



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/110

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. Januar 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____, 3074 Muri bei Bern
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri bei Bern, Gemeindeverwaltung,
Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern

Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri vom 17. Juli 2025
(Baugesuch Nr. 2024/085 (eBau Nummer A._____); Abbruch Einfamilienhaus und Ersatz
durch Neubau sowie Installation von zwei Erdwärmesonden)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 9. Oktober 2024 bei der Gemeinde Muri bei Bern ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Ersatz durch einen Neubau sowie die Installation von zwei Erdwärmesonden auf Parzelle Muri bei Bern Grundbuchblatt Nr. H._____. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

2. Mit Gesamtbauentscheid vom 17. Juli 2025 erteilte die Gemeinde Muri bei Bern der Beschwerdegegnerschaft für das beabsichtigte Bauvorhaben die Baubewilligung.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 18. August 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtbauteilsentscheids vom 17. Juli 2025 sowie die Erteilung des Bauabschlags für das vorgesehene Bauvorhaben. Eventualiter beantragt er die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zwecks Vornahme von Abklärungen und Beweisergänzungen. Dabei macht er geltend, dass sein Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei, mit dem Neubau das Ortsbild beeinträchtigt werde, betreffend die Installation von Erdwärmesonden nicht genügend Abklärungen vorgenommen worden seien und die Rechtmässigkeit der vorgesehenen Bepflanzung nicht richtig geprüft worden sei.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch, holte die Vorakten sowie eine Stellungnahme beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) ein. Zudem stellte es dem Beschwerdeführer mit Instruktionsverfügung vom 14. Oktober 2025 eine Kopie des ergänzten Amtsberichts Umweltschutz der Gemeinde Muri bei Bern vom 30. April 2025 zu und gab ihm Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit Stellungnahme vom 19. September 2025 beantragte die Gemeinde Muri bei Bern die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Mit Stellungnahme vom 31. Oktober 2025 äusserte sich der Beschwerdeführer zum erwähnten Amtsbericht Umweltschutz und teilte mit, dass er an den Anträgen und Ausführungen in seiner Beschwerde festhalte. Die Beschwerdegegnerschaft liess sich innert der ihr angesetzten Frist nicht vernehmen.

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 KoG². 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). Bauteilsentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend und bringt dabei einerseits vor, dass die Vorinstanz es unterlassen habe, ihm den ergänzten

¹ 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).

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Amtsbericht Umweltschutz der Gemeinde Muri bei Bern vom 30. April 2025 zur Kenntnis- und Stellungnahme zuzustellen. Andererseits habe sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht mit allen seinen Einreden auseinandergesetzt und insbesondere sein Vorbringen, das Bauvorhaben beeinträchtigt das Ortsbild, habe die Vorinstanz nicht richtig behandelt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Weiter verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehör, 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 VRPG). 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.⁵ Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst ferner das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁶

Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest und sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁷

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch, dessen Verletzung deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁸ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁹

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ 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.

⁶ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁷ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

⁸ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11.

⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

c) Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers hat sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid grundsätzlich mit allen seinen Einspracherügen auseinandergesetzt. So hat sie insbesondere auf Seite 5 des angefochtenen Entscheids zu seiner Rüge, wonach sich das Bauvorhaben zu wenig in die Umgebung einordne, konkret Stellung genommen: Die Vorinstanz führte diesbezüglich aus, dass die Baukommission das Baugesuch zur Beurteilung dem zuständigen Ausschuss Gestaltung zur Prüfung und Stellungnahme übermittle habe. Der Gestaltungsausschuss habe im sodann erstellten Fachbericht festgestellt, dass mit dem Neubau das Ortsbild nicht unzulässig verletzt werde. Diesem Fachbericht schloss sich die Vorinstanz in der Begründung an und stützte sich daraufhin bei ihrer Einschätzung, wonach das Bauvorhaben aus ästhetischer Sicht zu bewilligen sei, vollumfänglich darauf.

Die Vorinstanz hat sich folglich mit den diesbezüglichen Vorbringen des Beschwerdeführers in genügender Form auseinandergesetzt. Dass sie dabei nicht auf alle einzelnen Argumente konkret eingegangen ist und sodann mit ihrer Begründung nicht dem Willen des Beschwerdeführers entsprach, verletzt dessen Anspruch auf rechtliches Gehör nicht. Wie seine Beschwerde zeigt, war es dem Beschwerdeführer denn auch ohne Weiteres möglich, den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz hat sich schliesslich aufgrund des erwähnten Fachberichts ein ausreichendes Bild von der Situation machen können. Von weiteren Beweismitteln waren folglich keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten, weswegen sie – insbesondere vor dem Hintergrund der oben dargestellten antizipierten Beweiswürdigung – zu Recht auch nicht auf den Beweis Antrag des Beschwerdeführers betreffend Einholung eines Berichts bei der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) eingegangen ist. Wie sich untenstehend noch zeigen wird, war und ist die Einholung eines solchen Berichts bei der OLK schliesslich nicht nur aus formeller, sondern auch aus materieller Sicht nicht notwendig.

Folglich hat die Vorinstanz diesbezüglich keine Gehörsverletzung begangen und die entsprechende Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

d) Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 19. September 2025 bestätigte, ist es hingegen richtig, dass sie es im vorinstanzlichen Verfahren unterlassen hat, dem Beschwerdeführer den ergänzten Amtsbericht Umweltschutz der Gemeinde Muri bei Bern vom 30. April 2025 zuzustellen. Damit hat die Vorinstanz seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Allerdings kann, wie oben dargelegt, eine Gehörsverletzung geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition wie die Vorinstanz hat und dem Beschwerdeführer aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Die BVD verfügt über volle Kognition (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG). Mit Instruktionsverfügung vom 14. Oktober 2025 hat das Rechtsamt der BVD dem Beschwerdeführer eine Kopie des betreffenden Amtsberichts zugestellt und ihm gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Stellungnahme vom 31. Oktober 2025 hat der Beschwerdeführer davon Gebrauch gemacht und sich umfassend zum Amtsbericht geäussert. Die im vorinstanzlichen Verfahren erfolgte Gehörsverletzung wurde folglich im Beschwerdeverfahren geheilt. Da dadurch dem Beschwerdeführer – mit Blick auf seine sowieso eingereichte Beschwerde – weder ein grosser Mehraufwand noch ein materieller Nachteil entstanden ist, ist die erfolgte Heilung der Gehörsverletzung bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen.

3. Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer bestreitet hauptsächlich, dass sich der geplante Neubau harmonisch in das Gesamtbild des Quartiers einfüge. Die atypische Ausgestaltung des dominierenden, mächtigen und mehrstöckigen Bauvorhabens als Flachdachbaute in der Umgebung von älteren Einfa-

milienhäusern sei augenfällig. Auch die zu verwendenden Materialien, die gewählten Farbkonstellationen, die kubusartige Ausgestaltung sowie die dominante Positionierung des Neubaus auf dem Grundstück entlang der Kurve bis maximal angrenzend an die Zufahrtsstrasse, würden massiv vom vorherrschenden Gesamtbild abweichen. Schliesslich beantragt er diesbezüglich die Durchführung eines Augenscheins und eventualiter sei die Vorinstanz anzuweisen, bei der OLK einen Bericht zur Einschätzung der möglichen Verletzung des Ortsbilds einzuholen.

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.¹⁰

Das Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern (GBR¹¹) enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 29 Baugestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Tiefbauten sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Stellung, Proportion, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl sowie anderen wichtigen Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf schutzwürdige Bauten und Anlagen sowie auf das Landschaftsbild, insbesondere der Hänge des Aaretals und des Gümli- und Dentenberges, ist Rücksicht zu nehmen.
- ² Gebäudestellung sowie Firstrichtung richten sich nach der baulichen Umgebung. Die Bauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse bzw. zur Hangrichtung zu stellen, wobei bestehende Baufluchten und eine quartierübliche Ausrichtung zu respektieren sind.

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr 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. Dabei ist auch eine neuzeitliche Architektur denkbar.¹² Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden.¹³

Die Baubewilligungsbehörde konsultiert laut Art. 22a BewD¹⁴ die OLK bei prägenden Vorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet

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

¹¹ Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern vom 6. Juni 1993, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 20. Juli 1994.

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 m.w.H.; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3.

¹⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in Gebieten des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in Gebieten des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) oder in Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Ist eine solche Fachstelle konsultiert worden, wird die OLK nicht mehr beigezogen (Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

Art. 31 GBR sieht sodann vor, dass die Baukommission zur Beurteilung von Bauvorhaben, die wichtige Fragen der Gestaltung und Überbauungsordnungen betreffen, einen Gestaltungsausschuss einsetzen kann. Dieser hat beratende Funktion und besteht aus einem Mitglied der Baukommission und vier weiteren ausgewiesenen und unabhängigen Fachleuten, wovon mindestens zwei ausserhalb der Gemeinde ansässig sein müssen.

c) Die Vorinstanz hat das Baugesuch zwecks gestalterischer Beurteilung dem zuständigen Gestaltungsausschuss zur Prüfung und Stellungnahme unterbreitet. Dieser hat in seinem Fachbericht vom 8. Januar 2025 Folgendes festgehalten:

«Feststellung des GA

Die Materialisierung und Formensprache werden (auch in Anbetracht von bestehenden Bauten in der näheren Umgebung) nicht als ortsfremd angesehen.

Erwägungen des GA

1. Situation / Gesamtwirkung

Das Gebäude stellt durch seine Positionierung eine Veränderung der ortsbaulichen Situation dar, namentlich durch die Konzentration des Bauvolumens in der südlichen Parzellenecke, nahe an der Strasse. Das Projekt verhält sich bezüglich Setzung auf dem Grundstück ortsbaulich zwar atypisch, ohne damit aber das Ortsbild unzulässig zu verletzen.

Eine Gestaltungsabsicht mit horizontaler Gliederung des nunmehr 3-geschossigen Neubaus anstelle des 1-geschossigen Altbaus ist klar erkennbar.

2. Aussenraum / Umgebung

Eine Setzung des Volumens im nördlichen Teil der Parzelle in grösserer Distanz zur Strasse wäre aus ortsbaulicher Sicht wünschenswert, um eine kontinuierliche Durchgrünung des Quartiers auch entlang des öffentlichen Strassenraums möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Empfehlung des GA

Betreffend Umgebungsgestaltung ist mit je einem Schnitt- und einem Situationsplan nachzuweisen, wie die vier im Baugesuch dargestellten Bäume die gewünschte raumbildende Funktion erfüllen können (der Wurzelraum für grosskronige Bäume ist nachzuweisen).»

Wie sich dem Fachbericht und der Stellungnahme der Vorinstanz vom 19. September 2025 entnehmen lässt, bestand der das strittige Bauvorhaben beurteilende Gestaltungsausschuss vorliegend aus insgesamt acht Mitgliedern, darunter insbesondere einer Architektin (HTL SIA), zwei diplomierte Architekten (ETH und FH SIA), einer diplomierten Landschaftsarchitektin (HTL BSLA) sowie Vertretern der Bauverwaltung und -kommissionen der Gemeinde Muri bei Bern. Es handelt sich damit um Fachleute mit Fachkenntnissen im Bau-, Planungs- und Ästhetikbereich, darunter auch vier unabhängige Fachleute. Der kommunale Gestaltungsausschuss, welcher das strittige Bauvorhaben beurteilt hat, gilt damit als leistungsfähige örtliche Fachstelle i.S.v. Art. 22 Abs. 2 BewD. Die Vorinstanz hat daher zu Recht gemäss Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG die OLK nicht beigezogen und die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers erweist sich folglich als unbegründet.

d) Das Bauvorhaben umfasst ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach und Attikageschoss. Der moderne Neubau kommt auf dem betreffenden Grundstück entlang der Kurve im südlichen Bereich der J._____strasse zu liegen. Die Fassade wird gemäss den Angaben im betreffenden Baugesuch aus Metall und Beton bestehen und in der Farbe Bronze koloriert. Die Fassade wird mit abwechselnd gebrochenen und glatten Elementen ausgestattet und von grossen Fenstern durchbrochen. Der Baukörper weist abgerundete Ecken aus und wird durch seine auskragenden Terrassen sowie Vor- und Rücksprünge aufgelockert. Er ersetzt den bestehenden Bau, welcher ebenfalls mit Flachdach ausgestattet war, und respektiert somit die ursprüngliche Bau- und Dachform.

Wie der Beschwerdeführer grundsätzlich richtig ausführt, finden sich entlang der J._____strasse verschiedene ältere Einfamilienhäuser im traditionellen Baustil und mit Satteldächern. Allerdings wird diese klassische Bauweise im Quartier auch von verschiedenen moderneren Bauten durchbrochen: Mehrere Liegenschaften in unmittelbarer Nähe des strittigen Bauprojekts weisen eher auffällige und modernere Fassadenfarben oder -materialisierungen auf (bspw. J._____strasse Nrn. 85, 85a und 89 oder K._____strasse Nr. 23). Zudem finden sich in der Umgebung diverse Bauten mit Flachdächern (bspw. J._____strasse Nrn. 74 und 74a oder K._____strasse Nr. 11, 21a und 23). Auch was die Kubatur und die Geschossigkeit – insbesondere die Ausstattung mit einem Attikageschoss – angeht, bestehen im betreffenden Quartier bereits ähnliche Bauten, wie die nun von der Beschwerdegegnerschaft vorgesehene (bspw. J._____strasse Nrn. 74 und 74a, L._____weg 60, K._____strasse Nr. 23 oder M._____strasse 14 und 16). Als besonders moderne und von ihrer Gestaltung her äusserst auffällige Baute ist schliesslich diejenige an der J._____strasse Nr. 103 hervorzuheben: Auch dieses Gebäude besticht durch eine moderne Architektur, eine ähnliche Fassadenfarbe (Bronze/Braun) und -materialisierung sowie abgerundeten Ecken – ähnlich wie dies im vorliegenden Projekt geplant ist. Das betreffende Grundstück befindet sich knapp 150 m vom strittigen Bauprojekt entfernt, südlich entlang derselben Strasse und ist von dieser gut einsehbar. Andere Gebäude entlang der J._____strasse sind aufgrund der ausgeprägten Begrünung auf den betreffenden Grundstücken mit Bäumen, Büschen und teilweise dichten Hecken entlang des Strassenraums hingegen kaum von der erwähnten Strasse aus einsehbar.

Nach dem Gesagten wird klar, dass entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers im Gesamtbild rund um das projektierte Bauvorhaben äusserst unterschiedliche und vor allem auch modernere Bautypologien, Baustile und Architekturelemente wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund kann der Neubau daher kaum als exotischer Fremdkörper bezeichnet werden. Ganz im Gegenteil fügt sich dessen bewusst gewählte, moderne Architektur harmonisch in die heterogen bebaute Umgebung ein und trägt daher zu einer guten Gesamtwirkung bei. Auch die vorgesehene Begrünung entlang der J._____strasse – allem voran die gemäss dem eingereichten Umgebungsgestaltungsplan vom 22. April 2025 bestehende, aber teilweise zu ersetzende Hecke – trägt schliesslich zu einer guten Einordnung des Bauvorhabens im bereits eher dicht begrüneten Quartier bei. So wird die Sicht auf das neue Einfamilienhaus aufgrund der hohen Hecke auf dem Baugrundstück entlang der Kurve der J._____strasse beispielsweise äusserst eingeschränkt sein. Die Vorinstanz hat sich folglich im angefochtenen Entscheid zu Recht auf die betreffende Einschätzung des Gestaltungsausschusses gestützt und festgehalten, dass das Ortsbild mit dem Neubau nicht unzulässig verletzt wird und dieser somit aus ästhetischer Sicht zu bewilligen ist.

Was die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Überdimensionierung angeht, ist darauf hinzuweisen, dass die Bauherrschaft grundsätzlich Anspruch darauf hat, das in der baurechtlichen Grundordnung vorgesehene Mass der Nutzung auszuschöpfen. Insofern die baupolizeilichen Vorgaben – wie im vorliegenden Fall unbestrittenermassen – eingehalten sind, ist das Mass der Nutzung baubewilligungsfähig. Zudem ist mit Blick auf die derzeit auf dem Baugrundstück bestehende Baute festzustellen, dass der Fussabdruck des Neubaus gar nicht viel grösser ausfallen wird.

e) Wie die obigen Ausführungen aufgezeigt haben, ist eine zusätzliche Begutachtung durch die OLK nicht notwendig. Da ferner gestützt auf die Aktenlage – insbesondere mit Blick auf die eingereichten Baugesuchspläne sowie die Einschätzung des Gestaltungsausschusses der Gemeinde Muri bei Bern – betreffend die Frage der Gesamtwirkung des geplanten Bauprojekts über die Beschwerde befunden werden kann, ist auch der Verfahrensantrag des Beschwerdeführers auf Durchführung eines Augenscheins abzuweisen.

4. Erdwärmesonden

a) Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, dass insbesondere bei der Installation der geplanten Erdwärmesonden beim strittigen Bauvorhaben nicht auszuschliessen sei, dass allenfalls vorliegende grund- und hangwasserführende Schichten im Baubereich betroffen sein könnten, welche eine erhebliche Aufstaugefahr von Wasser auslösen könnten, was zu einer direkten Beeinträchtigung von Nachbargebäuden führen könnte. Für diesen Fall hätten nach Ansicht des Beschwerdeführers Auflagen für zu treffende Massnahmen zum Erhalt der natürlichen Grund- bzw. Hangwasserströmungsverhältnisse angeordnet werden müssen. Hierzu beantragt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz sei anzuweisen, im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ein geologisches Gutachten in Auftrag zu geben.

b) Das Gewässerschutzgesetz des Bundes bezweckt, die ober- und unterirdischen Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen (vgl. Art. 1 und 2 GSchG¹⁵). Um die Schutzziele planerisch zu erreichen, teilen die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein (vgl. Art. 19 Abs. 1 GSchG). Hierbei sind die besonders gefährdeten und die übrigen Bereiche zu bezeichnen (vgl. Art. 29 Abs. 1 GSchV¹⁶). Das Bundesrecht verlangt nur für Vorhaben in besonders gefährdeten Bereichen eine kantonale Bewilligung (vgl. Art. 19 Abs. 2 GSchG und Art. 32 GSchV). Der Kanton Bern hat die Bewilligungspflicht weiter gefasst. So braucht gemäss Art. 11 Abs. 1 KGSchG¹⁷ eine Gewässerschutzbewilligung, wer Bauten oder Anlagen erstellen oder andere Vorkehren treffen will, die zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Art. 26 Abs. 1 Bst. I KGV¹⁸ konkretisiert, dass insbesondere das Erstellen und Erweitern von Anlagen zur Nutzung von Wärme aus dem Boden eine Gewässerschutzbewilligung braucht. Zuständig für die Beurteilung der Gewässerschutzgesuche in Zusammenhang mit Erdwärmesonden ist das Amt für Wasser und Abfall (vgl. Art. 11 Abs. 2 und 3 KGSchG i.V.m. Art. 10 OrV BVD).¹⁹

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat im Jahr 2009 eine Vollzugshilfe «Wärmenutzung aus Boden und Untergrund» herausgegeben.²⁰ Erdwärmesonden in den sogenannten übrigen Bereichen sind gemäss der Vollzugshilfe aus hydrogeologischer Sicht unproblematisch.²¹ In Gebieten, die sich für die Trinkwassernutzung wenig oder nicht eignen und in denen eine Gewässergefährdung mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann (keine belasteten Standorte und keine geogene Gefährdungen durch Erdgas, ölhaltige Gesteine, quellende Formationen oder Rutschungen, usw.), sind Erdwärmesonden grundsätzlich zugelassen. Dazu gehören insbesondere die übrigen Bereiche.²² In Gebieten, in denen geogene Probleme zu erwarten sind (z.B. Erdgas,

¹⁵ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

¹⁶ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

¹⁷ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0).

¹⁸ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

¹⁹ Vgl. zum Ganzen VGE 2021/383 vom 13. Juli 2023 E. 7.2.

²⁰ Abrufbar unter https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/wasser/uv-umwelt-vollzug/waermenutzung_ausbodenunduntergrund.pdf.download.pdf/waermenutzung_ausbodenunduntergrund.pdf (nachfolgend: Vollzugshilfe Wärmenutzung).

²¹ Vollzugshilfe Wärmenutzung, a.a.O., Ziff. 2.1.

²² Vollzugshilfe Wärmenutzung, a.a.O., Ziff. 3.2.1.

öhlhaltige Gesteine, quellende Formationen) empfiehlt die Vollzugshilfe spezifische Auflagen für Erdwärmesonden, damit Gewässergefährdungen mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.²³ Die Vollzugshilfe enthält sodann in Ziff. 3.3 Empfehlungen für allgemeine Auflagen für Erdwärmesonden (sog. Standardauflagen) und in Ziff. 3.4 für spezifische Auflagen.

Das AWA hat mit Merkblatt vom 2. November 2021 die allgemeinen Bedingungen, Auflagen und Hinweise für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen festgehalten. Zur Bohrung hält das Merkblatt unter anderem fest:

«Der Beginn der Bohrarbeiten ist dem AWA sowie der Standortgemeinde mindestens eine Woche vor Bohrbeginn schriftlich oder per E-Mail zu melden.

Bei aussergewöhnlichen Vorkommnissen (Arteser, Gas, Öl, starker Grundwasseranfall, grosse Klüfte usw.) ist die begleitende geologische Fachperson unverzüglich beizuziehen und das AWA zu informieren. [...]

Pro Erdwärmesondenanlage ist mindestens ein geologisches Bohrprofil durch einen Geologen zu erstellen und dem AWA unaufgefordert zuzustellen. [...]»²⁴

Der Kanton Bern hat in der Erdwärmesondenkarte²⁵ für das Kantonsgebiet dargestellt, in welchen Gebieten eine Erdwärmesonde potenziell bewilligt werden kann oder nicht, ob eine Tiefenbeschränkung besteht oder ob allenfalls genauere Abklärungen notwendig sind. Die Erdwärmesondenkarte legt nicht verbindlich fest, wo Erdsonden zulässig sind, sondern dient dem AWA als «Erstbeurteilung», von der im Einzelfall abgewichen werden kann.²⁶

c) Beim vorliegend umstrittenen Bauvorhaben sind zwei Erdwärmesonden mit einer Länge von je 200 m geplant. Die betreffende Bauparzelle liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern²⁷ im übrigen Gewässerschutzbereich. Zudem befindet sie sich gemäss Erdwärmesondenkarte in einem Gebiet, in dem Erdwärmesonden ohne Tiefenbeschränkungen und Auflagen erlaubt sind. Aus der Erdwärmesondenkarte geht weiter hervor, dass auf dem direkt benachbarten Grundstück (Parzelle Muri bei Bern Grundbuchblatt Nr. N. _____, Wohnsitz des Beschwerdeführers), welches sich ebenfalls im übrigen Gewässerschutzbereich befindet, im Jahr 2007 zwei ebenfalls 200 m lange Erdwärmesonden bewilligt wurden.

Mit Amtsbericht vom 1. November 2024 beurteilte das AWA das Bauvorhaben aus Sicht des Grundwasserschutzes positiv. Es beantragte ferner die Aufnahme von Auflagen im betreffenden Gesamtbauentscheid hinsichtlich der Erdsonden. Die allgemeinen Bedingungen, Auflagen und Hinweise für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen gemäss dem obgenannten Merkblatt, welche integrierenden Bestandteil des Amtsbericht bildeten, sind daher vom angefochtenen Gesamtbauentscheid umfasst und im Sinne von Auflagen seitens der Bauherrschaft vollumfänglich einzuhalten. Dazu gehören beispielsweise auch Massnahmen zur Verhinderung von Schäden im Rahmen der beabsichtigten Bohrungen für die Erdsonden. Wie das AWA in seiner Stellungnahme vom 19. September 2025 zu Recht betont, wurde die Bauherrschaft mit dem erwähnten Amtsbericht wie folgt auf allfällige privatrechtliche Auswirkungen auf Nachbarbauten hingewiesen:

«Unterirdische Bauten können beim Auftreten von grund- und hangwasserführenden Schichten im Baubereich eine Aufstaugefahr und somit eine Beeinträchtigung von Nachbargebäuden bewirken. Zur Vermeidung

²³ Vollzugshilfe Wärmenutzung, a.a.O., Ziffer. 3.2.2/8.

²⁴ Das Merkblatt «Allgemeine Bedingungen, Auflagen und Hinweise für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen» vom 2. November 2021 ist abrufbar unter <https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/wasser/waerernutzung/heizen-mit-einer-waermepumpe/bewilligung-fuer-eine-sole-wasserpumpe-beantragen.html>.

²⁵ Abrufbar unter https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/?lang=de&gpk=ERDSOND_GPK.

²⁶ VGE 2021/383 vom 13. Juli 2023 E. 7.3; <https://www.agi.dij.be.ch/de/start/geoportal/geodaten/de-tail.html?type=geoproduct&code=ERDSOND>.

²⁷ Abrufbar unter https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/?lang=de&gpk=GSK25_GPK.

von solchen Auswirkungen empfehlen wir, wenn nötig, entsprechende Massnahmen zum Erhalt der natürlichen Grund- und Hangwasserströmungsverhältnisse vorzusehen.»

Des Weiteren stellte das AWA gemäss der erwähnten Stellungnahme fest, dass im durch die beabsichtigten Bauten tangierten Tiefenbereich kein nutzbares und über weite Bereiche zusammenhängendes Grundwasser vorliegt. Damit können die Aspekte des Grundwasserschutzes als erfüllt angesehen werden. Abschliessend hielt das AWA fest, dass es keinen Anlass sehe, Massnahmen zum Erhalt der natürlichen Grund- und Hangwasserströmungsverhältnisse anzuordnen bzw. ein geologisches Gutachten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben in Auftrag zu geben. Dass die Vorinstanz vor diesem Hintergrund und mangels Vorliegens von Hinweisen auf eine konkrete Gefährdung keinen Anlass sah, ein zusätzliches geologisches Gutachten einzuholen, ist folglich nicht zu bemängeln.

Abschliessend ist in Übereinstimmung mit der Vorinstanz zu betonen, dass es sich bei den generell gehaltenen Ausführungen des Beschwerdeführers zur geplanten Erdwärmesondenanlage vorwiegend um zivilrechtliche Belange handelt. Diesen ist mit der im Gesamtbauentscheid aufgenommenen Rechtsverwahrung bereits genügend Rechnung getragen. Seine diesbezügliche Rüge erweist sich folglich ebenso als unbegründet.

5. Umgebungsgestaltung / Bäume

a) Schliesslich kritisiert der Beschwerdeführer, dass die Bauherrschaft gemäss dem überarbeiteten Umgebungsgestaltungsplan vom 22. April 2025 trotz anfänglicher Kritik der Vorinstanz weiterhin an der Bepflanzung von hochstämmigen Bäumen oberhalb der Tiefgarage festhalte. Dies schaffe einen nicht unerheblichen Gefahrentatbestand, insbesondere da es sich bei den vorgesehenen Baumarten nicht um Flachwurzler handeln würde und die vorhandene Bodenauflage für deren Wurzelwerk nicht ausreichen würde. Auch sei der Umgebungsgestaltungsplan unvollständig und unzureichend; es würden insbesondere die Angaben zu den Ausmassen der Bäume und Hecken sowie zur Einhaltung der Grenzabstände darin fehlen.

b) Art. 11 GBR hält fest, dass bei Bauvorhaben auf die vorhandenen Bäume, Hecken, Sträucher und ökologisch wichtigen Flächen Rücksicht zu nehmen ist. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind sie angemessen zu ersetzen. Dabei sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

Das vorliegende Bauvorhaben tangiert mehrere auf der Bauparzelle bestehende Einzelbäume und Hecken, welche dem geplanten Neubau weichen und demzufolge nach Art. 11 GBR ersetzt werden müssen. Gemäss dem Amtsbericht Umweltschutz der Gemeinde Muri bei Bern vom 30. April 2025 war die ursprünglich von der Beschwerdegegnerschaft vorgesehene Ersatzbepflanzung oberhalb der projektierten Tiefgarage nicht bewilligungsfähig (so die Stellungnahme vom März 2025 im erwähnten Amtsbericht). Der daraufhin von der Beschwerdegegnerschaft eingereichte und überarbeitete Umgebungsgestaltungsplan vom 22. April 2025 entspricht nun den Vorgaben der erforderlichen Ersatzpflanzungen (so die Stellungnahme vom April 2025 im erwähnten Amtsbericht). Die Vorinstanz stützte sich in Ziffer 2.6 auf Seite 5 des Gesamtbauentscheids vom 17. Juli 2025 auf diese Einschätzung im Amtsbericht Umweltschutz vom 30. April 2025 und hielt diesbezüglich fest, dass die zuständige Fachstelle Umwelt die vorgesehenen Baumarten auf ihre Überlebenschancen an den betreffenden Standorten geprüft habe und sodann einen positiven Amtsbericht verfasst habe. Die Bepflanzung wird als genügend raumbildend eingestuft und die längerfristigen Überlebenschancen der vorgesehenen Baumtypen sei gesichert, auch wenn der Unterbau an Boden nicht sehr grosszügig sei.

Ob es sich bei den vorgesehenen Bäumen um Flachwurzler, oder – wie vom Beschwerdeführer vorgebracht – um Herzwurzler handelt, spielt letztlich vor dem Hintergrund, dass die betreffenden Baumtypen von ausgewiesenen Fachpersonen am vorgesehenen Standort als für überlebensfähig angesehen werden, keine Rolle. So lässt sich insbesondere dem Mailverkehr zwischen der Fachbereichsleiterin Umwelt und dem Leiter Raumplanung und Bauinspektorat der Gemeinde Muri bei Bern vom 22. April 2025 in den Vorakten entnehmen, dass die vorgesehenen Feldahorne und die Hagebuche gemäss Rückmeldung von zwei Experten mit den vor Ort gegebenen Bedingungen zurechtkommen werden.²⁸ Ferner ergibt es sich von selbst, dass die betreffende Bepflanzung aufgrund des geringen Wurzelraums oberhalb der Tiefgarage kaum eine derart hohe Wuchshöhe erreichen wird, dass es zu dem vom Beschwerdeführer befürchteten Gefahrentatbestand kommen könnte. Zumal dies auch einer entsprechenden Handnotiz in den Vorakten entnommen werden kann, ist belegt, dass sich die Vorinstanz mit der erwähnten Problematik auseinandergesetzt hat.²⁹

Mit Blick auf den Umgebungsgestaltungsplan vom 22. April 2025 wird schliesslich klar, dass die geplanten Pflanzungen entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers alle erforderlichen Grenz- und Strassenabstände einhalten und deren Ausmasse klar erkenn- und nachmessbar sind. Auch diese Rüge des Beschwerdeführers erweist sich folglich als unbegründet und die Beschwerde ist somit abzuweisen.

6. Fazit und Kosten

- a) Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Beschwerde insgesamt abzuweisen und der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Muri bei Bern vom 17. Juli 2025 zu bestätigen ist.
- b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird im vorliegenden Fall festgesetzt auf CHF 2'200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁰). Der Beschwerdeführer gilt als unterliegend und trägt daher die Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 1 VRPG).
- c) Parteikosten werden keine gesprochen, zumal die Beschwerdegegnerschaft nicht anwaltlich vertreten war (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Muri bei Bern vom 17. Juli 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2'200.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²⁸ Vorakten, pag. 216.

²⁹ Vorakten, pag. 228.

³⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Frau F._____ und Herrn E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Muri bei Bern, eingeschrieben
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, im Haus

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.