

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2005/31

Bern, 21. September 2005

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und



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

betreffend die Verfügung der Baukommission Muri vom 12. Juli 2005 (Dienstleistungszentrum mit Fachmarkt etc.)

I. Sachverhalt

1. Am 6. Juli 2001 erteilte die Gemeinde Muri der Beschwerdeführerin eine generelle Baubewilligung für den Neubau eines Dienstleistungszentrums mit Gewerbe, Büronutzung und Restaurant. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung „C._____¹“. Am 2. September 2002 erteilte der Regierungsstatthalter I von Bern die Gesamtbewilligung für das Ausführungsprojekt. Die Gesamtbewilligung umfasste u.a. auch die Zusicherung einer Betriebsbewilligung A nach GGG¹, was die Zuständigkeit des Regierungsstatthalters bewirkt hatte (Art. 8 Abs. 2 BewD²).

¹ Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (BSG 935.11)

² Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BSG 725.1)

2. Am 12. April 2005 reichte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde Muri ein Gesuch für den Einbau einer Klimakälteanlage im Dienstleistungszentrum ein. Dem Gesuch legte sie verschiedene Grundrisspläne bei. Am 30. Juni 2005 erteilte die Gemeinde dafür eine kleine Baubewilligung.

3. Offenbar Anfang Juli 2005 führte die Gemeinde eine Baukontrolle durch. Sie stellte verschiedene Abweichungen von den bewilligten Plänen fest. Am 12. Juli 2005 erliess sie eine Wiederherstellungsverfügung mit folgendem Inhalt:

1. Sie werden aufgefordert, den rechtmässigen Zustand (Ausführung des Bauvorhabens gemäss den baubewilligten Plänen) bis am 19. August 2005 wieder herzustellen.
2. (Strafandrohung)
3. Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn innert der Rechtsmittelfrist ein nachträgliches Projektänderungsgesuch eingereicht wird (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG³). Dieses Gesuch hat namentlich folgende Unterlagen in 5-facher Ausführung zu umfassen:
 - 3.1 Baugesuchsformulare 1.0 und 1.0.1
 - 3.2 Die aktuellen Pläne M. 1:100 mit bezeichneten Nutzungen
 - 3.3 Die Berechnung der Bruttogeschossfläche nach Art. 93 Abs. 2 BauV⁴ mit überprüfbarem Berechnungsschema
 - 3.4 Die Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge nach Art. 49 ff. BauV mit überprüfbaren Berechnungsgrundlagen.
Wir behalten uns vor, weitere Unterlagen einzufordern.
4. (Ersatzvornahme)
5. (Kosten)
6. Weitere in Widerspruch zur Baubewilligung vom 2. September 2002 stehende Arbeiten dürfen nicht ausgeführt werden, bzw. sind sofort einzustellen.
7. (Rechtsmittelbelehrung)

4. Mit Beschwerde vom 10. August 2005 hat die Beschwerdeführerin diese Verfügung angefochten. Sie verlangt die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung, mit der Begründung, die vorgenommenen Änderungen seien gar nicht baubewilligungspflichtig (wird ausgeführt), somit bestehe kein Raum für eine Wiederherstellungsverfügung. Innert

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721)

⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)

der Rechtsmittelfrist hat die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde vorsorglich auch ein nachträgliches Projektänderungsgesuch eingereicht, dort aber die Sistierung des Verfahrens beantragt, weil eine nachträgliche Projektänderungsbewilligung gar nicht erforderlich wäre, wenn sie mit ihrem Hauptstandpunkt - dass keine baubewilligungspflichtige Änderung vorliege - im Beschwerdeverfahren Erfolg hätte.

5. Die Gemeinde Muri beantragt die Abweisung der Beschwerde.

II. Erwägungen

1. Eintreten und Gegenstand des Beschwerdeverfahrens

a) Angefochten ist eine Wiederherstellungsverfügung, die sich auf Art. 46 BauG stützt. Baupolizeilichen Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG können laut Art. 49 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Verwaltungsbeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) angefochten werden. Die Beschwerdeführerin hat als Bauherrin und Adressatin der Wiederherstellungsverfügung ein besonders schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 65 Bst. a VRPG⁵ an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

b) Die Beschwerdeführerin ficht zwar die Wiederherstellungsverfügung als Ganzes an, also auch die Baueinstellungsverfügung gemäss Ziff. 6 der Verfügung. In ihrer Begründung nimmt sie aber mit keinem Wort Bezug auf die Baueinstellungsverfügung. Insofern kann auf die Beschwerde mangels Begründung nicht eingetreten werden. Zudem ist die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, dass der Beschwerde gegen die Baueinstellungsverfügung keine aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 46 Abs. 1 BauG).

c) Die Beschwerdeführerin hat innert der Rechtsmittelfrist bei der Gemeinde auch ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Laut Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG wird die Wiederherstellungsverfügung „aufgeschoben“, wenn ein nachträgliches Baugesuch

⁵ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (BSG 155.21)

eingereicht wird. In der Praxis wird diese Regelung so verstanden, dass die Wiederherstellungsverfügung dahinfällt und ein allfälliges Beschwerdeverfahren demzufolge gegenstandslos wird. Im vorliegenden Fall hat aber die Beschwerdeführerin das Baugesuch nur vorsorglich eingereicht, für den Fall, dass sie mit ihrem Hauptstandpunkt, den sie im Beschwerdeverfahren vorbringt - nämlich, dass die Änderungen baubewilligungsfrei seien - nicht durchdringt. Dieses Vorgehen der Beschwerdeführerin ist zulässig. Im vorliegenden Verfahren ist somit einzig zu prüfen, ob die baulichen Änderungen, die die Beschwerdeführerin vorgenommen hat, baubewilligungspflichtig sind. Ist dies der Fall, so wird die Gemeinde Muri über das nachträgliche Projektänderungsgesuch zu entscheiden haben, und die Wiederherstellungsverfügung fällt - vorläufig - dahin. Die Gemeinde wird dann in ihrem Bauentscheid, falls die Änderungen nicht oder nur teilweise bewilligt werden können, erneut über die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen haben. Sind die Änderungen nicht baubewilligungspflichtig, ist die Wiederherstellungsverfügung unter Vorbehalt von Art. 5 Abs. 2 BewD aufzuheben und es erübrigt sich auch ein Entscheid über das nachträgliche Projektänderungsgesuch.

2. Baubewilligungspflicht der vorgenommenen Änderungen

a) Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin beim Bau des Dienstleistungszentrums auf die im bewilligten Ausführungsplan vorgesehenen Licht- bzw. Innenhöfe verzichtet hat, d.h. diese Höfe geschlossen hat. Dadurch wurde die Bruttogeschossfläche nach den (ebenfalls unbestritten gebliebenen) Angaben der Gemeinde um rund 800 m² vergrössert. Die Beschwerdeführerin ist aber der Auffassung, dass diese Änderung nicht baubewilligungspflichtig ist. Sie stützt sich dabei auf Art. 5 Abs. 1 Bst. g BewD, wonach „Änderungen im Innern eines Gebäudes unter bestimmten Voraussetzungen baubewilligungsfrei sind, nämlich wenn sie mit keiner baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind, keine baubewilligungspflichtigen Änderungen der äusseren Gestaltung des Bauwerks bewirken und keine inneren Bauteile, Raumstrukturen und festen Ausstattungen eines schützenswerten Baudenkmals oder Raumstrukturen eines erhaltenswerten Baudenkmals betreffen“. Die Beschwerdeführerin macht geltend, es seien alle diese Voraussetzungen der Bewilligungsfreiheit erfüllt.

b) Die Voraussetzung, dass kein Baudenkmal betroffen ist, ist unbestritten erfüllt. Umstritten ist aber, ob die Änderungen eine baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung darstellen oder baubewilligungspflichtige Änderungen der äusseren Gestaltung bewirken.

c) Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass die Schliessung der Lichthöfe zu Änderungen der äusseren Gestaltung geführt hätten, währenddem die Gemeinde Muri dies bejaht. Ob allfällige Änderungen der äusseren Gestaltung mit dem Schliessen der Lichthöfe zusammenhängen oder nicht, spielt für die Frage der Baubewilligungspflicht keine Rolle. Dem vorsorglich eingereichten Projektänderungsgesuch der Beschwerdeführerin kann entnommen werden, dass beim Bauen nicht unbedeutende Änderungen der Fassadengestaltung vorgenommen worden sind⁶. Dabei zeigt ein Vergleich mit den am 2. September 2002 bewilligten Fassadenplänen, dass nicht nur die im Projektänderungsgesuch mit gelber und roter Farbe dargestellten Änderungen beim Attikageschoss vorgenommen worden sind (die wohl eine direkte Folge des Verzichts auf die Lichthöfe war), sondern dass auch die Materialisierung einzelner Fassaden und insbesondere die Gestaltung des Erdgeschosses der Nordostfassade deutlich geändert hat (was mit dem Verzicht auf die Lichthöfe wohl nichts zu tun hat). Laut Art. 4 Abs. 2 Bst. a BewD gilt die äussere Umgestaltung, wie die Änderung der Fassaden oder der Dachform, von Gesetzes wegen als wesentliche und damit baubewilligungspflichtige Änderung einer Baute und Anlage. Von dieser gesetzlichen Vermutung kann nur dann abgewichen werden, wenn die Änderung der Fassade derart unbedeutend ist, dass sie im Verhältnis zur gesamten Fassadengestaltung nicht als wesentlich bezeichnet werden kann. Diese Voraussetzung ist hier angesichts der zahlreichen Änderungen der Fassade nicht gegeben. Die Baubewilligungspflicht der vorgenommenen Fassadenänderungen ist zu bejahen.

d) Die Beschwerdeführerin ist weiter der Auffassung, dass die mit dem Schliessen der Lichthöfe verbundene Nutzungsänderung der entsprechenden Flächen nicht baubewilligungspflichtig sei, weil in der Überbauungsordnung keine Ausnützungsziffer und keine maximale Bruttogeschossfläche festgelegt sei und auch die Parkplatzberechnung nicht aufgrund der Bruttogeschossfläche zu erfolgen habe. Richtig ist, dass die Überbauungsordnung „C._____“ weder eine Ausnützungsziffer noch eine Maximalnutzung pro Baufeld festlegt. Das Nutzungsmass wird einzig durch die Baufelder, die maximale Gebäudelänge von 120 m und die Gebäudehöhen beschränkt. Die

⁶ vgl. Beilagen 15 und 16 zur Beschwerde

Schliessung der Lichthöfe hat auf diese Masse keinen Einfluss. Die Gemeinde macht aber geltend, dass die Bruttogeschossfläche für die Parkplatzberechnung massgeblich sei.

In Art. 17 der Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung C._____ ist zu den Parkplätzen Folgendes festgelegt:

1. Für die Gesamtüberbauung sind maximal 640 Parkplätze zulässig. Die Anzahl der Parkplätze pro Gesuch richtet sich nach der Kantonalen Parkplatzverordnung (PPV) und dem Parkplatzreglement der Gemeinde Muri.
2. bis 7. (hier nicht relevant)
8. Mit jedem Baugesuch ist nachzuweisen, dass für die verbleibenden Baugrundstücke eine anteilmässige Anzahl Parkplätze übrig bleibt.

Die kantonale Parkplatzverordnung, auf die hier verwiesen wird, ist mit einer Änderung der Bauverordnung vom 22. Dezember 1999, die am 1. März 2000 in Kraft getreten ist, aufgehoben worden. In den Übergangsbestimmungen zur BauV wurden die Gemeinden verpflichtet, Parkplatzbestimmungen, die der neuen Regelung der BauV widersprechen, innert drei Jahren ab dem Inkrafttreten der Änderung, also ab dem 1. März 2000, der neuen Regelung der BauV anzupassen. Nach Ablauf dieser Frist, also am 1. März 2003, haben widersprechende Gemeindevorschriften ihre Gültigkeit verloren.⁷ Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass sich die Parkplatzzahl insgesamt und die Anzahl der Parkplätze pro Baugesuch auch heute noch nach der Überbauungsordnung bzw. der aufgehobenen PPV richte. Dies trifft nicht zu. Die Übergangsbestimmung zur BauV vom 22. Dezember 1999 ist klar: Am 1. März 2003 haben kommunale Parkplatzbestimmungen, die der kantonalen Regelung widersprechen, ihre Gültigkeit verloren. Ausgenommen sind nur Überbauungsvorschriften zur Beschränkung der Parkplatzzahl, die sich auf Art. 18 Bst. a BauG stützen. Für Gebiete, die aus siedlungsplanerischen Gründen vom Fahrzeugverkehr entlastet oder freigehalten werden sollen, gelten somit der neuen BauV widersprechende Überbauungsvorschriften weiterhin. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Beschränkung der Parkplatzzahl auf 640 in der Überbauungsordnung ganz allgemein der Reduktion von Lärm- und Luftmissionen dient, ist doch nicht einzusehen, aus welchen Gründen ein Gewerbeareal selbst vom Fahrzeugverkehr möglichst freigehalten werden sollte. Es gilt somit heute ausschliesslich

⁷ vgl. Übergangsbestimmungen Ziff. 1 und 2 zur BauV vom 22.12.1999

das neue kantonale Recht.⁸ Auch die Gemeinde Muri, die die Vorschriften erlassen hat, ist der Auffassung, dass heute die BauV gilt, was ein weiteres Indiz dafür ist, dass die Beschränkung der Parkplatzzahl in der Überbauungsordnung „C.“ nicht siedlungsplanerisch bedingt war.

Aber selbst wenn die Beschwerdeführerin Recht hätte und die Parkplatzzahl noch nach der Überbauungsordnung und der PPV zu berechnen wäre, hätte die Änderung der Bruttogeschossfläche Einfluss auf die Parkplatzzahl: Auch in der PPV bestimmte sich der Normbedarf an Parkplätzen in Abhängigkeit von der Bruttogeschossfläche (vgl. Art. 4 PPV). Das Schliessen der Lichthöfe und die damit einhergehende Erhöhung der Bruttogeschossfläche hat also einen direkten Einfluss auf die Anzahl der vorgeschriebenen bzw. zulässigen Parkplätze. Ob die ursprünglich bewilligte Parkplatzzahl noch bewilligungsfähig ist, wird im Projektänderungsverfahren zu prüfen sein. Auch aus diesem Grund ist die Baubewilligungspflicht zu bejahen.

e) Schliesslich ist die Baubewilligungspflicht auch deshalb zu bejahen, weil durch das Schliessen der Lichthöfe Fragen der Brandsicherheit betroffen werden. Laut Art. 7 Abs. 1 BewD ist dann, wenn Änderungen von Bauten die Brandsicherheit in Frage stellen, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Hofüberdeckungen gelten gemäss Weisung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern zu den baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen⁹ ausdrücklich als solche bewilligungspflichtigen Änderungen, ebenso die Erstellung oder wesentliche Änderung von Liften, worunter auch die hier vorgenommene Versetzung der Lifte fällt. Die direkte Anhörung der Gebäudeversicherung des Kantons Bern durch die Bauherrschaft ersetzt das Projektänderungsverfahren, an dem auch die Baubewilligungsbehörde und allenfalls betroffene Dritte beteiligt sind, nicht.

f) Zusammenfassend ist somit zu sagen, dass die vorgenommenen Änderungen aus mehreren Gründen baubewilligungspflichtig sind.

3. Treu und Glauben

⁸ vgl. dazu Verwaltungsgerichtsentscheid 21996-98 vom 20.12.2004 i.S. Westside, Bern, Erw. 9.4.6

⁹ BSIG Nr. 7/725.1/1.1 vom 6. November 1996

a) Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Gemeinde habe bereits früher von den nun umstrittenen Änderungen Kenntnis erhalten und hätte bereits damals einschreiten müssen. Sie, die Beschwerdeführerin, habe der Gemeinde bereits im März 2004 Ausführungspläne im Massstab 1:200 abgegeben, aus denen ersichtlich gewesen sei, dass die geplanten Lichthöfe teilweise geschlossen werden sollten. Im März 2005 seien die Lüftungspläne im Massstab 1:100 abgegeben worden und auch auf diesen seien zwei der ursprünglich vier Lichthöfe nicht mehr dargestellt gewesen. Die Gemeinde habe nicht reagiert und demzufolge habe sie, die Beschwerdeführerin, die Arbeiten so ausgeführt. Es widerspreche Treu und Glauben, wenn die Gemeinde nun, nachdem die Arbeiten ausgeführt seien, eine Wiederherstellungsverfügung erlasse.

b) Der aus Art. 4 BV abgeleitete Grundsatz von Treu und Glauben gilt für das gesamte staatliche Handeln. Er umfasst zum einen das Verbot widersprüchlichen Verhaltens und das Rechtsmissbrauchsverbot. Zum andern verleiht er als sog. Vertrauensschutz der Bürgerin bzw. dem Bürger einen Anspruch darauf, dass sich die Behörde an die von ihr erteilten Zusicherungen und Versprechen hält. Er gibt den Privaten somit einen durchsetzbaren Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in behördliche Auskünfte und Zusicherungen sowie anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, Zürich 1993, Rz. 521 ff./S. 117 ff.). Eine - selbst unrichtige - Auskunft oder Zusicherung ist unter Umständen verbindlich, nämlich wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (vgl. BGE vom 14.3.1996 publ. in: Pra 85 [1996], 202 mit Hinweisen, BVR 1997 455 ff. E. 4, BVR 1991 505 f. E. 6 mit Hinweisen; Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. Aufl. Bern 1995, Einleitung N. 49 ff., S. 32 ff.):

- Die Auskunft muss geeignet sein, Vertrauen zu begründen, das heisst, die Angaben der Behörde müssen sich auf eine konkrete, die betreffende Person berührende Angelegenheit beziehen und vorbehaltlos erteilt worden sein;
- die Behörde, welche die Auskunft erteilt hat, muss hierfür zuständig gewesen sein oder in guten Treuen für zuständig gehalten werden;
- die Bürgerin bzw. der Bürger hat die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen können respektive hatte triftige Gründe, an die Gültigkeit der Auskunft zu glauben und handelte danach;
- im Vertrauen auf die Auskunft wurden Dispositionen vorgenommen, die nicht oder nicht ohne Nachteil wieder rückgängig zu machen sind;

- die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung des Tatbestandes ist noch die gleiche wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung, das heisst, das Gesetz hat in der Zwischenzeit keine Änderung erfahren.

c) In den Plänen vom 25. März 2004 im Massstab 1:200 sind die vier Lichthöfe im Grundrissplan des ersten Obergeschosses mit „ev. Lichthof“ bezeichnet, im Grundrissplan des zweiten Obergeschosses und des Attikageschosses sind alle vier Lichthöfe noch gleich eingetragen wie in den am 2. September 2002 bewilligten Plänen. In den Grundrissplänen vom 1. März 2005 im Massstab 1:100, die dem Gesuch für den Einbau einer Klimakälteanlage beigelegt wurden, sind tatsächlich nur noch zwei der Lichthöfe eingetragen. Im März 2004 wurden indessen keine Fassadenpläne eingereicht, so dass die Auswirkungen der als „eventuell“ bezeichneten inneren Änderungen auf die Fassaden nicht ersichtlich war. Aus der Rückschau kann gesagt werden, dass es sicher angebracht gewesen wäre, dass die Bauverwaltung von Muri angesichts dieser Hinweise auf eine mögliche Änderung während der Bauausführung nachgefragt hätte, ob eine Projektänderung vorgesehen sei. Es ist aber verständlich, dass die Bauverwaltung damals davon ausging, die Beschwerdeführerin würde ein Projektänderungsgesuch einreichen, sofern sie tatsächlich eine Projektänderung vornehmen würde. Die Absichten der Beschwerdeführerin zur Vornahme einer Projektänderung waren im Frühling 2004 jedenfalls nicht so eindeutig und klar erkennbar, dass sie aus der ausbleibenden Reaktion der Gemeinde auf eine Zusicherung der Bewilligungsfreiheit schliessen durfte.

Etwas eindeutiger sind die Pläne vom 1. März 2005. Aus diesen ist klar erkennbar, dass die Beschwerdeführerin auf zwei der Lichthöfe verzichten will und es wäre sicher angebracht gewesen, dass die Gemeinde nun sofort reagiert, d.h. notfalls die Bauarbeiten bis zur Bewilligung des erforderlichen Projektänderungsgesuchs eingestellt hätte. Allerdings hat die Beschwerdeführerin selbst wiederum nicht nach diesen Plänen gebaut, sonst hätte sie ja wenigstens zwei der Lichthöfe erstellen müssen. Sie kann sich deshalb angesichts ihres eigenen widersprüchlichen Verhaltens mindestens bezüglich zwei der Lichthöfe gegenüber der Gemeinde nicht auf Treu und Glauben berufen. Dazu kommt, dass die Gemeinde Muri bei Bewilligung der Klimakälteanlage am 30. Juni 2005 die Unstimmigkeiten offenbar bemerkt hat und dann umgehend gehandelt hat. Sie hat die Wiederherstellungsverfügung innert weniger als 14 Tagen seit Erteilung der kleinen Baubewilligung für die Klimakälteanlage erlassen.

c) Schliesslich kommt dazu, dass der Beschwerdeführerin durch die Feststellung der Baubewilligungspflicht allein noch kein Nachteil entsteht. Die Bejahung der Baubewilligungspflicht bedeutet noch nicht, dass die Änderungen nicht bewilligungsfähig sind. Ob eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in Bezug auf zwei der Lichthöfe gegen Treu und Glauben verstossen würde, ist in diesem Beschwerdeentscheid, wo nur über die Baubewilligungspflicht zu entscheiden ist, nicht zu beurteilen.

4. Rückweisung an die Vorinstanz

a) Die Beschwerdeführerin hat bereits vorsorglich ein Projektänderungsgesuch bei der Gemeinde Muri eingereicht. Dieses Projektänderungsgesuch muss somit auf seine Bewilligungsfähigkeit überprüft werden. Die Gemeinde hat dafür ein Projektänderungsverfahren nach Art. 43 BewD durchzuführen. Falls nicht alle Änderungen bewilligungsfähig sind, wird die Gemeinde Muri zu prüfen haben, ob das Gesuch wenigstens teilweise bewilligt werden kann. Im neuen Bauentscheid wird sie, soweit nötig, erneut über die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entscheiden müssen. Dabei wird sie die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes zu berücksichtigen haben (Art. 47 Abs. 2 BewD). Somit fällt die Wiederherstellungsverfügung vom 12. Juli 2005 dahin. Die Sache geht zurück an die Vorinstanz zum Entscheid über das Projektänderungsgesuch.

5. Kosten

Die Beschwerdeführerin hat als unterliegende Partei die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.-- festgelegt. Parteikosten sind keine zu sprechen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Es wird festgestellt, dass die baulichen Änderungen gemäss vorsorglichem Projektänderungsgesuch vom 5. August 2005 der Baubewilligungspflicht

unterstehen.

2.
 - a) Ziff. 1 bis 4 der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung sind durch das nachträgliche Projektänderungsgesuch gegenstandslos geworden.
 - b) Ziff. 6 der angefochtenen Verfügung ist sofort vollstreckbar.
 - c) Die Sache geht zurück an die Gemeinde Muri zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen.

3. Die Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 1'000.-- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Die Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid rechtskräftig wird.

4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B. _____, als Gerichtsurkunde
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri, Gemeindeverwaltung, als Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalter I von Bern, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin