



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/128

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 16. Juni 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 2

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und

A._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C._____ und Frau Rechtsanwältin H._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Heimberg, Gemeindeverwaltung,
Alpenstrasse 26, Postfach 271, 3627 Heimberg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Heimberg vom
22. Juni 2021 (Baugesuch Nr. 928/2020-0048; Überbauung 2. Etappe: Neubau von
4 Wohntürmen, unterirdische Einstellhalle und oberirdische Parkplätze)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 20. Juli 2020 bei der Gemeinde Heimberg ein Baugesuch ein für die 2. Etappe der Überbauung J._____strasse mit vier Wohntürmen mit ausschliesslicher Wohnnutzung (T3 mit sieben Geschossen sowie T4, T5 und T6 mit je fünf Geschossen) sowie einer Einstellhalle und oberirdischen Parkplätzen auf den Parzellen Heimberg

Grundbuchblatt Nrn. K. _____, L. _____ und M. _____ (neu nur noch Nr. M. _____). Die Parzellen liegen im Perimeter der Überbauungsordnung «I. _____ strasse»¹, die der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen ist (Art. 5 Abs. 2 UeV²). Zusammen mit dem Baugesuch reichte die Beschwerdegegnerin ein Ausnahmegesuch nach Art. 31 Abs. 2 LSV³ (Bauen in lärmbelastetem Gebiet; Nichteinhalten der Immissionsgrenzwerte) sowie ein Ausnahmegesuch für das Stellen von Lärmschutzwänden im Strassenabstand ein.⁴ Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Während des Baubewilligungsverfahrens reichte die Beschwerdegegnerin am 24. Februar 2021 eine Projektänderung ein, mit welcher sie unter anderem in den Erdgeschossen der drei Wohntürme T4, T5 und T6 entlang der J. _____ strasse anstatt Wohnungen neu Gewerberäume plant. Zudem verzichtete sie auf die Lärmschutzwände und die damit verbundene Ausnahmegewilligung betreffend Unterschreitung des Strassenabstands. Die Fachstelle Lärmschutz des Kantonalen Tiefbauamts (TBA) stimmte in ihrem Amtsbericht vom 13. April 2021 dem Ausnahmegesuch nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu und beantragte die Erteilung der Baubewilligung. Mit Gesamtbauentscheid vom 22. Juni 2021 erteilte die Gemeinde Heimberg die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 23. Juli 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 22. Juni 2021 und die Erteilung des Bauabschlags. Im Eventualbegehren beantragen sie ebenfalls die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 22. Juni 2021 sowie die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz, damit diese nach Vornahme der erforderlichen Abklärungen neu verfüge. Sie machen insbesondere geltend, der nach Massgabe von Art. 23 Abs. 1 UeV erforderliche Nachweis, wonach die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV bei allen lärmempfindlichen Räumen erfüllt werde, sei nicht erbracht. Die geplanten Bauten würden die in der Überbauungsordnung festgesetzten Immissionsgrenzwerte nicht einhalten. Art. 23 Abs. 1 UeV schliesse die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV aus. Selbst wenn dem nicht so wäre, seien die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nicht erfüllt. Zudem befürchten die Beschwerdeführenden, dass das Bauvorhaben übermässige Lärmimmissionen bei ihren Grundstücken verursachen könnte (Reflektion Strassenlärm etc.).

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 24. August 2021 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und die Bestätigung des Gesamtbauentscheids. Zur Begründung führt sie aus, die Gemeinde habe Art. 23 Abs. 1 UeV korrekt ausgelegt. Diese Bestimmung schliesse die Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV nicht aus. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme seien erfüllt. Auch die Gemeinde Heimberg beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Die Parteianwälte erhielten Gelegenheit zur Einreichung der Kostennote. Jene der Beschwerdegegnerin datiert vom 11. November 2021. Die Beschwerdeführenden reichten am 12. November 2021 zusammen mit ihrer Kostennote eine Replik ein.

¹ Überbauungsordnung «I. _____ strasse» der Gemeinde Heimberg vom 21. Mai 2017, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, amtlich genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 2. November 2017.

² Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung «I. _____ strasse» der Gemeinde Heimberg vom 21. Mai 2017, amtlich genehmigt durch das AGR am 2. November 2017 (UeV).

³ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

⁴ Vorakten, Nr. 22 (Ausnahmegesuch Lärmschutz); Vorakten, Nr. 23 (Ausnahme für Lärmschutzwände im Strassenabstand).

⁵ 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).

4. Mit Verfügung vom 6. Januar 2022 verwies das Rechtsamt auf die neuste bundesgerichtliche Rechtsprechung⁶ und stellte aufgrund einer provisorischen Beurteilung nach Durchsicht der Baubewilligungsakten fest, dass sich weder Unterlagen noch Hinweise zu anderen geprüften und verworfenen Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV resp. Projektierungsvarianten in den Akten finden würden. Weiter sei nach summarischer Einschätzung fraglich, ob die Überbauungsordnung «I. _____ strasse» einen quadratischen Grundriss der Wohntürme voraussetze. Das Rechtsamt gab der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme. Gleichzeitig holte das Rechtsamt bei der Fachstelle Lärmschutz des TBA eine Stellungnahme zu den lärmschutzrechtlichen Rügen ein.

5. Die Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz des TBA vom 11. Februar 2022 sowie jene der Beschwerdegegnerin vom 11. Februar 2022 samt Beilage wurden den Verfahrensbeteiligten zugestellt und sie erhielten Gelegenheit, zu diesen Eingaben Stellung zu nehmen und allfällige Schlussbemerkungen sowie aktualisierte Kostennoten einzureichen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 17. März 2022 ihre Schlussbemerkungen samt Kostennote ein. Mit Eingabe vom 16. März 2022 äusserte sich die Gemeinde Heimberg abschliessend zum Beschwerdeverfahren. Die Stellungnahme und Kostennote der Beschwerdeführenden datiert vom 28. April 2022.

6. Auf die Rechtsschriften und die Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz des TBA sowie die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁷. 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 BauG⁸ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

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). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ausgangslage

a) Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin des Areals «I. _____ strasse» in Heimberg (aktuell Parzellen Heimberg Grundbuchblatt Nrn. I. _____ strasse, N. _____, I. _____ strasse und O. _____). Das längliche Areal befindet sich zwischen einer Bahnlinie, die westlich des Areals verläuft, sowie der J. _____ strasse, die sich auf der Ostseite des Areals

⁶ BGer 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021.

⁷ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

befindet. Im Hinblick auf den Erlass einer Überbauungsordnung für das Areal wurde ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshopverfahren) durchgeführt. In diesem hat die Beschwerdegegnerin zusammen mit Vertretern der Gemeinde und des Kantons, einem Planungsteam und Fachpersonen ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept ausgearbeitet. Im Workshopverfahren wurden verschiedene Varianten der Bebauung und der Freiraumgestaltung sowie die entsprechenden Erschliessungsvarianten geprüft. Als bestes städtebauliches Konzept wurde eine Bebauung des länglichen Areals mit sechs gestaffelten Punktbauten in zwei Reihen, ergänzt mit einem L-förmigen zweigeschossigen Baukörper im nördlichen Bereich, qualifiziert. In verschiedenen Workshops diskutierte man unter anderem auch über die Lärmsituation, insbesondere jene entlang der J._____strasse. So präsentierte das Projektteam am dritten Workshop unterschiedliche Geschossgrundrisse der Punktbauten, mit welchen als Reaktion auf die schwierige Lärmsituation verschiedene Möglichkeiten der Anordnung lärmempfindlicher Nutzungen für die weitere Projektierung der Wohnnutzung aufgezeigt wurden.⁹ In der Folge wurde die P._____AG, Bern, beauftragt, die Realisierbarkeit bezüglich Lärmschutz zu prüfen. Die lärmtechnische Untersuchung der P._____AG vom 20. Mai 2015 / rev. 20. Mai 2016 kam zum Schluss, dass entlang der Bahnlinie die Immissionsgrenzwerte der ES III für Wohnnutzung und Betriebsräume eingehalten werden, entlang der J._____strasse dagegen überschritten werden. Die Untersuchung zeigte mögliche Massnahmen auf um den Lärmschutz zu gewährleisten und untersuchte hinsichtlich des Lärms auch die Auswirkungen der neuen Überbauung auf die Umgebung.¹⁰

b) Gestützt auf das Bebauungs- und Erschliessungskonzept des Workshopverfahrens wurde die Überbauungsordnung «I._____strasse» erarbeitet, die am 21. Mai 2017 durch eine Urnenabstimmung beschlossen und am 2. November 2017 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigt wurde. Der Überbauungsplan sieht, wie das im Workshopverfahren erarbeitete Konzept, sechs versetzte, quadratische Baufelder in zwei Reihen vor (Baufelder 1c, 2, 3, 4, 5 und 6). Dabei sind entlang der Bahnlinie maximal acht Geschosse zulässig, entlang der J._____strasse maximal fünf Geschosse. An das sich im nördlichen Bereich des Areals befindende Baufeld 1c schliessen zwei Baufelder an, in denen zwei Geschosse zulässig sind (1a und 1b). Zulässig sind Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen. Auf den Lärmschutz wird in den Überbauungsvorschriften unter dem Kapitel «5. Weitere Bestimmungen» eingegangen. Demnach ist gemäss Art. 23 Abs. 1 UeV im Baugesuch mit einem Gutachten eines ausgewiesenen Akustikbüros nachzuweisen, dass die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV bei allen lärmempfindlichen Räumen erfüllt werden. Grundlage bilde das Lärmgutachten der P._____AG vom 20. Mai 2016, welches eine Beilage des Erläuterungsberichts ist. Im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung finden sich zudem unter Ziffer 5.3 weitere Ausführungen zum Lärmschutz.

c) Im Rahmen einer ersten Etappe wurden in den Baufeldern 1a-c und 2 bereits Gebäude erstellt. Wie im Bebauungs- und Erschliessungskonzept vorgesehen, handelt es sich bei den Gebäuden in den Baufeldern 1c und 2 um zwei quadratische Gebäude (Punktbauten). Im Rahmen der Realisierung der zweiten Etappe der Überbauung «I._____strasse» beabsichtigt die Beschwerdegegnerin nun den Neubau von vier quadratischen Gebäuden in den Baufeldern 3 bis 6. Drei der projektierten «Wohntürme» (T4, T5 und T6) sind entlang der J._____strasse geplant, einer (T3) zurückversetzt an der Bahnlinie. Es ist unbestritten, dass aufgrund der vorbestehenden Lärmsituation die massgebenden Immissionsgrenzwerte an den der

⁹ Vgl. zum Ganzen: Schlussbericht Workshopverfahren zur Entwicklung Gewerbeareal «J._____strasse», Heimberg vom Juni 2015, als Beilage 1 zum Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «I._____strasse» vom Juni 2017 sowie Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «I._____strasse» mit Zonenplanänderung vom Juni 2017 und Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung «I._____strasse».

¹⁰ Vgl. «Lärmtechnische Untersuchung» der P._____AG, Bern, vom 20. Mai 2015 / rev. 20. Mai 2016, als Beilage 2 zum Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «I._____strasse» vom Juni 2017.

J. _____ strasse zugewandten Fassaden der Wohntürme T4, T5 und T6 vom 1. bis ins 4. Obergeschoss ohne Massnahmen sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten werden.¹¹

d) Zusammen mit der Baueingabe vom 20. Juli 2020 reichte die Beschwerdegegnerin ein Lärmgutachten der Q. _____ AG sowie ein Ausnahmegesuch nach Art. 31 Abs. 2 LSV ein.¹² Das Lärmgutachten wurde gestützt auf die Projektänderung vom 23. Februar 2021 aktualisiert und neu eingereicht.¹³ Die Fachstelle Lärmschutz des TBA hat in ihrem Amtsbericht Strassenlärm vom 13. April 2021 das Bauvorhaben beurteilt und dem beantragten Ausnahmegesuch Lärmschutz zugestimmt.¹⁴ Die Gemeinde Heimberg hat mit Gesamtentscheid vom 22. Juni 2022 die Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt.

3. Streitgegenstand

a) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, die Überbauungsordnung sei mit einer klaren Lärmschutzvorgabe beschlossen und genehmigt worden. Abweichungen von der Überbauungsordnung dürften nicht mit einer blossen Ausnahme bewilligt werden. Zur Wahrung der ordentlichen Kompetenzordnung müsse gegebenenfalls die Überbauungsordnung geändert werden. Gemäss den Empfehlungen der P. _____ AG könnte unter anderem mit einer geschickten Disposition der Baukörper auf die Lärmsituation reagiert werden. Dass die Disposition der Baufelder ungeachtet der Empfehlungen des Gutachtens belassen und in der Überbauungsordnung genehmigt worden sei, falle der Beschwerdegegnerin zur Last. Sollte den Fachempfehlungen im Rahmen der in Kraft stehenden Überbauungsordnung nicht genügend nachgelebt werden können, müsste zur Wahrung der ordentlichen Kompetenzordnung gegebenenfalls die Überbauungsordnung geändert und dabei die Baufelder anders festgelegt werden.

Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, Festlegungen der längst rechtskräftig genehmigten Überbauungsordnung «I. _____ strasse» würden nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden. Das Überbauungskonzept und die Baubereiche seien durch die Überbauungsordnung «I. _____ strasse» vorgegeben und könnten im Baubewilligungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden.

b) Das geplante Bauprojekt basiert auf einer rechtskräftig genehmigten Überbauungsordnung.¹⁵ Die Baubereiche der Hauptbauten wurden im Überbauungsplan zur Überbauungsordnung «I. _____ strasse» verbindlich festgelegt.¹⁶ Anfechtungsobjekt ist der Gesamtbauentscheid der Vorinstanz, mit welchem der Neubau von vier Wohntürmen im Perimeter der Überbauungsordnung «I. _____ strasse» bewilligt wurde. Soweit die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde eine andere Festlegung der Baufelder und somit eine Änderung der Überbauungsordnung thematisieren, gehen diese Ausführungen über den Streitgegenstand hinaus. Darauf ist nicht einzutreten.

¹¹ Vgl. Ziff. 3.6 des angefochtenen Gesamtbauentscheids vom 22. Juni 2021 sowie Vorakten, Nr. 146 (Q. _____ AG, Lärmgutachten, Version 2 vom 23. Februar 2021) und Vorakten, Nr. 171 (Tiefbauamt des Kantons Bern, Amtsbericht Strassenlärm vom 13. April 2021).

¹² Vorakten, Nr. 22 (Ausnahmegesuch) sowie Vorakten, Nr. 46 (Lärmgutachten).

¹³ Vorakten, Nr. 146.

¹⁴ Vorakten, Nr. 171.

¹⁵ Überbauungsordnung «I. _____ strasse» der Gemeinde Heimberg vom 21. Mai 2017, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, amtlich genehmigt durch das AGR am 2. November 2017.

¹⁶ Vgl. Art. 4 Abs. 1 UeV i.V.m. Überbauungsplan zur Überbauungsordnung «I. _____ strasse» der Gemeinde Heimberg vom 21. Mai 2017, amtlich genehmigt durch das AGR am 2. November 2017.

4. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der Begründungspflicht. Sie hätten in ihrer Baueinsprache und den Schlussbemerkungen detailliert begründet, weshalb die beantragte Ausnahme für das Nichteinhalten der Immissionsgrenzwerte bereits aufgrund der übergeordneten Überbauungsordnung nach Art. 23 Abs. 1 UeV nicht erteilt werden dürfe. Die Gemeinde habe in Ziffer 3.7.6 des angefochtenen Entscheids lediglich ausgeführt, dass sie diese Auffassung nicht teile.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, der angefochtene Gesamtbauentscheid zusammen mit den jeweiligen Amts- und Fachberichten genüge den Anforderungen an die Begründungspflicht. Die Gemeinde habe hinreichend begründet, dass und weshalb Art. 31 Abs. 2 LSV Anwendung finde bzw. durch Art. 23 UeV nicht ausgeschlossen worden sei. Die Beschwerdeführenden würden nicht behaupten, sie hätten den Entscheid nicht sachgerecht anfechten können.

Die Gemeinde macht geltend, sie habe die Ausnahmegewilligung und den Bauentscheid genügend begründet. Sie verweist hierzu im Besonderen auf die Ziffern 3.6 und 3.7.6 ihres Entscheids.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG¹⁷). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁸

c) In Ziffer 3.7.6 des angefochtenen Gesamtbauentscheids geht die Vorinstanz auf den Einspruchepunkt der Beschwerdeführenden in Bezug auf Art. 23 UeV und Art. 31 Abs. 1 LSV ein. Dabei hält sie fest, Art. 23 UeV so auszulegen und anzuwenden, dass dieser die Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV grundsätzlich ausschliesse, gehe nicht an. Andernfalls hätte die Bestimmung von Art. 23 UeV präziser formuliert werden müssen. Auch wenn die Begründung der Gemeinde in ihrem Entscheid knapp ausgefallen ist, kann diesem entnommen werden, wie sie den vorliegend umstrittenen Art. 23 UeV versteht. Die Gemeinde muss nicht auf alle Vorbringen eingehen, sondern nur auf die wesentlichsten Punkte. Die Beschwerdeführenden konnten den Gesamtbauentscheid gehörig anfechten. Daher ist der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Ob die Würdigung der Vorinstanz materiell zutrifft, wird in der nachfolgenden Erwägung 5 geprüft.

5. Art. 23 Abs. 1 UeV

a) In der Überbauungsordnung «I. _____ strasse» wird der Lärmschutz in Art. 23 UeV geregelt. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

¹ Im Baugesuch ist mit einem Gutachten eines ausgewiesenen Akustikbüros nachzuweisen, dass die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung bei allen lärmempfindlichen Räumen erfüllt

¹⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁸ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

werden. Grundlage bildet das Lärmgutachten der P. _____ AG, Bern vom 20. Mai 2016 (Beilage zum Erläuterungsbericht).

² Die strassenseitigen Fassaden sind zur Vermeidung störender Reflexionseinflüsse mit möglichst reflexionsarmen Materialien zu verkleiden.

Art. 23 UeV bezieht sich auf die bundesrechtlichen Vorschriften zum Bauen in lärmbelasteten Gebieten. Gemäss Art. 22 USG¹⁹ werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Bst. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Bst. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch solche Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

b) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde sowie der Replik vor, eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV dürfe aufgrund der übergeordneten Vorgaben der Überbauungsordnung nicht erteilt werden. Art. 23 Abs. 1 UeV halte die Lärmschutzvorgaben für Bauten im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung unmissverständlich fest. Aus diesem klaren Wortlaut gehe hervor, dass die Erfüllung der Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV *conditio sine qua non* sei. Somit sage Art. 23 Abs. 1 UeV gleich selber, was lärmschutzkonform sei: ein Bauvorhaben, das die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV bei allen lärmempfindlichen Räumen erfülle. Zum gleichen Verdikt würden das historische, systematische und teleologische Element führen. Ausgangspunkt bilde die Feststellung, dass Art. 31 LSV den bundesrechtlichen Immissionsschutz regle. Die Planungsträger seien allerdings befugt, im Rahmen einer Überbauungsordnung strengere Massstäbe anzusetzen. Sie könnten in den Überbauungsvorschriften besondere Massnahmen zum Lärmschutz vorsehen und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte vorbehaltlos einverlangen, was gleichbedeutend sei mit dem Ausschluss einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV. Falls in der Überbauungsordnung lediglich integral auf Art. 31 LSV verwiesen worden wäre, könnte man noch über einen unklaren Sachverhalt diskutieren. Wenn die Überbauungsvorschrift aber ausdrücklich die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV bei allen lärmempfindlichen Räumen verlange und für Massnahmen zur Erfüllung dieser Vorgaben zudem auf ein Lärmgutachten referenziere, so sei ein unklares Auslegungsergebnis zu verneinen. Konkret verlange Art. 23 Abs. 1 UeV nicht nur einen aktiven Erfüllungsnachweis, sondern nehme explizit Bezug auf das Lärmgutachten der P. _____, Bern, vom 20. Mai 2016, welches dem Erläuterungsbericht beigelegt worden sei. Vor diesem Hintergrund erlange mit Blick auf das historische Argument vor allem an Bedeutung, wie das (nicht juristische) Publikum die strittige Überbauungsvorschrift habe verstehen dürfen und müssen. In den Schlussbemerkungen des Lärmgutachtens werde in Ziffer 4 ausgeführt, die Lärmprognosen würden zeigen, dass entlang der östlichen Perimetergrenze die massgebenden Grenzwerte für Wohnnutzung örtlich überschritten würden. Weiter werde von den Lärmgutachtern aufgezeigt, wie die Anforderungen erfüllt werden könnten. Hingegen sei der Verweis auf Fussnote 2 des Lärmgutachtens haltlos und es könne nichts daraus abgeleitet werden. Weiter taue auch das ins Feld geführte Argument der Aufgabe der «Lüftungsfensterpraxis» nicht zur Rechtfertigung, weshalb entgegen dem klaren Wortlaut von Art. 23 Abs. 1 UeV eine Ausnahme von der Erfüllung der Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV

¹⁹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

gewährt werden dürfte. So seien die klarstellenden Urteile des Bundesgerichts, wonach die Lüftungsfenster-Praxis bundesrechtswidrig sei, bereits vor der Beschlussfassung und Genehmigung der Überbauungsordnung «l. _____ strasse» ergangen. Somit hätten bei der Beschlussfassung und Genehmigung der Überbauungsordnung keine Zweifel darüber bestehen können, dass die Immissionsgrenzwerte bei jedem Fenster eingehalten sein müssten, damit die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV erfüllt sein würden. Zudem überzeuge der geltend gemachte Verweis auf das übergeordnete Bundesrecht nicht. Art. 23 UeV stellte keine Immissionsvorschrift auf, die weiter gehe als die bundesrechtlichen Vorgaben. Unbehilflich sei sodann der Hinweis auf die Gemeindeautonomie. Die vorgenommene Auslegung der Gemeinde sei rechtlich nicht haltbar.

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, bei Art. 23 Abs. 1 UeV handle es sich um eine kommunalrechtliche Bauvorschrift. Vorab sei es Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie ihre eigene Vorschrift verstanden haben wolle. Die Gemeinde sei im angefochtenen Entscheid zum Schluss gekommen, Art. 23 Abs. 1 UeV schliesse die Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV nicht aus. Dieses Normverständnis sei nicht nur vertretbar, sondern auch zutreffend. Sinn und Zweck von Art. 23 UeV sei die lärmschutzrechtskonforme Realisierung der Überbauung. Wenn Art. 23 UeV auf Art. 31 Abs. 1 LSV verweise und Art. 31 Abs. 2 LSV nicht ausdrücklich nenne, sei dies im historischen Kontext zu verstehen. Über Jahre hinweg habe sich die sog. «Lüftungsfensterpraxis» etabliert, wonach es ausreiche, wenn die Immissionsgrenzwerte in lärmempfindlichen Räumen an einem Fenster, das geöffnet werden konnte, eingehalten worden seien. 2016 habe das Bundesgericht diese Lüftungsfensterpraxis untersagt und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Praxisänderung die Ausnahmegewilligung von Art. 31 Abs. 2 LSV an Bedeutung gewinne. Zwar sei die Überbauungsordnung «l. _____ strasse» nach Ergehen dieses Bundesgerichtsurteils beschlossen und genehmigt worden, die Vorarbeiten daran seien aber auf eine Zeit vor dem Bundesgerichtsentscheid zurückgegangen, als die Lüftungsfensterpraxis noch Anwendung gefunden habe und deshalb die Berufung auf Art. 31 Abs. 2 LSV kaum ein Thema gewesen sei. Dass diese Bestimmung in Art. 23 Abs. 1 UeV nicht genannt worden sei, sei diesem Umstand geschuldet. Massgebend sei das Verständnis der Norm, und dieses gehe dahin, dass die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten seien. Zudem sei aus dem Verweis von Art. 23 Abs. 1 UeV auf Art. 31 Abs. 1 LSV keineswegs zu schliessen, dass damit die Anrufung von Art. 31 Abs. 2 LSV hätte ausgeschlossen werden sollen. Dies werde auch durch die Materialien gestützt. Art. 23 Abs. 1 UeV verweise als Grundlage auf das Lärmgutachten der P. _____ AG vom 20. Mai 2016. Darin werde in der Fussnote 2 auf Seite 4 festgehalten, dass eine Ausnahmegewilligung durch die kantonalen Behörden in Betracht fallen würde, wenn alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ergriffen worden seien und das Bauprojekt der qualitativ angemessenen Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach innen diene, was im vorliegenden Fall bejaht werden könne. Schliesslich regle das Bundesrecht den Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen abschliessend und die Kantone dürften keine eigenen Immissionsgrenzwerte oder Planungswerte erlassen oder anwenden. Somit dürften die Kantone und Gemeinden keine Immissionsvorschriften aufstellen, die weiter gehen würden als die bundesrechtlichen. Art. 23 Abs. 1 UeV habe ausschliesslich lärmschutzrechtliche Bedeutung und eine Wegbedingung der Ausnahmemöglichkeit von Art. 31 Abs. 2 LSV wäre deshalb bundesrechtswidrig.

c) Die Vorinstanz äusserte sich im angefochtenen Gesamtbauentscheid unter Ziffer 3.7.6 zum Ausnahmegesuch für das Nichteinhalten der Immissionsgrenzwerte. Dabei hielt sie fest, die Auffassung der Einsprechenden, wonach die Erfüllung der Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV eine unabdingbare Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung sei, werde nicht geteilt. Es treffe zu, dass in Art. 23 UeV festgehalten sei, dass die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV erfüllt sein müssten. Dies jedoch so auszulegen und anzuwenden, dass Art. 23 UeV die Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV grundsätzlich ausschliessen würde, gehe nicht an. Vielmehr

sei es so, dass Art. 31 Abs. 2 LSV gerade die Möglichkeit biete, Bauvorhaben zu bewilligen, bei welchen die Immissionsgrenzwerte auch mit Umsetzung aller möglichen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden könnten. Für die Baubewilligungsbehörde schliesse Art. 23 UeV die Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV nicht aus, andernfalls hätten die Bestimmungen von Art. 23 UeV präziser formuliert werden müssen.

d) Bei der Auslegung von Art. 23 Abs. 1 UeV ist die Gemeindeautonomie zu berücksichtigen. Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Nach der Rechtsprechung kommt ihnen in diesen Belangen ein weiter Ermessensspielraum zu. Die Autonomie der Gemeinden beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung. Ist sie zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt, kommt ihr grundsätzlich auch bei der Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, so haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.²⁰

e) Nach Ansicht der Gemeinde schliesst Art. 23 UeV die Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV nicht aus. Diese Auslegung ist rechtlich haltbar. Gemäss Art. 23 Abs. 1 Satz 1 UeV ist im Baugesuch mit einem Gutachten eines ausgewiesenen Akustikbüros nachzuweisen, dass die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV bei allen lärmempfindlichen Räumen erfüllt werden. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden lässt sich aus diesem Wortlaut weder eine unabdingbare Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ableiten noch herauslesen, dass die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV per se ausgeschlossen ist. Art. 23 Abs. 1 UeV hält nur fest, es sei mit einem Gutachten nachzuweisen, dass die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV eingehalten sind, das heisst entweder die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden oder die Räume zweckmässig angeordnet werden oder das Gebäude durch bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm abgeschirmt wird. Art. 23 Abs. 1 UeV sagt aber nichts darüber aus, was die Konsequenzen sind, wenn trotz der in Art. 31 Abs. 1 Bst. a und Bst. b LSV genannten Massnahme die Immissionsgrenzwerte noch überschritten werden. Vielmehr zeigt der klare Wortlaut nur die Anforderungen auf, welche die Bauherrschaft bei der Einreichung ihres Baugesuchs erfüllen muss. Besteht nämlich Grund zur Annahme, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten sind oder eine Überschreitung zu erwarten ist, ist die Ermittlung der Lärmbelastung erforderlich (vgl. Art. 36 LSV). Dass beim Perimeter «l. _____ strasse» die Immissionsgrenzwerte überschritten werden und es sich somit um ein lärmbelastetes Gebiet handelt, zeigt bereits das Lärmgutachten der P. _____ AG, Bern, vom 20. Mai 2016, das eine Beilage zum Erläuterungsbericht der Überbauungsordnung bildet und auf welches Satz 2 von Art. 23 Abs. 1 UeV explizit als Grundlage hinweist. Die Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung erfolgt jeweils im Baubewilligungsverfahren, wobei dem Ersteller eines Gebäudes eine Mitwirkungspflicht zufällt und die Behörde für die Untersuchung der Lärmprognose vom Ersteller die Vorlage eines Lärmgutachtens verlangen kann.²¹ Mit Art. 23 Abs. 1 Satz 1 UeV wird dem Bauherr somit explizit diese Mitwirkungspflicht auferlegt und er wird verpflichtet, ein Lärmgutachten einzureichen. Es handelt sich dabei um eine weitere Unterlage, die für die Baugesuchseinreichung erforderlich ist (vgl. auch Art. 10 Abs. 3 i.V.m. Art. 15 Abs. 1 BewD²²).

²⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 2 ff.

²¹ Wolf, in Kommentar USG, 2000, Art. 22 N. 42 f., mit Verweis auch auf Art. 25 N. 97.

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

Art. 23 Abs. 1 UeV hält somit nur fest, dass die Bauherrschaft einen Nachweis hinsichtlich der Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV einreichen muss. Die Bestimmung sagt aber nichts darüber aus, was die Folge ist, wenn der Nachweis der Bauherrschaft zeigt, dass auch mit Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 Bst. a und Bst. b LSV die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können. Daher kommt in diesem Fall die Regelung des übergeordneten Bundesrechts, also Art. 31 Abs. 2 LSV zur Anwendung. Dies ergibt sich auch aus Art. 3 UeV wonach das Gemeindebaureglement zur Anwendung komme, wenn die UeV nichts Anderes regeln. Dieses hält betreffend Lärmschutz fest, dass die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) und die kantonalen Bestimmungen massgebend sind (Art. 40 GBR²³). Es ist zudem nicht ersichtlich, weshalb im Gebiet der Überbauungsordnung «I. _____ strasse» – das unbestrittenermassen ein lärmbelasteter Perimeter ist – eine Ausnahmegewilligung ausgeschlossen werden soll, während in der (übrigen) Wohn- und Gewerbezone der Gemeinde gemäss GBR eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zulässig ist.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass Art. 23 Abs. 1 UeV explizit auf das Lärmgutachten der P. _____ AG vom 20. Mai 2016 verweist, welches als Beilage 2 dem Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «I. _____ strasse» beiliegt. Dieses enthält folgende Passage:²⁴

3.4. Massnahmen

Um die Realisierbarkeit in Bezug auf den Lärmschutz zu gewährleisten, sind entlang der J. _____ strasse folgende Massnahmen möglich:

- Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen (WC, Küchen ohne Wohnanteil, Treppenhäuser, etc.)
- Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes
- Anordnung von Loggias (Wirkungen je nach Gestaltung 0 – 6 dBA)
- Grundrissanordnung mit Lüftungsmöglichkeiten über lärmabgewandte Fassade ^{Fussnote 2}

Fazit:

Mit oben genannten Massnahmen muss sichergestellt werden, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (vergl. Kap. 2.3) eingehalten werden.

Die in dieser Passage erwähnte Fussnote 2 hält fest: «Eine Ausnahmegewilligung kann durch die kantonalen Behörden in Betracht fallen, wenn alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ergriffen wurden und das Bauprojekt der qualitativ angemessenen Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach innen dient. Dies kann im vorliegenden Fall bejaht werden.» Somit verweist das Lärmgutachten, das in Art. 23 Abs. 1 UeV als «Grundlage» genannt wird, explizit auf die Möglichkeit der in Art. 31 Abs. 2 LSV vorgesehenen Ausnahme. Art. 23 Abs. 1 UeV schliesst somit eine solche Ausnahme nicht aus, im Gegenteil. Das Lärmgutachten wird zudem nicht nur in Art. 23 Abs. 1 UeV erwähnt, sondern auch im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung und lag zudem als Beilage zum Erläuterungsbericht zur Einsicht für die Stimmbürger auf.

f) Nach dem Gesagten kann der Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach Art. 23 Abs. 1 UeV die Lärmschutzvorgaben für Bauten im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung «I. _____ strasse» abschliessend festlege und daher kein Raum für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zulasse, nicht gefolgt werden. Stattdessen ist die Auslegung der Gemeinde, wonach Art. 23 UeV die Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV nicht ausschliesse, unter

²³ Gemeindebaureglement der Gemeinde Heimberg, genehmigt am 27. Juni 2008.

²⁴ Vgl. Ziff. 1.1 (Ausgangslage) und 1.2 (Auftrag) der «Lärmtechnischen Untersuchung» der P. _____ AG, Bern, vom 20. Mai 2015 / rev. 20. Mai 2016, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «I. _____ strasse» vom Juni 2017.

Berücksichtigung der Autonomie, die ihr bei der Auslegung ihrer Vorschriften zukommt, ohne weiteres rechtlich haltbar und damit zu stützen.

g) Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist Art. 23 Abs. 1 UeV zudem nicht so formuliert, dass bei der Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV auch eine Ausnahme nach Art. 26 BauG für eine Abweichung von Art. 23 UeV notwendig wäre. Wie bereits erwähnt, hält Art. 23 Abs. 1 UeV nur fest, es müsse mit einem Gutachten nachgewiesen werden, dass die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV eingehalten sind. Wird ein solches Gutachten eingereicht, sind die Voraussetzungen von Art. 23 Abs. 1 UeV erfüllt. Zeigt der Nachweis der Bauherrschaft, dass auch mit Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 Bst. a und Bst. b LSV die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, kommt Art. 31 Abs. 2 LSV zur Anwendung, ohne dass zusätzlich eine Ausnahme von Art. 23 UeV erforderlich wäre.

6. Lärmschutz, Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV

a) Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «I._____strasse» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 5 Abs. 2 UeV). In dieser betragen die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (vgl. Anhang 3 LSV).

Gemäss Ziffer 5.2 des von der Beschwerdegegnerin im Baubewilligungsverfahren eingereichten Lärmgutachtens vom 23. Februar 2021²⁵ beträgt die Belastung an den Nordostfassaden der Wohntürme T4, T5 und T6 vom 1. bis ins 4. Obergeschoss am Tag 66 dB(A) und 58 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte sind somit gemäss Gutachten um 1 dB(A) am Tag bzw. 3 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die Beschwerdegegnerin reichte deshalb im Baubewilligungsverfahren ein Ausnahmegesuch zum Lärmschutz vom 17. Juli 2020²⁶ ein. Darin wurde ausgeführt, die genehmigte Überbauungsordnung sei Grundlage der Planung und die Disposition der quadratischen Baufelder 4 bis 6 an der J._____strasse somit gegeben. Eine von der J._____strasse abgewandte Anordnung der lärmempfindlichen Nutzungen sei in einem quadratischen Grundriss auf Grund der Belichtung nur bedingt möglich. Mit der genehmigten Überbauungsordnung selbst sei das Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens bereits gegeben. Weiter wurden Massnahmen aufgelistet, welche in die Planung für die entlang der J._____strasse betroffenen Baufelder 4 bis 6 aufgenommen wurden: Durch das Erstellen von Lärmschutzwänden entlang der J._____strasse würden die Gebäude gegen den Lärm abgeschirmt; indem die Schlafzimmer so weit wie möglich an der lärmexponierten Fassade vermieden worden seien, sei eine Optimierung der Raumanordnung im Grundriss erfolgt; als Schallschutzmassnahme seien vor den lärmexponierten Fenstern Verglasungen mit dahinterliegenden Lüftungsflügeln vorgesehen; strassenseitige Balkone würden zur J._____strasse auf einer Länge von 1 m seitlich festverglast und es seien absorbierende Untersichten eingeplant.

Das TBA hat in seinem Amtsbericht Strassenlärm vom 13. April 2021 das Bauvorhaben in Bezug auf den Lärmschutz beurteilt und eine Interessenabwägung vorgenommen.²⁷ Es kommt dabei zum Schluss, die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sei mit max. 3 dB(A) als knapp unwesentlich einzustufen. Die Möglichkeiten an zumutbaren Lärmschutzmassnahmen gemäss Art. 31 LSV seien ausgeschöpft. Mit den vorgesehenen Massnahmen wie dem Lüftungsflügel und den absorbierenden Balkonuntersichten könne der Wohnkomfort zusätzlich erhöht werden. Das

²⁵ Vorakten, Nr. 146 (Lärmgutachten, Version 2, der Q._____AG vom 23. Februar 2021).

²⁶ Vorakten, Nr. 22.

²⁷ Vorakten, Nr. 171.

raumplanerische Interesse, an einem attraktiven Standort zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und somit verdichtet zu bauen, werde unter Berücksichtigung der zusätzlichen Massnahmen für einen erhöhten Wohnkomfort in diesem Fall als dem Lärmschutz überwiegend beurteilt. Gestützt auf die ausgeführten Gründe erachtete das TBA die Voraussetzungen für die Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV als erfüllt und beantragte die Erteilung der nachgesuchten Ausnahmegewilligung.

Die Vorinstanz hat sich im hier angefochtenen Gesamtbauentscheid unter Ziffer 3.6 mit dem Ausnahmegesuch auseinandergesetzt und kam zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt seien.

b) Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Beschwerde geltend, die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV seien nicht erfüllt. Zwar habe das TBA einer Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV zugestimmt. Das TBA habe die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte mit max. 3 dB(A) noch knapp als unwesentlich eingestuft. Zwar entspreche diese Beurteilung der aktuellen Vollzugspraxis des TBA, wonach Überschreitungen, die grösser als 3 dB(A) seien, als wesentlich gelten würden. Der Umkehrschluss, wonach Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) pauschal als unwesentlich qualifiziert werden könnten, lasse sich indes angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht halten. Das Bundesgericht habe in seinem Urteil vom 16. März 2016 nicht definiert, bis wann eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte als unwesentlich zu qualifizieren sei. In einem Urteil vom 2. April 2019 habe es jedoch eine Überschreitung tagsüber um bis zu 4 dB(A) als nicht mehr unwesentlich qualifiziert, da eine solche Zunahme des Lärms eindeutig wahrnehmbar sei. Vorliegend betreffe die Überschreitung um 3 dB(A) die sensible Nachtzeit, womit nicht mehr von einer unwesentlichen Überschreitung gesprochen werden könne. Selbst wenn die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte mit max. 3 dB(A) noch knapp als unwesentlich einzustufen wäre, sei die Gewährung einer Ausnahme erst dann zulässig, wenn sämtliche verhältnismässige Massnahmen ausgeschöpft worden seien. Vorliegend sei die beantragte Ausnahme für das Nichteinhalten der Immissionsgrenzwerte nicht in der Besonderheit des Baugrundstücks begründet, sondern liege in dessen maximaler baulicher Ausnutzung resp. einer Fehlplanung, was die Verfasser des Ausnahmegesuchs indirekt selber zugegeben haben. Mit gutem Willen lasse sich ein Projekt planen und realisieren, mit welchem die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden könnten. Momentan könne von einer Ausschöpfung aller zumutbaren Lärm-massnahmen jedenfalls keine Rede sein. Schliesslich lasse sich allein mit dem Argument der Siedlungsverdichtung ein raumplanerisches Interesse nicht begründen. Die Situation sei nicht vergleichbar mit einem Bauvorhaben, das zur Schliessung einer Baulücke oder vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude führe, sondern es handle sich de facto um einen Neubau auf der grünen Wiese.

Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Beschwerdeantwort fest, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusicherung nach Art. 31 Abs. 2 LSV seien offensichtlich erfüllt. Im Rahmen der Projektierung habe sie sämtliche möglichen und verhältnismässigen Massnahmen geprüft und umgesetzt. Wie das TBA und die Vorinstanz festgestellt hätten, seien damit die Möglichkeiten an zumutbaren Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft worden. Aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung habe das TBA in seinem Amtsbericht vom 13. April 2021 die Erteilung der Ausnahmegewilligung beantragt. Vorliegend sei der Standort für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum äusserst attraktiv und die Überbauung führe zu einer hochwertigen Siedlungsverdichtung nach innen. Das Baugrundstück schliesse eine Lücke und gehöre gemäss kantonalem Richtplan 2030 zu einem Schwerpunkt der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung. Damit würden überwiegende Interessen an der Realisierung des Vorhabens vorliegen. Zudem habe die Strasseneigentümerin Sanierungsmassnahmen an der J._____strasse vorgenommen und namentlich einen lärm-mindernden Belag eingesetzt. Wie das TBA richtig

ausgeführt habe, sei die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte bis max. 3 dB(A) (noch gerade) als unwesentlich einzustufen.

c) Der hier anwendbare Art. 31 LSV lautet:

¹ Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

² Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssen die Immissionsgrenzwerte für Lärm bei Neubauten grundsätzlich an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Um dem raumplanerischen Interesse an einer hochwertigen Siedlungsverdichtung nach innen gerecht zu werden, können aber Ausnahmegewilligungen erteilt werden.²⁸ Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV kommt nur dann in Betracht, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind. Der Nachweis einer hinreichenden Massnahmenprüfung obliegt dem Baugesuchsteller.²⁹ Werden die Immissionsgrenzwerte stark überschritten, ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz erforderlich.³⁰ Eine Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV setzt eine Interessenabwägung voraus. In deren Rahmen sind auch weitergehende Schallschutzmassnahmen zu evaluieren, die zwar nicht die gemäss Art. 39 Abs. 1 Satz 1 LSV massgebenden Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster der lärmempfindlichen Räume, jedoch die Lärmbelastung im Gebäudeinnern reduzieren und sich damit positiv auf die Wohnhygiene auswirken können. Das Interesse an der Realisierung des Gebäudes ist den Anliegen des Lärmschutzes gegenüberzustellen und gegen diese abzuwägen. Dabei ist grundsätzlich ein überwiegendes Interesse zu verlangen. Bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind unter anderem die vorgesehene Nutzung und das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, wobei eine Überschreitung von 4 dB(A) nicht mehr als unwesentlich qualifiziert wird.³¹ Auch raumplanerische Anliegen wie beispielsweise die Schliessung einer Baulücke, die Verdichtung der Nutzung der Siedlungsfläche oder die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität sind in die umfassende Prüfung einzubeziehen.³²

d) Die Beschwerdegegnerin hat im vorliegenden Beschwerdeverfahren mit Eingabe vom 11. Februar 2022 zu den geprüften und umgesetzten Lärmschutzmassnahmen sowie zum öffentlichen Interesse Stellung genommen. Gleichzeitig hat sie als Beilage einen «Nachweis zur Erteilung der Ausnahmegewilligung LSV Art. 31 Abs. 2» vom 4. Februar 2022 eingereicht. Vorab verweist sie auf die Massnahmen an der Quelle. So habe der Kanton Bern als Strasseneigentümer der J._____strasse im Hinblick auf das vorliegend strittige Vorhaben im Jahr 2020 einen

²⁸ BGE 142 II 100 E. 4.6 f.

²⁹ BGer 1C_106/2018 vom 2. April 2019 E. 4.7, 1C_244/2019 vom 25. August 2020 E. 3.4.4, 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2020 E. 2.2.

³⁰ BGer 1C_91/2020 vom 4. März 2021 E. 5.2.

³¹ BGer 1C_106/2018 vom 2. April 2019 E. 4.7.

³² Vgl. zum Ganzen BGer 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen, 1C_91/2020 vom 4. März 2021 E. 2.2.

lärmmindernden Belag eingebaut. Die daraus resultierenden lärmindernden Wirkungen seien im Lärmgutachten vom 23. Februar 2021 nicht berücksichtigt, da für den Kanton Bern keine rechtliche Verpflichtung zur Beibehaltung des lärmindernden Belags bestehe. Die effektiven Lärmwerte würden aufgrund des neuen Strassenbelags derzeit um bis zu 5 dB(A) tiefer als im Gutachten ausgewiesen liegen. Langfristig liege die Grenzüberschreitung mit Sicherheit unter 3 dB(A), was (mindestens) in der Interessenabwägung zu berücksichtigen sei. Weiter verweist die Beschwerdegegnerin auf planerische und konstruktive Massnahmen am Objekt. Das Überbauungskonzept mit Punktbauten, welches dann in die Überbauungsordnung überführt worden sei, gehe auf ein qualitätssicherndes Verfahren mit mehreren Workshops zurück, wobei den Teilnehmern die Lärmproblematik bestens bekannt gewesen sei. Dieses Überbauungskonzept gehe von nahezu quadratischen Gebäudegrundrissen aus. Mit einer anderen Anordnung der Bauten innerhalb der Baufelder liesse sich die angestrebte verdichtete Nutzung nicht erreichen und auch lärmässig wäre damit nichts gewonnen, da sich die Anzahl lärmbelasteter Wohnungen bei anders angeordneten Bauten innerhalb der Baufelder gegenüber den vorliegend nachgewiesenen Massnahmen nicht weiter reduzieren liessen. Zudem sei die erste Etappe der Überbauung bewilligt und befinde sich im Bau, weshalb die städtebauliche Identität im Rahmen der zweiten Etappe nicht kompromittiert werden sollte. Die Projektverfasser hätten sich in der Projektentwicklung fortlaufend intensiv mit der Lärmschutzproblematik auseinandergesetzt und mittels Umplanungen die Anzahl der betroffenen Räume und der betroffenen Flächen auf ein Minimum reduziert. Das Vorprojekt habe drei Räume pro Stockwerk vorgesehen, welche von der J. _____ strasse her belüftet und damit den Immissionsgrenzwertüberschreitungen ausgesetzt gesetzt worden wären. Aufgrund der Lärmsituation sei das Projekt vor der Baueingabe mit Anpassung der Grundrisse und Raumgrössen optimiert und damit der Lärmproblematik so weit wie möglich Rechnung getragen worden. Nun verbleibe pro Stock nur noch ein Zimmer, welches über einen Lüftungsflügel hinter einer lärmschützenden Glasbrüstung abgeschirmt sei und so über die J. _____ strasse gelüftet werden müsse. Betroffen seien nur noch 12 von 189 Wohnräume bzw. 3.2 % der Wohnraumfläche. Eine weitere Reduktion der lärmbelasteten Fläche ergebe sich aus der Nutzungsänderung in den Erdgeschoss, wo gemäss Projektänderung statt Wohnungen Gewerberäume realisiert werden sollen.

e) In ihrer Stellungnahme vom 11. Februar 2022 führt das TBA, Fachstelle Lärmschutz, vorab aus, die Beschwerdegegnerin sei bereits im Frühling 2020 mit einer ersten Voranfrage an sie gelangt. Anlässlich einer Videokonferenz vom 20. April 2020 seien die Lärmsituation und erste Planentwürfe besprochen und danach sei mit Schreiben vom 4. Mai 2020 die Voranfrage eingereicht worden. Bereits in ihrer Rückmeldung habe sie bemerkt, dass die im Rahmen der Überbauungsordnung definierten Baubereiche aus Sicht des Lärmschutzes sehr ungünstig und die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 31 LSV mit sinnvollen und verhältnismässigen Massnahmen kaum möglich seien. Das Baugesuch sei von der Fachstelle Lärmschutz trotz verbleibenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte befürwortet und damit eine Ausnahme gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV gutgeheissen worden. Dafür würden folgende Gründe sprechen:

Immissionsgrenzwerte sind nicht erheblich überschritten:

Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an der strassenseitigen Fassade betragen 1 dBA am Tag und 3 dBA in der Nacht. Überschreitungen von bis zu 3 dBA können als nicht erheblich bezeichnet werden.

Alle lärmempfindlichen Räume weisen mindestens eine Lüftungsgelegenheit mit einer Lärmbelastung unterhalb der IGW auf:

Im vorliegenden Projekt weisen alle lärmempfindlichen Räume eine natürliche Lüftungsgelegenheit mit einer Lärmbelastung unterhalb der Immissionsgrenzwerte auf (teilweise mittels Lüftungsflügel mit vorgelagerter Glasscheibe). Mit zusätzlichen Massnahmen wie schalldichten Brüstungen, strassenseitigen

Festverglasungen sowie absorbierenden Untersichten der Loggias kann die Lärmbelastung an diesen Fenstern deutlich unter den Immissionsgrenzwert gesenkt werden.

Möglichkeiten an verhältnismässigen Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft

Da die Immissionsgrenzwerte im Nachtzeitraum deutlicher überschritten werden, wurden im Rahmen des Optimierungsprozesses Räume mit einem geringeren Ruhebedürfnis wie Wohn- und Essbereiche sowie Arbeitszimmer an die lärmbelastete Fassade geplant. Jede Wohnung weist damit mindestens 2 Schlafzimmer ohne Lärmbelastungen über den Immissionsgrenzwerten auf.

Theoretisch könnten mit einem Verzicht auf einen Raum pro Geschoss sowie Fenstern bzw. transparenten Fassadenbauteile an der strassenseitigen Fassade die IGW eingehalten werden (keine Beurteilungspunkte gemäss LSV Art. 39 Abs. 1). Dies hat allerdings bezüglich Gesundheitsschutz der Bewohner keinerlei Vorteile, sondern ist mit etlichen Nachteilen verbunden (geringere Lüftungsmöglichkeiten, transparente Fassadenbauteile können nur mit Kran gereinigt werden, Ortsbild, höhere Reflexionen).

Überwiegendes Interesse

Aufgrund der sehr guten Verkehrserschliessung (sowohl MIV als auch öV) und der grossen Überbauungslücke an zentraler Lage besteht ein grosses raumplanerisches Interesse hier verdichtet zu Bauen.

In Bezug auf den Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohner/Innen sind unter den gegebenen Umständen kaum Verbesserungen möglich. Die Einhaltung der IGW an allen Fenster lärmempfindlicher Räume ist zwar möglich, ist aber mit deutlichen Nachteilen ohne besseren Gesundheitsschutz verbunden.

Zudem verweist das TBA, Fachstelle Lärmschutz, auf weitere akustische Aspekte:

Lärmmindernder Belag:

Das Tiefbauamt des Kantons Bern hat auf der J. _____ strasse im Jahr 2020 einen lärm mindernden Belag des Typs SDA8 eingebaut. Belagsgütemessungen im Jahr 2021 haben dabei eine lärm mindernde Wirkung von - 4.8 dBA (8% Mischverkehr) gezeigt. Damit hat sich die Lärmsituation der Anwohner/Innen der J. _____ strasse deutlich verbessert.

Die J. _____ strasse wurde bereits durch den Strasseneigentümer erstsaniert (LSV. Art. 13, Lärmsanierungs-projekt genehmigt am 9.12.2008). Der eingebaute lärm mindernde Belag ist allerdings nicht Teil dieses Projekts, weswegen für den Strasseneigentümer auch keine Pflicht besteht, eine gewisse lärm mindernde Wirkung zu garantieren. Die akustische Wirkung dieses Belages kann somit im Rahmen dieses Bauvorhabens nicht in der Lärmbeurteilung berücksichtigt werden.

Reflexionen durch neue Baukörper:

Da die vorgesehenen Bauten den Lärm nur reflektieren, aber nicht dessen eigentliche Verursacherin ist, erwachsen dem Bauherrn keine besonderen Pflichten bezüglich den benachbarten Grundstücken (BGE 1A.118/1995). Diese werden im Rahmen eines allfälligen Lärmnachsaniierungsprojekts durch den Strasseneigentümer in die Ermittlung der Lärmbelastungen miteinbezogen.

Abschliessend führt das TBA aus, im ursprünglichen Projekt sei zum Schutz des Erdgeschosses der Bau einer hochabsorbierenden Lärmschutzwand vorgesehen gewesen. Dadurch hätten sich Reflexionen auf die gegenüberliegende Strassenseite verringern lassen. Aufgrund der vorliegenden Einsprache sei nun auf die Realisierung dieser Lärmschutzwand verzichtet worden.

f) In ihren Schlussbemerkungen vom 28. April 2022 nehmen die Beschwerdeführenden zur vorerwähnten Eingabe der Beschwerdegegnerin Stellung und bringen vor, der als Beilage eingereichte Nachweis zur Erteilung der Ausnahmegewilligung datiere vom 4. Februar 2022 und sei für das vorliegende Beschwerdeverfahren verfasst worden. Dieser taue nicht als Beweismittel, dass vor Einreichung des Baugesuchs alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft worden seien. Die

Vorbringen im Bericht vom 4. Februar 2022 seien Parteibehauptungen und stünden diametral im Widerspruch zur Beurteilung der K._____ [recte: P._____] Ingenieure und Planer. Die Beschwerdegegnerin lege nicht dar, dass sie im Verfahrensverlauf jemals eine andere Anordnung der Baufelder resp. eine andere Grundrissdisposition aktiv eingefordert habe. Dass die Baufelder ungeachtet der Empfehlung des Gutachtens belassen und die Fachempfehlungen beim Erlass der Überbauungsordnung kurzerhand ignoriert worden sei, falle im Baubewilligungsverfahren der Beschwerdegegnerin zur Last. Gemäss den Sachverständigenempfehlungen hätten die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV ohne weiteres erfüllt werden können. Selbst im Rahmen der beschlossenen Baufelder würden sich die Bauten anders anordnen lassen; ein strikt quadratischer Grundriss sei nicht vorgegeben. Die Überbauungsordnung verlange ausdrücklich die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben. Die Beschwerdegegnerin könne im Rahmen der bewilligten Überbauungsordnung (mit Abstrichen) ein lärmschutzkonformes Projekt realisieren oder aber auf eine Änderung der Überbauungsordnung hinwirken. Zudem sei es mit den im Bericht aufgezeigten Umplanungen nicht getan. Zum einen würden sich in den Akten keine Unterlagen und Hinweise auf Projektierungsvarianten vorfinden und zum andern genüge es offensichtlich auch nicht, im Werdegang der Planung einfach die Anzahl Räume zu reduzieren, die von einer Immissionsgrenzwertüberschreitung betroffen seien.

g) Die Beschwerdegegnerin hat aufgezeigt, dass sie sich bei der Ausarbeitung des Bauprojekts immer wieder mit dem Lärmschutz auseinandergesetzt und die in Betracht fallenden Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft hat. Bereits im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurden verschiedene Grundrissvarianten diskutiert.³³ Bei der Ausarbeitung des vorliegend umstrittenen Bauprojekts hat die Beschwerdegegnerin frühzeitig im Frühling 2020 mit der Fachstelle des TBA Kontakt aufgenommen und die Lärmsituation sowie Planentwürfe besprochen.³⁴ Sie hat die Anordnung der lärmempfindlichen Räume sowie bauliche Massnahmen geprüft. So hat sie beispielsweise in den Erdgeschossen gegen die J._____strasse hin zunächst Lärmschutzwände projektiert, dann aber auf Wohnungen in diesem Bereich verzichtet und neu Gewerberäume geplant, die weniger lärmempfindlich sind als Wohnungen. In den 1. bis 4. Obergeschossen, bei denen auf der Nordostseite der Wohntürme entlang der J._____strasse die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, hat die Beschwerdegegnerin die Wohnungsgrundrisse angepasst. Nachdem sie in einem Vorprojekt zunächst Wohnungen vorsah, bei denen pro Wohnung zwei bis drei lärmempfindliche Räume gegen die J._____strasse hin ausgerichtet gewesen wären (Wohnzimmer plus ein bis zwei Schlafzimmer), hat sie für die Baugesuchseingabe die Grundrisse so geändert, dass von den zwei gegen die J._____strasse ausgerichteten Wohneinheiten eine Wohnung nur noch den Wohn-/Ess-/Küchenbereich gegen die lärmexponierte Seite hin ausweist, die andere Wohnung neben dem Wohn-/Essbereich mit Küche nur ein weiteres Zimmer. Beide Wohnungen weisen je zwei lärmempfindliche Zimmer aus, die nicht gegen die J._____strasse hin ausgerichtet sind und bei denen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Beschwerdegegnerin hat damit die als Schlafzimmer nutzbaren Räume so weit wie möglich an der lärmexponierten Fassade vermieden. Diese Grundrissänderung ist als sehr effektiv zu beurteilen. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist vorliegend in der Nacht höher. Wohn- und Esszimmer haben ein geringeres Ruhebedürfnis als Schlafzimmer und werden in der Nacht deutlich weniger genutzt. Hinsichtlich Lärmschutz ist es für die Bewohnerinnen und Bewohner entscheidend, dass sich in erster Linie die Schlafzimmer auf den lärmabgewandten Seiten befinden. Dies hat die Beschwerdegegnerin umgesetzt. Das Vorprojekt hat noch fünf lärmempfindliche Räume pro Stockwerk vorgesehen, die gegen die J._____strasse ausgerichtet waren. Drei davon hätten

³³ Vgl. Schlussbericht Workshopverfahren zur Entwicklung Gewerbeareal «J._____strasse», Heimberg vom Juni 2015, S. 20 unten und S. 21 unten, als Beilage 1 zum Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «I._____strasse» vom Juni 2017.

³⁴ Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz des TBA vom 11. Februar 2022.

nur von der J._____strasse her belüftet werden können und wären damit den Immissionsgrenzwertüberschreitungen ausgesetzt gewesen.³⁵ Im vorliegenden Projekt sind nur noch drei lärmempfindliche Räume pro Stockwerk gegen die J._____strasse hin ausgerichtet. Zwei davon können über lärmabgewandte Seiten belüftet werden und weisen gegenüber der J._____strasse Festverglasungen auf. Nur ein Zimmer pro Stockwerk muss gegen die J._____strasse hin belüftet werden. Dieses ist aber jeweils mit einem Lüftungsflügel hinter einer lärmschützenden Glasbrüstung abgeschirmt. Gemäss den plausiblen Angaben der Beschwerdegegnerin sind beim vorliegenden Projekt nur noch 12 von insgesamt 189 Wohnräumen vorhanden, die nur gegen die J._____strasse hin gelüftet werden können.³⁶ Die Beschwerdegegnerin hat somit aufgezeigt, dass sie sich bei der Ausarbeitung des Bauprojekts immer wieder mit dem Lärmschutz auseinandergesetzt hat und die in Betracht fallenden Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft, umgesetzt und das Projekt verbessert hat.

Weitere Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV wären nur schwer zu realisieren bzw. wären nicht verhältnismässig. So nützen bauliche Massnahmen wie Lärmschutzwände für die Obergeschosse nichts. Eine weitere Anpassung der Wohnungsgrundrisse, so dass kein einziger lärmempfindlicher Raum mehr von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte mehr betroffen wäre, ist bei einem quadratischen Gebäudegrundriss sehr schwierig zu realisieren. Bei quadratischen Gebäuden ist es am sinnvollsten, die Erschliessung in der Mitte anzuordnen, damit alle Wohnungen erreicht werden können und alle Wohnungen gut belichtet werden. Im vorliegenden Fall könnte, wie die Fachstelle Lärmschutz des TBA überzeugend ausführt, theoretisch mit einem Verzicht auf ein Zimmer pro Geschoss (und Vergrösserung des Wohn-/Essbereichs) sowie transparenten Fassadenbauteile an der strassenseitigen Fassade die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, da keine Beurteilungspunkte gemäss Art. 39 LSV mehr vorhanden wären. Dies hätte allerdings bezüglich Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner keine Vorteile, sondern wäre mit etlichen Nachteilen verbunden (geringere Lüftungsmöglichkeiten, transparente Fassadenbauteile können nur mit Kran gereinigt werden, Fassaden für das Ortsbild weniger verträglich, höhere Reflexionen).

Theoretisch wäre es auch möglich, anstatt der geplanten quadratischen Wohntürme im Grundriss kleinere, rechteckige und mehr von der J._____strasse zurückversetzte Gebäude zu realisieren. Laut Art. 6 Abs. 5 UeV sind nämlich innerhalb der von der Überbauungsordnung definierten Baubereiche die Länge und Breite der Gebäude frei. Mit einer Verkleinerung der Gebäude und einem grösseren Abstand von der J._____strasse wäre eventuell die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte etwas tiefer und es wären allenfalls andere Grundrisse bzw. die Anordnung der Erschliessung an der Nordostseite möglich. Allerdings hält Art. 9 UeV fest, dass für die Bebauung eine einheitliche Gestaltung gewählt werden soll und das Bebauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Beilage zum Erläuterungsbericht beizuziehen sei. Abweichungen von der im Überbauungsplan dargestellten Lage und Grösse der Baukörper seien zwar innerhalb der Baubereiche möglich, aber nur, wenn dadurch das ortsbauliche und architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt werde. Wie vorstehend ausgeführt (vgl. E. 2), basiert die Überbauungsordnung «I._____strasse» auf einem Bebauungs- und Erschliessungskonzept, welches im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erstellt wurde. In diesem Verfahren wurde eine städtebaulich überzeugende Bebauung mit viel Aussenraumqualität gewählt und in dieser Hinsicht bewusst auf quadratische Punktbauten gesetzt. Die erste Etappe der Überbauung wurde bewilligt und zwei der Punktbauten werden bereits gebaut. Um die Identität der Gesamtüberbauung zu wahren und eine gute Gesamtwirkung zu erreichen, ist es erforderlich, das Bebauungsmuster fortzusetzen. Daher müssen auch die

³⁵ Vgl. Nachweis zur Erteilung der Ausnahmegewilligung LSV Art. 31 Abs. 2 vom 4. Februar 2022, S. 8.

³⁶ Vgl. Beilage (Berechnung) zum Nachweis zur Erteilung der Ausnahmegewilligung LSV Art. 31 Abs. 2 vom 4. Februar 2022.

Gebäude der zweiten Etappe quadratisch und mit der gleichen Grundfläche wie die ersten Punktbauten erstellt werden. Andernfalls würde das städtebauliche und architektonische Gesamtkonzept beeinträchtigt, was gemäss Art. 9 UeV nicht zulässig ist. Eine Änderung der Gebäudedimensionen wäre somit unverhältnismässig und nicht mit der Überbauungsordnung konform.

Die Beschwerdegegnerin hat daher sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft und die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV kommt grundsätzlich in Frage.

h) Bei der Bauparzelle handelt es sich um eine grosse Überbauungslücke an gut erschlossener Lage. Sie ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr über die J._____strasse als auch mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fahrrad sehr gut erreichbar. So befindet sich die Bahnstation «L._____» direkt neben der Bauparzelle, rund 150 m nördlich befindet sich die Busstation «Heimberg, R._____strasse» und zwischen Bahnlinie und Bauareal verläuft ein Radweg Richtung Thun und Richtung Norden. Das Gebiet «L._____» (darunter fällt der Perimeter der Überbauungsordnung «l._____strasse») zählt gemäss kantonalem Richtplan 2030 zum «urbanen Kerngebiet der Agglomerationen». Laut Richtplan sollen die urbanen Kerngebiete der Agglomerationen als Entwicklungsmotoren des Kantons gestärkt werden, sie seien Schwerpunkte der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung. An diesen zentral gelegenen, durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen sollen Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für die Wirtschaft als auch für das Wohnen geschaffen und Verdichtungspotenziale ausgeschöpft werden. Es besteht ein grosses raumplanerisches Interesse, an gut erschlossenen Lagen innerhalb des Siedlungsgebiets – wie im vorliegenden Fall – zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es handelt sich dabei um ein Interesse, das im Rahmen der Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV stark zu gewichten ist.³⁷

Es besteht somit ein grosses Interesse an der Realisierung des umstrittenen Bauvorhabens. Zudem ist die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorliegend mit 1 dB(A) am Tag und 3 dB(A) in der Nacht nicht erheblich.³⁸ Hinzu kommt, dass das Tiefbauamt des Kantons Bern auf der J._____strasse 2020 einen lärm mindernden Belag eingebaut hat. Messungen haben eine lärm mindernde Wirkung von minus 4.8 dB(A) ergeben.³⁹ Damit hat sich die Lärmsituation an der J._____strasse aktuell stark verbessert. Die lärm mindernde Wirkung wird zwar im Laufe der Zeit abnehmen, dürfte aber auch gegen Ende der Lebensdauer des Belags noch etwa minus 1 dB(A) betragen. Die lärm mindernde Wirkung des neuen Belags wurde im Lärmgutachten nicht berücksichtigt, da für den Kanton als Strasseneigentümer keine Pflicht besteht, die lärm mindernde Wirkung weiterhin zu garantieren, obwohl dieser seit 2020 prioritär auf «Flüsterbeläge» setzt.⁴⁰ Der Umstand, dass ein lärm mindernder Belag eingesetzt wurde und sich damit die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte deutlich verringert hat, ist aber bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Insgesamt steht somit ein grosses Interesse an der Erstellung der geplanten Bauten einer nicht erheblichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gegenüber. Weiter ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass die betroffenen Wohnungen jeweils über zwei Schlafzimmer auf einer lärm abgewandten Seite verfügen und die Beschwerdegegnerin weitere Schallschutzmassnahmen realisieren wird, die sich positiv auf die Wohnhygiene auswirken. So ist auf den lärm exponierten Seiten der Gebäude jeweils pro Stockwerk nur ein

³⁷ BGE 142 II 100 E. 4.6; BGer 1C_106/2018 vom 2. April 2019 E. 4.3.

³⁸ BGer 1C_106/2018 vom 2. April 2019 E. 4.7; vgl. auch Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz vom 11. Februar 2022, S. 2.

³⁹ Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz vom 11. Februar 2022, S. 3.

⁴⁰ Vgl. Medienmitteilung der BVD vom 26. April 2022, «Flüsterbeläge» schützen mehr Menschen vor Strassenlärm, abrufbar unter <<https://www.be.ch/de/start/dienstleistungen/medien/medienmitteilungen.html?newsID=aadda1b4-7c89-4dbb-b7db-77032790ed62>>.

einzigster Raum vorhanden, der nur über die Seite J. _____ strasse gelüftet werden kann. Damit auch dieses Zimmer unter dem Immissionsgrenzwert gelüftet werden kann, sieht das Bauvorhaben vorgelagerte Glasbrüstungen vor einem Lüftungskippfenster vor. Die restlichen lärmempfindlichen Räume mit Fenster zur J. _____ strasse verfügen jeweils auch über eine Lüftungsmöglichkeit an der Seitenfassade. Dort sind Balkone vorgesehen, die seitlich zur J. _____ strasse auf einer Länge von 1 m fest verglast sind und zudem über absorbierende Untersichten verfügen. Diese Massnahme führt zudem zu einer weiteren Erhöhung der Wohnqualität, da auch die Balkone vor übermässiger Lärmbelastung geschützt werden. Daher weisen alle lärmempfindlichen Räume eine natürliche Lüftungsgelegenheit mit einer Lärmbelastung unterhalb der Immissionsgrenzwerte auf. Damit kann laut der Fachstelle Lärmschutz die Lärmbelastung an diesen Fenstern deutlich unter den Immissionsgrenzwert gesenkt werden.

i) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin die verhältnismässigen Lärmschutzmassnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft hat. Es besteht ein überwiegendes Interesse an der Erstellung der projektierten Gebäude. Demgegenüber ist die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nicht erheblich und mit zusätzlichen Massnahmen wird ein guter Wohnkomfort für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erreicht. Die strikte Anwendung von Art. 22 USG wäre daher im vorliegenden Fall unter Würdigung aller Umstände unverhältnismässig. Die Vorinstanz hat daher die Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zu Recht erteilt.

7. Immissionen bei den Grundstücken der Beschwerdeführenden

a) Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, bei Erstellung der zweiten Überbauungsetappe sei mit einer Zunahme der Lärmbelastung zu rechnen, die sie nicht dulden müssten. Die bauliche Anordnung und Ausgestaltung der Neubauten führe dazu, dass der Strassenlärm anders geleitet werde und in wesentlichen Teilen von den Baukörpern gegen ihre Grundstücke reflektiert würden. Zudem würden von den zahlreichen künftigen Wohnparteien Lärmemissionen ausgehen, die sich störend auswirken würden (Menschenlärm durch Sprechen, Schreien beim Zu- und Weggang etc.). Weiter beantragen sie, es sei eine neue unabhängige Lärmprognose/-messung zu erstellen.

b) Was allfällige Reflexionswirkungen der geplanten Gebäude betrifft, hielt die im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung «J. _____ strasse» erstellte Lärmuntersuchung fest, Berechnungen zeigten, dass allfällige Reflexionseinflüsse aufgrund des Gebäudekomplexes etwa 0.6 bis 0.8 dB(A) betragen könnten und grundsätzlich nicht wahrnehmbar seien. Aufgrund von Frequenzverschiebungen könnten dennoch allfällige Reflexionseinflüsse subjektiv als störend wahrgenommen werden. Der Fassadengestaltung sei entsprechend Beachtung zu schenken, auf eine glatte, schallharte Fassade sei nach Möglichkeit zu verzichten.

Gemäss Lärmuntersuchung sind allfällige Reflexionseinflüsse kaum wahrnehmbar. Zudem wird die Beschwerdegegnerin die strassenseitigen Fassaden gemäss Art. 23 Abs. 2 UeV mit möglichst reflexionsarmen Materialien verkleiden müssen. Weitergehend können der Beschwerdegegnerin keine Pflichten auferlegt werden. Allfällige Reflexionen sind nicht der Beschwerdegegnerin anzulasten und stehen der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegen. Die geplanten Bauten der Beschwerdegegnerin reflektieren allenfalls den Strassenlärm, sind aber nicht dessen Verursacherinnen, dies ist die J. _____ strasse. Der Beschwerdegegnerin entstehen daher

keine Pflichten gestützt auf das USG. Eine allfällige Erhöhung der Strassenlärmimmissionen müsste bei einem Strassensanierungsprojekt einbezogen werden.⁴¹

c) Was allfälligen durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung verursachten Lärm betrifft (Lärm von Menschen, Lärm von Fahrzeugen etc.), ist festzuhalten, dass Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen dürfen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 Abs. 1 BauG). Immissionen von zonenkonformen Bauten und Anlagen müssen dagegen geduldet werden.⁴² Das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin ist zonenkonform. Die von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern verursachten Lärmimmissionen sind daher von den Beschwerdeführenden zu dulden. Im Übrigen handelt es sich bei der J._____strasse, die zwischen dem Bauareal und den Grundstücken der Beschwerdeführenden verläuft, um eine stark befahrene Strasse (DTV über 11'000).⁴³ Erfahrungsgemäss braucht es für die Erhöhung des Strassenverkehrslärms um 1 dB(A) eine Zunahme des Strassenverkehrs um rund 25%.⁴⁴ Dies wären vorliegend mehr als 2750 Fahrten. Das Bauvorhaben weist 79 Autoabstellplätze auf.⁴⁵ Die dadurch zusätzlich verursachten Fahrten verursachen nur eine sehr geringfügige Verkehrszunahme und sind nicht geeignet, wahrnehmbar mehr Lärm zu verursachen. Auch der von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern durch Sprechen etc. verursachte Lärm wird für die Beschwerdeführenden aufgrund der dazwischen liegenden J._____strasse nicht wahrnehmbar sein. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet. Es besteht vorliegend auch kein Grund, eine neue unabhängige Lärmprognose/-messung zu erstellen. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

8. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Vorinstanz hat zu Recht eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt und dem umstrittenen Bauvorhaben die Baubewilligung erteilt. Die Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet, die Beschwerde ist abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 3000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁶).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdegegnerin macht Parteikosten in der Höhe von CHF 12 812.55 (Honorar CHF 11 550.–, Auslagen CHF 346.50 und MWST CHF 916.05) geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 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 KAG⁴⁸). Das geltend gemachte Honorar entspricht einer Ausschöpfung des Gebührenrahmens von rund 98%.

⁴¹ BGE 129 II 238 E. 4.2, BGer 1A.118/1995 vom 19. März 1996 E. 3b; Wolf, a.a.O., Art. 25 N 37

⁴² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 24 N. 8b.

⁴³ Vgl. Geoportal des Kantons Bern <www.geo.apps.be.ch/de/karten/kartenangebot.html>, Karte «Übergeordnetes Strassennetz», Thema: «Verkehrsbelastung (DTV)».

⁴⁴ Wolf, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 19-25 N. 9.

⁴⁵ Vorakten, Nr. 136 (Baugesuch Formular 1.0).

⁴⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁴⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

⁴⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

Im vorliegenden Fall sind zwar sowohl der gebotene Zeitaufwand als auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses als überdurchschnittlich zu werten, allerdings nicht so hoch, dass eine fast vollständige Ausschöpfung des Gebührenrahmens als gerechtfertigt erscheint. Angemessen erscheint eine Ausschöpfung von 70%, was einem Honorar von CHF 8380.– entspricht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist⁴⁹ und die von ihren Rechtsvertretern auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁵⁰ Die Parteikostenentschädigung wird daher festgesetzt auf CHF 8726.50 (inkl. Auslagen, ohne MWST).

⁴⁹ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>.

⁵⁰ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Heimberg vom 22. Juni 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 3000.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 8726.50 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, und Frau Rechtsanwältin H._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Heimberg, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Fachstelle Lärmschutz, im Haus

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.