

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/136

Bern, 20. Juni 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Beschwerdeführende 1 - 10

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____

und

Herrn B. _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____



_____ sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Urtenen-Schönbühl, Gemeindeverwaltung,
Zentrumsplatz 8, Postfach, 3322 Schönbühl-Urtenen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Urtenen-Schönbühl
vom 4. September 2018 (Baugesuch Nr. 2018-002; Neubau Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 1. Februar 2018 bei der Gemeinde Urtenen-Schönbühl ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Einstellhalle mit neun Autoabstellplätzen auf der Parzelle Urtenen-Schönbühl Gbbl. Nr. D. _____. Das Grundstück liegt in der Wohnzone 2-geschossig W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 4. September 2018 erteilte die Gemeinde Urtenen-Schönbühl die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

2. Gegen diesen Bauentscheid reichten die Beschwerdeführenden am 4. Oktober 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 4. September 2018 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen, namentlich zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Erstellung eines verbindlichen Sicherheitskonzepts, beispielsweise Erstellung von Ausweichstellen, eines Wendeplatzes, von Ampeln usw.). Subeventualiter sei die Gemeinde im Fall der Erteilung der Baubewilligung anzuweisen, vor Umsetzung des Bauvorhabens geeignete Massnahmen zu treffen, namentlich zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Erstellung eines verbindlichen Sicherheitskonzepts, beispielsweise Erstellung von Ausweichstellen, eines Wendeplatzes, von Ampeln usw.). Ihre Rügen betreffen insbesondere die Erschliessung und die Verkehrssicherheit.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde nahm in ihrer Eingabe vom 9. November 2018 Stellung zur Beschwerde, ohne einen expliziten Antrag zu stellen. Der Beschwerdegegner beantragt mit Beschwerdeantwort vom 12. November 2018, die Beschwerde sei abzuweisen.

4. Das Rechtsamt teilte den Beteiligten mit, aufgrund einer summarischen Beurteilung gehe es davon aus, dass die südliche Umfassungsmauer der Einstellhalle keine unterirdische Anlage oder Unterkellerung darstelle. In diesem Fall sei der Strassenabstand von 3,6 m unterschritten. Ausserdem sei davon auszugehen, dass die Gebäudehöhe bei der Südfassade überschritten sei, da die Gebäudeversetzung weniger als 2 m betrage.

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

Die Gemeinde führte mit Eingabe vom 9. Januar 2019 aus, dass der Bauteil nach ihrer Auffassung eine Unterkellerung resp. unterirdische Anlage darstelle. Zur Gebäudehöhe erklärte sie, der Rücksprung erreiche die reglementarischen 2 m nicht, es sei eine Projektänderung erforderlich. Es sei aber zu beachten, dass Abgrabungen, die weniger als $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge betragen, bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht angerechnet würden. Werde die Abgrabung ebenfalls entlang des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, wären die zulässigen $\frac{2}{3}$ nicht überschritten, werde sie jedoch entlang des (virtuell verlängerten) Fassadenabschnitts gemessen, wäre sie überschritten. Die Beschwerdeführenden äusserten sich mit Eingabe vom 9. Januar 2019 und machten unter anderem geltend, das Vorhaben sei auch deshalb nicht bewilligungsfähig, weil der Strassenabstand nicht eingehalten und die Gebäudehöhe sowie die zulässige Geschosszahl erheblich überschritten würden.

5. Der Beschwerdegegner reichte am 9. Januar 2019 eine Projektänderung ein (bei der BVE eingegangen am 11. Januar 2019). Er führte aus, beim geänderten Projekt halte die südliche Umfassungsmauer der Einstellhalle den Strassenabstand von 3,6 m ein. Im Abstand von 2 m zur Strasse werde eine Stützmauer in das Vorland gesetzt. Die Bestimmung, wonach Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht an die Gebäudehöhe angerechnet würden, sei eingehalten. Am 17. Januar 2019 reichte er den dazugehörigen "Vergleichsplan Einstellhalleneinfahrt" ein. Die Beschwerdeführenden reichten am 18. Januar 2019 eine Replik ein.

6. Das Rechtsamt stellte den Beteiligten die Projektänderung vorerst zur Kenntnis zu. Es führte dazu aus, dass es aufgrund der aktuell bestehenden hohen Stützmauern eine frühere Terrainveränderung als wahrscheinlich erachte. Der Beschwerdegegner wurde gebeten, auf den Plänen das fertige und gewachsene Terrain bis zur Strasse einzuzeichnen und für das gewachsene Terrain einen Nachweis zu erbringen. Gleichzeitig erhielt er Gelegenheit, bei der Einstellenausfahrt genügende Sichtweiten gegen Westen vorzusehen. Das Rechtsamt ersuchte die Gemeinde, die Baubewilligungsakten des bestehenden Gebäudes einzureichen.

Die Gemeinde teilte mit Eingabe vom 18. Februar 2019 mit, dass das bestehende Wohnhaus 1932 erbaut worden sei, im Archiv aber keine Unterlagen mehr dazu bestünden. Die vorhandenen späteren Bauakten reichte sie ein.

Der Beschwerdegegner reichte am 6. März 2019 den "Plan Fassaden / Schnitte mit Terrainvergleich" (rev. vom 21.02.2019) sowie den Plan Grundrisse (rev. vom 12.02.2019) ein. Die Eingabe umfasst auch eine Projektänderung bei der Einstellhallenausfahrt (Sichtweite gegen Westen). Gleichzeitig gab der Beschwerdegegner den von der M._____ Architekten AG erstellten Nachweis zum natürlichen Geländeverlauf nach Art. 97 BauV zu den Akten.

7. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zu den Projektänderungen und den Eingaben zu äussern. Davon machten der Beschwerdegegner und die Beschwerdeführenden je mit Eingaben vom 9. April 2019 Gebrauch. Der Beschwerdegegner äusserte sich zudem mit Eingabe vom 3. Juni 2019.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Dieser kann mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren – vorliegend das Baubewilligungsverfahren – massgeblich ist (Art. 11 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind als Nachbarn durch das Bauvorhaben in eigenen

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

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

schutzwürdigen Interessen betroffen. Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Die BVE prüft das Bauvorhaben mit umfassender Kognition (Art. 66 VRPG⁴). Sie ist nicht an die Anträge der Parteien gebunden, sondern kann den angefochtenen Bauentscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern oder aufheben, wenn er erhebliche Mängel aufweist (Art. 40 Abs. 3 BauG). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts kann das Nichteinhalten der Abstandsvorschriften oder der Gebäudemasse, welche ein Hauptmerkmal einer Baute sind, einen erheblichen Mangel i.S. von Art. 40 Abs. 3 BauG darstellen.⁵ In Zusammenhang mit der Rüge, dass der E._____weg für die Erschliessung des Bauvorhabens zu eng sei, stellte sich die Frage, ob bei der Einstellhalle des Bauvorhabens der Strassenabstand eingehalten ist. Ausserdem prüfte die BVE die Einhaltung der reglementarischen Gebäudehöhe von Amtes wegen, was auch die Frage des massgebenden Terrains einschloss. Die Beschwerdeführenden waren befugt, sich im Beschwerdeverfahren auch zu diesen Punkten zu äussern. Gegen die Projektänderungen des Beschwerdegegners konnten neue Rügen vorgebracht werden.

c) Die Beschwerdeführenden rügten bereits in ihrer Stellungnahme vom 9. Januar 2019 neu, dass die Geschosshöhe überschritten sei. Die frühere Beschränkung der Beschwerdebefugnis auf die Einsprachegründe (aArt. 40 Abs. 2 BauG) wurde mit der auf den 1. April 2017 in Kraft getretenen BauG-Revision aufgehoben. Grundsätzlich dürfen mit der Beschwerde auch neue Rügen erhoben werden. Hingegen ist zweifelhaft, ob es zulässig ist, nach Ablauf der Rechtsmittelfrist neue Rügen vorzubringen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens kann die Frage aber offen bleiben.

2. Gebäudehöhe / massgebendes Terrain

a) Es ist umstritten, ob beim Bauvorhaben gemäss der eingereichten Projektänderung die Gebäudehöhe eingehalten ist. Dabei ist zunächst zu klären, welches Terrain für die

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40/41 N. 11; BVR 2016 S. 79 E. 3.4; VGE 2017/51 vom 1. Mai 2018 E. 3.3

Messung der Gebäudehöhe massgebend ist. Das heute bestehende Wohnhaus wurde nach Angaben der Gemeinde 1932 erbaut. Das Terrain der Parzelle Nr. D. _____ weist zum E. _____ weg hin eine Höhendifferenz von 2,2 m bis 2,7 m auf und ist durch Stützmauern gesichert. Die Stützmauern sind gleich hoch wie die Garage, deren Dach zugleich als Terrasse dient. Während das bestehende Wohnhaus (ohne Garagenvorbau) einen Strassenabstand von etwa 6 m einhält,⁶ soll der geplante Neubau bis 3,6 m an die Strassenparzelle heranreichen.

b) Zur Gebäudehöhe bestimmt Art. 32 GBR⁷ Folgendes

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht bis oberkant des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten bis zu maximal 2/3 der Gebäudelänge, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 50 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Das Baureglement verweist für die Definition des gewachsenen Bodens auf aArt. 97 BauV⁸, der in Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der BMBV⁹ aufgehoben wurde. Die BMBV vereinheitlicht die Messweise und enthält verbindliche Bestimmungen zur Gebäudehöhe und zum massgebenden Terrain (Art. 1 und 14 BMBV). Da die Gemeinde Urtenen-Schönbühl ihre baurechtliche Grundordnung noch nicht an die Bestimmungen der BMBV angepasst hat, bleibt aArt. 97 BauV vorliegend anwendbar (vgl. Art. 34 Abs. 1 BMBV).¹⁰

Der frühere Art. 97 BauV lautet – soweit hier interessierend – wie folgt:

¹ Wo die Bauhöhe ab gewachsenem Boden zu messen ist, gilt als solcher das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht. Die Absätze 2 und 3 bleiben vorbehalten.

² Ist die Oberfläche des Baugrundstücks sichtbar durch künstliche Terrinauffüllungen gehoben, so ist die Bauhöhe zu messen,

⁶ Gemessen auf Orthofoto im Grundstücksinformations-System Grudis

⁷ Baureglement der Gemeinde Urtenen-Schönbühl, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 23.03.2006, Fassung mit Änderungen bis April 2018

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

¹⁰ VGE 2015/106 vom 8. Oktober 2015 E. 2.4 mit Hinweisen

- a vom ursprünglichen Terrain aus, wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält;
- b für Einfriedungen, Stützmauern und dergleichen zwischen beidseitig aufgeschütteten Grundstücken vom tieferen fertigen Terrain aus;
- c im Übrigen vom Niveau aus, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht.

³ Wird das Terrain abgegraben, so wird vom fertigen Terrain aus gemessen, wenn es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain.

c) Die Gemeinde erklärte, die Bauakten für das 1932 erstellte Wohnhaus seien im Archiv nicht mehr vorhanden. Die Überprüfung der vorhandenen Baubewilligungsdossiers der Nachbargebäude hätten keine Hinweise auf das gewachsene Terrain ergeben. Sie gehe davon aus, dass der natürliche Verlauf des gewachsenen Terrains ursprünglich etwa auf der heutigen Höhenkurve der Unterkante des ersten Vollgeschosses der bestehenden Liegenschaft E._____weg 8 verlaufen sei. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Bern-Solothurn sei erstmals in das gewachsene Terrain eingegriffen worden. Für den Bahnübergang sei auch eine Anpassung des Terrains beim E._____weg erfolgt. Im Bereich der Liegenschaft Nr. 8 liege der E._____weg daher bedeutend tiefer als das ursprünglich gewachsene Terrain. Sie erachte den von der Bauherrschaft gewählten Referenzpunkt zur Messung der Höhenmasse als plausibel. Jedenfalls sei es wahrscheinlicher, dass das gewachsene Terrain beim Referenzpunkt des Bauvorhabens (Höhenkote 529.0) liege, als dass es auf der Höhenkote des E._____wegs liege.

Der Beschwerdegegner erachtet die Höhe des bestehenden Terrains des Baugrundstücks (529 m üM) als massgebend. Er macht zusammengefasst geltend, aArt. 97 Abs. 1 BauV sei allgemein gültig und vorliegend anwendbar. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sei grundsätzlich von der Oberfläche des Grundstücks auszugehen, wie dieses vor dem Baubeginn bestehe. Der Niveausprung zwischen dem Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses und dem E._____weg resultiere davon, dass der E._____weg stark abgesenkt worden sei. Diese Absenkung habe keinen direkten Bezug zum Bauprojekt. Das heutige Haus sei auf dem gewachsenen Terrain gebaut worden; bautechnisch wäre es kaum möglich gewesen, das Haus auf aufgeschüttetem Terrain zu erstellen. Auf der Bauparzelle seien lediglich kleinere Hinterfüllungen vorgenommen worden.¹¹

¹¹ Eingabe vom 3.06.2019 und "Nachweis zum natürlichen Geländeverlauf gemäss Art. 97", Beilage zur Eingabe des Beschwerdegegners vom 6.03.2019, S. 2, im Folgenden "Nachweis"

Auch die Beschwerdeführenden erklären, aArt. 97 Abs. 1 BauV sei einschlägig. Der Begriff "vor Baubeginn" bedeute vor Beginn des aktuellen Bauvorhabens. Massgebend sei das aktuelle Terrain, nicht das gewachsene Terrain, wie es vor 90 Jahren vor dem Bau des heute bestehenden Gebäudes bestanden habe. Hätte der Ordnungsgeber tatsächlich auf das ursprüngliche Terrain abstellen wollen, hätte er das ausdrücklich so regeln müssen. Bei einer vorbestehenden Abgrabung sei auf das abgegrabene Terrain abzustellen. Die Gebäudehöhe müsse daher ab Niveau des E. _____ wegs gemessen werden und sei damit eindeutig überschritten.

d) Alle Beteiligten erachten demnach aArt. 97 Abs. 1 BauV als anwendbar, sie ziehen aber unterschiedliche Schlussfolgerungen daraus. Wird auf das gewachsene Terrain gemäss aArt. 97 Abs. 1 BauV abgestellt, ist nur das Terrain auf der Bauparzelle relevant. Die Terrainhöhe auf Nachbarparzellen – vorliegend dem E. _____ weg – ist in diesem Fall unerheblich. Nach der Rechtsprechung stellt aArt. 97 Abs. 1 BauV die Grundsatznorm dar, die in allen Situationen zum Tragen kommen soll, es sei denn, es liege ein ausdrücklich vorbehaltener Fall nach Abs. 2 oder 3 vor. In der Regel ist daher auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ausführung des (neuen) Bauvorhabens abzustellen, ohne dass ein früherer bzw. ursprünglicher Geländeverlauf festgestellt oder rekonstruiert werden müsste. Mit der Formulierung "vor Baubeginn" in Abs. 1 ist der Zustand vor Ausführung des aktuellen Vorhabens gemeint. Im Unterschied dazu spricht Abs. 2 Bst. a vom "ursprünglichen Terrain", es handelt sich somit um einen anderen Zustand. Die Absätze 2 und 3 sollen vorab Missbräuche verhindern. Abs. 2 betrifft bereits bestehende Auffüllungen, Abs. 3 regelt nur den Fall von Abgrabungen, die im Hinblick auf das konkrete Bauvorhaben ausgeführt werden.¹²

Die Regelung von aArt. 97 Abs. 1 BauV ist auf unüberbaute Grundstücke zugeschnitten. Nach der Rechtsprechung findet Abs. 1 zudem Anwendung auf historische Terrainveränderungen, welche seinerzeit in der Absicht vorgenommen und bewilligt wurden, dass künftig auf ihnen gebaut werden könne, d.h. dass die Oberfläche der Aufschüttung oder Abgrabung Ausgangspunkt künftiger Bauten sein sollte.¹³ Die Rechtsprechung beurteilte eine Terrainerhöhung in der Länggasse Bern, die in den 1870er-Jahren vorgenommen wurde, als solche historische Aufschüttung, die zwecks Schaffung von ebenem Baugrund ausgeführt wurde, um diesen sinnvoll überbaubar zu

¹² VGE 2007/22900 vom 5.5.2008 E. 3.3.2 und 3.3.3

¹³ VGE 22958 vom 12.10.2007 E. 3.4; VGE 2007/22900 vom 5.05.2008 E. 3.3.3 und 3.4.1

machen. Das Verwaltungsgericht erwog, in der Stadt Bern prägten Plateaubildungen und Stützmauern das Bild der vor mehr als 100 Jahren entstandenen bernischen Quartiere an Hanglage. Man habe Häuser gebaut, die auf einer flachen Unterlage zu stehen kommen mussten. Früher seien die technischen Möglichkeiten des Bauens am Hang eingeschränkt gewesen. Die neu entstandene Oberfläche sei dazu bestimmt gewesen, Ausgangspunkt künftiger Bauten und ihrer Höhenbestimmung zu sein. Solche historischen Aufschüttungen würden regelmässig als Teil des gewachsenen Terrains empfunden. Diesen Fall sehe Art. 97 BauV nicht vor, wohl weil Aufschüttungen zu diesem Zweck heute nicht mehr erwünscht und technisch auch nicht mehr notwendig seien. Art. 97 Abs. 2 Bst. c BauV sei auf solche historisch gewachsenen Verhältnisse nicht zugeschnitten. Die Oberfläche der Aufschüttung sei als gewachsener Boden im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BauV anzusehen.¹⁴ Ebenso wurde aArt. 97 Abs. 1 BauV im Fall einer Abgrabung des Bauterrains angewandt, die vor rund 100 Jahren zum Zwecke der besseren Bebaubarkeit vorgenommen worden war. Grund dafür war, dass Abs. 3 nur den Fall von Abgrabungen regelt, die im Hinblick auf das konkrete Bauvorhaben ausgeführt werden. Für die Neubauten, die anstelle der abgebrochenen Gebäude erstellt werden sollten, war daher das früher abgegrabene und ausgeebene Terrain massgebend.¹⁵

e) Es stellt sich die Frage, ob vorliegend ein vergleichbarer "historischer" Anwendungsfall vorliegt. In seinem Nachweis zum natürlichen Geländeverlauf gemäss Art. 97 BauV¹⁶ führte der Beschwerdegegner aus, im vorliegenden Gebiet habe eine Geländeerhebung bestanden. Für die Bahnstrecke sei diese Erhebung mit einem Einschnitt durchbrochen worden, damit das Gefälle für die Bahn nicht zu gross werde. Gemäss Luftbildern von 1937 und 1946 habe auf der Parzelle Nr. D._____ ursprünglich eine Böschung zur Bahnlinie hin bestanden. Die zur Bahnlinie abfallende Böschung ende abrupt beim heutigen Ende des E._____wegs. Das Ende der Böschung weise darauf hin, dass der E._____weg stark abgesenkt worden sei. Grund dafür sei der Bahnübergang, der die Gebäude auf der anderen Bahnseite erschlossen habe. Dieser Bahnübergang habe bereits vor dem Bau der Liegenschaften E._____weg 4, 6, 8 bestanden. Der E._____weg sei nicht für das damalige Magazin (heutige Garage) der

¹⁴ VGE 18905 und 18906 vom 4.2.1994 E. 2c bestätigt durch BGer 1P.168/1994 vom 18.8.1994, E. 4

¹⁵ VGE 2007/22900 vom 5.5.2008 E. 3.3.2 und 3.3.3, bestätigt durch BGer 1C_263/2008 vom 25.11.2008

¹⁶ "Nachweis" vgl. Fn. 11

Liegenschaft E. _____ weg 8 abgesenkt worden, sondern das Magazin sei so gebaut worden, weil der E. _____ weg derart stark abgesenkt worden sei.¹⁷

In Bezug auf das gewachsene Terrain auf der Parzelle Nr. D. _____ führte der Beschwerdegegner im "Nachweis" aus, im Bereich zwischen der Parzellenecke im Norden und der Flucht der Südfassade des bestehenden Gebäudes könne der heutige Geländeverlauf als ursprünglich respektive natürlich angesehen werden. Im Süden schliesse der Abhang an. Die Wohnsiedlung südlich des E. _____ wegs sei Ende der 1980er-Jahre gebaut worden. Sofern keine umfangreicheren Stützmauern geplant würden, könne davon ausgegangen werden, dass am Parzellenrand keine Terrainveränderung vorgenommen würden. Die Schnittlinie der Bahndammböschung mit dem umgebenden Terrain am Rande der Parzelle Nr. N. _____ [E. _____ weg 1, 3, 5] könne daher als ursprünglich betrachtet werden. Dies entspreche jenem Bereich mit der stärksten Steigung. Führe man die Steigung der Terrainlinie geradlinig weiter, erreiche der Geländeanstieg im Bereich der Südfassade des Bestandesbaus [Wohngebäude auf Parzelle Nr. D. _____] die Höhe der Ebene. Ein Feldversuch mit gespannten Seilen bestätige dieses Bild. Als Fazit wird im "Nachweis" festgehalten, der heutige Geländeverlauf könne im Bereich zwischen der Parzellenecke im Norden und der Flucht der Südfassade des heutigen Gebäudes als natürlich gewachsen betrachtet werden. Ab der bestehenden Fassadenflucht falle das Terrain mit der Neigung ab, welche am Parzellenrand der Parzelle Nr. N. _____ (Unterkante Bahndammböschung) gemessen werden könne. Im unteren Bereich schwäche sich das Gefälle ab.¹⁸

f) Der vom Beschwerdegegner rekonstruierte natürliche Geländeverlauf im "Nachweis" wurde nicht durch ein unabhängiges Geometerbüro verfasst und stellt keine umfassende Geländerekonstruktion dar. Die G. _____ Ingenieure AG bestätigte darin lediglich, dass ihr keine historischen Geländemodelle bekannt seien, die Auskunft über das gewachsene Terrain im Bereich der Bauparzelle geben könnten. Sie erachtet den durch die M. _____ Architekten AG rekonstruierten Geländeverlauf aber als plausibel.¹⁹ Die Absenkung des Terrains beim E. _____ weg auf die Höhe des früheren Bahnübergangs erscheint aufgrund der Angaben der Gemeinde und anhand der Ausführungen und des Bildmaterials im "Nachweis" nachvollziehbar. Die Bahnstrecke ist auf der Landeskarte von 1915 bereits eingetragen und durchschneidet im Bereich der Bebauung am E. _____ weg eine

¹⁷ "Nachweis", S. 3-5

¹⁸ "Nachweis" S. 5

¹⁹ "Nachweis" S. 9

Geländeerhebung. Beidseitig sind Böschungen schraffiert.²⁰ Auf dem Luftbild der Swisstopo von 1946 führt der E._____weg noch weiter bis zum südwestlich gelegenen Bahnübergang, der die neu entstandenen Liegenschaften auf der anderen Seite der Bahngleise erschloss. Der aktuelle Geländeverlauf- und -querschnitt ist im Geoportal überprüfbar. Die Höhenangaben der LIDAR-Daten haben eine ungefähre Genauigkeit von +/- 20 cm.²¹ Gemäss diesen Daten fällt der E._____weg von Osten gegen Westen um rund 2 m ab (Aufweitung bei den Parzellen Nrn. L._____, O._____, I._____, ca. 528,5 m ü.M.; Ende der Sackgasse, ca. 526,2 m ü.M.). Das Bahntrasse liegt in einem rund 3,5 m tiefen Einschnitt. Es erscheint demnach plausibel, dass das Terrain auf dem E._____weg künstlich auf das Niveau des früheren Bahnübergangs abgesenkt wurde.

Im "Nachweis" des Beschwerdegegners werden die Höhenkoten bei der Aufweitung des E._____wegs (Ecke der Parzelle Nr. L._____) und an der Südfassade des bestehenden Wohnhauses auf Parzelle Nr. D._____ mit 529 m. ü.M. angegeben, auf dem Gelände westlich der Bahngleise und -bauten liegen sie auf 528,7 m ü.M. Gegen Westen fällt das Gelände weiter leicht ab.²² Ähnliche Werte zeigen auch die LIDAR-Daten. Wird der West-Ost-Querschnitt etwas weiter nördlich über die Parzellen Nrn. O._____, L._____ und D._____ bis auf die Parzelle Nr. P._____ westlich der Bahnlinie gezogen, liegt das Terrain der Parzellen Nrn. O._____, L._____ und D._____ auf einer ähnlichen Höhe (ca. 529 m ü.M.). Auch das westlich an die Bahnlinie angrenzende Gebiet (Parzelle Nr. P._____) liegt zunächst auf gleicher Höhe und fällt anschliessend leicht ab. In Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände im Gebiet um den E._____weg hingegen deutlich ab. Im nördlichsten Bereich der Parzelle Nr. D._____ liegt das heutige Terrain auf rund 528 m ü.M., es steigt zum Haus hin auf rund 529 m ü.M. an und fällt schliesslich gegen Süden ab. Im Gebiet südlich des E._____wegs liegt das Niveau auf rund 524 m ü.M. (gemessen auf der Parzelle Nr. H._____). Diese Höhenangaben beruhen auf der Messung einiger weniger Punkte und geben daher kein exaktes Geländebild wieder, aber sie plausibilisieren den allgemeinen Geländeverlauf mit einer deutlichen Hangrichtung gegen Süden. Gemäss "Nachweis" begann die ursprüngliche Hangneigung ungefähr im Bereich der Südfassade des bestehenden Wohnhauses, welches einen Abstand von ca. 6 m zur Strassenparzelle

²⁰ "Nachweis" S. 3

²¹ Übersicht der LIDAR-Daten und entzerrte Luftbilder, Geoportal des Kantons Bern, abrufbar unter www.geo.apps.be.ch/de/karten/

²² "Nachweis" S. 6

(E._____weg) hat.²³ Zusammenfassend erscheint es soweit plausibel, dass das natürliche Terrain der Parzelle Nr. D._____ auf einer Höhe von etwa 528 bis 529 m ü.M. lag und erst im südlichen Parzellenteil gegen Süden abfiel.

g) Das bestehende Wohnhaus ist ein Gebäudetyp für flaches Gelände. Weil die Bauparzelle grösstenteils eben war, musste das ursprüngliche Terrain für den Bau dieses Wohnhauses nicht verändert werden. Laut "Nachweis" bestand ursprünglich eine Böschung zur Bahnlinie hin. Die Stützmauer östlich der Garage habe schon 1946 bestanden; westlich der Garage habe es zum E._____weg hin eine Böschung gegeben. Der Beschwerdegegner geht gestützt auf die Luftbilder davon aus, dass die Stützmauer westlich des Magazins (Garage) erst in Zusammenhang mit der neuen Stützmauer zur Bahn erstellt und das Terrain in diesem Zusammenhang auf die heutige Höhe aufgeschüttet wurde.²⁴

h) Daraus ergibt sich Folgendes: Das bestehende Gebäude wurde vor rund 85 Jahren erstellt. Für die Bebaubarkeit des Grundstücks musste das Terrain weder angehoben noch abgegraben werden. Das heute bestehende Haus konnte auf dem mehr oder weniger flachen Teil der Parzelle errichtet werden. Die Stützmauern stehen vermutlich teilweise in Zusammenhang mit der Absenkung des E._____wegs; es wäre aber nicht notwendig gewesen, so hohe Stützmauern zu erstellen. Die Stützmauern gegenüber dem E._____weg dienten offenbar dazu, den gesamten südlichen Gartenbereich auf die Höhe des Garagendachs anzuheben. Zum E._____weg hin wurde das Terrain zum Zweck der Umgebungsgestaltung aufgefüllt. Der vorliegende Fall ist demnach nicht vergleichbar mit den zitierten historischen Terrainveränderungen, die vorgenommen wurden, damit die damaligen Häuser auf ebenem Baugrund erstellt werden konnten.

Hinzu kommt Folgendes: Das Dach der Garage stellt kein bestehendes Terrain dar, weil unter diesem Begriff nur der Erdboden verstanden werden kann.²⁵ Im Bereich der Garage (ursprüngliches Magazin) ist eine Abgrabung auf das Niveau des E._____wegs erfolgt. Zudem verfügt das bestehende Wohnhaus über einen Keller.²⁶ Nach der Rechtsprechung kann innerhalb des Grundrisses eines abgebrochenen (oder abzubrechenden Gebäudes)

²³ Gemessen auf Orthofoto, Grundstücksdaten-Informationssystem Grudis

²⁴ Vgl. "Nachweis" S. 5 oben

²⁵ VGE 2015/106 vom 8.10.2015 E. 2.5; VGE 2015/106 vom 8.10.2015 E. 2.5

²⁶ Vgl. Einschätzungsprotokoll vom 14.2.1948, Vorakten der Gemeinde, blaues Mäpli

nicht von Terrain im Sinn von aArt. 97 Abs. 1 BauV gesprochen werden. Gemäss Rechtsprechung ist in diesem Fall das gewachsene Terrain durch Interpolation zu rekonstruieren. Massgebend ist das Niveau, welches dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht (aArt. 97 Abs. 2 Bst. c BauV).²⁷

i) Ob die Südfassade des bestehenden Hauses genau an der Hangkante gebaut wurde, wie der Beschwerdegegner im Nachweis ausführt,²⁸ oder ob auch dort gewisse Terrainanpassungen erfolgt sind, ist nicht erwiesen. Die Frage kann vorliegend aber offen bleiben. Beim Bauvorhaben wäre die Gebäudehöhe von 7 m (vgl. Art. 50 GBR) nur eingehalten, wenn das natürliche Terrain überall ungefähr gleich hoch wäre. Wie oben ausgeführt, fiel das natürliche Terrain auf der Parzelle Nr. D._____ gegen Süden ab. Während das bestehende Wohngebäude (ohne Garagenvorbau) ungefähr einen Abstand von 6 m zum E._____weg einhält, würde das geplante Mehrfamilienhaus bis 3,6 m an die Strasse heranreichen. In diesem vorderen Bereich war das natürliche Gelände auf der gesamten Parzellenbreite abfallend. Der südlichste Teil des Bauvorhabens liegt somit im Bereich des früheren Hanges. Beim Schnitt A-A, der ungefähr 1 m westlich der Fassadenmitte durchläuft, ist ersichtlich, dass die Gebäudehöhe bei der Südfassade überschritten wird. Auch auf den Fassadenplänen "Abwicklung Fassade Ost" und "Fassade West" ist dargestellt, dass das natürliche Terrain im südlichen Parzellenteil tiefer lag. Nicht nachvollziehbar ist daher, dass beim Plan "Fassade Süd" das rekonstruierte und das bestehende Terrain auf gleicher Höhe eingetragen werden. Die Gebäudehöhe ist bei der Südfassade somit überschritten. Die Baubewilligung wurde zu Unrecht erteilt und ist aufzuheben.

j) Das Bauvorhaben wäre im Übrigen auch aus einem anderen Grund nicht bewilligungsfähig. Beim bewilligten Projekt ging die BVE davon aus, dass die Einstellhalle bei der Gebäudehöhe zu berücksichtigen ist, da die Gebäudeversetzung weniger als 2 m betrug. Mit der am 6. März 2019 eingereichten Projektänderung wurde die Aussenmauer der Einstellhalle auf den Strassenabstand von 3,6 m zurückversetzt. Östlich vor der Einstellhalle ist nun eine als "Stützmauer" bezeichnete Mauer vorgesehen, die mit ihren Schmalseiten an die Einstellhalle anschliesst. Es entsteht eine Art 1,6 m breite "Wanne", die bis auf die Höhe des Gartens aufgefüllt werden soll. Der Beschwerdegegner ist der Ansicht, dass es sich um eine Stützmauer handle, für die nach Art. 18 Abs. 3 Ziff. 3 GBR

²⁷ VGE 22958 vom 12.10.2007 E. 3.4

²⁸ Vgl. "Nachweis" S. 5

ein reduzierter Strassenabstand von 0,5 m gelte. Dem kann nicht gefolgt werden. In Art. 18 Abs. 3 Ziff. 3 GBR werden Stütz- und Futtermauern privilegiert, was begriffsnotwendig eine Stützfunktion voraussetzt. Die geplante Mauer muss jedoch nichts stützen, denn hinter dieser Mauer liegt die Aussenmauer der Einstellhalle, die keiner zusätzlichen Stützmauer bedarf. Es wäre technisch auch nicht erforderlich, eine solche Auffüllung für die Umgebungsgestaltung zu erstellen; möglich wäre auch ein auskragender Bauteil, der bepflanzt ist, wie es über der Einstellhalleneinfahrt vorgesehen ist. Die einzige Funktion der "Stützmauer" scheint darin zu liegen, die Messweise zur Gebäudehöhe zu umgehen. Für eine normale Mauer gilt der privilegierte Strassenabstand nicht.

3. Weiteres

a) Hauptanliegen der Beschwerdeführenden war die Erschliessung des geplanten Mehrfamilienhauses. Sie rügten, der E._____weg, der nur eine Breite von ca. 2,70 m bis 3,20 m aufweise, genüge den Anforderungen an eine genügende und verkehrssichere Erschliessung nicht. Der Beschwerdegegner würde es ebenfalls begrüssen, wenn im vorliegenden Verfahren über die Erschliessungsfrage entschieden würde. Weil sich das Vorhaben nicht als bewilligungsfähig erweist, erübrigt sich die Behandlung dieser Fragen. Ob eine bestehende Erschliessung für ein neues Bauvorhaben genügend ist, beurteilt sich in Bezug auf das konkrete Projekt und hängt namentlich von der Nutzung und dem damit verbundenen Mehrverkehr ab. Massgebend ist auch, wie der Strassenanschluss und allfällige Aussenparkplätze ausgestaltet werden. Verkehrsrechtliche Abklärungen sind mit erheblichem Aufwand verbunden, der sich nicht rechtfertigt, wenn der geplante Neubau aus anderen Gründen nicht bewilligungsfähig ist. Die entsprechenden Beweisanträge (Augenschein, Fachbericht des kantonalen Tiefbauamts zur Erschliessung und Verkehrssicherheit bzw. Verkehrsgutachten) werden abgewiesen. Da die Baubewilligung aufgehoben wird, brauchen die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden nicht behandelt zu werden. Im Hinblick auf ein weiteres Bauprojekt erfolgen nachstehend lediglich Hinweise.

b) Das geplante Mehrfamilienhaus hätte eine gesteigerte Benutzung des bestehenden Strassenanschlusses zur Folge gehabt. Dafür ist eine Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens erforderlich (vgl. Art. 85 Abs. 1 SG²⁹). In koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentscheides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG). Solches fehlt vorliegend. In den Vorakten findet sich auch kein Amtsbericht der zuständigen Gemeindebehörde zur Erschliessung des Bauvorhabens und insbesondere zur Verkehrssicherheit.

c) In Zusammenhang mit der Erschliessung war im vorliegenden Verfahren unter anderem die Breite des E._____wegs umstritten. Werden die Grundstücksgrenzen über das Orthofoto gelegt, scheint sich der Garten der Parzelle Nr. I._____ bei der

²⁹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Kurve auf die Strassenparzelle E. _____weg zu erstrecken.³⁰ Dies ist von der Gemeinde zu überprüfen.

d) Eine genügende Erschliessung nach Art. 7 BauG setzt nicht nur voraus, dass die Zufahrt nach Abschluss der Bauarbeiten für den Neubau genügt, sondern dass sie auch eine genügende und sichere Baustellenerschliessung erlaubt (vgl. auch Art. 76 BauV).³¹ Im vorliegenden Fall tangiert die Baustellenerschliessung über den E. _____weg unmittelbar die Erschliessung von Nachbarliegenschaften. Die entsprechenden Einwände der Beschwerdeführenden scheinen nicht unbegründet zu sein. Die Parzelle des Beschwerdegegners liegt am Ende einer schmalen Stichstrasse, die über keinen Gehweg verfügt. Vis-à-vis der Bauparzelle befinden sich die Haupteingänge des Mehrfamilienhauses E. _____weg 1, 3 und 5.³² Auf der Bauparzelle wäre beim vorliegenden Projekt neben der grossen Baugrube praktisch kein Platz für den Materialtransport mit Fahrzeugen oder zum Lagern von Aushub- und Baumaterial verblieben.³³ Es ist nicht bekannt, in welchem Ausmass der E. _____weg im vorliegenden Fall durch Lastwagen beansprucht würde (Anzahl Fahrten, Standzeiten während dem Materialumschlag auf den Kran). Auch ist nicht klar, wie die Zugänglichkeit des gegenüberliegenden Mehrfamilienhauses für die Bewohner, Besucher und Rettungsdienste während der Bauphase gewährleistet würde.

Die Gemeinde ordnete in der angefochtenen Baubewilligung unter Ziffer 4.2.2 als Auflagen und Bedingungen an, dass die Bauherrschaft der Gemeinde je ein Massnahmen- und Sicherheitskonzept für die Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums und für die Sicherheit des Schulverkehrs samt Umleitung des Schulwegs einreichen müsse. Die Konzepte müssten von der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde vor Baubeginn genehmigt werden. Es müsse (unter anderem) aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen die Sicherheit im öffentlichen Verkehrsraum gewahrt werden solle und wie die Hauseingänge E. _____weg 1, 3 und 5 jederzeit zugänglich blieben. Die Gemeinde ist sich demnach bewusst, dass die Erschliessung der gegenüberliegenden Liegenschaft E. _____weg 1, 3 und 5 durch den Baustellenverkehr oder sogar Baustelleninstallationen auf öffentlichem Grund eingeschränkt würde. Im vorliegenden Fall

³⁰ Abgerufen im Grundstücks-Informationssystem Grudis

³¹ Vgl. auch BDE vom 16.11.2000 E. 5 (RA Nr. 110/2000/54); BDE vom 6.01.1992 E. 2 (RA Nr. 110/1991/14)

³² Vgl. Fotos, Beschwerdebeilagen Nr. 19 (in den amtlichen Akten)

³³ Vgl. Aushubplan 1:100 der J. _____ AG vom 4.4.2018, Vorakten der Gemeinde

würde es nicht genügen, wenn die Baustellenerschliessung und die Gewährleistung einer genügenden Erschliessung der Nachbarliegenschaften erst vor Baubeginn bilateral zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde geregelt würden. Bei den gegebenen Verhältnissen muss dies in den wesentlichen Grundzügen bereits im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, damit die betroffenen Nachbarn ihre Rechte in einem baurechtlichen Verfahren wahren können.

e) Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass die Bern-Solothurn AG (RBS) AG in ihrer Zustimmungserklärung zahlreiche Auflagen erlassen hat, die im Gesamtbauentscheid in Ziff. 4.2.1 als verbindlich erklärt wurden. Gemäss diesen Auflagen sind die Pläne für den Aushub, die Baugrubensicherung etc. der RBS spätestens bis zwei Monate vor Baubeginn vorzulegen. Zudem verlangte die RBS, dass die Versickerungsanlage, die in der Bauverbotszone entlang der RBS -Bahnstrecke vorgesehen ist,³⁴ verschoben und ein detailliertes neues Entwässerungskonzept vorgelegt wird.³⁵ Der neue Standort der Versickerungsanlage und die Entwässerung des Bauvorhabens müssten auch im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Auf den vorliegenden Projektplänen ist für die Versickerungsanlage noch kein neuer Standort vorgesehen.

³⁴ Plan Situation Werkleitungen vom 31.01.2018

³⁵ RBS, Zustimmung der Bahnunternehmung nach Art. 18m Eisenbahngesetz, vom 24.05.2018, Vorakten

4. Kosten

a) Nach dem Gesagten ist das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig; der angefochtene Gesamtbauentscheid ist aufzuheben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁶).

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht einen Parteikostenersatz im Betrag von Fr. 10'337.15 geltend (Fr. 8'950.– Honorar, Fr. 648.10 Auslagen, Fr. 739.05 Mehrwertsteuer). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³⁸). Im vorliegenden Fall sind der gebotene Zeitaufwand und die (objektive) Bedeutung der Sache als durchschnittlich zu werten. Die Schwierigkeit des Prozesses ist für die Beschwerdeführenden als unterdurchschnittlich einzustufen, da die Fragen der Gebäudehöhe und des Strassenabstands von der BVE von Amtes wegen aufgegriffen wurden. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 4'800.– als angemessen. Hinzu kommen die geltend gemachten Auslagen von Fr. 648.10 und 7,7 % Mehrwertsteuer. Der Beschwerdegegner hat demnach den Beschwerdeführenden einen Parteikostenersatz von Fr. 5'867.60 zu leisten.

³⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

³⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

c) Die vorinstanzlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens von Fr. 10'539.80 bleiben dem Beschwerdegegner auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD³⁹).

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Urtenen-Schönbühl vom 4. September 2018 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 1. Februar 2018 mit Projektänderungen vom 9./17. Januar 2019 sowie 6. März 2019 (Datum Eingabe) wird der Bauabschlag erteilt. Die Beschwerde wird gutgeheissen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'200.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 10'539.80 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig, soweit die Kosten noch nicht beglichen wurden.
4. Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführenden einen Parteikostenersatz von Fr. 5'867.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu leisten.

³⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Urtenen-Schönbühl, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat