

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2005/41

Bern, 8. September 2005

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und

C. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri, Gemeindeverwaltung, Thunstrasse 74,
3074 Muri b. Bern

betreffend die Verfügung der Gemeinde-Baupolizeibehörde Muri vom 22. Februar 2005
(Baugesuch Nr. 2004/056; Dreifamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Am 30. Juni 2004 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Muri ein Baugesuch für folgendes Bauvorhaben ein: „Abbruch des unbewohnten Einfamilienhauses Nr. 51, der Gartenhalle 51a und der Einzelgarage 51b; Neubau eines Dreifamilienhauses (2 Vollgeschosse mit Flachdach plus Attikageschoss mit Pultdach) und einer unterirdischen Einstellhalle (für 6 PW und 16 Velos) mit Ein-/Ausfahrt auf den D._____weg.“ Das Baugrundstück (Muri-Gbbl.-Nr. E._____) liegt in der Wohnzone W2.

2. Gegen das Vorhaben gingen verschiedene Einsprachen und Rechtsverwahrungen ein, darunter die Einsprache der heutigen Beschwerdeführenden. An der Einigungsverhandlung wurde vereinbart, dass die Gemeinde zur Frage der Versickerungsverhältnisse einen Fachbericht des Kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA) einhole und diesen den Parteien zustelle.

3. Das GSA führte in seinem Bericht vom 20. Oktober 2004 Folgendes aus: Das Baugrundstück liege innerhalb des Gewässerschutzbereichs B. Für die Planung und Realisierung von Versickerungsanlagen werde der Gemeinde empfohlen, der Bauherrschaft vorzuschreiben, dass sie für die Belange der Versickerung eine hydrogeologisch geschulte Fachperson beiziehe. Der Schutz von privaten Quellen bei Bautätigkeiten sei eine privatrechtliche Angelegenheit. Dazu könne sich das GSA nicht äussern. Die Gemeinde empfahl danach der Beschwerdegegnerin, durch eine Fachfirma die nötigen Untersuchungen durchzuführen und abzuklären. Die erforderlichen Massnahmen könnten dann als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden.

4. Am 10. Dezember 2004 erstellte das „Geologische Büro F._____“ ein Gutachten zur Versickerung des Regenabwassers. Es kam zum Schluss, dass die vom Gesetz geforderte Versickerung des unverschmutzten Meteorwassers wegen Platzmangels nicht flächig geschehen könne. Es müsse deshalb in einen Sickerschacht eingeleitet und punktförmig versickert werden. Mit einer Analyse des Baugrundes erhob das geologische Büro den Grundwasserspiegel: Dieser lag 3,0 m unter der Erdoberfläche.

5. Am 22. Februar 2005 fällte die Baupolizeibehörde von Muri den Gesamtbauentscheid: Sie erteilte die Gesamtbaubewilligung, welche neben der Baubewilligung auch die Gewässerschutzbewilligung, die Befreiung von der Schutzraumpflicht und die Anschlussbewilligungen für Wasser und Elektrizität enthielt. Die Bewilligung ist mit verschiedenen Nebenbestimmungen verknüpft. U.a. wurden die im Amtsbericht Gewässerschutz formulierten Bedingungen und Auflagen als verbindlich erklärt.

6. Diesen Entscheid haben die Beschwerdeführenden mit Baubeschwerde vom 25. März 2005 bei der BVE angefochten. Sie beantragen, die Gemeinde Muri sei anzuweisen, im gefällten Bauentscheid der Baugesuchstellerin verbindliche Auflagen betreffend Baugrubensicherung, Grundwasserstrom, Meteorwasserversickerung und Wasserqualität zu erteilen. Eventuell sei die Gesamtbewilligung aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen.

7. Die Gemeinde Muri vertritt in ihrer Vernehmlassung vom 1. April 2005 die Auffassung, die Beschwerde betreffe einzig Privatrecht. Die Bedenken der Beschwerdeführenden seien im Bauentscheid als Rechtsverwahrung entgegengenommen und der Bauherrschaft zur Kenntnis gebracht worden. Im Grundbuch seien auf dem Baugrundstück keine Lasten bezüglich Gewässer vermerkt. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei, und der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Muri vom 22. Februar 2005 sei zu bestätigen.

8. Am 13. Mai 2005 hat die Beschwerdegegnerin die Ausführungspläne für die Werkleitungen und den Sickerschacht eingereicht. Das Rechtsamt hat vom GSA eine Stellungnahme zu den Ausführungsplänen, insbesondere zum geplanten Sickerschacht eingeholt. Danach haben die Parteien Gelegenheit zu Schlussbemerkungen erhalten.

Auf die verschiedenen Rechtsschriften und den Fachbericht des GSA wird in den nachfolgenden Erwägungen, soweit für den Entscheid wesentlich, zurückzukommen sein.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist eine Gesamtbewilligung. Gemäss Art. 11 Abs. 1 KoG¹ kann ein Gesamtentscheid unabhängig von den geltend gemachten Einwänden einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden. Leitverfahren war im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (vgl. Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Beschwerdebefugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Einsprecher sind - soweit sie nicht die Verletzung von Bundesrecht geltend machen - nach der Regelung von Art. 40 Abs. 2 BauG nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt und müssen an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartun.

b) Die Beschwerdeführenden haben sich als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind mit ihren Anträgen dort unterlegen. Sie sind Eigentümer des südöstlich an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks Nr. 891 und damit Nachbarn des Baugrundstücks. Somit sind sie durch das Bauvorhaben mehr als jedermann betroffen und haben grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 65 Bst. a VRPG³ an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides. Sie haben alle Beschwerderügen gegen das Bauvorhaben bereits auch in der Einsprache vorgebracht.

c) Die Beschwerdegegnerin macht aber geltend, die beiden Parteien hätten sich rund einen Monat vor Einreichung des Baugesuchs ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt, das die Realisierung des nun umstrittenen Bauvorhabens ermöglichen sollte. Umso mehr erstaune es, dass die Beschwerdeführenden nun derart starke Opposition gegen das Bauvorhaben machten. Ihr Verhalten sei widersprüchlich, was gegen Art. 2 ZGB verstosse und deshalb keinen Rechtsschutz verdiene. Auf die Beschwerde sei bereits deshalb nicht einzutreten. Zudem diene die Beschwerde allein dem Schutz der Quelle der Beschwerdeführenden. Es gehe somit um privatrechtliche Fragen. Das Baubewilligungs-

¹ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (BSG 724.1)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721)

³ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (BSG 155.21)

und Baubeschwerdeverfahren diene hingegen einzig dazu, zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspreche. Private Rechte könnten daher nicht Gegenstand einer Baubeschwerde sein. Auch aus diesem Grund sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.

d) Zu diesen Einwänden der Beschwerdegegnerin ist Folgendes zu bemerken: Mit der Erteilung eines Näherbaurechts vergibt sich der Nachbar nicht aller späterer Einsprachemöglichkeiten, d.h. das Näherbaurecht hat nicht die Bedeutung einer generellen Zustimmung zu allen Aspekten des Bauvorhabens. Widersprüchliches Verhalten könnte den Beschwerdeführenden höchstens dann vorgeworfen werden, wenn sie nun im Beschwerdeverfahren die Unterschreitung des Grenzabstands zu ihrem Grundstück rügen würden. Dies tun sie nicht. Welche Rügen rein privatrechtlicher Natur sind und deshalb im Baubewilligungsverfahren nicht gehört werden können, wird nachfolgend im Einzelnen zu prüfen sein.

Grundsätzlich ist jedoch auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

2. Formelle Fehler im vorinstanzlichen Verfahren?

a) Die Beschwerdeführenden rügen, entgegen den Abmachungen an der Einigungsverhandlung und der Darstellung im Bauentscheid sei ihnen der Bericht des GSA nicht zugestellt worden. Sie hätten den Bericht dann nach der Eröffnung des Bauentscheides selber auf der Bauverwaltung abgeholt. Das Nichteröffnen des Berichts stelle einen formellen Fehler dar, welcher zur Aufhebung des Gesamtbauentscheides führen müsse. Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, die Stellungnahme des GSA sei den Beschwerdeführenden (mit gewöhnlicher Post) zugestellt worden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege somit nicht vor. Zudem wäre ihnen durch eine erst nachträgliche Eröffnung auch kein Nachteil entstanden, hätten sie doch zugestandenermassen vor Ablauf der Beschwerdefrist vom Inhalt der Stellungnahme Kenntnis nehmen können.

b) In den amtlichen Akten befindet sich die Kopie eines Schreibens der Bauverwaltung Muri an die Beschwerdeführenden vom 2. November 2004, mit welchem der Bericht des

GSA den Beschwerdeführenden zugestellt wurde. Die Zustellung erfolgte allerdings nicht eingeschrieben, so dass der Beweis für den effektiven Eingang bei den Beschwerdeführenden fehlt. Da die Beschwerdeführenden aber von der Stellungnahme jedenfalls noch vor Ablauf der Beschwerdefrist Kenntnis hatten, weil sie gemäss ihren Angaben sie selbst bei der Gemeinde abholten, ist ihnen (mit Ausnahme des Gangs auf die Gemeindeverwaltung) kein Nachteil entstanden und es fehlt ihnen somit das schutzwürdige Interesse an dieser Rüge. Der allfällige Mangel wäre ohnehin nicht derart erheblich, dass das Verfahren aufgehoben werden müsse. Die Eröffnung eines Fachberichts kann nötigenfalls auch im Beschwerdeverfahren noch nachgeholt und der Mangel damit geheilt werden.

3. Baugrubensicherung

a) Materiell machen die Beschwerdeführenden geltend, die Baugrubensicherung müsse vor Baubeginn geklärt werden. Gemäss den Projektunterlagen werde die Baugrube nämlich fast die gesamte Bauparzelle beanspruchen und ihr Gebäude liege in unmittelbarer Nähe der Baugrube. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, ein Rissprotokoll zu erstellen und es seien auf ihrer Parzelle sämtliche Gebäudekoten (Höhenmesspunkte) aufzunehmen. Zur Begründung dieser Forderungen reichen die Beschwerdeführenden eine geologisch-hydrogeologische Stellungnahme der Firma G._____ AG ein. Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, beim geforderten Rissprotokoll gehe es um das privatrechtliche Verhältnis zwischen den beiden Parteien. Es gebe keine Bauvorschrift, die die Erstellung eines Rissprotokolls gebieten würde. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunde sei der Bauherrschaft von Gesetzes wegen vorgeschrieben (in Art. 57 BauV) und erfordere deshalb keine zusätzliche Auflage im Bauentscheid. Soweit darauf eingetreten werden könne, sei die Rüge somit unbegründet.

b) Laut Art. 21 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Formulierung von Art. 21 BauG ist sehr allgemein gehalten, weil es nicht möglich ist, in einem gesetzlichen Erlass die Vielfalt der sicherheitstechnischen Fragen, die sich bei der Ausführung und Konstruktion von Bauten stellen, zu erfassen. Art. 57 BauV als Ausführungsbestimmung zu Art. 21 BauG verweist deshalb auf die einschlägigen Normen der Fachverbände. Die Bauherren sind nach Art. 57 Abs. 1 BauV verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und

Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten, mehr wird mit wenigen Ausnahmen im Baurecht nicht verlangt. Ob später in allen Punkten nach den Regeln der Baukunde gebaut wird oder nicht, kann wegen der Vielfältigkeit der sicherheitstechnischen Fragen im Laufe der Bauausführung zwangsläufig nicht Gegenstand des vorgängig stattfindenden Baubewilligungsverfahren bilden. Das Projektierungsverfahren ist im Zeitpunkt der Baueingabe noch nicht derart weit fortgeschritten, dass alle Details der Bauausführung bereits bekannt sind. Es wäre wegen des damit verbundenen Aufwandes auch nicht verhältnismässig, wenn alle sich aus den Regeln der Baukunde ergebenden Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und die Lösungen dafür dargelegt werden müssten, wenn noch gar nicht klar ist, ob überhaupt gebaut werden darf. Das Baurecht beschränkt sich deshalb darauf, die Bauherrschaft auf die - bereits gestützt auf das Privatrecht und das Strafrecht geltenden - Regeln der Baukunde zu verweisen.

c) Dass die Regeln der Baukunde eingehalten werden müssen, gilt auch für den vorliegenden Fall, ohne dass dies ausdrücklich als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden muss. Die Beschwerdegegnerin hat die nach den Umständen sich aufdrängenden Sicherheitsvorkehrungen als unmittelbar anwendbare Verhaltensvorschriften ohne weiteres zu beachten. Dies genügt, denn es darf als notorisch bezeichnet werden, dass die aktuelle Bautechnik für Stabilitätsprobleme bei Baugruben selbst bei schwierigen Grundstücksverhältnissen einwandfreie Lösungen gestattet. Die Nichtbeachtung der Regeln der Baukunde kann nicht nur zivilrechtliche Schadenersatzansprüche, sondern auch ein strafrechtliches Verfahren nach sich ziehen (Art. 229 StGB).

d) Das von den Beschwerdeführenden geforderte Rissprotokoll und die Aufnahme der Gebäudekoten haben den Zweck, im Falle einer Schädigung ihres Gebäudes das Ausmass des Schadens und somit auch das Ausmass des geschuldeten Schadenersatzes zu bestimmen. Es handelt sich bei diesen Massnahmen einzig um vorzeitige Beweissicherungen für einen allfälligen späteren Zivilrechtsstreit. Ein öffentliches Interesse an der Erstellung von Rissprotokollen ist nicht ersichtlich. Diese Beweissicherung kann daher nicht Gegenstand des öffentlichrechtlichen Baubewilligungsverfahrens bilden. Auf die Rüge ist somit nicht einzutreten.

e) Die BVE hat in einem andern Beschwerdeverfahren die Bauherrschaft eines

Einfamilienhauses dazu verpflichtet, vor Baubeginn einen Geologen beizuziehen, um den Baugrund zu beurteilen und allenfalls besondere Massnahmen zu dessen Sicherung vorzuschlagen. In jenem Fall handelte es sich aber sowohl beim Boden der Bauparzelle als auch der umliegenden Parzellen um offensichtlich deutlich instabilen Baugrund. Solche besonderen Verhältnisse fehlen hier, so dass jener Fall (publiziert in BVR 2001, S. 301) nicht mit dem Fall hier verglichen werden kann. Die Anordnung eines Rissprotokolls war auch in jenem Fall abgelehnt worden.

4. Störung des Grundwasserstroms

a) Weiter rügen die Beschwerdeführenden mit Hinweis auf die Stellungnahme der Firma G._____ AG, der bestehende Grundwasserstrom werde durch das geplante Bauwerk gestört. Die Nebenbestimmungen zur Gewässerschutzbewilligung seien viel zu allgemein formuliert. Notfallkonzepte fehlten völlig. Vor Baubeginn müsse eine hydrogeologische Baubegleitung benannt werden, welche eventuelle Massnahmen zur Sicherstellung des Quellzuflusses anordnen könne. Die Abwasserleitungen sollten gemäss Plan Nr. 01 die Baugrube 0,8 m unter der Oberkante des fertigen Erdgeschosses in südwestlicher Richtung verlassen. Diese Leitungen müssten unbedingt höher gelegt werden, d.h. über OK Wasserspiegel. Ein Abfliessen (wohl des Quellwassers) durch den sehr tiefen Leitungsgraben sei unbedingt zu verhindern. Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, bei der behaupteten Störung des Grundwasserstroms gehe es um die Schüttungsmenge der Quelle und somit ebenfalls um ein privatrechtliches Verhältnis zwischen den beiden Parteien. Zudem sei keine Störung des Grundwasserstroms zu erwarten. Das Gebiet D._____strasse sei bereits weitgehend überbaut. Die Neuüberbauung der Parzelle E._____ habe deshalb keine spürbaren Auswirkungen. Der Grundwasserspiegel liege zudem rund 3 m unter dem gewachsenen Terrain. Das Bauvorhaben reiche nur geringfügig in den Grundwasserspiegel. Eine Beeinflussung des Grundwasserstroms könne damit ausgeschlossen werden.

b) Soweit es den Beschwerdeführenden tatsächlich um die Schüttungsmenge der Quelle oder um die Qualität des Quellwassers geht, ist der Beschwerdegegnerin darin zuzustimmen, dass es sich dabei um eine zivilrechtliche Frage handelt, die im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen ist. Insoweit kann auf die Rüge nicht eingetreten werden. Soweit die Beschwerdeführenden aber geltend machen, durch das Bauvorhaben

werde der Grundwasserstrom als Ganzes beeinträchtigt, wird die Verletzung von öffentlichrechtlichen Vorschriften gerügt, die bei der Erteilung der Gewässerschutzbewilligung - die ebenfalls Bestandteil der Gesamtbewilligung darstellt - zu prüfen ist:

c) Das Baugrundstück befindet sich im Gewässerschutzbereich B, d.h. in einem Bereich, in dem keine besonderen Anforderungen an den Grundwasser- oder Oberflächenwasserschutz bestehen. Es kommt somit einzig die allgemeine Regel von Art. 3 GSchG⁴ zur Anwendung, wonach jedermann verpflichtet ist, alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Einwirkungen auf die Gewässer zu vermeiden. Weitergehende Vorschriften gibt es für den Gewässerschutzbereich B nicht. Insbesondere gibt es keine Vorschrift, die einen bestimmten Abstand von Abwasserleitungen zum Grundwasser vorschreibt.

d) In der angefochtenen Gesamtbewilligung sind die Bedingungen und Auflagen des Amtsberichts (des Leiters Abwasserentsorgung der Bauverwaltung von Muri) zum Gewässerschutz für verbindlich erklärt worden (Ziff. 3 der Nebenbestimmungen der Gesamtbewilligung). Für die Anforderungen an die Abwasserleitung gelten demnach folgende Nebenbestimmungen: Erstens muss vor Baubeginn der Bauverwaltung ein Kanalisationsplan im Doppel eingereicht werden (Ziff. 1 der Nebenbestimmungen zur Gewässerschutzbewilligung), zweitens dürfen nur Rohrleitungssysteme, Entwässerungsgegenstände und Abscheideanlagen mit VSA⁵-Zulassungsempfehlung verwendet werden (Ziff. 6) und drittens muss die Bemessung und Ausführung der Liegenschafts- und Grundstücksentwässerung den Normen SN 592000 und SIA 190 zu entsprechen (Ziff. 7).

e) Die SN 592000 und die SIA-Norm 190 halten den Stand der Technik auf dem Gebiet der Abwasserentsorgung fest. Weitere Anforderungen können bei einem Baugrundstück im Gewässerschutzbereich B gestützt auf öffentliches Recht nicht gestellt werden. Die von der Gemeinde verfügbaren Auflagen sind somit genügend. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

⁴ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)

⁵ Verband Schweizerischer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute

5. Versickerung des Regenabwassers

- a) Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, gemäss Werkleitungsplan sei auch geplant, das Regenabwasser der Dachflächen und Dachterrassen sowie anfallendes Abwasser der Einstellhalle in einen (im Vergleich zum Strassenniveau) 6 m tiefen Versickerungsschacht nordöstlich des Neubaus einzuleiten. Dies werde die Qualität des Quellwassers massiv beeinträchtigen und damit dessen Nutzung verunmöglichen. Die Versickerung im Sickerschacht sei nur für unverschmutztes Regenabwasser zulässig, also nur für dasjenige vom Dach. Das Regenabwasser von der Dachterrasse, von Balkonen und von der Einstellhalle und dem Besucherparkplatz dürfe nach den kantonalen Richtlinien und der Stellungnahme des von ihnen beauftragten Geologen nur über eine natürlich gewachsene Filterstrecke von mindestens 1 m Stärke geschehen.
- b) Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, auch die behauptete Verunreinigung der Quelle durch die Versickerung betreffe ein privatrechtliches Verhältnis, weshalb darauf nicht eingetreten werden könne. Der Sickerschacht genüge im Übrigen entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden den Anforderungen des Gewässerschutzrechts.
- c) Der Beschwerdegegnerin ist darin zuzustimmen, dass die Rüge der Beschwerdeführenden, soweit sie die Verunreinigung ihrer Quelle befürchten, in erster Linie privatrechtlicher Natur und damit im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen ist. Die Beschwerdeführenden machen aber auch geltend, das Grundwasservorkommen als solches werde durch die geplante Versickerung beeinträchtigt. Diese Rüge kann im Gewässerschutzbewilligungsverfahren vorgebracht werden; es ist darauf einzutreten.
- d) Laut Art. 17 Abs. 1 KGV ist nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen versickern zu lassen. Für verschmutztes Abwasser gilt die Regelung von Art. 16 KGV. Danach sind Abwässer von Wasch-, Lager- und Aussenarbeitsplätzen in der Regel in die Misch- oder Schmutzabwasserkanalisation abzuleiten. Das GSA entscheidet über eine allfällige Vorbehandlung dieser Abwässer.
- e) Die Beschwerdegegnerin plante ursprünglich, sämtliches Regenwasser, auch das auf den Balkonen und Dachterrassen und in der Einstellhalle anfallende, in einem Sickerschacht versickern zu lassen. Sie begründet diese Lösung damit, dass das von ihr

beigezogene geologische Büro festgestellt habe, dass eine flächenhafte Versickerung mit Oberbodenpassage aus Platzmangel nicht möglich sei. Für solche Fälle sei auch nach den Richtlinien des GSA eine Versickerung in einem Sickerschacht zulässig. Das in Art. 7 GSchG und Art. 17 KGV⁶ genannte Wasser gelte im Rechtssinne als unverschmutzt, weshalb die gesetzlich gebotene Versickerung mit den Anliegen des Gewässerschutzes vereinbar sei. Im Beschwerdeverfahren hat sie ihre Absichten betreffend Abwasserentsorgung präzisiert und mit neuen Plänen dokumentiert: Der Schlammssammler in der Einstellhalle soll nun als toter Schacht ohne Abflussleitung gebaut werden (und muss somit von Zeit zu Zeit entleert werden). Der Sickerschacht für das Regenabwasser von Dach und Dachterrasse wird nach dem Vorschlag im Bericht des Geologischen Büros Dr. Hans-Peter Weiss vom 10. Dezember 2004 konzipiert. Weiter ist die Einleitung des Meteorwassers in den Schacht, ca. 1 bis 2 m oberhalb des Grundwasserspiegels, geplant. Die Versickerung soll über eine Fliesmatte erfolgen. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, weil es sich dabei nicht um baubewilligungspflichtige Änderungen handle, sei eine Anhörung der Beschwerdeführenden zu den neuen Plänen nicht erforderlich.

f) Vorab kann der Auffassung der Beschwerdegegnerin, dass diese Änderungen nicht baubewilligungspflichtig sind, gestützt auf Art. 4 Abs. 1 Bst. b Ziff. 5 (e contrario) BewD zugestimmt werden. Das Rechtsamt hat deshalb kein Projektänderungsverfahren im Sinne von Art. 43 BewD⁷ durchgeführt. Die Beschwerdeführenden und die Gemeinde konnten im Rahmen der Schlussbemerkungen zur neuen Lösung Stellung nehmen. Das Rechtsamt hat zudem zur Frage der Versickerung einen Fachbericht des GSA eingeholt. Das GSA hat ausgeführt, über den Sickerschacht des Typs b - also ohne Oberbodenpassage - dürfe gemäss den „Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser (Verfahren und technische Hinweise, Ausgabe 1999)“ (im Folgenden: Versickerungsrichtlinien) ausschliesslich Dachwasser versickert werden. Das Versickern des Abwassers von Vorplätzen, Hauszufahrten, Balkonen und Terrassen dürfe nur über eine Versickerungsanlage des Typs a - also mit Oberbodenpassage - erfolgen, oder müsse, wenn dies nicht möglich sei, in die Regenabwasserkanalisation (sofern vorhanden) oder in die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Weiter müsse bei Versickerungsanlagen des Typs b ab unterkant der Versickerungsanlage bis zum höchsten Grundwasserspiegel eine natürlich gewachsene ungestörte vertikale Filterstrecke von mindestens einem Meter vorhanden sein. Dies dürfte gemäss Ausführungsplan knapp zutreffen, sofern der im Plan

⁶ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (BSG 821.1)

⁷ Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BSG 725.1)

angegebene Abstand von einem Meter zwischen Unterkante Betonkiesschüttung und Grundwasserspiegel strikte eingehalten werde. Der Durchmesser des Schlamm Sammlers betrage gemäss Ausführungsplan nur 60 cm. In den Versickerungsrichtlinien des GSA sei ein Minstdurchmesser von 80 cm vorgeschrieben. Ausserdem dürfe der Schlamm Sammler im Gegensatz zum Ausführungsplan, der einen gelochten Deckel vorsehe, nur mit einem dichten Schachtdeckel versehen werden.

g) In den Versickerungsrichtlinien des GSA wird das Regenabwasser von begehbaren Flachdächern und Balkonen nicht speziell erwähnt. Erwähnt werden einerseits „Dachflächen in Wohn- und Landwirtschaftszonen“ und „Reinabwasser wie Brunnen-, Sicker-, Grund- und Quellwasser“, bei denen auch eine Versickerungsanlage des Typs b (ohne Oberbodenpassage) zur Anwendung kommen darf. Andererseits werden Vorplätze, Parkplätze für Personenwagen, Hauszufahrten innerhalb Wohnzonen, Gemeinde- und Privatstrassen sowie Umschlag-, Park- und Lagerplätze, Vorplätze, Dachflächen von Industrie- und Gewerbebetrieben, Kantonsstrassen, Nationalstrassen und Bahnanlagen erwähnt, bei denen die Versickerung des Regenabwassers nur mit einer Vorbehandlung - der Oberbodenpassage - zulässig ist (Versickerungsanlage des Typs a).

h) Als die Versickerungsrichtlinien vom GSA im Jahr 1999 erlassen wurden, war man sich der Problematik der begehbaren Dachflächen offenbar noch nicht in genügendem Ausmass bewusst. Das Regenabwasser von begehbaren Attika-Flächen, Dachterrassen und Balkonen kann nämlich aufgrund der Praxiserfahrungen nicht als „nicht verschmutztes Regenabwasser“ im Sinne von Art. 17 KGV bezeichnet werden. Dieses Abwasser ist als Folge der oft intensiven Nutzung dieser Flächen häufig erheblich verschmutzt. Das GSA verlangt deshalb nach seiner neueren Praxis, die es in seinem Informationsbulletin 3/2003 bekannt gemacht hat, dass Regenabwasser von begehbaren Attika-Flächen, Dachterrassen und Balkonen wie verschmutztes Regenabwasser zu behandeln ist. Dies bedeutet, dass es nur über eine Versickerungsanlage des Typs a (mit Oberbodenpassage) versickert werden darf oder, wenn dies nicht möglich ist, der Kanalisation zugeführt werden muss. Diese neue Praxis des GSA überzeugt und steht in Einklang mit dem Grundsatz von Art. 3 GSchG, wonach jedermann verpflichtet ist, alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Einwirkungen auf die Gewässer zu vermeiden. Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, dass die Beschwerdegegnerin - weil eine Versickerung mit Oberbodenpassage aus Platzgründen offenbar nicht möglich ist - mit einer zusätzlichen Auflage zu verpflichten ist, das Regenabwasser von der Terrasse der Misch- oder

Schmutzabwasserkanalisation zuzuführen und nicht in den Sickerschacht für das Dachwasser einzuleiten.

i) Weiter sind auch die drei andern Hinweise des GSA als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen: Der Schlammssammler muss einen Innendurchmesser von mindestens 80 cm aufweisen und er ist mit einem ungelochten, dichten Schachtdeckel zu verschliessen. Der Mindestdurchmesser von 80 cm ist für eine genügende Zugänglichkeit erforderlich. Der dichte Schachtdeckel ist erforderlich, damit nicht anderes Oberflächenwasser via Schlammssammler in den Sickerschacht gelangt. Zudem ist die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, dass der im Plan vorgesehene Abstand von 1 m zwischen unterkant Versickerungsanlage und Höchststand des Grundwassers auch tatsächlich strikte eingehalten wird.

6. Überwachungsprogramm für Ermittlung der Wasserqualität

Schliesslich fordern die Beschwerdeführenden unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Firma G._____ AG, die Wasserqualität müsse mit einem Überwachungsprogramm vor, während und nach der Bauphase ermittelt werden. Ein solches Überwachungsprogramm kann allerdings gestützt auf das öffentliche Recht nur dann verlangt werden, wenn öffentliche Wasserefassungen betroffen sind. Dies ist hier nicht der Fall. Wünscht der Eigentümer einer privaten Quelfassung ein solches Überwachungsprogramm, so hat er dies auf dem Zivilrechtsweg zu erwirken.

7. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Beschwerdeführenden haben mit ihrer Beschwerde insofern Erfolg, als die erteilte Baubewilligung mit vier neuen Auflagen zu versehen ist (vgl. Erw. 5.h und i), wobei nur zwei der Auflagen (betreffend Abwasser von der Terrasse und Einhaltung des Abstands des Sickerschachts zum Grundwasser) direkt mit ihren Rügen in Zusammenhang stehen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

b) Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten - von hier nicht zutref-

fenden Ausnahmen abgesehen - der unterliegenden Partei auferlegt. Die Beschwerdeführenden unterliegen mit ihrem Hauptantrag, zusätzliche Auflagen betreffend Baugrubensicherung, Grundwasserstrom und Wasserqualität zu verfügen und mit ihrem Eventualantrag auf Bauabschlag vollständig. Nur mit ihrem Antrag auf zusätzliche Auflagen im Bereich der Meteorwasserversickerung haben sie Erfolg. Sie obsiegen damit nur zu etwa einem Viertel und haben demzufolge drei Viertel der Verfahrenskosten zu tragen. Das letzte Viertel der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin zu tragen. Die Verfahrenskosten werden auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.-- festgelegt. Darin ist der Fachbericht des GSA angemessen berücksichtigt.

c) Für die Verlegung der Parteikosten gilt Art. 108 Abs. 3 VRPG. Danach hat die unterliegende Partei der Gegenpartei grundsätzlich die Parteikosten zu ersetzen, wiederum von hier nicht zutreffenden Ausnahmen abgesehen. Da die Beschwerdeführenden zu ungefähr drei Viertel unterliegen, werden sie verpflichtet, der Beschwerdegegnerin drei Viertel der Parteikosten zu ersetzen. Der Anwalt der Beschwerdegegnerin beziffert seine Kosten auf Fr. 3'661.20 (Fr. 3'300.-- Anwaltsgebühr, Fr. 102.60 Auslagen und Fr. 258.60 MWSt). Die Kostennote gibt keinen Anlass zu Bemerkungen. Drei Viertel des Betrags machen Fr. 2'745.90 aus.

d) Die Beschwerdeführenden stellen ebenfalls Antrag auf Parteikostenersatz. Unter anderem führen sie den Aufwand für das von ihnen eingeholte Privatgutachten an. Die Parteikosten umfassen laut Art. 104 Abs. 1 VRPG den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand. Nach Abs. 2 derselben Bestimmung kann die Verwaltungsjustizbehörde bei aufwändigen Verfahren Privaten, die ihren Prozess selber geführt haben, eine angemessene Parteientschädigung und Auslagenersatz zuerkennen. Die Beschwerdeführenden waren durch keinen Anwalt vertreten. Das vorliegende Verfahren kann auch nicht als aufwändig bezeichnet werden. Es besteht damit keine gesetzliche Grundlage dafür, ihnen ebenfalls eine Parteikostenentschädigung zuzusprechen.

III. Entscheid

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die erteilte Gesamtbewilligung mit

folgenden zusätzlichen Auflagen bestätigt:

- a. Das Regenabwasser von der Terrasse muss der Kanalisation zugeführt werden und darf nicht in den Sickerschacht für das Dachwasser eingeleitet werden.
 - b. Ab unterkant der Versickerungsanlage bis zum höchsten Grundwasserspiegel muss die natürlich gewachsene ungestörte vertikale Filterstrecke von mindestens einem Meter strikt eingehalten werden.
 - c. Der Schlammssammler muss einen Innendurchmesser von mindestens 80 cm aufweisen.
 - d. Der Schlammssammler muss mit einem dichten Schachtdeckel ohne Lochung verschlossen werden.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
 3. Die Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 1'600.-- werden zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 1'200.--, den Beschwerdeführenden und zu einem Viertel, ausmachend Fr. 400.--, der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt.
Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für ihren gesamten Betrag.
 4. Die Beschwerdeführenden werden verurteilt, der Beschwerdegegnerin drei Viertel von deren Parteikosten, ausmachend Fr. 2'745.90 zu ersetzen.
Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____ und Frau B._____, als Gerichtsurkunde
- Herrn Fürsprecher H._____ z.H. der Beschwerdegegnerin, als Gerichtsurkunde
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri, Gemeindeverwaltung, als Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalter/in von ..., zur Kenntnis
- Kopie zur Kenntnisnahme an: GSA, Abteilung Grundwasserschutz

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer