau" beinhaltet zwar naturgemäss die Erstellung eines neuen Gebäudes. Allerdings knüpft der Begriff "Wiederaufbau" an das Vorbestehende, und zwar nicht nur was das Erscheinungsbild anbelangt, sondern auch in Bezug auf Standort und Stellung der Baute. Da der Normtext aber nicht eindeutig ist, muss unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden.

Was der Wortlaut bloss andeutet, wird bei Berücksichtigung des Sinn und Zwecks (teleologische Auslegung) von Art. 11 GBR eindeutig. Bereits der Begriff "Bestandeszone" macht deutlich, dass bei dieser Zone die Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestands im Zentrum steht. Dies geht auch klar aus Absatz 1 dieser Bestimmung hervor, wonach die Bestandeszone der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude dient. Der Erhalt der Siedlungsstruktur wird darin als Voraussetzung betont, und auch beim zweiten Zweck (zeitgemässe Nutzung) ist ausdrücklich von bestehenden Gebäuden die Rede. Gleiches gilt für Absatz 3 dieser Bestimmung, welcher die Umnutzungsmöglichkeiten als zulässig erklärt, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Siedlungsgebiet sollen damit umgenutzt werden können, jedoch nur unter Wahrung der traditionellen Siedlungsstruktur und damit des Erhalts des vorhandenen Gebäudebestands. Es geht damit entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin 1 im Schreiben vom 13. September 2019⁷ nicht nur um die Wahrung des traditionellen Erscheinungsbilds und der Wesensgleichheit der einzelnen Bauten, sondern auch bzw. vielmehr um die Wahrung der Siedlungsstruktur als Ganzes. Dies muss auch für den Abbruch und Wiederaufbau nach Absatz 4 dieser Bestimmung gelten. Eine gänzlich neue Positionierung des wiederaufgebauten Gebäudes, wie sie vorliegend geplant ist, widerspricht damit klar dem Sinn und Zweck der Bestandeszone.

Einen anderen Sinngehalt der Norm lässt sich auch nicht bei einem Blick in die vorhandenen Materialien der massgebenden Ortsplanungsrevision 2010 und damit aus der Entstehungsgeschichte herleiten. Beide Beschwerdeführerinnen bringen zwar vor, dass es bei der Schaffung der Zonenvorschriften zur Bestandeszone darum gegangen sei, das Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des traditionellen Charakters optimal nützen zu können. Woraus sie jedoch den Schluss ziehen, dass die Bestandeszone auch der optimalen Ausnützung des Siedlungsgebiets dienen soll, führen sie nicht näher aus. Den vorhandenen Materialien lässt sich dies nicht entnehmen. Den Erläuterungen zur Ortsplanung vom November 2009⁸ lässt sich zu den Bestandeszonen Folgendes entnehmen:

"Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Bauten werden, wo dies aufgrund der Bestimmungen von Kanton und Bund möglich ist, Bestandeszonen ausgeschieden. Innerhalb der Bestandeszonen können in einem streng limitierten Rahmen bestehende Bauvolumen umgenutzt werden.

⁶ VGE 2017/75 vom 1. Februar 2018, E. 4.2.

⁷ Vorakten pag. 79.

⁸ Erläuterungen zur Ortsplanung, November 2009, Berz Hafner + Partner AG, Ziff. 4.4.

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung soll ohne Einschränkung oder zusätzliche Auflagen Bestand haben."

Erwähnt wird darin einzig die "Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Bauten". Dieser Zweck steht in Einklang mit dem in Absatz 1 der umstrittenen Bestimmung wie auch im dazugehörigen Kommentar erwähnten Ziel der Umnutzung von bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Eine möglichst optimale Ausnützung der Siedlungsgebiete innerhalb der Bestandeszone oder gar eine Verdichtung nach Innen als Ziel bzw. Zweck dieser Zone lässt sich dieser Fundstelle jedoch nicht entnehmen. Die Formulierung, wonach bestehende Bauvolumen in einem streng limitierten Rahmen umgenutzt werden können, macht vielmehr nochmals deutlich, dass der Fokus der Bestandeszone in der Wahrung der vorhandenen Gebäudestruktur liegt. Einen anderen Schluss lässt sich auch nicht aus dem damaligen Siedlungsentwicklungskonzept⁹ ziehen. Darin ist festgehalten, dass mit der Schaffung von Erhaltungszonen die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden erleichtert werde. Die charakteristischen Hofstrukturen sollten erhalten werden, Neubauten seien nicht zugelassen. Die landwirtschaftliche Nutzung solle ohne Einschränkung Bestand haben (S. 12). Es gehe um die bessere Nutzung bestehender Bauvolumen (S. 14). Auch daraus lässt sich der von den Beschwerdeführerinnen erwähnte Zweck der optimalen Nutzung des Siedlungsgebiets innerhalb dieser Zone nicht ableiten.

Auch diese historischen Elemente enthalten zwar keine ausdrücklichen Aussagen zum Abbruch und Wiederaufbau. Sie verdeutlichen aber, dass der Zweck der Bestandeszone in der Umnutzung von vorhandenen Gebäuden unter Wahrung der Siedlungsstruktur liegt. Nichts deutet dagegen auf die von den Beschwerdeführerinnen erwähnte Interpretation ("optimale Nutzung des Siedlungsgebiets") hin, so dass auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Stimmberechtigten diese Bestimmung damals so verstanden haben könnten. Wäre es – entgegen dem offensichtlichen Sinn und Zweck der Bestandeszone – tatsächlich darum gegangen, eine optimale Nutzung in einem bestimmten Gebiet zu erreichen (und nicht "nur" die zeitgemässe Nutzung der bestehenden Gebäude), so hätte sich dies klar aus der Bestimmung und aus den Materialien ergeben müssen. Dies ist nicht der Fall. Eine entsprechende Fundstelle aus der Entstehungsgeschichte vermögen auch die Beschwerdeführerinnen nicht darzutun.

Aus dem Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen (systematisches Auslegungselement) lassen sich vorliegend schliesslich keine weiteren Erkenntnisse gewinnen, welche für die Auslegung dieser Bestimmung von Bedeutung wären.

Die Beschwerdeführerin 1 ist schliesslich der Ansicht, dass die Vorinstanz das gesteigerte öffentliche Interesse an einer inneren Verdichtung gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG bei der Auslegung dieser Bestimmung hätte berücksichtigen und gewichten müssen. Dem ist vorab entgegenzuhalten, dass bei der Ermittlung des Sinngehalts einer Norm durch Auslegung keine Abwägung verschiedener Interessen vorzunehmen ist, sondern unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach der wahren Tragweite dieser Bestimmung zu suchen ist. Zudem lässt sich – wie ausgeführt – aus keinem Auslegungselement ableiten, dass die innere Verdichtung oder die optimale Nutzung des Gebiets dem Zweck der Bestandeszone entsprechen würde.

g) Zusammenfassend kommt die BVD bei der Auslegung von Art. 11 GBR zum Schluss, dass der Abbruch und Wiederaufbau gemäss Absatz 4 dieser Bestimmung im Gesamtkontext der Bestandeszone zu verstehen ist, welche die Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur zum primären Ziel hat und entsprechend nur die zeitgemässe Erneuerung oder Umnutzung der bestehenden Gebäude zulässt. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist daher nur mit

⁹ Konzept Siedlungsentwicklung, November 2009, Berz Hafner + Partner AG, S. 12 und S. 14.

dem Zweck dieser Zonen vereinbar, wenn das wiederaufgebaute Gebäude an derselben Stelle und derselben Ausrichtung zu stehen kommt und so die vorhandene Siedlungsstruktur erhalten bleibt. Selbst wenn der damalige Ortsplaner – wie dies die Beschwerdeführerin 1 vorbringt – die Ansicht vertreten sollte, dass das strittige Vorhaben exakt dem angedachten Zweck der Bestandeszone entsprechen solle, ändert dies nicht am Ergebnis. Eine Verschiebung und Neuausrichtung des wiederaufgebauten Gebäudes zwecks optimaler Nutzung des Siedlungsgebiets widerspricht dem Sinngehalt dieser Bestimmung und der Bestandeszone und lässt sich auch nicht aus den vorhandenen Materialien der Ortsplanungsrevision 2009 ableiten. Unter diesen Umständen kann auf eine Befragung des seinerzeitigen Ortsplaners oder weiterer Planungsträger verzichtet werden; der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführerin 1 wird abgewiesen. Die Auslegung der Beschwerdeführerin 1 und der Gemeinde als Beschwerdeführerin 2 ist rechtlich nicht haltbar, womit die Gemeindeautonomie nicht mehr berücksichtigt werden kann. Das vorliegend geplante neue Mehrfamilienhaus wird im Vergleich zum Standort des bisherigen Bauernhauses deutlich verschoben und zusätzlich um 90 Grad abgedreht. Diese Positionierung hat nichts mehr mit dem vormaligen Bestand zu tun und verletzt damit die in der Bestandeszone vorgeschriebene Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur. Erst Recht gilt dies für den neu geplanten Carport, welcher als reiner Neubau mit der beträchtlichen Grundfläche von 182.7 m² (32.05 x 5.7 m) zudem in keinem Zusammenhang mit einem abzubrechenden Gebäude steht und daher von vornherein nicht unter Art. 11 Abs. 4 GBR subsumierbar ist.

Damit hat die Vorinstanz dem umstrittenen Vorhaben zu Recht den Bauabschlag erteilt. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die vorliegend geplante Erweiterung der Bruttogeschossfläche mit Art. 11 Abs. 5 GBR vereinbar ist und ob das Vorhaben den Vorgaben von Art. 11 Abs. 8 GBR (Wahrung des traditionellen Erscheinungsbildes und des ortsprägenden Charakters der Aussenräume) und Art. 47 GBR (Vorgaben zum Ortsbildschutzgebiet) entspricht.

h) Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 2 verunmöglicht es dieser Entscheid schliesslich nicht, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauernhäuser dem Zweck der Bestandeszone folgend vollständig umnutzen zu können. Diese Möglichkeit der vollständigen Umnutzung sowie des Abbruchs und Wiederaufbaus bleibt unter Einhaltung der Vorgabe der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur unverändert bestehen. Die Befürchtung der Beschwerdeführerin 2, welche die Nutzungsmöglichkeiten in der Bestandeszone in Gefahr sieht, erweist sich als unbegründet.

3. Ergebnis und Kosten

a) Der angefochtene Bauabschlag des Regierungsstatthalteramts wird in Abweisung der beiden Beschwerden bestätigt.

b) Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁰). Vorliegend wurden zwei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen wird die Pauschalgebühr je Beschwerde festgesetzt auf Fr. 1'800.00. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. auf je Fr. 1'200.00 reduziert. Damit betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten Fr. 2'400.00.

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

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführerinnen, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen haben (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹¹). Damit hat die Beschwerdeführerin 1 Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 zu übernehmen. Der Beschwerdeführerin 2 als Behörde im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG können Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Dies ist nicht der Fall, weshalb die ihr anzulastenden Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 durch den Kanton zu tragen sind.

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen. Der Bauabschlag des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 29. Mai 2020 wird bestätigt.
2. Der Beschwerdeführerin 1 werden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wichtrach, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per E-Mail
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

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,

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.