



## I. Sachverhalt

1. Mit Kaufvertrag vom 24. März 1983 verkaufte der Kanton Bern der Beschwerdegegnerin 1 die Parzelle Muri Grundbuchblatt Nr. 2565. In Ziff. 3 der weiteren Vertragsbestimmungen steht folgendes:

"Der Verkäufer verkauft der Käuferin das Vertragsobjekt für die Erstellung eines Werkhofes. Die Käuferin verpflichtet sich, das entsprechende Bauprojekt vor Baubeginn dem Kant. Autobahnamt zur Prüfung und Stellungnahme hinsichtlich der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie der Ästhetik zuzustellen. Das Kant. Autobahnamt ist ausserdem frühzeitig über den Baubeginn zu informieren."

2. Mit Baugesuch vom 3. April 2002 beantragte die Beschwerdegegnerschaft die Erteilung einer generellen Baubewilligung für ein Gewerbehaus mit einem Anteil Büronutzung und zwei Dienstwohnungen. Das generelle Baugesuch beschränkte sich auf das Bauvolumen, die Erschliessung, die Zweckbestimmung gemäss Art. 51 GBR<sup>1</sup> und die Baulinien. Gegen dieses Baugesuch erhob das Tiefbauamt des Kantons Bern am 6. Mai 2002 Einsprache mit folgenden Begründungen:

- " 1. Das publizierte Bauvorhaben verhindert einen allfälligen zukünftigen Ausbau oder allfällige zukünftige Anpassung der Nationalstrasse.
- 2. Wir verweisen zudem auf den Kaufvertrag vom 24.3.1983, Ziff. II Weitere Vertragsbestimmungen, Absatz 4. Der Wortlaut ist vollständig im beiliegenden Mitbericht ersichtlich."

Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 22. August 2002 konnte keine Einigung erzielt werden.

Das projektierte Bauvorhaben liegt in der Zone für Planungspflicht, ZPP Tannental II. Mit Amtsbericht vom 29. November 2002 stimmte das Amt für Gemeinden und Raumordnung zu, dass für das vorliegende Bauvorhaben auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden kann. Mit Entscheid vom 23. Januar 2003 erteilte die Gemeinde-Baupolizeibehörde von Muri die generelle Baubewilligung.

Gemeindebaureglement der Gemeinde Muri vom 6. Juni 1993, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 20. Juli 1994

3. Mit Eingabe vom 21. Februar 2002 hat der Beschwerdeführer bei der BVE<sup>2</sup> Beschwerde gegen diese generelle Baubewilligung erhoben. Er beantragt, der Entscheid der Gemeinde-Baupolizeibehörde sei aufzuheben und dem Bauprojekt sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventuell sei der Entscheid der Gemeinde-Baupolizeibehörde aufzuheben und im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Erweiterung beziehungsweise der Ausbau der Autobahn an der fraglichen Stelle sei von grösster Bedeutung für die Entlastung des Verkehrsknotenpunkts Bern. Eine Überbauung der Parzelle würde diesen Ausbau verhindern und die Verkehrsplanung in diesem Bereich massiv beeinträchtigen.

4. In ihrer Beschwerdeantwort vom 27. März 2003 beantragt die Beschwerdegegnerschaft, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

In ihrer Stellungnahme vom 11. März 2003 hielt die Hochbaukommission Muri an ihrem Entscheid vom 23. Januar 2003 fest.

5. Das Rechtsamt der BVE führte den Schriftenwechsel durch. Anschliessend wies es den Sistierungsantrag des Beschwerdeführers ab.

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

## **II. Erwägungen**

1. Angefochten ist eine generelle Baubewilligung im Sinne von Art. 32 Abs. 4 BauG<sup>3</sup>. Diese kann gestützt auf Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden.

Der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerschaft werfen beide die Frage auf, ob die BVE zur Beurteilung der Beschwerde befugt sei oder ob sämtliche Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter der BVE als befangen erscheinen müssten. Diese Frage sei von Amtes wegen abzuklären. Sie machen jedoch nicht geltend, die Direktorin der BVE oder sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rechtsamtes, das die Beschwerdeverfahren instruiert<sup>4</sup>, seien befangen.

Laut Art. 40 Abs. 1 BauG beurteilt die BVE Baubeschwerden. Weder die Baugesetzgebung noch das VRPG<sup>5</sup> enthalten Bestimmungen, die die Zuständigkeit der BVE generell ausschliessen, falls eines ihrer Ämter Beschwerde führt. Ausstandsgründe im Sinne von Art. 9 Abs. 1 VRPG sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Insbesondere haben weder die Direktorin der BVE noch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rechtsamtes in der Sache ein persönliches Interesse oder am Vorentscheid mitgewirkt. Nach der Konzeption des VRPG beurteilt die in der Sache zuständige Direktion des Regierungsrates Verwaltungsbeschwerden gegen Verfügungen von ihr untergeordneten Verwaltungseinheiten (Ämter, Abteilungen, Dienststellen) (Art. 62 Abs. 1 Bst. a VRPG). Es spricht daher nichts dagegen, wenn die BVE Beschwerden ihrer Ämter beurteilt. Die BVE ist daher zur Beurteilung der Beschwerde **zuständig**.

2. Zur **Beschwerde befugt** sind der Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Zur Einsprache (und damit zur Beschwerde) berechtigt sind unter anderem Behörden des Kantons (Art. 35 Abs. 2 Bst. c BauG) (sog. Behördenbeschwerde). Diese können Rügen zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen geltend machen (Art. 35a Abs. 3 BauG). Die Beschwerdegegnerschaft hat zwar Recht mit ihrem Hinweis, Partei sei nicht das zur Vertretung befugte Organ, sondern der Verwaltungsverband (hier der Kanton), zu dem das Organ (hier das TBA) gehört. Sie macht aber nicht geltend, ihr entstehe ein Nachteil dadurch, dass im Rubrum die zuständige Behörde erwähnt ist. Die BVE hat daher keinen Anlass, von ihrer Praxis, bei Behördenbeschwerden das zur Vertretung befugte Organ im Rubrum zu nennen, abzuweichen, dies umso weniger, als es das Bundesgericht ebenso hält<sup>6</sup>. Der Beschwerdeführer ist also grundsätzlich zur Beschwerdeführung legiti-

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

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

vgl. bspw. BGer 1A.22/2002 vom 26.06.2002 und BGer 1A.19/2001 vom 22.08.2001 (Bundesamt für Raumentwicklung; BGer 2A.313/2002 vom 29.08.2002 (Bundesamt für Ausländerfragen); BGer 2A.430/2000 vom 5.02.2001 (Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement)

miert. Soweit sich die Beschwerde im Rahmen der Einsprachegründe bewegt, **kann** darauf **eingetreten werden**.

**Nicht eingetreten** werden kann auf die Rügen, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform und es mangle an einer Überbauungsordnung. Diese Rügen sind neu. Aufgrund einer summarischen Prüfung besteht kein Anlass, diese Fragen von Amtes wegen zu überprüfen.

3. Der Beschwerdegegner macht geltend, dem Abschluss des Kaufvertrages seien längere Verhandlungen der Parteien voraus gegangen. Dabei sei seitens des Kantons verschiedentlich geltend gemacht worden, dass das Terrain später eventuell für den Autobahnbau beansprucht werden müsse. Aus diesem Grund habe der Kanton Bern bei der Veräusserung vertraglich sichergestellt, dass auf dem Areal keine kostspieligen Bauten, sondern einzig ein Werkhof erstellt werden dürfe, der mit verhältnismässigem Aufwand auch wieder entfernt werden könne. Würde auf dem Areal - wie es das Baugesuch vorsehe - ein Bauvolumen von 71'500 m<sup>3</sup> (Baukosten: rund Fr. 20 Mio.) erstellt, wäre das Land für künftige Änderungen oder Erweiterungen der Anlagen der Nationalstrasse definitiv verloren. Die vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien habe zwar vorwiegend zivilrechtlichen Charakter. Die Bestimmung, wonach die Parzelle nur mit einem Werkhof überbaut werden dürfe, sei aber im Hinblick auf eine eventuelle Beanspruchung des Grundstücks für den Autobahnbau in den Vertrag aufgenommen worden. Das bedeutet, dass mit dieser Bestimmung die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe - des Autobahnbaus - gesichert werden sollte. Die Vereinbarung habe somit nicht nur zivilrechtlichen Charakter, sondern auch Elemente eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. Vorfrageweise hätte die zuständige Baubewilligungsbehörde deshalb einerseits die massgebenden zivilrechtlichen und andererseits die öffentlich-rechtlichen Aspekte des Vertragsverhältnisses prüfen und bei ihrer Entscheidung berücksichtigen müssen. Bei korrekter Berücksichtigung der vertraglichen Bestimmungen ergebe sich, dass das geplante Bauvorhaben sowohl unter zivilrechtlichen, insbesondere aber auch unter öffentlich-rechtlichen Aspekten unzulässig sei. Dem Bauvorhaben sei schon nur aus diesem Grunde der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdegegnerschaft und die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri halten daran fest, dass der Kaufvertrag rein privatrechtlichen Charakter habe und deshalb in einem zivilrechtlichen Verfahren zu beurteilen sei.

Art. 14 ff NSG<sup>7</sup> regelt die vorsorgliche Freihaltung des Strassenraumes für Nationalstrassenprojekte. Das zuständige Departement kann zur vorsorglichen Freihaltung des Strassenraumes nach Anhörung der Kantone Projektierungszonen festlegen (Art. 14 Abs. 2 NSG). Innerhalb der Projektierungszonen dürfen ohne Bewilligung keine Neubauten oder wertvermehrenden Umbauten ausgeführt werden (Art 15. Abs. 1 NSG). In den Ausführungsprojekten sind beidseits der projektierten Strasse Baulinien festzulegen (Art. 22 NSG). Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten vorgenommen werden, auch wenn diese von der Baulinie nur angeschnitten werden (Art. 23 Abs. 1 NSG). Im vorliegenden Fall hat sich der Kanton nicht den Instrumenten des öffentlichen Rechts bedient. Er hat Land, das in seinem Eigentum war, der Beschwerdegegnerin 1 verkauft.

Die Baubewilligung ist eine Polizeibewilligung. Sie stellt fest, dass das ihr zugrunde liegende Bauvorhaben mit den öffentlichrechtlichen Rechtsregeln und insbesondere mit der Bau- und Planungsgesetzgebung übereinstimmt. Für die Durchsetzung von Zivilansprüchen steht der zivilrechtliche Rechtsweg offen. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird gemäss herrschender Praxis und Lehre einzig in zwei Fällen durchbrochen: Zivilrechtliche Bestimmungen werden im Baubewilligungsverfahren einerseits angewendet, wenn die Baugesetzgebung privatrechtliche Tatbestände voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt, wie beispielsweise zur Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt. Andererseits ist das Zivilrecht zu berücksichtigen, wenn die Bauherrschaft auf fremden Boden baut. Dass Privatrechte beim Zivilgericht geltend zu machen sind, gilt sowohl für private Dritte wie auch für das Gemeinwesen selbst. Handelt das Gemeinwesen in den Formen des Privatrechts, so muss es sich dies auch entgegen halten lassen und bei Streitigkeiten den Zivilweg beschreiten<sup>8</sup>. Aus diesen Gründen ist weder im Baubewilligungs- noch im Baubeschwerdeverfahren zu prüfen, ob der privatrechtliche Kaufvertrag dem Bauvorhaben im konkreten Fall entgegensteht.

4. Zusammenfassend steht fest, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Verfahrenskosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 2 VRPG).

Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG; SR 725.11)  
VGE 21541 vom 14.04.2003 i.S. S. und H., E. 4 (mit weiteren Hinweisen)

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde vom 21. Februar 2003 wird **abgewiesen**, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Verfahrenskosten werden keine erhoben.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft Parteikostenersatz in der Höhe von Fr. 3'610.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu entrichten.
4. 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 5 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.
5. Zu eröffnen:
  - Herrn Fürsprecher ..., als Gerichtsurkunde;
  - Herrn Fürsprecher ..., als Gerichtsurkunde;
  - Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri, Gemeindeverwaltung, als Gerichtsurkunde;
  - Zur Kenntnisnahme:
    - Regierungsstatthalter I von Bern

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

  
B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin

RA/SS

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 3. April 2002 (verkleinert)

Rf

Eigentümer gemäss Beiblatt:  
 "Angaben aus Datenbank Amtl. Bewertung ...".  
 Das beiliegende Eigentümerverzeichnis ist  
 integrierender Bestandteil des Baugesuchsplanes.

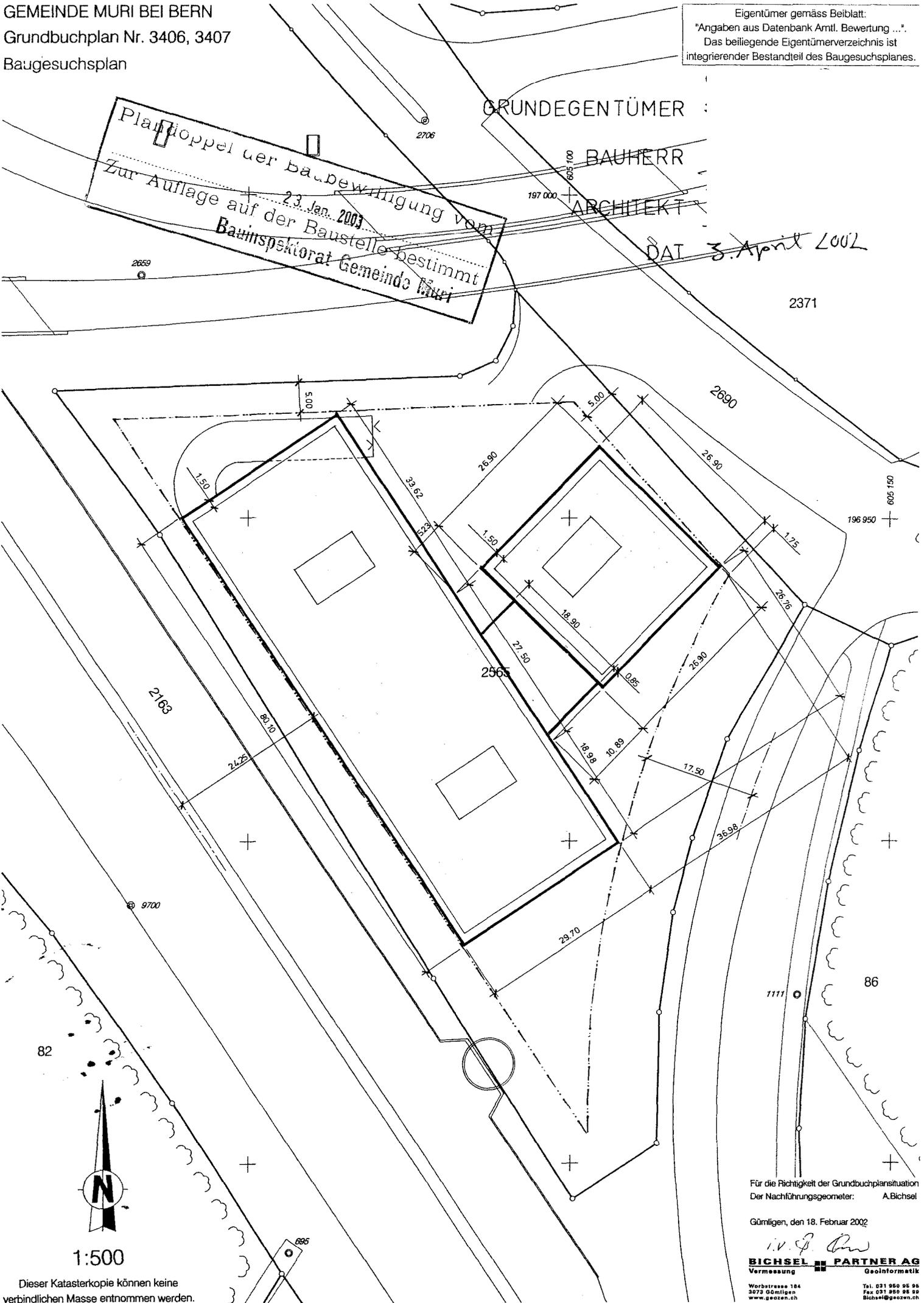
Plan doppel der Baubewilligung vom  
 23. Jan. 2003  
 Zur Auflage auf der Baustelle bestimmt  
 Bauinspektorat Gemeinde Muri

GRUNDEGENTÜMER

BAUHERR

ARCHITEKT

DAT 3. April 2002



Dieser Katasterkopie können keine  
 verbindlichen Masse entnommen werden.

Für die Richtigkeit der Grundbuchplansituation  
 Der Nachführungsgeometer: A. Bichsel

Gümligen, den 18. Februar 2002

*A. Bichsel*  
**BICHSEL PARTNER AG**  
 Vermessung Geoinformatik

Worbstrasse 184  
 3073 Gümligen  
 www.geozen.ch  
 Tel. 031 950 95 95  
 Fax 031 950 95 90  
 Bichsel@geozen.ch