



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/6

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 14. Mai 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen vom 12. Dezember 2023 (Baugesuch Nr. 44/23; Unterirdische Vergrösserung Garage, Swimmingpool, Ersatz Geländer)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. F. _____, welche in der Wohnzone W1 liegt. Darauf befinden sich ein Wohnhaus und eine Garage mit einer Aufbaute (Mehrzweckraum). Das Dach der Aufbaute wird als Terrasse genutzt. Im Jahr 2010 reichte der Beschwerdeführer ein Baugesuch ein für den Abbruch und Neubau des Wohnhauses. Die Gemeinde Wohlen bei Bern erteilte dafür am 24. Januar 2014 wegen Überschreitens der maximal zulässigen Ausnützungsziffer den Bauabschlag, wobei sie davon ausging, dass die als Mehrzweckraum bewilligte Aufbaute auf der Garage bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen sei. Dieser Entscheid wurde über alle Instanzen bestätigt.¹

Im Jahr 2017 reichte der Beschwerdeführer ein generelles Baugesuch ein für den Abbruch und Neubau des Wohnhauses. Das generelle Baugesuch betraf die äussere Gestaltung inkl. Einhaltung der baupolizeilichen Masse, die Einhaltung der Ausnützungsziffer und die Ästhetik. Die erstinstanzlich erteilte generelle Baubewilligung wurde von der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) am 18. Dezember 2018 aufgehoben und dem Vorhaben wurde der Bauabschlag erteilt.² Das Verwal-

¹ Entscheid BVD 110/2014/38 vom 18. September 2014; VGE 2014/304 vom 12. März 2015; Urteil des Bundesgerichts 1C_205/2015 vom 29. Oktober 2015

² Entscheid BVD 110/2018/59

tungsgericht und das Bundesgericht bestätigten den Entscheid der BVD.³ Die BVD und die angerufenen Gerichte kamen zum Schluss, dass das Projekt die Ausnützungsziffer überschreite. Ferner erachteten sie die baupolizeilichen Masse als nicht eingehalten. Dabei wurden der Neubau und die Garage als bauliche Einheit betrachtet, da sie baulich und funktionell miteinander verbunden seien.

Am 1. Juni 2023 (Eingangsdatum) reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde Wohlen bei Bern ein Baugesuch ein für die Vergrösserung der bestehenden Garage, den Einbau eines Swimmingpools auf Höhe der bestehenden Terrasse und den Ersatz des bestehenden Stahlseilgeländers auf der Terrasse mit einem Glasgelande. Die Gemeinde stellte den Bauabschlag ohne Bekanntmachung in Aussicht und gewährte dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör. Der Beschwerdeführer reichte daraufhin am 17. Juli 2023 eine Projektänderung ein, mit der er auf die ursprünglich vorgesehene Verbindung zwischen der vergrösserten Garage und dem Wohnhaus mittels Verbindungsgang und Lift verzichtete. Die Gemeinde teilte ihm mit, dass das Vorhaben auch mit der Projektänderung nicht bewilligungsfähig sei. Nachdem sich der Beschwerdeführer noch einmal äussern konnte, erteilte die Gemeinde Wohlen bei Bern dem Vorhaben mit Entscheid vom 12. Dezember 2023 den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 12. Januar 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Entscheids vom 12. Dezember 2023 und die Publikation des Baugesuchs im ordentlichen Verfahren, eventuell die Rückweisung der Sache an die Gemeinde zur Publikation im ordentlichen Verfahren und zur neuen Beurteilung. Subeventuell seien die erstinstanzlichen Verfahrenskosten zu reduzieren. Zur Begründung seiner Beschwerde macht der Beschwerdeführer insbesondere geltend, die Gemeinde habe sich im angefochtenen Entscheid zu Unrecht auf die Entscheide über das frühere Projekt abgestützt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Wohlen bei Bern beantragt mit Stellungnahme vom 8. Februar 2024 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids.

4. Mit Verfügung vom 28. Februar 2024 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, gemäss einer summarischen, vorläufigen Einschätzung überschreite das streitige Projekt die zulässige Bandbreite für Motorfahrzeug-Abstellplätze. Bei einer Wohnung bzw. einem Einfamilienhaus betrage die Bandbreite für Motorfahrzeug-Abstellplätze nach Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV⁵ ein bis vier Abstellplätze. Mit der geplanten Erweiterung biete die Garage jedoch Platz für ca. 6 Motorfahrzeuge, wobei zusätzlich auch noch genügend Platz für mehrere Fahrrad-Abstellplätze bestehe. Der Beschwerdeführer und die Gemeinde Wohlen erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern.

Die Gemeinde Wohlen vertrat mit Stellungnahme vom 19. März 2024 die Ansicht, dass entscheidend sei, welche Flächen auf den Projektplänen explizit als Parkplätze markiert seien. Der Beschwerdeführer habe auf den Projektplänen vier Abstellplätze für Motorfahrzeuge eingezeichnet. Damit sei die zulässige Bandbreite eingehalten. Der Beschwerdeführer erklärt mit Stellungnahme vom 21. März 2024, die bestehende Garage mit zwei Abstellplätzen solle neu zum Abstellen von Fahrrädern (westseitig) bzw. als Einfahrt zum Raum mit den neuen Abstellplätzen (ostseitig) ge-

³ VGE 2019/41 vom 7. April 2020; Urteil des Bundesgerichts 1C_265/2020 vom 29. Dezember 2020

⁴ 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)

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

nutzt werden. Im neuen Raum hätten nicht mehr als vier Fahrzeuge Platz, zumal der Raum zum Abstellen eher hochpreisiger und grösserer Fahrzeuge dienen solle. Damit hält der Beschwerdeführer sinngemäss an seinem Projekt und der Beschwerde fest.

5. Das Rechtsamt bat die Gemeinde um Zustellung ihres Gebührentarifs, welchen diese am 15. April 2024 elektronisch eingereicht hat.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Vergrösserung der Garage

a) Die Liegenschaft des Beschwerdeführers verfügt zurzeit über eine Garage mit zwei Einstellplätzen. In diese wird jeweils durch separate Garagentore von der Strasse her über den bestehenden Vorplatz eingefahren. Der Beschwerdeführer möchte die Garage rückseitig mit einem grossen Raum ergänzen, in dem sich neue Motorfahrzeug-Abstellplätze befinden sollen. Auf diesem neuen Raum soll ein Swimmingpool aufgebaut werden, der von der bestehenden Terrasse aus zugänglich sein soll. Mit der Garagenvergrösserung wird der Zwischenbereich zwischen der bestehenden Garage (samt Aufbaute) und dem hangseitig zurückversetzten Wohnhaus fast vollständig verbaut. Es soll jedoch keine unmittelbare bauliche Verbindung zum Wohnhaus geschaffen werden; der ursprünglich geplante Verbindungsgang mit Lift ist mit der Projektänderung vom 17. Juli 2023 entfallen.

Gemäss dem Projektplan «Grundriss Vergrösserung Garage UG» vom 3. Juli 2023 soll der westseitige Einstellplatz in der bestehenden Garage neu für das Abstellen von fünf Fahrrädern genutzt werden. Durch den ostseitigen Einstellplatz der bestehenden Garage soll in den neuen Garagenraum eingefahren werden. Die beiden bestehenden Garagenplätze für Motorfahrzeuge sollen also entfallen. Dafür sollen im neuen Garagenraum, der eine Fläche von 135,2 m² aufweist, vier neue Einstellplätze für Motorfahrzeuge entstehen. Auf dem Plan sind im neuen Garagenraum westseitig zwei Parkplätze à 3,78 m x 5,00 m und ostseitig zwei Parkplätze à 3,42 m x 5,00 m eingezeichnet. In diese soll von einer 5,62 m breiten Fahrgasse senkrecht eingefahren werden.

b) Gemäss der VSS⁷-Norm 40 291 «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder», Tab. 4 ist für ein Norm-Parkfeld bei Senkrechtparkierung mit einer 5,62 m breiten Fahrgasse eine Breite von 2,65 m bis 2,70 m ausreichend. In einer privaten Garage für eine einzelne Wohneinheit reicht allenfalls auch eine etwas geringere Breite, da in der Garage manövriert werden kann, ohne dass Dritte oder der Verkehr behindert werden.

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁷ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Es wäre daher wohl möglich, auf der Westseite des neuen Garagenraums drei Motorfahrzeuge zu parkieren. Auf der Ostseite des neuen Garagenraums können aufgrund der vorgesehenen Stützen keine zusätzlichen Motorfahrzeuge parkiert werden. Es bestehen dort aber ungenutzte Flächen, die sich zum Abstellen von Fahrrädern eignen. Es ist daher nicht erforderlich, den westlichen Teil der bestehenden Garage gänzlich für das Abstellen von Fahrrädern freizuhalten. Ohnehin bestünde dort mit einer Breite von über 5 m genügend Platz, um neben fünf Fahrrädern auch ein Motorfahrzeug zu parkieren. Der ostseitige Teil der bestehenden Garage ist über 5,5 m breit. Auch dort könnte ein zusätzliches Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass dadurch die Zufahrt zum neuen Garagenraum blockiert würde. Die geplante vergrösserte Garage eignet sich somit für die Parkierung von insgesamt 6-7 Motorfahrzeugen.

c) Zu Bauten und Anlagen muss und darf eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder erstellt werden (Art. 16 Abs. 1 BauG).⁸ Der Regierungsrat hat die Bemessung der ausreichenden Parkfläche in der Bauverordnung (BauV) näher umschrieben. Anhand der dort festgelegten Formeln wird für die jeweilige Nutzung eine minimale und eine maximale Parkplatzzahl festgelegt. Innerhalb dieser gesetzlichen Bandbreite legt die Bauherrschaft die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Im Umkehrschluss steht es der Bauherrschaft hingegen nicht frei, über die gesetzliche Bandbreite hinaus weitere Parkplätze zu schaffen. Die Bandbreite bezieht sich dabei auf Abstellplätze für Fahrzeuge in Normgrösse (Art. 50 Abs. 3 Bst. b BauV e contrario), zumal die von der Bandbreite erfassten Parkplätze nicht an ein bestimmtes Fahrzeug oder einen bestimmten Fahrzeugtyp (bspw. SUV) gebunden bleiben. Es darf also nur die erlaubte Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge in Normgrösse erstellt werden.

Bei Erstellung bzw. Vergrösserung einer Garage ist nicht entscheidend, wie viele Parkfelder in den Plänen eingezeichnet sind. Anders als beispielsweise ein Vorplatz dient eine Garage immer spezifisch der Aufbewahrung bzw. dem Parkieren von Fahrzeugen. Innerhalb einer Garage bilden daher alle Flächen, die sich zum Abstellen von Fahrzeugen eignen und nicht zum Manövrieren benötigt werden, Abstellflächen für Fahrzeuge.

Bei überdimensionierten Garagen muss mit Benützungsverboten und baulichen Massnahmen sichergestellt werden, dass sie nicht zur Parkierung von mehr als der erlaubten Anzahl Fahrzeuge genutzt werden. Steht allerdings wie hier der Neubau eines Garagenraums in Frage, so wird von der Bauherrschaft erwartet, dass sie ihr Vorhaben so plant, dass nur für die erlaubte Anzahl Fahrzeuge Platz besteht. Es besteht kein Anspruch auf Bewilligung einer überdimensionierten Garage.

Nach Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV beträgt die gesetzliche Bandbreite für Motorfahrzeug-Abstellplätze beim Einfamilienhaus des Beschwerdeführers ein bis vier Abstellplätze. Mit der geplanten Erstellung einer vergrösserten Garage für 6-7 Motorfahrzeuge zuzüglich mehrerer Fahrradabstellplätze wird die gesetzliche Bandbreite überschritten. Die Garagenvergrösserung kann daher nicht bewilligt werden.

d) Auch die Erfüllung der weiteren Bewilligungsvoraussetzungen, namentlich der Grenzabstandsvorschriften, erscheint zweifelhaft.

Bei dem früheren Vorhaben, das Gegenstand eines generellen Baugesuches bildete, bestätigten das Verwaltungs- und das Bundesgericht die Ansicht der BVD, wonach das damals zum Neubau vorgesehene Wohnhaus und die Garage mit Aufbaute eine bauliche Einheit bildeten, u.a. mit der Folge, dass der grosse Grenzabstand nach Westen oder Osten hätte eingehalten werden müssen. Ob auch das bestehende Wohnhaus mit der Garage samt Aufbaute eine bauliche Einheit bildet,

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-18 N. 10

wurde im Verfahren um das generelle Baugesuch nicht beantwortet. Diesbezüglich liegt keine rechtskräftig abgeurteilte Sache (*res iudicata*) vor. Der Entscheid bzw. die Urteile zum generellen Baugesuch können jedoch für das hier streitige Baugesuch als Präjudiz herangezogen werden, soweit der relevante Sachverhalt übereinstimmt.

Das Verwaltungsgericht hat zum generellen Baugesuch festgehalten, der Baukörper des damals anstelle des bestehenden Wohnhauses geplanten Neubaus sei mit dem Baukörper der Garage samt Aufbaute nicht unmittelbar zusammengebaut. Das neu zu bauende Einfamilienhaus und die Garage samt Aufbaute lägen versetzt am Hang. Der Abstand zwischen den beiden Baukörpern betrage 9 m. Auch das Untergeschoss des Neubaus solle mit der Garagenaufbaute nicht verbunden werden. Das Dach der Garagenaufbaute solle aber dem Einfamilienhaus als Terrasse dienen. Die Terrasse befinde sich auf der gleichen Ebene wie das Untergeschoss des neuen Einfamilienhauses und sei von dort direkt zugänglich; auch vom Erdgeschoss des Neubaus könne man über eine Treppe auf die Terrasse gelangen. Insofern bestehe eine gewisse konstruktive Verbindung. Dass kein direkter interner Zugang gegeben sei, sei nicht massgebend. Es bestehe ferner auch ein funktioneller Zusammenhang, da ja das Dach der Garagenaufbaute dem Unter- und Erdgeschoss des neuen Einfamilienhauses als Terrassennutzung zur Verfügung stehe. Vor allem aber erschienen der Neubau und die Garagenaufbaute optisch als Einheit. Die Dachauskragung und die Treppe bewirkten optisch eine Verkürzung der zwischen den beiden Baukörpern bestehenden Entfernung, so dass keine klare räumliche Trennung ausgemacht werden könne. Vom Strassenraum aus lasse sich die vorversetzte Garage samt Aufbaute nicht deutlich vom Einfamilienhaus abgrenzen; sie trete auf der gesamten Breite des Einfamilienhauses in Erscheinung und füge sich mit diesem optisch zu einem einheitlichen Baukörper zusammen. Von aussen lasse sich daher die Garage samt Aufbaute nicht als separates Gebäudeteil des Einfamilienhauses identifizieren. Angesichts der funktionalen und konstruktiven Verbundenheit und des optischen Eindrucks als ein einziger Baukörper müssten das neue Einfamilienhaus und die Garage samt Aufbaute im Hinblick auf die baupolizeilichen Masse als Einheit betrachtet werden.⁹ Das Bundesgericht bestätigte diese Auffassung.¹⁰

Die vom Verwaltungsgericht festgelegten Kriterien dürften auch beim vorliegenden Projekt dazu führen, dass das (bestehende) Wohnhaus, die Garage samt Aufbaute und die geplante Garagenvergrösserung mit aufgebaumtem Swimmingpool als bauliche Einheit zu betrachten sind. Das Dach der Garagenaufbaute (Mehrzweckraum) dient auch dem bestehenden Wohnhaus als Terrasse, die vom Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses aus ebenerdig erreichbar ist. Die funktionelle Verbindung würde durch den neu geplanten Swimmingpool noch verstärkt. Der Beschwerdeführer hat zwar mit der Projektänderung vom 17. Juli 2023 auf die ursprünglich geplante bauliche Verbindung zwischen der vergrösserten Garage und bestehendem Wohnhaus mittels unterirdischem Verbindungsgang und Lift verzichtet. Gemäss dem erwähnten Entscheid des Verwaltungsgerichts ist jedoch nicht entscheidend, ob ein direkter interner Zugang gegeben ist oder nicht. Mit der Zugänglichkeit der Terrasse vom Erdgeschoss aus besteht nebst der funktionellen auch eine konstruktive Verbindung. Nicht abschliessend geklärt ist, ob die vergrösserte Garage samt Aufbaute mit dem bestehenden Wohnhaus optisch eine Einheit bildet. Soweit dies der Fall ist und somit alle Kriterien für eine Behandlung als bauliche Einheit gegeben wären, müsste der grosse Grenzabstand von 8 m (Art. 2 GBR) gemäss Art. 40 GBR auf der besonnten Längsseite der gesamten baulichen Einheit, also wohl auf der West- bzw. Südwestseite, eingehalten werden. Diese Voraussetzung wäre nicht erfüllt. Ein Besitzstandsanspruch könnte nicht geltend gemacht werden, soweit die Garagenvergrösserung den gewachsenen Boden überragt und damit die Widerrechtlichkeit, d.h. den Verstoß gegen die Vorschrift über den grossen Grenzabstand, verstärkt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

⁹ VGE 2019/41 vom 7. April 2020 E. 4.4

¹⁰ Urteil des Bundesgerichts 1C_265/2020 vom 29. Dezember 2020 E. 7

Wie es sich damit im Einzelnen verhält, muss hier letztlich nicht geklärt werden. Denn wie gezeigt, kann die geplante Garagenvergrößerung bereits aus anderen Gründen, d.h. wegen Überschreitens der zulässigen Parkplatzzahl, nicht bewilligt werden.

e) Der Bauabschlag für die Vergrößerung der Garage ist demnach im Ergebnis zu bestätigen.

3. Swimmingpool

Der Swimmingpool soll gemäss dem Projektplan «Querschnitt Vergrößerung Garage» vom 3. Juli 2023 auf dem – dort entsprechend abgesenkten – Dach des neuen Garagenraums angebracht werden. Damit hängt der Swimmingpool konstruktiv untrennbar mit der Garagenvergrößerung zusammen. Der Bauabschlag für die Garagenvergrößerung hat daher auch den Bauabschlag für den Swimmingpool zur Folge. Eine Teilbaubewilligung für den Swimmingpool fällt ausser Betracht.

Der mit dem angefochtenen Entscheid erteilte Bauabschlag ist somit auch hinsichtlich des Swimmingpools nicht zu beanstanden.

4. Geländer; Rückweisung

a) Der Beschwerdeführer möchte gemäss dem Baugesuch das bestehende Stahlseilgeländer auf der Terrasse mit einem Glasgeländer ersetzen. Der Geländerersatz ist konstruktiv und auch funktionell von der Garagenvergrößerung unabhängig. Eine Teilbaubewilligung (Art. 32c BauG) kommt damit in Frage. Der Beschwerdeführer hat zwar keinen (Eventual-)Antrag auf Erteilung einer Teilbaubewilligung gestellt. Weil der Geländerersatz offensichtlich getrennt von der Garagenvergrößerung und dem Swimmingpool beurteilt werden kann, ist es jedoch unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit angezeigt, eine Teilbaubewilligung für den Geländerersatz von Amtes wegen zu prüfen.

b) Ein Bauvorhaben muss auf Projektplänen so dargestellt werden, dass die für das Verständnis des Vorhabens nötigen Aspekte aus den Plänen abgelesen werden können. Die Projektpläne vom 3. Juli 2023 genügen diesen Anforderungen hinsichtlich des Geländerersatzes nicht. Das neue Geländer muss in einem Grundrissplan (Aufsicht auf die Terrasse) sowie in Ansichtsplänen von Westen, Süden und Osten dargestellt werden, wobei die abzubrechenden und die neu in Glas zu erstellenden Geländerteile jeweils farblich zu kennzeichnen sind.

Im Hinblick auf die allfällige Erteilung einer Teilbaubewilligung für das verglaste Geländer müssen entsprechend verbesserte bzw. ergänzte Projektpläne eingeholt werden.

c) Eine Bekanntmachung des Projekts nach Art. 25 ff. BewD¹¹ hat bislang nicht stattgefunden. Diese muss hinsichtlich des Geländerersatzes noch nachgeholt werden.

d) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG entscheidet die Beschwerdeinstanz selbst in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Eine Rückweisung kann insbesondere bei mangelnder Entscheidreife angezeigt sein; die Beschwerdebehörde soll nicht selber umfangreiche Beweismassnahmen durchführen müssen. Eine Rückweisung drängt sich auch dann auf, wenn sich die Vorinstanz noch nicht materiell zur Sache

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

geäussert hat, oder wenn die Vorinstanz über besondere Kenntnisse (bspw. Ortskenntnis) verfügt.¹²

Vorliegend muss der Beschwerdeführer im Hinblick auf eine allfällige Teilbaubewilligung für das verglaste Geländer zur Verbesserung der Baugesuchsunterlagen aufgefordert werden. Bezüglich des Geländerersatzes muss zudem die Bekanntmachung noch erfolgen. Das Verfahren ist demnach hinsichtlich einer allfälligen Teilbaubewilligung für den Geländerersatz noch nicht entscheidreif. Für eine Rückweisung spricht ferner, dass sich die Gemeinde im angefochtenen Entscheid noch nicht näher mit den materiellen Bewilligungsvoraussetzungen für den Geländerersatz befasst hat. Gestützt auf die verbesserten Projektpläne werden insbesondere die ästhetische Wirkung (Art. 9 BauG) und die Sicherheit vor Abstürzen (Art. 21 Abs. 1 BauG) zu beurteilen sein. Bei der ästhetischen Beurteilung kommt der Gemeinde die eigene Ortskenntnis zugute.

Aus diesen Gründen rechtfertigt sich hier eine Rückweisung. Demnach ist der Bauabschlag gemäss Dispositivziffer 1 des angefochtenen Entscheids hinsichtlich des Geländerersatzes aufzuheben und die Sache insoweit zur Fortsetzung des Verfahrens an die Gemeinde zurückzuweisen.

5. Erstinstanzliche Verfahrenskosten

a) Die Gemeinde wird mit dem neuen Entscheid hinsichtlich des Geländerersatzes die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens neu zu verlegen haben. Aus prozessökonomischen Gründen ist auf die Beanstandungen, die der Beschwerdeführer gegen die im angefochtenen Entscheid verlegten Kosten vorbringt, bereits hier einzugehen.

b) Nach Art. 52 Abs. 1 BewD trägt der Baugesuchsteller die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid eine von den voraussichtlichen Baukosten abhängige Pauschale für das Baubewilligungsverfahren (vgl. Gebührentarif der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 29. Juni 1994, Ziff. 310) mit einem Abzug für infolge des Bauabschlags nicht angefallenen Dienstleistungen (Gebührentarif, Ziff. 311.1) erhoben. Zusätzlich hat sie eine Grundgebühr (Gebührentarif, Ziff. 312.1) sowie einen Zuschlag für aussergewöhnliche Aufwendungen (4 Stunden à CHF 82.–, insgesamt CHF 328.–) zu den amtlichen Kosten gerechnet, die sie dem Beschwerdeführer auferlegt hat.

Der Beschwerdeführer beanstandet das Erheben eines Zuschlags für aussergewöhnliche Aufwendungen. Er macht geltend, Zuschläge für aussergewöhnliche Aufwendungen könnten gemäss Gebührentarif, Ziff. 312.7 für zusätzliche Besichtigungen oder Verhandlungen erhoben werden. Solche Aufwendungen seien hier nicht angefallen. Es sei daher von der Erhebung des Zuschlags für aussergewöhnliche Aufwendungen abzusehen.

c) Der Gebührentarif regelt Zuschläge für aussergewöhnliche Aufwendungen in Baubewilligungsverfahren in Ziff. 312.7 wie folgt: «Für aussergewöhnliche Aufwendungen, wie zusätzliche Besichtigungen, Verhandlungen werden Zuschläge im Zeittarif auf der Basis von Ziff. 12 wie folgt berechnet: [div. Stundenansätze]».

Die Gemeinde begründet im angefochtenen Entscheid nicht, wodurch ihr aussergewöhnliche Aufwendungen angefallen wären. In ihrer Stellungnahme vom 8. Februar 2024 erklärt sie, dass zusätzliche Besichtigungen oder Verhandlungen im Gebührentarif, Ziff. 312.7 exemplarisch genannt würden. Es handle sich nicht um eine abschliessende Aufzählung. Auch für sonstige ausserge-

¹² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8

wöhnliche Aufwendungen könnten Zuschläge gemacht werden. Das streitige Bauvorhaben habe erwiesenermassen aussergewöhnliche Aufwendungen verursacht. Dies werde durch die Vorakten belegt.

Abweichungen von einem üblichen Tarifrahmen müssen begründbar sein.¹³ Den Vorakten und der im angefochtenen Entscheid wiedergegebenen Verfahrensgeschichte lässt sich nicht entnehmen, dass und inwiefern der Gemeinde im bisherigen erstinstanzlichen Verfahren aussergewöhnliche Aufwendungen angefallen wären. Die Gemeinde hat zwei verfahrensleitende Verfügungen erlassen. Am 16. Juni 2023 gewährte sie dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör im Hinblick auf den beabsichtigten Bauabschlag ohne Bekanntmachung. Nach der Projektänderung vom 17. Juli 2023 teilte sie dem Beschwerdeführer am 18. August 2023 mit, dass die Projektänderung an der Beurteilung nichts ändere, und gewährte ihm erneut das rechtliche Gehör. Anschliessend fällte sie ohne vorgängige Bekanntmachung den Bauentscheid. Die Gewährung des rechtlichen Gehörs im Hinblick auf den beabsichtigten Bauabschlag zählt zum regulären Aufwand im Baubewilligungsverfahren (vgl. Gebührentarif, Ziff. 310.3 - 310.5). Allfälliger Zusatzaufwand im Zusammenhang mit einer Projektänderung würde mit einem separaten Zuschlag verrechnet (Gebührentarif, Ziff. 312.6) und bildet somit keinen aussergewöhnlichen Aufwand im Sinne von Gebührentarif, Ziff. 312.7. Es sind damit keine aussergewöhnlichen Aufwendungen ersichtlich, die der Gemeinde im bisherigen erstinstanzlichen Verfahren angefallen wären.

Bei der neuen Kostenverlegung im Rahmen des von der Gemeinde zu treffenden Entscheids über den Geländerersatz wird die Gemeinde daher für das erstinstanzliche Verfahren bis und mit dem Bauentscheid vom 12. Dezember 2023 keine ausserordentlichen Aufwendungen anrechnen können.

6. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Das Verfahren wird zur Fortsetzung des Verfahrens betreffend Geländerersatz und zur neuen Verlegung der erstinstanzlichen Verfahrenskosten im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen. Ansonsten, d.h. hinsichtlich der Vergrösserung der Garage und hinsichtlich des Swimmingpools, ist die Beschwerde abzuweisen.

Der Beschwerdeführer dringt somit mit seinen Anträgen teilweise durch.

b) Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben.

Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴). Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer diese zur Hälfte, also im Umfang von CHF 1000.–, zu tragen. Der Gemeinde werden gemäss Art. 108 Abs. 2 VRPG keine Verfahrenskosten auferlegt. Die übrigen Verfahrenskosten trägt daher der Kanton.

¹³ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 30; Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 103 N. 9

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

c) Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Gemeinde dem Beschwerdeführer die Hälfte der Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht Parteikosten im Umfang von CHF 2517.60 geltend. Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer davon die Hälfte, also CHF 1258.80, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. a) In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Bauabschlag gemäss Dispositivziffer 1 des Bauentscheids der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 12. Dezember 2023 hinsichtlich des Ersatzes des bestehenden Stahlseilgeländers auf der Terrasse mit einem Glasgeländer aufgehoben. Insoweit wird die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Wohlen bei Bern zurückgewiesen.
b) Dispositivziffer 2 des Bauentscheids der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 12. Dezember 2023 wird ebenfalls aufgehoben. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens sind im Rahmen des Entscheids betreffend Ersatz des bestehenden Stahlseilgeländers auf der Terrasse mit einem Glasgeländer im Sinne der Erwägungen neu zu verlegen.
c) Hinsichtlich der Vergrösserung der Garage und des Einbaus eines Swimmingpools auf der Terrasse wird der Bauabschlag gemäss Dispositivziffer 1 des Bauentscheids der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 12. Dezember 2023 bestätigt. Insoweit wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1000.– zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Die Gemeinde Wohlen bei Bern hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von CHF 1258.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben

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. Soweit Dispositivziffern 1a bzw. 1b angefochten werden, ist vorausgesetzt, dass die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 3 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.