



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/78

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. September 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Beschwerdeführer 2 vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin G._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Menisberg, Gemeindeverwaltung,
Hauptstrasse 45, Postfach 31, 2554 Menisberg

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 13. April 2021
(bbew 62/2020; Zwei Mehrfamilienhäuser und Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 12. Juni 2020 bei der Gemeinde Menisberg ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern samt Einstellhalle auf der Parzelle Menisberg Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone a (Wa). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen der Beschwerdeführer 1 sowie der Beschwerdeführer 2 Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 13. April 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer 1 am 10. Mai 2021 eine Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein und beantragt sinngemäss die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 13. April 2021. Er führt aus, der Gesamtbauentscheid basiere auf Lügen und Halbwahrheiten. Insbesondere würden die maximalen baurechtlichen Masse ausgereizt und die Gestaltungsvorschriften verletzt. Sinngemäss bringt er vor, das Bauvorhaben missachte die Bebauungsweise und Elemente des Quartiers.

Auch der Beschwerdeführer 2 reichte am 12. Mai 2021 bei der BVD eine Beschwerde gegen den Gesamtbauentscheid vom 13. April 2021 ein. Er beantragt ebenfalls die Aufhebung der Baubewilligung und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei das Bauvorhaben zur Verbesserung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung führt er aus, das geplante Bauvorhaben passe nicht in das Quartierbild und stelle einen Kontrast zu den bestehenden Gebäuden dar. Zudem hätte die OLK¹ beigezogen werden müssen. Abschliessend macht er eine Grenzabstandsverletzung bei der Zufahrt sowie der Einstellhalle geltend.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², vereinigte beide Beschwerdeverfahren unter RA Nr. 110/2021/78, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne beantragt in seiner Stellungnahme vom 8. Juni 2021 die Abweisung der Beschwerden, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Im Übrigen verzichtete es auf das Einreichen einer förmlichen Eingabe und verwies auf den Gesamtbauentscheid vom 13. April 2021. Auch die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 9. Juni 2021, die Beschwerden seien abzuweisen und der Gesamtbauentscheid sei zu bestätigen. Zur Begründung führt sie insbesondere aus, die baupolizeilichen Masse würden eingehalten und die Strassen- und Grenzabstände seien sogar grösser als vorgeschrieben. Insbesondere seien auch die Abstände der Einstellhalle und der Hauszufahrt eingehalten. Ebenfalls eingehalten seien die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze. Das Bauvorhaben orientiere sich an bereits bestehenden Bedingungen und Strukturen. Zudem sei das verdichtete Bauen in der Wohnzone a (Wa) zulässig und gesetzlich gefordert. Die Kommission für Hoch- und Tiefbauten der Gemeinde Meisberg sei zu Recht der Ansicht, dass sich die Bauten ins Quartierbild einpassen würden. Ein Beizug der OLK sei nicht angezeigt. Schliesslich beantragt auch die Gemeinde Meisberg in ihrer Stellungnahme vom 16. Juni 2021 die Bestätigung des Gesamtbauentscheids sowie die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Ihrer Meinung nach seien nebst den baupolizeilichen Massen auch die Gestaltungsvorschriften eingehalten. Hingegen seien ihrer Ansicht nach die Voraussetzungen zum Beizug der OLK nicht gegeben, weshalb diese nicht beigezogen werden müsse.

4. Mit Verfügung vom 8. Juli 2021 forderte das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin auf, für die Mauer entlang der Parzellengrenze der Grundstücke Meisberg Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und L. _____ Planunterlagen zur Ansicht und zum Schnitt einzureichen. Die Beschwerdegegnerin reichte die Pläne (datiert vom 26. Juli 2021) zusammen mit einem Foto der Zufahrt zur Parzelle Meisberg Grundbuchblatt Nr. L. _____ am 9. August 2021 ein. Diese Unterlagen wurden den übrigen Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 13. August 2021 zugestellt.

¹ Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK).

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

5. Auf die Rechtsschriften und 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 KoG³. 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 BauG⁴ 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 eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁵

b) Vorliegendes Anfechtungsobjekt ist der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 13. April 2021, mit welchem der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern am M._____weg 3 und 3a sowie am N._____weg 8 (Parzelle Meinisberg Grundbuchblatt Nr. J._____) bewilligt wurde. Der Beschwerdeführer 1 verweist in seiner Beschwerde unter anderem auch auf ein Projekt A._____ und führt aus, es seien vier Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen bewilligt worden, obwohl dies im ganzen Gemeindegebiet verboten sei. Weiter hält er fest, auch wenn keine Einsprachen vorhanden seien, müssten die Voraussetzungen von Amtes wegen vollumfänglich geprüft werden. Diese Vorbringen gehen über den Streitgegenstand hinaus, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann.

c) Zudem bringt der Beschwerdeführer 1 Kritik an diversen Aussagen in den Erwägungen des Gesamtbauentscheids vor. Bei den einzelnen Erwägungen handelt es sich um die Begründung des Gesamtbauentscheids, die als Grundlagen zum Verständnis des Entscheids und für den Entschluss über eine allfällige Anfechtung notwendig sind.⁶ Rechtsverbindlich wird hingegen einzig das Dispositiv des Gesamtbauentscheids.

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 19.

3. Baupolizeiliche Masse, Grenzabstand Hauszufahrt und Einstellhalle

a) Der Beschwerdeführer 1 bringt in seiner Beschwerde vor, das angefochtene Bauprojekt würde die baupolizeilichen Masse der Wohnzone a (Wa) ausreizen.

Der Beschwerdeführer 2 seinerseits rügt eine Verletzung des Grenzabstands gegenüber seiner Parzelle Meinisberg Grundbuchblatt Nr. L._____. Seiner Meinung nach sei der Abstand bei der Hauszufahrt und der Einstellhalle verletzt.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, die baupolizeilichen Masse seien eingehalten. Nicht einmal der Beschwerdeführer 1 mache eine Verletzung der baupolizeilichen Masse geltend, sondern spreche bloss von «ausgereizt». Aus den Planunterlagen gehe zudem hervor, dass die Strassen- und Grenzabstände sogar grösser seien als vorgeschrieben. Bei der Einstellhalle handle es sich um eine unterirdische Baute, für welche Art. 19 GBR⁷ als lex specialis zur Anwendung komme. Demnach dürfe die Hauszufahrt an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung entgegenstehen (Art. 2 Abs. 1 BauG). Das Bauvorhaben soll in der Bauzone realisiert werden. Hier besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn das Projekt zonenkonform ist und allen übrigen einschlägigen Anforderungen des kommunalen, kantonalen sowie des Bundesrechts entspricht. Für die einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen sind die Vorschriften der Gemeinde massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Das gleiche gilt für die Bauweise, die Stellung der Bauten, ihre Abmessungen und Geschosszahl sowie die architektonische Gestaltung (Art. 13 Abs. 1 BauG).

c) Die baupolizeilichen Masse der Wohnzone a (Wa) gehen aus Art. 2 Abs. 4 GBR hervor. Der darin festgesetzte kleine und grosse Grenzabstand einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind zu wahren. Für unterirdische Bauten und/oder Bauteile beträgt der allseitige Grenzabstand 1.00 m (Art. 19 Abs. 2 GBR). Fusswege, Hauszufahrten, Parkplätze und dergleichen können an der Grundstücksgrenze erstellt werden (Art. 19 Abs. 4 GBR). Zudem ist entlang von Gemeindestrassen ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m einzuhalten (Art. 22 Abs. 1 GBR).

d) Der Beschwerdeführer 1 macht geltend, die maximalen baupolizeilichen Masse würden ausgereizt. Es wird vom Beschwerdeführer 1 jedoch nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich, dass die baupolizeilichen Masse verletzt werden. Die Dimensionen des geplanten Bauvorhabens und die Bauabstände, die es einhält, lassen sich aus den Plänen entnehmen. Die beiden Neubauten halten gegenüber den Gemeindestrassen je den gesetzlichen Strassenabstand von 3.60 m ein. Weiter werden auch die kleinen Grenzabstände samt Mehrbreitenzuschlag⁸ sowohl auf der Ostseite⁹ wie auch auf der Westseite¹⁰ der Neubauten eingehalten. Ebenfalls

⁷ Baureglement der Gemeinde Meinisberg vom 1. Dezember 2009, amtlich genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 9. Juli 2010 (GBR).

⁸ Bei einer Gebäudebreite von 12.50 m beträgt die Mehrlänge 0.50 m (12.50 m – 12.00 m). Daraus resultiert ein Mehrlängenzuschlag von 0.125 m (1/4 von 0.50 m). Der kleine Grenzabstand beträgt somit 4.125 m (4.00 m + 0.125 m).

⁹ Der Abstand zwischen der Parzellengrenze und den Gebäudefassaden beträgt 5.425 m.

¹⁰ Der kleine Grenzabstand wird vorliegend rechtwinklig ab der äusseren Brüstung gemessen und beträgt beim Haus A mind. 4.60 m und beim Haus B mind. 7.30 m.

entsprechen die Anzahl Vollgeschosse denjenigen in der Wohnzone a (Wa). Die Rüge des Beschwerdeführers 1 ist somit öffentlich-rechtlich unbegründet.

e) Der Beschwerdeführer 2 rügt eine Grenzverletzung bei der Einstellhalle und deren Zufahrt. Gemäss den Planunterlagen wird die Einstellhalle vom M. _____ weg her erschlossen. Die Zufahrt zur Einstellhalle verläuft zuerst entlang der Grundstücksgrenze der Parzellen Meinsberg Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und L. _____, an welcher eine Stützmauer geplant ist. Nach etwa 11.70 m wird eine um 1.75 m von der Grenze versetzte zweite Mauer erstellt. Diese hat eine Länge von ungefähr 15.50 m und endet bei der Einfahrt in die Einstellhalle, welche zwischen den Häusern A und B sowie teilweise unter dem Haus A liegt. Aus den Planunterlagen «Ansicht MFH A 1:100» und «Ansicht MFH B 1:100» lässt sich ablesen, dass die Einstellhalle unterhalb des gewachsenen Terrains liegt und der Grenzabstand zur Parzelle Meinsberg Grundbuchblatt Nr. O. _____ 1.50 m beträgt. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers 2 handelt es sich bei der Einstellhalle nicht um eine unbewohnte An- oder Nebenbaute gemäss Art. 18 Abs. 3 und 4 GBR, sondern um eine unterirdische Baute. Gemäss Art. 19 Abs. 2 GBR beträgt der Grenzabstand für unterirdische Bauten 1.00 m und ist somit gewahrt. Da die Hauszufahrt nach Art. 19 Abs. 4 GBR an die Grenze gestellt werden kann, liegt auch in diesem Bereich keine Grenzverletzung vor. Zudem sind die Übergänge und Terrainveränderungen so gestaltet, dass sie in die bestehende Umgebung integriert und dem natürlichen Geländeverlauf angepasst sind. Die Beschwerdegegnerin hat mit Schreiben vom 9. August 2021 die zur Anschauung geforderten Planunterlagen im Zusammenhang mit der Zufahrt zur Einstellhalle ab M. _____ weg und den geplanten Stützmauern nachgereicht. Diese bestätigen die vorstehenden Ausführungen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

4. Einordnung ins Ortsbild, Gute Gesamtwirkung

a) Sowohl der Beschwerdeführer 1 als auch der Beschwerdeführer 2 rügen eine Verletzung des Ortsbilds. Ihrer Ansicht nach würden sich die beiden Mehrfamilienhäuser nicht gut in das bestehende Quartierbild einordnen. Der Beschwerdeführer 2 bringt zudem vor, das Quartier N. _____ weg/M. _____ weg liege in der Wohnzone a (Wa), welches ausschliesslich aus Einfamilienhäusern bestehe. Hierzu verweist er auf das GBR, wonach die Wohnzone a (Wa) in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sei. Wohnhäuser in verdichteter Bauweise seien hingegen in der Wohnzone b (Wb) zu realisieren und freistehende Einfamilienhäuser seien dort nicht zugelassen. Deshalb sei das Bauvorhaben mit zwei Mehrfamilienhäusern eine verdichtete und in der Wohnzone a (Wa) ortsfremde Baute und folglich nicht zulässig. Im Übrigen hätte die OLK bei der Beurteilung des Bauprojekts einbezogen werden müssen.

Die Beschwerdegegnerin ihrerseits ist der Ansicht, die gute Gesamtwirkung des Bauprojekts sei zu bejahen. Es könne nicht von einem harmonischen Strassen- und Quartierbild gesprochen werden. Die umliegenden Objekte würden aus verschiedenen Epochen stammen und die architektonische Gestaltung der einzelnen Objekte sei heterogen. In den umliegenden Bauten seien sämtliche Dachformen verwirklicht worden. Überdies finde sich in nur ca. 50 m Entfernung am P. _____ weg 3 ein dreistöckiges Wohnhaus mit Flachdach und Plattenfassade. Auch bezüglich Fassadengestaltung und Dimensionierung würden sich im Quartier verschiedenste Ausführungen finden, sodass von einem uneinheitlichen Erscheinungsbild gesprochen werden müsse. Weiter verweist sie auf die sorgfältige Ausarbeitung des Bauvorhabens. Dieses orientiere sich an den bereits bestehenden Bedingungen und Strukturen. Im Übrigen sei auch in der Wohnzone a (Wa) verdichtetes Bauen zulässig. Zudem seien die Voraussetzungen für die Konsultation der OLK nicht erfüllt.

In ihrer Stellungnahme verweist die Gemeinde darauf, die Grösse der Bauten würden den baupolizeilichen Massen in der Wohnzone a (Wa) entsprechen. Das Bauvorhaben befinde sich in einer normalen Bauzone. Die Gestaltungsvorschriften würden sich nach Art. 28 GBR richten und seien eingehalten. Zudem seien keine speziellen Gestaltungsvorschriften vorgeschrieben.

b) 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. 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.¹¹

Das Baureglement der Gemeinde Meinisberg enthält insbesondere in Art. 28 GBR folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

«¹ Bauten und Anlagen sowie ihre Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des öffentlich erlebbaren Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum
- Die Aspekte der Sicherheit, insbesondere für Kinder, alte und behinderte Menschen
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.»

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist 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.¹² Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.¹³

c) Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid unter Ziffer 3.3.2 aus, das Bauvorhaben befinde sich in einer normalen Wohnzone der Gemeinde Meinisberg, ausserhalb einer speziellen Schutzzone des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. In der direkten Nachbarschaft würden sich weder erhaltens- noch schützenswerte Bauten befinden, welche einen speziellen Umgang mit dem Ortsbildschutz erfordern würden. Auch befinde sich das betroffene Quartier nicht als schützenswerte Baugruppe im Bauinventar der Gemeinde Meinisberg. Weiter hält die Vorinstanz fest, die projektierten Mehrfamilienhäuser würden die in der Wohnzone a (Wa) geltenden baupolizeilichen Masse einhalten und sich hinsichtlich ihrer Lage und Proportionen gut in die Parzelle einordnen. Die Farb- und Materialwahl wirke nicht störend resp. passe sich den umliegenden Häusern an und die Dachform sei nicht ortsfremd. Auch bezüglich

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

Fassadengestaltung und Dimensionierung würden sich im Quartier bereits ganz verschiedene Objekte befinden. Daraus folgt die Vorinstanz, dass das Bauvorhaben insgesamt eine gute Gesamtwirkung auf das gestalterisch heterogene Orts- resp. Quartierbild erziele bzw. dieses nicht beeinträchtige. Gestützt auf die geltenden baupolizeilichen Vorschriften sei es in der Wohnzone a (Wa) zudem möglich, im betroffenen Quartier Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Die beiden Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern würden in einem Quartier mit Einfamilien- und Mehrgenerationenhäusern mit geneigten Dächern überhaupt nicht als markante Bauten in Erscheinung treten. Es würden sich auch in der näheren Umgebung vergleichbar dimensionierte Bauten finden, weshalb die projektierten Mehrfamilienhäuser nicht als prägende Bauvorhaben zu gewichten seien. Deshalb sei die Konsultation der OLK nicht notwendig gewesen.

d) Der Beschwerdeführer 1 bringt in seiner Beschwerde vor, die Gestaltung des geplanten Bauvorhabens missachte die Dimensionierung der bestehenden Häuser, welche keine Mehrlängen und Mehrbreiten aufweisen würden. Hierbei verweist er auf Art. 28 GBR sowie den dazugehörigen Kommentar. Die kursiv geschriebene Kommentarspalte auf der rechten Seite gibt unter anderem Aufschluss über Sinn und Zweck der Vorschrift.¹⁴ Zum Art. 28 GBR steht, « [...] dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2». In Art. 28 Abs. 2 GBR werden verschiedene Themenbereiche aufgelistet, die bei der Beurteilung der Gesamtwirkung zu berücksichtigen sind. Die Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens weist gemäss Luftbild in Bezug auf die Anordnung der Bauten, die Bauvolumen, die Dachgestaltung, der Stellungen, Staffelungen, Versetzungen sowie Proportionen eine heterogene Bebauungsstruktur auf.¹⁵ Ebenso variieren die Grössen bzw. Grundformen der Häuser der Umgebung im Quartier. Es handelt sich um ein durchschnittliches Quartierbild, das nicht besonders geschützt ist. Das Bauvorhaben vermag sich in diese heterogene Bebauungsstruktur einzufügen und es entsteht eine gute Gesamtwirkung. Es ist daher mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Auch die Gemeinde, der bei der Beurteilung der ästhetischen Einordnung ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, beantragt, die Baubewilligung zu erteilen. Ebenfalls sind – wie vorstehend aufgezeigt (vgl. E. 3d) – die baupolizeilichen Masse eingehalten. Die Beschwerdegegnerin hat unter diesen Umständen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

e) Auch der Argumentation des Beschwerdeführers 2 in Bezug auf die Unterscheidung der Wohnzonen a (Wa; Art. 2 GBR) und der Wohnzonen b (Wb; Art. 3 GBR) kann nicht gefolgt werden. Aus Art. 3 GBR kann nicht e contrario geschlossen werden, dass in der Wohnzone a (Wa) keine Mehrfamilienhäuser erlaubt sind. Der Wortlaut von Art. 2 GBR enthält keinen Hinweis auf ein Verbot von verdichteter Bauweise oder Mehrfamilienhäuser. Auch die Gemeinde Meisberg – die bei einer kommunalen Norm bestimmt, wie sie ihre eigene Vorschrift verstehen haben will – erachtet das Bauvorhaben als in der Wohnzone a (Wa) konform.

f) Aus dem Gesagten folgt, dass sich das Bauvorhaben insgesamt gut in das bestehende Ortsbild einordnet. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind keine prägenden Bauvorhaben und liegen zudem nicht in einem Ortsbildschutzperimeter, weshalb die Voraussetzungen gemäss Art. 22a Abs. 1 BewD¹⁶ zum Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) im vorinstanzlichen Verfahren nicht gegeben waren. Die Würdigung des Vorhabens durch

¹⁴ Vgl. Einleitung, S. 3 GBR.

¹⁵ Vgl. <<https://www.swisstopo.admin.ch/de/karten-daten-online/karten-geodaten-online/lubis.html>>, unter Links «Zugang zum LUBIS Viewer».

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

die Vorinstanz ist plausibel und nachvollziehbar. Es besteht auch für die BVD kein Anlass, einen Fachbericht bei der OLK einzuholen, weshalb der gestellte Beweisantrag abgewiesen wird. Die Beschwerden erweisen sich somit in Bezug auf die gute Gesamtwirkung und Ästhetik als unbegründet.

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das vorliegend umstrittene Bauprojekt sowohl die baupolizeilichen Masse einhält als sich auch gut ins Ortsbild einordnet. Die Beschwerden werden deshalb abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 13. April 2021 wird bestätigt. Bei diesem Ausgang gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend.

b) Die unterliegenden Beschwerdeführenden haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁷). Diese bestehen im Beschwerdeverfahren aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Pauschalen für die zwei separat eingereichten Beschwerden auf je CHF 1800.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Da die Beschwerden ähnliche Rügen beinhalten, werden die Pauschalen um einen Drittel, d.h. auf je CHF 1200.00 reduziert. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit CHF 2400.00.

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin beläuft sich auf CHF 5000.80 (Honorar CHF 4579.25, Auslagen CHF 64.00, Mehrwertsteuer CHF 357.55) und gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist und sie somit die von ihrer Rechtsvertreterin 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 Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹⁹ Nach Abzug der Mehrwertsteuer verbleiben somit Parteikosten in der Höhe von CHF 4643.25 (inkl. Auslagen). Entsprechend der Verteilung der Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerin jeweils die Hälfte der Parteikosten, ausmachend je CHF 2321.60 (gerundet), zu ersetzen.

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

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁹ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 13. April 2021 wird bestätigt.
2.
 - a) Dem Beschwerdeführer 1 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1200.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
 - b) Dem Beschwerdeführer 2 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1200.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3.
 - a) Der Beschwerdeführer 1 hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von CHF 2321.60 (inkl. Auslagen, exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - b) Der Beschwerdeführer 2 hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von CHF 2321.60 (inkl. Auslagen, exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin G._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meisberg, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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



Kanton Bern
Canton de Berne

