



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11  
3011 Bern  
Telefon +41 31 633 30 11  
info.ra.bvd@be.ch  
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/123

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. April 2020**

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

und

**Bauherrengemeinschaft D. \_\_\_\_\_ strasse**, bestehend aus:

Herrn E. \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner 1

Herrn F. \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner 2

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. \_\_\_\_\_

sowie

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

**Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland**, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri bei Bern vom 25. Juni 2019 (Baugesuch Nr. pa2018/16 (2018/042); Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Tiefgarage und Velounterstand; Erstellen von 3 Erdsonden)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Bauherrengemeinschaft D. \_\_\_\_\_ strasse (nachfolgend Beschwerdegegnerin) reichte am 24. Mai 2018 bei der Gemeinde Muri bei Bern ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf Parzelle Muri bei Bern Grundbuchblatt Nr. J. \_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben gingen mehrere Einsprachen ein, darunter diejenige des Beschwerdeführers. In der Folge nahm die Beschwerdegegnerin zwei Projektänderungen vor, woraufhin nur noch der Beschwerdeführer an seiner Einsprache festhielt. Mit Gesamtentscheid vom 25. Juni 2019

erteilte die Gemeinde die Baubewilligung und je eine Ausnahmegewilligung für das Bauen innerhalb des Strassenabstands sowie die Fällung der kommunal geschützten Fichte K.\_\_\_\_\_ (gestützt auf einen Amtsbericht des Regierungstatthalteramts Bern-Mittelland).

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. Juli 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD), ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 25. Juni 2019 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht insbesondere geltend, der geplante Neubau beeinträchtige die Aussicht von seinen Liegenschaften D.\_\_\_\_\_strasse 63 und 65. Das geplante Gebäude überschreite die gemäss Zonenplan maximal zulässige bautypologische Fläche. Für die im Strassenabstand stehende Ampel bei der Tiefgarageneinfahrt hätte mangels besonderer Verhältnisse keine Ausnahmegewilligung erteilt werden dürfen. Das Bauvorhaben passe nicht ins Quartierbild. Die Ausnahmegewilligung für die Fällung der geschützten Fichte sei rechtswidrig.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren leitet,<sup>1</sup> führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Anschliessend holte es von der Beschwerdegegnerin einen detaillierteren Umgebungsgestaltungsplan und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, einen Fachbericht betreffend Einhaltung der maximal zulässigen bautypologischen Fläche ein. Danach bat das Rechtsamt die Gemeinde, die von ihr in ihrer Stellungnahme erwähnte Praxis, wonach Sitzplätze wie sie von der Beschwerdegegnerin vorliegend geplant sind, nicht an die Gebäudefläche bzw. bautypologische Fläche angerechnet würden, anhand konkreter Beispiele zu belegen. Die Verfahrensbeteiligten erhielten schliesslich Gelegenheit, sich zum Ergebnis des Beweisverfahrens zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Gemeinde beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Das Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland hat keinen Antrag gestellt.

4. Auf die Rechtsschriften und Vorakten sowie die zusätzlich vom Rechtsamt eingeholten Unterlagen (detaillierter Umgebungsgestaltungsplan, Fachbericht des AGR, Praxisbeispiele der Gemeinde) wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>2</sup>. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>3</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, der sich zulässigerweise als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

## 2. Bautypologische Fläche

a) Seit dem 8. März 2015 wird in der Gemeinde Muri bei Bern die zulässige Bautypologie nicht mehr über die Maximalmasse von Länge und Breite eines Gebäudes, sondern lediglich durch eine im Zonenplan angegebene Gebäudegrundfläche (bautypologische Fläche) bestimmt.<sup>4</sup> Art. 32.1 Abs. 1 GBR<sup>5</sup> führt dazu aus, in den Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezonon dürfe die Gebäudefläche innerhalb der äusseren Umfassungswände (projizierte Fassadenlinie) das im Zonenplan angegebene Mass nicht überschreiten. Art. 32.1 Abs. 2 GBR regelt zudem Folgendes: «Nicht anzurechnen an die Gebäudefläche sind unbewohnte An- und Nebenbauten (Art. 23) sofern diese eine mittlere Höhe von 4 m und eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten sowie vorspringende offene Gebäudeteile (Art. 18 Abs. 3 und Art. 27) und überdeckte Sitzplätze.» Die maximal zulässige bautypologische Fläche beträgt vorliegend gemäss Zonenplan 220 m<sup>2</sup>.

b) Die Gemeinde kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass die beiden, von der Südwestfassade zurückversetzten Sitzplätze im Erdgeschoss des geplanten Mehrfamilienhauses gestützt auf Art. 32.1 Abs. 2 GBR nicht an die bautypologische Fläche anzurechnen sind und damit die maximal zulässige bautypologische Fläche eingehalten ist.

Demgegenüber macht der Beschwerdeführer zusammengefasst geltend, die beiden Sitzplätze seien zur bautypologischen Fläche zu zählen, was letztlich zu einer Überschreitung der vorliegend maximal zulässigen bautypologischen Fläche von 220 m<sup>2</sup> führe. So seien gemäss BSiG<sup>6</sup> Nr. 7/721.0/10.1 vom 14. April 2010 (Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben)<sup>7</sup> unter überdeckten Sitzplätzen, angebaute oder freistehende, mindestens einseitig offene Anlagen mit geschlossener Dachkonstruktion zu verstehen, die nicht balkonartig (freitragend) mit einem Hauptgebäude verbunden seien. Die vorliegend in Frage stehenden Sitzplätze seien aber weder angebaut noch freistehend, sondern Teil des Gebäudes selbst. Von einem Innenraum würden sie sich nur dadurch unterscheiden, dass sie nicht mit Fenstern ausgestattet seien. Von einem Anbau spreche man hingegen, wenn ein Bauteil an ein bestehendes Gebäude angefügt werde. Dass in die Gebäudehülle integrierte Sitzgelegenheiten zur bautypologischen Fläche zu rechnen seien, ergebe sich auch aus dem Sinn und Zweck von Art. 32.1 GBR. Diese Bestimmung wolle den Gebäudekubus in einer bestimmten Zone auf ein maximales Mass beschränken, damit innerhalb der betreffenden Zone eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werde. Die bautypologische Fläche könne daher nicht erweitert werden, indem offene Wohnteile in den Gebäudekubus integriert würden. Anders verhalte es sich mit An- und Nebenbauten, vorspringenden offenen Gebäudeteilen und angebauten sowie freistehenden, mindestens einseitig offenen Anlagen bzw. überdeckten Sitzplätzen, die das Hauptgebäude nicht

<sup>4</sup> Vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsstrategie 2013+ / Massnahmenpaket I der Einwohnergemeinde Muri bei Bern, S. 10.

<sup>5</sup> Baureglement der Einwohnergemeinde Muri bei Bern vom 6. Juni 1993 mit Änderungen bis 18. September 2017 (GBR).

<sup>6</sup> Bernische Systematische Information Gemeinden (BSiG).

<sup>7</sup> Abrufbar unter: <[http://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/#bsig\\_navigation\\_document\\_search\\_simple\\_link](http://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/#bsig_navigation_document_search_simple_link)>.

vergrössern würden. Zum selben Resultat gelange man angesichts des Umstands, wonach die fraglichen Sitzplätze durch ein massives Bauteil oberhalb des Obergeschosses überdacht seien. Dessen massive Bauweise unterscheide sich deutlich von einem An- oder Nebenbau, vorspringendem Gebäudeteil oder einer freistehenden, mindestens einseitig offenen Anlage bzw. einem überdeckten Sitzplatz. Bei den von der Beschwerdegegnerin geplanten Sitzplätzen handle es sich mit anderen Worten nicht um überdeckte Sitzplätze im Sinne von Art. 32.1 Abs. 2 GBR. Schliesslich seien nicht bloss zwei, sondern vier «eingelassene Sitzplätze» geplant, zwei im Erdgeschoss und zwei im Obergeschoss. Dass dieser Umstand im angefochtenen Entscheid nicht richtig dargestellt werde zeige ebenfalls, dass die Vorinstanz den Begriff des «überdeckten Sitzplatzes» falsch verwendet habe.

In ihrer Stellungnahme vom 30. August 2019 führt die Gemeinde unter anderem aus, es entspreche ihrer konstanten und langjährigen Praxis, Sitzplätze, wie sie von der Beschwerdegegnerin geplant seien, nicht an die bautypologische Fläche anzurechnen. Der Zweck von Art. 32.1 GBR sei städtebaulicher bzw. raumplanerischer Natur. Es gehe darum, die Wirkung der Gestalt einer Baute im Verhältnis zur Fläche der Bauparzelle resp. zur bebauten Struktur des umliegenden Gebiets auf ein bestimmtes Mass zu beschränken. Überdeckte Sitzplätze, wie sie von der Beschwerdegegnerin geplant seien, hätten im Vergleich zu geschlossenen Räumen innerhalb einer Liegenschaft eine wesentlich andere Wirkung auf die Bauparzelle, auf die umliegenden Parzellen sowie auf die Umwelt. Die Argumentation des Beschwerdeführers, wonach offene Wohnteile nicht in den Gebäudekubus integriert werden dürften, finde weder im Wortlaut von Art. 32.1 GBR noch in dessen Sinn und Zweck eine Stütze. Der Beschwerdeführer könne schliesslich auch aus der BSIG Nr. 7/721.0/10.1 vom 14. April 2010 nichts zu seinen Gunsten ableiten. Denn die Gemeinde Muri bei Bern habe mit Art. 32.1 Abs. 2 GBR eine sachlich gerechtfertigte Regelung für überdeckte Sitzplätze getroffen, die den genannten Empfehlungen vorgehe.

c) Das Rechtsamt hat für die Frage der Einhaltung der maximal zulässigen bautypologischen Fläche das AGR, Abteilung Bauen, beigezogen. Dieses führt in seinem Fachbericht vom 4. Dezember 2019 zusammengefasst aus, die Regelung von Art. 32.1 GBR lehne sich zwar an die Vorschriften der BMBV<sup>8</sup> an. Im GBR würden allerdings weitere Vorschriften bezüglich vorspringender und rückspringender Gebäudeteile, die eine BMBV-konforme Festlegung der projizierten Fassadenlinie eindeutig ermöglichen würden, fehlen. In den in Art. 32.1 Abs. 2 GBR genannten Artikeln (Art. 18 Abs. 3, Art. 23 und Art. 27 GBR) würden nur die Abstände geregelt. Ein konkretes Mass, wie tief vorspringende oder rückspringende Gebäudeteile sein oder welchen Anteil sie am zugehörigen Fassadenabschnitt maximal aufweisen dürften, damit sie nicht als Teil des Gebäudes zählten, fehle. Im Umkehrschluss heisse dies, dass vorspringende offene Gebäudeteile und überdeckte Sitzplätze, unabhängig von ihrer Grösse, nicht an die Gebäudefläche angerechnet würden. Da die Gemeinde die Vorschriften der BMBV noch nicht alle umgesetzt habe und der Gemeindeautonomie bei der Anwendung kommunaler Bestimmungen gebührend Rechnung zu tragen sei, könne bei der Anwendung von Art. 32.1 GBR daher auf die Auslegung bzw. Praxis der Gemeinde abgestellt werden. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen kam das AGR zum Schluss, dass die maximal zulässige bautypologische Fläche vorliegend eingehalten werde.

d) Es trifft zwar zu, dass mit Art. 32.1 GBR letztlich eine Beschränkung des jeweiligen Gebäudekubus bzw. -volumens auf ein für die Umgebung optisch verträgliches Mass bezweckt wird. Wie die Gemeinde aber zu Recht ausführt, haben von der Fassade zurückversetzte, zweiseitig offene Sitzplätze, wie sie von der Beschwerdegegnerin vorliegend geplant sind, eine wesentlich andere Wirkung auf die Umgebung als geschlossene Räume innerhalb des

---

<sup>8</sup> Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

Gebäudevolumens. Denn solche Sitzplätze haben aufgrund ihrer optischen Durchlässigkeit eine deutlich weniger dominante Erscheinung. Es mag zwar sein, dass angebaute oder freistehende Sitzplätze noch weniger dominant auf die Umgebung wirken. Aber weder Art. 32.1 GBR noch eine andere Vorschrift bestimmt, wie überdeckte Sitzplätze konkret ausgestaltet sein müssen, damit sie bei der bautypologischen Fläche nicht hinzugerechnet werden müssen. Es widerspricht also weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck von Art. 32.1 GBR, zurückversetzte Sitzplätze, wie sie von der Beschwerdegegnerin vorliegend geplant sind, unter die in Art. 32.1 Abs. 2 GBR genannten Sitzplätze zu subsumieren bzw. sie nicht zur bautypologischen Fläche zu zählen. Die von der Gemeinde eingereichten Praxisbeispiele zeigen sodann, dass die Gemeinde Sitzplätze, die mit den vorliegend umstrittenen vergleichbar bzw. zurückversetzt und teilweise sogar nur einseitig offen sind, konstant nicht zur bautypologischen Fläche zählt. Angesichts dieses Umstands kann der Beschwerdeführer auch aus der BSIG Nr. 7/721.0/10.1 vom 14. April 2010 bzw. der darin enthaltenen Definition von überdeckten Sitzplätzen nichts zu seinen Gunsten ableiten. So wird in der genannten BSIG einleitend ausdrücklich festgehalten, dass klare, abweichende Regelungen der Gemeindebaureglemente oder eine konstante Praxis der Gemeinde vorgehen, soweit sie nicht zwingendem kantonalen Recht widersprechen. Letzteres ist weder ersichtlich noch wird dies vom Beschwerdeführer geltend gemacht. Ebenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer aus dem von ihm zitierten Entscheid der BVE vom 16. Dezember 2015<sup>9</sup>, in welchem – freilich in einem anderen Zusammenhang als im vorliegenden Fall – unter anderem gedeckte Sitzplätze als Beispiel für An- und Nebenbauten aufgezählt werden. Es ist zwar durchaus möglich, einen gedeckten Sitzplatz als An- bzw. Nebenbaute auszugestalten. Dies bedeutet im Umkehrschluss aber nicht, dass Sitzgelegenheiten, die wie vorliegend in das Gebäudevolumen zurückversetzt sind, nicht auch als gedeckte bzw. überdeckte Sitzplätze zu qualifizieren sind. Soweit sich der Beschwerdeführer auf die von ihm durchgeführten und ins Recht gelegten Internetrecherchen beruft, wonach ein «Anbau» ein an ein bestehendes Gebäude angefügtes Bauteil und ein «überdeckter Sitzplatz» nicht eine ins Gebäude integrierte Sitzgelegenheit sei, gilt Folgendes zu beachten: Ob ein Gebäudeteil unter Art. 32.1 Abs. 2 GBR zu subsumieren ist, bestimmt sich nicht aufgrund umgangssprachlicher Bezeichnungen oder damit assoziierten Bildern, sondern einzig und allein aufgrund rechtlicher Argumente. Es ist schliesslich nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht näher ausgeführt, inwiefern der Umstand, wonach im angefochtenen Entscheid nicht explizit auf die zwei Terrassen im Obergeschoss, welche die beiden umstrittenen Sitzplätze überdecken, eingegangen wurde, darauf schliessen lassen sollte, dass die Gemeinde den Begriff des «überdeckten Sitzplatzes» falsch verwendet habe. Ferner gilt zu beachten, dass die beiden Terrassen wie auch die Attikabrüstung, die der Beschwerdeführer als «massives Bauteil» bezeichnet, ebenfalls eine deutlich weniger dominante Erscheinung haben als geschlossene Räume innerhalb des Gebäudevolumens. Im Übrigen ergibt sich aus den von der Gemeinde eingereichten Praxisbeispielen, dass über den Sitzplätzen liegende Terrassen und Attikabrüstungen von der Gemeinde nie an die bautypologische Fläche angerechnet werden. Nach dem Gesagten kann in Übereinstimmung mit dem AGR der Auslegung der Gemeinde, wonach die von der Beschwerdegegnerin geplanten Sitzplätze gestützt auf Art. 32.1 Abs. 2 GBR nicht an die bautypologische Fläche anzurechnen sind, gefolgt werden. Dies gilt umso mehr, als den Gemeinden aufgrund ihrer Autonomie bei der Auslegung und Anwendung von eigenen Vorschriften ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt. Soweit die Gemeinde die betreffende Norm – wie vorliegend – rechtlich vertretbar ausgelegt hat, darf eine Rechtsmittelinstanz sie daher nicht anders auslegen.<sup>10</sup>

e) Die Gebäudegrundfläche des geplanten Mehrfamilienhauses beträgt gemäss den Berechnungen des AGR 245.016 m<sup>2</sup>. Abzüglich der beiden überdeckten Sitzplätze beim

<sup>9</sup> BVD 120/2015/58 vom 16.12.2016, E. 3b.

<sup>10</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 3.

Erdgeschoss, die gemäss AGR eine Fläche von 8.85 m<sup>2</sup> bzw. 16.2 m<sup>2</sup> aufweisen, resultiert eine bautypologische Fläche von 219.966 m<sup>2</sup>. Damit ist die maximal zulässige bautypologische Fläche von 220 m<sup>2</sup> eingehalten. Die vom AGR bei der Berechnung verwendeten Masse sind nachvollziehbar und plausibel und geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Der Beschwerdeführer bestreitet im Übrigen nicht, dass wenn die beiden Sitzplätze bei der Berechnung der bautypologischen Fläche nicht mitgezählt werden, das maximal zulässige Mass eingehalten ist. Zusammengefasst erweist sich die Rüge betreffend Überschreitung der maximal zulässigen bautypologischen Fläche somit als unbegründet.

### 3. Strassenabstand

a) Südöstlich des Mehrfamilienhauses ist die Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage geplant. Da die Ein- bzw. Ausfahrt nur einspurig ist, soll der Tiefgaragenverkehr mittels zweier Ampeln geregelt werden. Die Ampel für die ausfahrenden Fahrzeuge befindet sich in der Tiefgarage selbst. Diejenige für die einfahrenden Fahrzeuge ist zwei Meter vor der eigentlichen Rampe, die zur Tiefgarage führt, und damit innerhalb des Strassenabstands vorgesehen. Dieser beträgt – da es sich bei der D. \_\_\_\_\_ strasse, über welche die Bauparzelle erschlossen werden soll, laut Angaben der Gemeinde um eine Basiserschliessungstrasse handelt – fünf Meter und wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen (Art. 18 Abs. 1 GBR). Die Ampel hält davon einen Abstand von drei Metern ein. Die Vorinstanz erteilte mit dem angefochtenen Gesamtentscheid unter anderem eine Ausnahmegewilligung für das Bauen innerhalb des Strassenabstands. Sie kam zum Schluss, die Ampel für die einfahrenden Fahrzeuge sei aus verkehrstechnischer Sicht an den geplanten Standort gebunden und beeinträchtige weder öffentliche noch nachbarliche Interessen.

b) Der Beschwerdeführer rügt, dem angefochtenen Entscheid sei nicht zu entnehmen, welche besonderen Verhältnisse die Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden. Solche seien denn auch nicht gegeben. Die gewährte Ausnahme sei nur deshalb notwendig, weil das Bauvorhaben zu gross geplant worden sei. Es sei ohne Weiteres möglich, ein Projekt zu konzipieren, das keine Ausnahmegewilligung benötige. Der Beschwerdegegnerin gehe es einzig darum, ein Projekt zu verwirklichen, das maximalen Ertrag bringe. Aus rein wirtschaftlichen Gründen dürften jedoch keine Ausnahmen gewährt werden.

c) Eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands kann gemäss Art. 81 Abs. 1 SG<sup>11</sup> erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein und entsprechen denjenigen für Ausnahmen von Bauvorschriften gemäss Art. 26 BauG.<sup>12</sup>

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

<sup>11</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

<sup>12</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 12 N. 18.

darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: Vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung. Besondere Verhältnisse, welche eine Ausnahme rechtfertigen, liegen umso eher vor, je weniger die Ziele der Bauvorschriften gefährdet werden.<sup>13</sup>

d) Zunächst gilt festzuhalten, dass im angefochtenen Entscheid sehr wohl auf die besonderen Verhältnisse eingegangen wird, welche gemäss Vorinstanz die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Ampel im Strassenabstand rechtfertigen. So führt die Vorinstanz darin aus, dass die Ampel aus verkehrstechnischer Sicht an den geplanten Standort gebunden sei. Technische Gründe können eine Ausnahme rechtfertigen, sofern auch der Standort technisch bedingt, das heisst, ein anderer Standort nicht zumutbar ist.<sup>14</sup> Dies ist vorliegend der Fall. So muss die fragliche Ampel in Strassennähe bzw. im Strassenabstand stehen, um die von der D. \_\_\_\_\_ strasse einfahrenden Fahrzeuge bzw. deren Lenkerinnen und Lenker früh genug über allfällig von der Tiefgarage ausfahrende Fahrzeuge warnen zu können. Die Ampel bezweckt mit anderen Worten die Gewährleistung eines koordinierten bzw. verkehrssicheren Tiefgaragenverkehrs. Eine zweispurige Ein- bzw. Ausfahrt wäre für eine Tiefgarage mit lediglich acht Autoabstellplätzen zudem unverhältnismässig bzw. nicht zumutbar. Die Unterschreitung des Strassenabstands ist also nicht wirtschaftlich motiviert, sondern (verkehrs-)technisch bedingt. Die fragliche Ampel stellt ferner kein massives Bauteil bzw. keine massive Anlage dar. Der von der Vorinstanz angeführte Ausnahmegrund der Verkehrskoordination bzw. -sicherheit ist folglich nicht zu beanstanden. Die Ampel beeinträchtigt schliesslich auch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen. Weder die Verkehrssicherheit noch die Wohnhygiene, deren Gewährleistung bzw. Schutz durch die Strassenabstandsvorschriften in erster Linie bezweckt wird,<sup>15</sup> werden durch die umstrittene Ampel gefährdet. Dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht.

e) Da sämtliche Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG erfüllt sind, kann offen gelassen werden, ob die Ampel bereits gestützt auf Art. 18 Abs. 3 Bst. a GBR erstellt werden dürfte, wie dies von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 30. August 2019 neuerdings geltend gemacht wird. Gemäss dieser Bestimmung darf die Bauverbotszone bis zu deren Hälfte und nicht weiter als zwei Meter an die Strassenlinie für gewisse Gebäudeteile, unter anderem für architektonisch oder technisch begründete Bauteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Gesimse, Flügelmauern oder Ablaufrohre, in Anspruch genommen werden. Die umstrittene Ampel unterschreitet den Strassenabstand von fünf Metern zwar weniger als die Hälfte und liegt deutlich mehr als zwei Meter von der Strassenlinie entfernt. Es erscheint allerdings fraglich, ob sie als Gebäudeteil im Sinne von Art. 18 Abs. 3 GBR qualifiziert werden kann. Wie erwähnt, kann dies aber offen bleiben.

f) Soweit der Beschwerdeführer die Einhaltung des Strassenabstands durch das Bauvorhaben im Allgemeinen vorsorglich bestreitet, ist mangels Begründung schliesslich nicht auf die Beschwerde einzutreten. Im Übrigen erweist sich diese Rüge aber auch materiell als unbegründet. Der Strassenabstand von fünf Metern wird vorliegend zwar nicht bloss von der Ampel bei der Tiefgarageneinfahrt, sondern auch vom Vorplatz bzw. Strassenanschluss, von den Briefkästen und dem Windfang beim Hauseingang, der zu Letzterem führenden Treppe und

<sup>13</sup> Vgl. zum Ganzen: Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26–27 N. 4 f. mit Hinweisen.

<sup>14</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26–27 N. 5.

<sup>15</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15.

Rampe sowie der Abfallsammelstelle unterschritten. Wie bereits erwähnt, hat die Vorinstanz für das Bauen innerhalb des Strassenabstands aber eine Ausnahmegewilligung erteilt. Es ist zudem nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht, inwiefern die Ausnahmegewilligung in Bezug auf die erwähnten Anlagen bzw. Bauteile unrechtmässig sein sollte. Der (barrierefreie) Zugang und die Zufahrt zu einem Grundstück befinden sich notwendigerweise immer im Strassenabstand, sofern das Grundstück – wie hier – über eine öffentliche Strasse erschlossen wird. Ebenfalls nachvollziehbar und sinnvoll ist es, den Standort für die Abfallsammelstelle in Strassennähe zu legen, da dies die Kehrrichtabfuhr erleichtert und damit letztlich zu weniger lästigen Immissionen für die Anwohnerinnen und Anwohner führt. Die fraglichen Anlagen bzw. Bauteile gefährden auch nicht die Verkehrssicherheit. Insbesondere wird weder das erforderliche Sichtfeld beim Strassenanschluss bzw. bei der Tiefgaragenausfahrt noch das Lichtraumprofil beeinträchtigt. Die Briefkästen und der Windfang dürften schliesslich bereits gestützt auf Art. 18 Abs. 3 GBR im Strassenabstand erstellt werden.

g) Zusammengefasst erweist sich die Rüge betreffend Unterschreitung des Strassenabstands als unbegründet.

#### 4. Baum- und Heckenbestand

a) Im Bereich, wo die Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage geplant ist, befindet sich die kommunal geschützte Fichte K.\_\_\_\_\_. Die Beschwerdegegnerin hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Fällgesuch für die Fichte eingereicht. Die Gemeinde erteilte mit dem vorliegend angefochtenen Gesamtentscheid, gestützt auf den Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 23. Mai 2019, die entsprechende Ausnahmegewilligung.

b) Der Beschwerdeführer macht nun im Wesentlichen geltend, Bäume, insbesondere geschützte, dürften nur bei Vorliegen wichtiger, objektiv nachvollziehbarer Gründe gefällt werden. Dies ergebe sich insbesondere aus Art. 7 Abs. 1 NSchG<sup>16</sup>, der Ausnahmen von Schutzbeschlüssen nur aus wichtigen Gründen zulasse. Demnach dürfe ein kranker und die Umgebung gefährdender Baum zwar entfernt werden. Bei der Fichte K.\_\_\_\_\_ handle es sich jedoch um einen gesunden Baum, der nur aus wirtschaftlichen Gründen gefällt werden solle. Folglich sei die von der Vorinstanz erteilte Ausnahmegewilligung für die Fällung der Fichte rechtswidrig bzw. diese verletze die anwendbaren Schutzvorschriften.

c) Gemäss Art. 11 GBR ist bei Bauvorhaben und Umgebungsgestaltungen auf die vorhandenen Bäume, Hecken, Sträucher und ökologisch wichtigen Flächen Rücksicht zu nehmen. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind sie angemessen zu ersetzen; dabei sollen bevorzugt einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die im Zonenplan bezeichneten Lebensräume und Objekte sind geschützt und dürfen grundsätzlich weder beseitigt noch beeinträchtigt werden (Art. 70.1 GBR). Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen, Hochstammobstgärten und Parkanlagen prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets, dienen dem ökologischen Ausgleich und sind zu erhalten und zu pflegen (Art. 70.3 Abs. 1 GBR). Das Beseitigen eines Baums oder das Entfernen wesentlicher Teile davon ist bewilligungspflichtig (Art. 70.3 Abs. 2 GBR). Gefällte Bäume sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen (Art. 70.3 Abs. 3 GBR). Nach der kantonalen Ausnahmeregelung von Art. 7 NSchG können aus wichtigen Gründen, insbesondere für Erschliessungen zur Erhaltung der Besiedelung und Sicherstellung der Bewirtschaftung abgelegener Gebiete, Ausnahmen von

---

<sup>16</sup> Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11).



Schutzvorschriften erteilt werden, sofern dadurch keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (Abs. 1). Einer Ausnahmegewilligung bedürfen insbesondere Eingriffe in Naturschutzgebiete und Naturschutzobjekte, wie das Überschütten, Zerstören oder Ausreuten von Lebensgemeinschaften, Abgrabungen, Auffüllungen und Veränderungen des Wasserhaushaltes (Abs. 2). Ausnahmegewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Lässt sich die Beeinträchtigung eines geschützten Lebensraums nicht vermeiden, so ist der Verursacher zu bestmöglichem Schutz, zur Wiederherstellung oder zu angemessenem Ersatz zu verpflichten (Abs. 3). Mit dieser Ausnahmemöglichkeit soll besonderen Verhältnissen Rechnung getragen werden.<sup>17</sup>

d) Mit dem Fällgesuch vom 21. August 2018 reichte die Beschwerdegegnerin unter anderem den Bericht der Baumpflege B.\_\_\_\_\_ aus H.\_\_\_\_\_ vom 20. August 2018<sup>18</sup> ein. Darin wird empfohlen, die Fichte aus Sicherheitsgründen vor den Bauarbeiten zu fällen. Die Fichte sei zwar gut im Boden verankert und weise keine markanten Schäden auf. Das Bauvorhaben greife aber in deren Wurzelbereich ein. Eine mögliche Schwachstelle befinde sich zudem im oberen Viertel der Baumkrone, wo sich der Hauptstamm in einen zweiten Stamm teile. Bei dieser spitzwinkligen Vergabelung bestehe Bruchgefahr, welche für die nähere Umgebung eine Bedrohung sein könne. Mit ca. 100 Jahren habe der Baum ausserdem seine Lebenserwartung erreicht. Schliesslich handle es bei der Fichte grundsätzlich um einen Waldbaum, der sich besser im Verband im Wald eigne und weniger als Solitärbaum in der Stadt. Folglich sei die fragliche Fichte auch nicht zwingend erhaltenswert.

Zusammen mit der zweiten Projektänderung reichte die Beschwerdegegnerin sodann den Bericht der A.\_\_\_\_\_ GmbH aus I.\_\_\_\_\_ vom 27. März 2019<sup>19</sup> ein. Diese kommt zum Schluss, dass die Vitalität der Fichte schwäche und weiter abnehmen werde. Sie befinde sich im Übergang von der Alters- in die Vergreisungsphase, was sich in der Verlichtung im oberen Drittel der Baumkrone äussere. Die fragilste Stelle des Baumes sei bei der Zwieselgabel, die als ausbruchgefährdet gelte und dringend im Auge behalten bzw. öfters kontrolliert werden sollte. Insbesondere auch deshalb, weil die Fichte exponiert an der Strasse stehe und in diese Richtung hänge. Ferner bestehe die Möglichkeit, dass der Baum von einem Wurzelschwamm befallen sei; dieser sei oft bei älteren Fichten anzutreffen. Generell sei schliesslich zu beachten, dass die Fichte mehrheitlich im Wald anzutreffen sei und als wichtiger Holzproduzent diene. Fichten würden zudem ein ausgeprägtes Flachwurzelsystem besitzen. Mit zunehmendem Alter könnten Fichten überdies bei Sturmböen vermehrt Schwierigkeiten mit der Statik erhalten. Die fragliche Fichte besitze zwar die Fähigkeit, noch einige Jahre bestehen zu können. Wenn sich aber die Möglichkeit ergebe, einen fragilen Baum zu ersetzen, werde dies als umsichtig und vorausschauend erachtet.

e) Die beiden Berichte sind nachvollziehbar und überzeugend. Sie kommen übereinstimmend zum Schluss, dass insbesondere die Vergabelung im oberen Bereich der Fichte aufgrund der Ausbruchmöglichkeit eine Gefahr für die nähere Umgebung darstelle, der Baum in seiner letzten Lebensphase angekommen sei und Fichten generell eher in den Wald als in die Stadt gehören würden. Es liegen demnach besondere Verhältnisse bzw. wichtige Gründe vor, die für eine Fällung der Fichte sprechen, was letztlich auch in beiden Berichten empfohlen wird. Dass die Fichte nicht bloss aus wirtschaftlichen Gründen gefällt werden soll, zeigt ausserdem der Umstand, wonach die Fällung des Baums bereits vor Einreichung des vorliegend umstrittenen Baugesuchs zur Debatte stand. So haben die Nutzniessenden der Liegenschaft

---

<sup>17</sup> Vgl. Vortrag der Forstdirektion an den Regierungsrat zuhanden des Grossen Rats betreffend Naturschutzgesetz, S. 4.

<sup>18</sup> Vgl. Vorakten, pag. 128 f.

<sup>19</sup> Vgl. Vorakten, pag. 175 f.

D. \_\_\_\_\_ strasse 68, die im Südosten an die Bauparzelle grenzt, bereits im Nachgang zu einem Sturm im November 2017, bei welchem die Fichte bedrohlich geschwankt habe, darum gebeten, diese fällen zu lassen.<sup>20</sup> Weiter werden durch die Fällung der Fichte auch keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt. Vielmehr das Gegenteil ist der Fall. Wie bereits erwähnt, gefährdet die Fichte aufgrund der Bruchgefahr im oberen Bereich die nähere Umgebung, wozu insbesondere die D. \_\_\_\_\_ strasse gehört. Folglich dient die Fällung der Sicherheit im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum. Zudem soll die Fichte durch zwei Ulmen und eine Eiche, mithin drei standortheimische Hochstammlaubbäume, ersetzt werden. Die Fachstelle Umwelt der Gemeinde Muri bei Bern spricht in ihrem Bericht vom 26. April 2019 sogar davon, dass durch die geplanten Ersatzpflanzungen für den Siedlungsbereich langfristig ein ökologischer Mehrwert geschaffen werde.

Nach dem Gesagten ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung für die Fällung der kommunal geschützten Fichte K. \_\_\_\_\_ erteilt hat. Dies gilt umso mehr, als sowohl das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT), Abteilung Naturförderung, als auch die Fachstelle Umwelt der Gemeinde Muri bei Bern und gestützt darauf das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland letztlich der Fällung zugestimmt haben. Dass sich die genannten Fachbehörden und das Regierungsstatthalteramt ursprünglich gegen die Fällung ausgesprochen haben, ändert nichts daran. Einerseits basierten deren ursprüngliche Beurteilungen im Wesentlichen auf dem Bericht der Baumpflege B. \_\_\_\_\_, der insbesondere in Bezug auf die Bruchgefahr im oberen Bereich der Fichte und dem damit verbundenen Sicherheitsrisiko für die angrenzende D. \_\_\_\_\_ strasse weniger ausführlich ausfällt als der Bericht der A. \_\_\_\_\_ GmbH. Andererseits gingen die beiden Fachbehörden und das Regierungsstatthalteramt bei ihren ersten Beurteilungen fälschlicherweise lediglich von zwei anstatt drei Ersatzpflanzungen aus. Die Änderung der ursprünglichen Beurteilungen beruht mit anderen Worten auf nachvollziehbaren und sachlichen Gründen und ist daher nicht zu beanstanden. Angesichts der von der Vorinstanz eingeholten Fach- bzw. Amtsberichte kann der Beschwerdeführer sodann auch aus dem Hinweis, bei den Baumpflegeberichten handle es sich bloss um Parteigutachten und die Gemeinde habe es unterlassen, den Gesundheitszustand der Fichte selbst abzuklären, nichts zu seinen Gunsten ableiten.

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die fragliche Fichte sei gesund und Fichten hätten nicht nur flache, sondern je nach Bodenqualität auch tiefe Wurzeln und könnten deutlich älter als 100 Jahre werden, gilt schliesslich Folgendes zu beachten: Die Vorinstanz hat das Fällgesuch nicht wegen dem Gesundheitszustand der Fichte gutgeheissen, sondern in erster Linie aufgrund der fragilen Baumkrone bzw. Bruchgefahr bei der Vergabelung. Der Beschwerdeführer stützt seine Ausführungen zudem lediglich auf allgemeine Internetrecherchen, wie bspw. Auszüge aus Wikipedia, sowie auf angebliche Aussagen eines von ihm beigezogenen Baumspezialisten. Seine Ausführungen vermögen den Beweiswert der von der Beschwerdegegnerin eingereichten Baumpflegeberichten und der von der Vorinstanz eingeholten Fachberichte folglich nicht zu schmälern. Dies gilt umso mehr, als der vom Beschwerdeführer beigezogene Baumspezialist, gemäss eigenen Aussagen des Beschwerdeführers, mangels Zutritts zur Bauparzelle keine genaue Überprüfung habe vornehmen können. Dass es auf der Bauparzelle weitere Nadelbäume gibt, die teilweise ebenfalls schräg sind, ist im Übrigen unbeachtlich. Gleiches gilt hinsichtlich der übrigen Nadelbäume im Quartier. Vorliegend geht es einzig und allein um die Fichte K. \_\_\_\_\_, bei welcher es sich um einen Einzelbaum handelt. Der Hinweis in den Baumpflegeberichten sowie im Bericht der Fachstelle Umwelt der Gemeinde Muri bei Bern vom 26. April 2019, wonach es sich bei Fichten um Waldbäume handle, ist zudem bloss dahingehend zu verstehen, dass im Allgemeinen am Erhalt einer einzelnen Fichte im Siedlungsgebiet nicht

---

<sup>20</sup> Vgl. Fällgesuch vom 21. August 2018 (Vorakten, pag. 131) sowie das Schreiben von L. \_\_\_\_\_ vom 22. Februar 2019 (Vorakten, pag. 134).

ein besonders hohes Interesse besteht. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass im Einzelfall auch im Siedlungsgebiet ein überwiegendes Interesse am Erhalt einer einzelnen Fichte besteht. Vorliegend ist dies aufgrund der genannten Umstände jedoch nicht der Fall.

f) Zusammengefasst ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung für die Fällung der kommunal geschützten Fichte K.\_\_\_\_\_ erteilt hat. Dies gilt umso mehr, als die vorgesehenen Ersatzbäume gemäss Auflage im Bericht der Fachstelle Umwelt der Gemeinde Muri bei Bern vom 26. April 2019, die Bestandteil des vorliegend angefochtenen Entscheids ist (siehe dort im Dispositiv Ziffer 3.2.1), ebenfalls als Einzelbäume in die Liste der kommunalen Schutzobjekte im Anhang VI des GBR aufgenommen werden sollen. Die Ausnahmegewilligung verletzt weder die kommunalen noch die kantonalen Schutzvorschriften. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers erweist sich somit als unbegründet.

g) Soweit der Beschwerdeführer rügt, es gebe auf der Bauparzelle weitere Bäume sowie eine Thujahecke, die zwar nicht besonders geschützt seien, jedoch unter dem allgemeinen Schutz von Art. 11 GBR stünden und daher ebenfalls angemessen ersetzt werden müssten, sofern ihre Entfernung unvermeidlich sei, gilt Folgendes: Der Zweck von Art. 11 GBR besteht darin, dass ein Bauvorhaben nicht zu einer ökologischen Abwertung eines Grundstücks führt. Auf dem am 28. November 2019 beim Rechtsamt eingegangenen (detaillierteren) Umgebungsgestaltungsplan ist ersichtlich, dass die Thujahecke, soweit dies das erforderliche Sichtfeld beim Strassenanschluss bzw. bei der Tiefgaragenausfahrt zulässt, durch eine Hainbuche ersetzt werden soll. Neben den bereits erwähnten Ersatzpflanzungen für die Fichte (zwei Ulmen und eine Eiche) sind zudem zahlreiche weitere Bäume, Sträucher und Blumen (Zwerg-Schwarzkiefern, Parrotien, Japanische Blumenhartriegel, Winterblühende Schneebälle, Kugelhortensien etc.) auf der Bauparzelle vorgesehen. Das Bauvorhaben führt mit anderen Worten nicht zu einer ökologischen Abwertung des Baugrundstücks. Der Plan «Umgebung» 1:200, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 28. November 2019, wird jedoch von Amtes wegen im Dispositiv des vorliegenden Entscheids aufgenommen bzw. als verbindlich erklärt.

## 5. Ästhetik / Ortsbildschutz

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauvorhaben passe nicht ins Quartierbild. So handle es sich bei sämtlichen Liegenschaften zwischen der N.\_\_\_\_\_strasse und dem O.\_\_\_\_\_weg um repräsentative Einfamilienhäuser. Das geplante moderne Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten stelle daher einen Fremdkörper dar, der den Gesamteindruck des Quartiers störe. Dies gelte umso mehr, als das geplante Gebäude gegen Südwesten ausgerichtet sei und dadurch den Liegenschaften auf der gegenüberliegenden Seite der D.\_\_\_\_\_strasse bzw. deren Bewohnern den Rücken zuehrene. Von einer guten Einordnung in die Umgebung könne folglich nicht gesprochen werden.

b) Die Gemeinde kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, das geplante Mehrfamilienhaus führe aufgrund seiner Lage, Stellung, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl zusammen mit der Umgebung, insbesondere den bestehenden Mehrfamilienhäusern an der N.\_\_\_\_\_strasse, zu einer guten Gesamtwirkung. Durch den längsgerichteten Neubau entlang der D.\_\_\_\_\_strasse werde das Quartierbild nicht gestört. Die Ausrichtung der Wohnungen mit dem Rücken zur D.\_\_\_\_\_strasse scheine unter den gegebenen Voraussetzungen logisch.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische

Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 BauG). Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.<sup>21</sup> Das Baureglement der Einwohnergemeinde Muri bei Bern enthält insbesondere folgende selbständige Gestaltungsvorschriften:

#### Art. 29

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Tiefbauten sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Stellung, Proportion, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl sowie anderen wichtigen Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf schutzwürdige Bauten und Anlagen sowie auf das Landschaftsbild, insbesondere der Hänge des Aaretals und des Gümligen- und Dentenberges, ist Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Gebäudestellung und Firstrichtung richten sich nach der baulichen Umgebung. Die Bauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse bzw. zur Hangrichtung zu stellen, wobei bestehende Baufluchten und eine quartierübliche Ausrichtung zu respektieren sind.

An das Erfordernis der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 29 Abs. 1 GBR dürfen nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Nach der Rechtsprechung ist die gute Gesamtwirkung weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat; dabei ist aber auch eine neuzeitliche Architektur denkbar.<sup>22</sup>

d) Zunächst gilt zu beachten, dass unabhängig der jeweiligen baulichen Umgebung grundsätzlich auch eine moderne Architektur möglich sein muss. Vorliegend befindet sich die Bauparzelle zudem weder in einer Ortsbildschutz- noch in einer Erhaltungszone. Weiter ist auf den in den Akten befindlichen Bildern ersichtlich, dass die bestehenden Gebäude in der näheren Umgebung – insbesondere westlich der D. \_\_\_\_\_ strasse, wo sich die Bauparzelle befindet – unterschiedliche Baustile, Proportionen, Dimensionen, Dach- und Fassadengestaltungen aufweisen. Das umliegende Ortsbild präsentiert sich mit anderen Worten nicht einheitlich, sondern heterogen. Nordwestlich der Bauparzelle stehen sodann mehrere moderne Doppel-einfamilienhäuser sowie ein modernes Mehrfamilienhaus, die wie das vorliegend umstrittene Gebäude allesamt ein Flachdach haben. Flachdächer und darauf erstellte Attiken sind gestützt auf Art. 37 GBR denn auch grundsätzlich in allen, zumindest aber in den Wohn- und gemischten Zonen der Gemeinde Muri bei Bern, zulässig. Auf Parzelle Nr. 1075, die direkt an das Baugrundstück angrenzt, befindet sich schliesslich ebenfalls ein moderner Flachdachbau, der mit dem geplanten Mehrfamilienhaus insbesondere in Bezug auf die grundsätzlich rechteckige Gebäudeform, die Proportionen und Dimensionen sowie die Attika vergleichbar ist.<sup>23</sup> Das von der Beschwerdegegnerin beabsichtigte zweigeschossige Mehrfamilienhaus mit Attika steht im Übrigen wie die meisten umliegenden Gebäude parallel zur Strasse und nimmt auf die bestehenden Baufluchten Rücksicht bzw. respektiert diese. Dass das Gebäude bzw. die Wohnräume mit den grossen Fensterfronten sowie die Sitzplätze und

<sup>21</sup> BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13.

<sup>22</sup> BVR 2009 S. 328 E. 5.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a zweites Lemma mit weiteren Hinweisen.

<sup>23</sup> Vgl. zum Ganzen: Auszug aus Google Earth in Beschwerde Ziffer III/25 sowie Vorakten, pag. 78 f.

Terrassen nach Südwesten ausgerichtet sind, ist nachvollziehbar, da es sich dabei um die besonnte Seite handelt. Angesichts der ansprechend gestalteten Nordostfassade, bestehend aus Holz und Verputz in den Farben grau und beige sowie verschieden gross und unterschiedlich angeordneten Fenstern, kann zudem nicht gesagt werden, das Mehrfamilienhaus kehre den Liegenschaften auf der anderen Seite der D.\_\_\_\_\_strasse den Rücken zu. Ferner beeinträchtigt es auch nicht die als erhaltenswert eingestuftes Liegenschaften D.\_\_\_\_\_strasse 63 und 63a. So befinden sich diese deutlich von der Strasse zurückversetzt und sind aufgrund ihrer Umgebungsgestaltung nur bedingt vom öffentlichen Raum aus einsehbar. Der Beschwerdeführer macht denn auch keine entsprechende Beeinträchtigung geltend. Nach dem Gesagten ist nicht ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben einen Fremdkörper darstellen bzw. zu einer negativen Veränderung des umliegenden Ortsbilds führen sollte. Vielmehr orientiert sich das umstrittene Gebäude, insbesondere in Bezug auf die Stellung, Proportionen und Dachform an seiner baulichen Umgebung. Wie sich aus dem von der Beschwerdegegnerin am 28. November 2019 beim Rechtsamt eingereichten Umgebungsgestaltungsplan ergibt, ist schliesslich auch nichts an den geplanten Aussenräumen des Mehrfamilienhauses auszusetzen (vgl. dazu auch E. 4g). Diese passen sich mit anderen Worten ebenfalls gut in die Landschaft bzw. Siedlung ein und erfüllen damit die Voraussetzungen von Art. 10 Abs. 1 GBR. Es ist folglich nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde zum Ergebnis gelangt ist, das Bauvorhaben führe zu einer guten Gesamtwirkung mit der Umgebung. Dies gilt umso mehr, als den Gemeinden auch bei der Auslegung und Anwendung eigener, selbständiger Ästhetiknormen aufgrund der Gemeindeautonomie ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht.<sup>24</sup>

e) Soweit der Beschwerdeführer schliesslich geltend macht, der geplante Neubau werde die Aussicht der Bewohner der Liegenschaften D.\_\_\_\_\_strasse 63 und 65 auf den Gurten massiv beeinträchtigen, gilt zu beachten, dass die private Aussicht durch das öffentliche Baurecht nicht geschützt ist. Einwirkungen, die durch zonengemässe Nutzung einer Baute entstehen, wie z.B. der Entzug der Aussicht, müssen geduldet werden (Art. 89 Abs. 2 BauV<sup>25</sup>). Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, ist das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin zonenkonform. Der Beschwerdeführer kann aus einer allfälligen Beeinträchtigung der Aussicht von seinen beiden Liegenschaften folglich nichts zu seinen Gunsten ableiten.

f) Zusammengefasst spricht auch aus ästhetischen Gründen nichts gegen das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin. Folglich erweist sich die diesbezügliche Rüge als unbegründet.

## 6. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin bewilligt werden kann, aber neben den bereits von der Gemeinde als verbindlich erklärten Plänen der Plan «Umgebung» 1:200, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 28. November 2019, von Amtes wegen als verbindlich zu erklären ist. Im Übrigen ist der Gesamtentscheid der Gemeinde Muri bei Bern vom 25. Juni 2019 zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der Plan «Umgebung» 1:200, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 28. November 2019, als verbindlich zu erklären ist. Einerseits hat der Beschwerdeführer keine

<sup>24</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit Hinweisen.

<sup>25</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

solche Verbindlicherklärung verlangt, sondern lediglich den Bauabschlag beantragt. Andererseits kommt der betreffenden Massnahme im Vergleich zu den Rügen, die sich als vollumfänglich unbegründet erwiesen haben, eine absolut untergeordnete Bedeutung zu. Der Beschwerdeführer hat somit die gesamten Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG<sup>26</sup>). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'500.– (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>27</sup>).

c) Der Beschwerdeführer hat zudem der Beschwerdegegnerin bzw. den Beschwerdegegnern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner vom 19. März 2020 gibt, insbesondere angesichts des durch das Beweisverfahren verursachten zusätzlichen Zeitaufwands, zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit den Beschwerdegegnern die Parteikosten von Fr. 7'817.95 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

### III. Entscheid

1. Der Plan «Umgebung» 1:200, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 28. November 2019, wird als verbindlich erklärt. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Muri bei Bern vom 25. Juni 2019 bestätigt und die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern die Parteikosten im Betrag von Fr. 7'817.95 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

---

<sup>26</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

<sup>27</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn C.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri bei Bern, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per E-Mail
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, per E-Mail

#### **Bau- und Verkehrsdirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungsrat

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf 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.