



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/38

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 12. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn D. _____

und

Stadt Biel, Stadtplanung, Dienststelle Baubewilligungen und Kontrollen, Zentralstrasse 49,
2501 Biel/Bienne

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Biel vom 3. März 2025
(BG25601; Abbruch Garage, Neubau Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 25. April 2023 bei der Stadt Biel ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Garage und den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage im Untergeschoss auf der Parzelle Biel Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Mischzone A mit einer Grünflächenziffer von mindestens 40 Prozent gemäss dem Nutzungszoneplan und in der Bauzone 2 gemäss dem Bauzonenplan. Auf der Parzelle steht eine Eiche. Vorsorglich hat die Stadt Biel die Fällung bzw. jede Veränderung der Eiche untersagt. Mit Bauentscheid vom 3. März 2025 erteilte die Stadt Biel dem Bauvorhaben aus Gründen der fehlenden Integration ins Ortsbild den Bauabschlag. Im Bauentscheid wurde die Frage, ob die Eiche naturschutzrechtlich geschützt ist, offen gelassen.

2. Gegen den Bauentscheid reichte der Beschwerdeführer am 2. April 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

1. In Aufhebung von Disp.-Ziff. 4.1 des angefochtenen Entscheids sei die Baubewilligung unter den notwendigen Auflagen und Bedingungen zu erteilen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung und zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. MwSt.) zulasten der Vorinstanz.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gleichzeitig gab es den Einsprechenden Gelegenheit zur Beteiligung am Beschwerdeverfahren. Die Stadt Biel beantragt in ihrem Schreiben vom 5. Mai 2025, die Baubeschwerde vom 2. April 2025 sei abzuweisen und es sei bei der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als kantonale Fachstelle für den Ortsbild- und Landschaftsschutz ein Fachbericht in Sachen Beurteilung des Bauvorhabens auf seine städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualität sowie hinsichtlich seiner Erscheinung im Stadt- und Quartierbild einzuholen. Die Einsprechenden haben stillschweigend auf die Beteiligung am Verfahren verzichtet.

4. Mit Schreiben vom 12. Mai 2025 beantragte der Beschwerdeführer, die von der Vorinstanz mit Verfügung vom 26. Januar 2024 angeordnete vorsorgliche Massnahmen seien mit sofortiger Wirkung aufzuheben. Die Stadt Biel erhielt mit Verfügung vom 15. Mai 2025 Gelegenheit, zum Verfahrensantrag des Beschwerdeführers Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme der Stadt Biel ging am 23. Mai 2025 beim Rechtsamt der BVD ein. Der Beschwerdeführer reichte am 28. Mai 2025 eine Stellungnahme ein. Die Stadt Biel informierte das Rechtsamt der BVD mit Schreiben vom 10. Juni 2025, der Beschwerdeführer habe mit Schreiben vom 6. Juni 2025 das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), um Stellungnahme zum von ihm eingeholten Bericht ersucht.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid 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. Zur Begründung führt er aus, die Vorinstanz lege im angefochtenen Entscheid an keiner Stelle dar, weshalb sie die ästhetischen Anforderungen für nicht erfüllt halte. Stattdessen greife sie einzelne von ihm in seiner Stellungnahme mit Schlussbemerkungen vorgebrachten Argumente auf und versuche, diese zu widerlegen. Damit setze sich zum einen ein Problem fort, welches sich schon durch das gesamte Bewilligungsverfahren ziehe: Die Vorinstanz bleibe mit ihrer Kritik vage

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

und hinsichtlich (angeblich) notwendiger Anpassungen wenig konkret. Reagiere er auf geäusserte Kritikpunkte, tauchten sofort neue auf, wobei wiederum nicht konkret aufgezeigt werde, warum welche Anpassungen erforderlich sein sollten. Die Vorinstanz treibe ihn damit vor sich her, ohne dass er wirklich weiterkomme. Zum anderen entbehre der angefochtene Entscheid damit einer hinreichenden Begründung (Art. 29 Abs. 2 BV³). Zudem bringt der Beschwerdeführer vor, wenn die Vorinstanz festhalte, im Fachbericht des Fachausschusses für Planungs- und Baufragen (FAPB) werde nicht eine neuzeitliche Architektur abgelehnt, sondern festgehalten, dass dem Bauvorhaben die gute Gesamtwirkung fehle, könne darin offenkundig keine Begründung für diese Auffassung erkannt werden. Die Feststellung einem Bauvorhaben fehle die gute Gesamtwirkung, weil ihm die gute Gesamtwirkung fehle, bleiben eine Behauptung und habe mit einer Begründung nichts zu tun. Insoweit liege mithin eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV vor.

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. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b 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

c) Die Stadt Biel hat sich in Ziffer 3.4.2 des angefochtenen Entscheids ausführlich mit der Einordnung des Bauvorhabens ins bestehende Stadt- und Quartierbild auseinandergesetzt. Insbesondere hat sie sich zu den vom Beschwerdeführer vorgebrachten Argumenten geäussert und dabei unter Beizug des Fachberichts des FAPB vom 21. August 2024 ausgeführt, wieso diesen Argumenten nicht gefolgt werden kann. Aus dem von der Stadt Biel mehrfach erwähnten Fachbericht des FAPB vom 21. August 2024 geht sodann klar hervor, weshalb das geplante Einfamilienhaus die ästhetischen Anforderungen nicht erfüllt. Sodann führt die Stadt Biel in Bst. c der vorerwähnten Ziffer, wiederum unter Verweis auf den Fachbericht des FAPB, aus, weshalb dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers die gute Gesamtwirkung fehlt. Sie hält fest, der FAPB führe in diesem Zusammenhang unter anderem aus, dass der Baukörper mit überhoher Dachkrone oder der als Grossform gehaltene Terrassenvorbau mit expressiv gestaltetem Stützbügel (ohne statische Funktion) im Quartier fremd und aufdringlich und in seiner horizontalen Betonung ortsunüblich wirke. Die Stadt Biel hat demnach den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Wie die vorliegende zu behandelnde Beschwerde zeigt, war es dem Beschwerdeführer denn auch ohne Weiteres möglich, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Diese Rüge erweist sich somit als unbegründet.

3. Ortsbild

a) Der Beschwerdeführer plant, die bestehenden Garagen auf der Parzelle Biel Grundbuchblatt Nr. F._____ abzurechen und ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einer Garage im Un-

³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

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.

tergeschoss neu zu erstellen. Am 21. Februar 2024 stellte der Beschwerdeführer dem FAPB das Bauvorhaben vor. Anlässlich dieser Sitzung nahm der FAPB wie folgt Stellung:⁶

- Das Quartier setzt sich aus mehreren, grösseren Bereichen mit jeweils ähnlichen oder meist typengleichen Bauten zusammen. Dies sind beispielsweise die Genossenschaftssiedlungen aus den 40er/50er Jahren mit einheitlichen, einfachen Bauvolumen mit Satteldächern, oder die Baugruppen jüngerer Datums mit Flachdächern. Im Ganzen ergibt sich daraus eine klare, ausgewogene Ordnung.
- Die von RA A. _____ angestellte Analyse bezieht sich auf Bauten mit einer Sonderstellung wie die Kita und die Kirche, oder solche, die abseits des Betrachtungsperimeters liegen, wie die Autogarage oder das Strassenverkehrsamt.
- Das aktuelle Bauprojekt lässt die angemessene Analyse des Ortes aus und fundiert einzig auf der Realisierbarkeit des Raumprogrammes im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten.
- So hat die Projektidee keinen Bezug zum Quartier. Die Gestaltungselemente wie die als Grossform gehaltene Terrassenschicht mit Stützbügel wirken aufdringlich und fremd.
- Der ortsunübliche grosse Gebäudesockel lässt das Haus, zusammen mit der grossflächigen Vorfahrt unnötig mächtig und überdimensioniert wirken.
- Zur Analyse zählt auch der bewusste Umgang mit der alten Eiche, die den Ort wesentlich prägt. Die breite Opposition im Quartier bestätigt die Bedeutung des Baumes.
- Das Projekt soll gemäss den Bauwilligen zukunftsweisend sein. Dazu gehörten jedoch auch ökologische und klimatische Überlegungen. So zum Beispiel die Reduktion der versiegelten Aussenflächen (und des grossen Untergeschosses) zugunsten einer möglichst voluminösen Vegetation.

Dem Projekt müssen die Ortsüblichkeit und die angemessene Eingliederung abgesagt werden. Es ist entsprechend zu überarbeiten. Der Fachausschuss steht den Bauwilligen dazu gerne zur Verfügung.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 27. März 2024 wurde dem Beschwerdeführer das Protokoll der FAPB vom 7. März 2024 zugestellt. Gleichzeitig hielt die Stadt Biel fest, seitens FAPB werde das vorliegende Baugesuch negativ beurteilt und eine Überarbeitung des Bauprojekts inkl. der Umgebungsgestaltung werde gefordert. Sollte das Projekt innerhalb von drei Monaten nicht entsprechend den Empfehlungen des FAPB überarbeitet und bei der Dienststelle Baubewilligungen und Kontrollen in überarbeiteter Form wieder eingereicht werden, werde erwogen, gestützt auf Art. 9 BauG, Art. 25 GBR⁷, Art. 23/24 GBV⁸ und auf die negative Stellungnahme des FAPB, den Bauabschlag zu verfügen, dies unabhängig vom Resultat der durchzuführenden Naturschutzuntersuchungen.⁹ Der Beschwerdeführer führte in seinem Schreiben vom 19. Juni 2024 aus, bezüglich des Bauprojekts an und für sich sei er nach wie vor der Ansicht, dass es baubewilligungsfähig sei. Sämtliche baupolizeilichen Masse seien eingehalten und die Zonenkonformität sei gegeben. Er werde daher das Projekt nicht mehr überarbeiten und ersuche um eine Baubewilligung respektive gegebenenfalls einen Bauabschlag, den er anfechten könne.¹⁰ Der FAPB reichte am 21. August 2024 einen Fachbericht ein. Darin beurteilt er das Bauvorhaben des Beschwerdeführers wie folgt:¹¹

⁶ Protokoll des Fachausschusses für Planungs- und Baufragen (FAPB) vom 7. März 2024, pag. 286 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

⁷ Baureglement der Stadt Biel vom 7. Juni 1998 (GBR; SGR 7.2.1-1).

⁸ Bauverordnung der Stadt Biel vom 2. Oktober 1998 (GBV; SGR 7.2.1-1.1).

⁹ Vgl. Verfahrensleitende Verfügung der Stadt Biel vom 27. März 2024, pag. 282 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

¹⁰ Vgl. Schreiben des Beschwerdeführers vom 19. Juni 2024, pag. 277 der Vorakten der Stadt Biel.

¹¹ Fachbericht des Fachausschusses für Planungs- und Baufragen (FAPB) vom 21. August 2024, pag. 87 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

4. Beschreibung

Der betroffene Quartierteil von B._____ setzt sich aus mehreren, grösseren Gevierten mit gleichen oder typenähnlichen Bauten mit jeweils zeittypischen Merkmalen zusammen. Dies sind beispielsweise die Genossenschaftssiedlungen aus den 1940er/50er Jahren (ISOS Aufnahmekategorie AB, und Erhaltungsziel A) mit einheitlichen, einfachen Bauvolumen mit Satteldächern und einer weitgehend durchgängigen, einfachen Umgebungsgestaltung, oder die Baugruppen jüngerer Datums mit Flachdächern. Im Ganzen ergibt sich daraus eine klare, ausgewogene Ordnung bestehend aus sehr homogenen Quartierteilen.

Die fragliche Parzelle liegt im Geviert zwischen G._____weg und H._____weg mit einheitlichen, kleineren Volumen mit Lochfassaden und Satteldächern. Diese Bauform erstreckt sich auch auf das weitere, nördliche Gebiet in Richtung I._____weg. Trotz teilweise ändernder Firstrichtung vermittelt der Quartierteil, durch die schlichten Bauformen und den durchgehenden Vorgärten zur Strasse, ein einheitliches, ruhiges Bild. Bauten, die diese Einheitlichkeit offensichtlich durchbrechen könnten sind keine erkennbar.

Das vorliegende Bauprojekt plant ein Einfamilienhaus mit Wohnen und Elternteil im Erdgeschoss und weitere Schlafräume im Obergeschoss. Das Gebäude ruht auf einem zur G._____strasse geschosshoch freien Betonsockel mit grosser Garage und Kellerräumen. Zur Strasse, sowie westseitig und auf der hinteren Seite überragt das Untergeschoss den darüber liegenden Hauptkörperbau.

Das integrierte Pultdach zeigt sich nach aussen mit rundum laufender, überhoher Dachkrone ähnlich einem Flachdach. Der südseitige Dachvorsprung dient als Überdeckung des Balkons und ruht auf der Ostseite auf einem, massiven, freistehenden Pfeiler.

Die Fassaden werden aussen gedämmt. Die Putzflächen sind hell und grau abgesetzt. Die Fenster werden in Kunststoff/Aluminium vorgesehen, die Balkonbrüstungen in Glas.

In der Projektvorstellung bezeichnen die Bauwilligen den Ausdruck des Gebäudes als zukunftsorientiert und als das Quartier aufwertend.

5. Beurteilung

Der massgebende Kontext lässt wie oben beschrieben eine beinahe aussergewöhnlich konsequente und auch weitestgehend gut erhaltene Ordnung und Einheitlichkeit erkennen. Das Bauprojekt lässt die angemessene Analyse des Ortes aus und geht damit klar in keiner Weise auf den Art. 25, Abs. 1 BauRB zur Eingliederung ein, wonach "Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass sie ..., zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben, sie dürfen Orts- und Strassenbilder ... nicht beeinträchtigen". Gemäss ihrer Projektvorstellung suchen die Bauwilligen im Gegenteil eine sich von der Umgebung absetzende Haltung, die als zukunftsweisend bezeichnet wird.

So hat die aussergewöhnliche Projektidee keinen Bezug zum Quartier. Gemäss Art. 23 BauV sind "für die Beurteilung der Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen massgebend: die Gebäudeformen und ihre Gliederung". Das Projekt erfüllt diese gesetzliche Anforderung nicht. Der Baukörper mit überhoher Dachkrone oder der als Grossform gehaltene Terrassenvorbau mit expressiv gestaltetem Stützbügel (ohne statische Funktion) wirkt im Quartier fremd und aufdringlich und in seiner horizontalen Betonung ortsunüblich.

Im Weiteren sind gemäss Art. 23 BauVB "Aussenräume auf den Charakter der Umgebung abzustimmen. Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum (Vorgarten) zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen". Das Projekt erfüllt diese gesetzliche Anforderung nicht. Im übrigen Quartier stehen die Gebäude auf selbstverständliche Weise auf dem weitgehend unveränderten Terrain. Den Strassenraum prägen einheitliche Mauerchen mit durchgehender Heckenbepflanzung und relativ dicht begrünnten Vorgärten. Das Projekt weist ein in der Front und seitlich über die Grundfläche des Wohngebäudes herausragendes Untergeschoss auf. Durch die Abgrabung der Garagenrampe, verstärkt durch den seitlichen Aussenparkplatz, tritt

das Sockelgeschoss übermässig in Erscheinung. Die störende, starke Präsenz des Betonbauwerkes wird durch den fehlenden Abschluss zur Strasse, die breite Einfahrt und die karge Bepflanzung (nicht einheimisch) zusätzlich verstärkt. Die alte Eiche ist als massgebender Teil des Ortsbildes nach Möglichkeit zu erhalten.

Die übrigen Aussenräume sind gemäss Art. 24 BauVB zu beurteilen anhand "der Terraingestaltung (Modellierung, Übergangsbereich zu den Fassaden und den benachbarten Grundstücken, Anordnung von Mauern, Wegen und Zufahrten etc.) ...". Die angemessene Einbettung des Gebäudes in den natürlichen Terrainverlauf ist im Projekt nicht gegeben. Das übergrosse Kellergeschoss bedingt grosse, unpassende Terrainveränderungen namentlich auf der Westseite, im Anschluss an die Nachbarparzelle, und auf der Ostseite, gegeben durch den erhöht liegenden Hauseingang. Im Bereich zur Strasse führt die steile Fahrrampe zur Garage und der vertieft angeordnete Aussenparkplatz ebenfalls zu starken, störenden Terrainveränderungen.

6. Antrag

Aufgrund der obigen Beurteilung des Bauvorhabens auf seine städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualität, sowie hinsichtlich seiner Erscheinung im Stadt- und Quartierbild genügt das Projekt den gesetzlichen Grundlagen nicht und kann aus der Sicht des Fachausschusses für Planungs- und Baufragen aufgrund der deutlichen Beeinträchtigung des Quartierbildes nicht bewilligt werden. Die störenden Aspekte stellen das Projekt in seinen Grundsätzen infrage, so dass es von Grund auf neu zu entwickeln wäre.

Nachdem der Beschwerdeführer trotz der abschlägigen Beurteilung seitens FAPB an seinem Bauvorhaben festgehalten hatte, erteilte die Stadt Biel gestützt auf die Beurteilung des FAPB vom 21. August 2024 dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers den Bauabschlag. Dabei führte die Stadt Biel im Wesentlichen aus, im Fachbericht des FAPB vom 21. August 2024 werde nicht eine neuzeitliche Architektur abgelehnt, sondern festgehalten, dass dem Bauvorhaben die gute Gesamtwirkung fehle. Der FAPB führe in diesem Zusammenhang unter anderem aus, dass der Baukörper mit überhoher Dachkrone oder der als Grossform gehaltenen Terrassenvorbau mit expressiv gestaltetem Stützbügel (ohne statische Funktion) im Quartier fremd und aufdringlich und in seiner horizontalen Betonung ortsunüblich wirke. Das Bauprojekt verstosse gegen Art. 23 GBV. Ferner gehe aus dem Fachbericht des FAPB vom 21. August 2024 deutlich hervor, dass das Bauprojekt insbesondere die angemessene Analyse des Ortes auslasse und damit in keiner Weise auf Art. 25 GBR eingehe. Darüber hinaus würden speziell die Gebäudeform und dessen Gliederung sowie die Gestaltung des Aussenraums kritisiert. Der FAPB empfehle daher, ein neues Projekt, nach seiner vorhergehenden präzisen Analyse des Ortes, in klaren Entwicklungsschritten anzugehen, beginnend mit der Validation des Gebäudevolumens, der Implementation im Terrain, der Adressierung und des Gebäudetypus, um anschliessend die weiteren Aspekte der Organisation, Konstruktion und Fassadengestaltung weiterzuentwickeln. Daraus erhellte, dass keineswegs nur das Gebäudevolumen kritisiert werde. Schliesslich sei die Beschreibung der Aussenraumsituation des fraglichen Quartiers im Fachbericht vom 21. August 2024 des FAPB aufgrund der Akten und der öffentlich zugänglichen Bilder ohne Weiteres nachvollziehbar. Auch in diesem Punkt habe die Baubewilligungsbehörde keine Veranlassung, vom Fachbericht der Fachbehörde abzuweichen.

b) Der Beschwerdeführer rügt zusammenfassend, die Zonenordnung schliesse eine neuzeitliche Architektur oder Flachdachbauten nicht aus. Sodann orientiere sich der Neubau hinsichtlich der Stellung des Gebäudes, dessen Situierung auf dem Baugrundstück, der Orthogonalität des Baukörpers und dessen Volumen am baulichen Bestand in der Umgebung. Angesichts der unterschiedlichen Fussabdrücke, Firstrichtungen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Fassaden- und Dachmaterialisierungen, Balkonen und Terrassen etc., welche sich im Quartier fänden, könne keine Rede davon sein, das zu beurteilende Bauvorhaben bewirke einen störenden Gegensatz. Vielmehr werde der Bestand respektiert, in vielerlei Hinsicht aufgenommen und weitergeführt,

gleichzeitig aber die architektonische Entwicklung nicht negiert. Im Weiteren sei der «expressiv gestaltete Stützbügel» zwar unbestrittenermassen ein neues Element, beeinträchtige aber die Qualitäten des Quartiers nicht im Geringsten. Derartige Elemente fänden sich heute bei Neubauten denn auch überall. Hinzu komme, dass der «Stützbügel» einer (angeblichen) «horizontalen Betonung» gerade deutlich entgegenwirke. Da das zu beurteilende Bauvorhaben hinsichtlich seiner Situierung auf dem Baugrundstück sowie in Bezug auf die Stellung, die Proportionen, die Form und die Dimension des Gebäudes jedenfalls nicht massgeblich von dem abweiche, was in der Umgebung üblich sei, beschränke sich die Kritik der Vorinstanz und des FAPB letztlich schlicht auf den modernen Ausdruck des Gebäudes, das den heutigen Ansprüchen entsprechend auf der Hauptwohnseite über grössere Fensterflächen, Balkone und Terrassen verfüge. Da solche Elemente und ganz allgemein ein moderner Ausdruck in der vorliegend betroffenen Bauzone jedoch zulässig seien und dieselbe Kritik unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung (Art. 8 BV) auch jedem anderen modernen Gebäude in der näheren Umgebung entgegengehalten werden müsste, würde die von der Vorinstanz übernommene Argumentation des FAPB durchaus bewirken, dass die zonengemässen Baumöglichkeiten für das ganze Geviert ausser Kraft gesetzt würden. Dass hier nur ein Einzelfall zu beurteilen sei, ändere daran nichts. Abgesehen davon, dass eine «horizontale Betonung» die Qualitäten des Quartiers nicht beeinträchtigen und daher einer guten Einordnung nicht entgegenstehen würde, lasse sich eine solche beim vorliegenden Bauvorhaben nicht erkennen. Inwiefern hier eine «überhohe Dachkrone» quartierfremd in Erscheinung treten solle, sei schlicht nicht ersichtlich. Das Gebäude trete mit dem umwandeten flach geneigten Pultdach schlicht als Flachdachgebäude in Erscheinung. Auch in Bezug auf die Aussenraumgestaltung bewege sich das zu beurteilende Bauvorhaben im Rahmen des Üblichen. Die Terrainveränderungen seien in ihrem Ausmass moderat und beschränkten sich im Wesentlichen auf die Bereiche der Garagenzufahrt und des Hauszugangs. Mit der vorgesehenen grosszügigen und vielseitigen Bepflanzung und Begrünung, insbesondere zwischen dem Aussenparkplatz und der Strasse, werde eine sehr gute Aussenraumgestaltung erreicht. Die Umgebungsgestaltung bleibe jedenfalls nicht hinter dem im Quartier Üblichen zurück, fänden sich dort doch insbesondere grosse befestigte Vorgartenflächen. Mit den vorgesehenen Hecken und der Bepflanzung zwischen dem Aussenparkplatz und dem G. _____ weg werde auch eine deutlich attraktivere Abgrenzung zum Strassenraum erreicht, als dies auf den Nachbargrundstücken der Fall sei. Zugleich würden damit die erforderlichen Sichtbereiche freigehalten, was bei den bestehenden, teilweise sehr hohen Hecken unmittelbar an der Strasse gerade nicht der Fall sei. Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz sich in Missachtung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes nicht mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob die angeblichen Mängel nicht auflagenweise behoben werden könnten.

In seiner Stellungnahme vom 28. Mai 2025 hält der Beschwerdeführer fest, der Ermessensspielraum der kommunalen Behörde, auf welchen sich die Stadt Biel berufe, gebe dieser keinen Freipass für willkürliche Entscheide. Vielmehr habe sie das ihr eingeräumte Ermessen pflichtgemäss auszuüben und dabei insbesondere auch das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Gleichbehandlungsgebot zu beachten. Dabei habe die Behörde auch den öffentlichen Interessen Rechnung zu tragen, die in den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung verankert seien (Art. 1 und Art. 3 RPG¹²). Dementsprechend sei auch die Rechtsmittelbehörde nicht auf eine Willkürkognition beschränkt. Sodann führt er aus, die Stadt Biel bringe erneut zum Ausdruck, dass sie kein «neues Element» zulassen wolle. Dabei sei es nicht an ihm zu belegen, dass der «Stützbügel» das Quartier nicht beeinträchtige. Er greife in niemandes Grundrechte ein. Es wäre an der Baubehörde, den schwerwiegenden Eingriff in sein Eigentum mit überzeugenden Gründen zu rechtfertigen. Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, die Stadt Biel scheine der Auffassung zu sein, ein Fachgremium müsse seine Behauptungen nicht begründen. Diese Auffassung sei jedoch unhaltbar. Eine aussergewöhnliche «horizontale Betonung» sei sodann nicht ersichtlich,

¹² Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

zumal gerade der kritisierte «Stützbügel» ein prononciert vertikales Element sei. Im Übrigen sei auch nicht nachzuvollziehen, inwiefern eine «horizontale Betonung» dem Quartierbild abträglich wäre. Insgesamt verlangten die Stadt Biel und der FAPB, dass der projektierte Neubau eine «Ähnlichkeit» mit den Gebäuden im umliegenden Quartier habe. Das sei aber – jedenfalls im vorliegenden Quartier, dass nicht als besonders homogen bezeichnet werden könne – klar der falsche Massstab. In dieser Umgebung werde jeder Neubau als solcher auffallen. Das sei denn auch nicht zu beanstanden, sondern vielmehr Ausdruck der baukulturellen Entwicklung und des Zeitgeistes. Ob die Stadt Biel die geplante Umgebungsgestaltung beanstandet habe, spiele im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Rolle. Entscheidend sei einzig, ob es der nun vorliegende Umgebungsplan rechtfertige, die Baubewilligung zu verweigern. Dies sei nicht der Fall. Allfälligen Mängeln könnte mit untergeordneten Auflagen Rechnung getragen werden.

c) 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.¹³

Wo eine Gemeinde eigene Ästhetiknormen erlassen hat, steht ihr aufgrund der Gemeindeautonomie auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen lediglich zu prüfen, ob die Auslegung der Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.¹⁴

Das Baureglement und die Bauverordnung der Stadt Biel enthalten insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 25 [GBR] Eingliederung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie unter Einhaltung der Vorgaben des Bauzonenplanes zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

² Die Aussenräume sind auf den Charakter der Umgebung abzustimmen. Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum (Vorgarten) zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen.

Art. 23 [GBV] Gesamtwirkung

¹ Für die Beurteilung der Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sind insbesondere

- a. die Gebäudestellung sowie die Orientierung der Fassaden,
- b. die Gebäudeformen und ihre Gliederung,
- c. die Materialwahl und ihre Farbgebung sowie
- d. die Gestaltung der Aussenräume zu berücksichtigen.

¹³ BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13 mit weiteren Hinweisen.

¹⁴ BVR 2012 S. 20 E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 5 mit weiteren Hinweisen.

Art. 24 [GBV] Aussenräume

¹ Aussenräume sind anhand der Terraingestaltung (Modellierung, Übergangsbereich zu den Fassaden und den benachbarten Grundstücken, Anordnung von Mauern, Wegen und Zufahrten, etc.) und der Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Anordnung der Abstellplätze für Fahrzeuge, etc.) zu beurteilen.

Art. 25 [GBV] Anforderungen

¹ Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Der Gesamtrichtplan Biel ist dabei begleitend beizuziehen.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. An das Erfordernis der guten Gesamtwirkung dürfen jedoch nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Nach der Rechtsprechung ist die gute Gesamtwirkung 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 aber auch eine neuzeitliche Architektur denkbar.¹⁵

Bauvorhaben, die den Ästhetikvorschriften nicht entsprechen, sind nicht bewilligungsfähig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Denn Ästhetikvorschriften haben selbständige Bedeutung und sind grundsätzlich gleichrangig wie die übrigen Bauvorschriften.¹⁶ Allerdings darf die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel nicht dazu führen, dass die nach der Zonenordnung zulässige Nutzung wesentlich und/oder in genereller Art eingeschränkt und damit die geltende Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Lässt die Zonenordnung beispielsweise in einer ganzen Dorfkernzone eine bestimmte Geschosshöhe zu, darf nicht generell in der ganzen Dorfkernzone ein Geschoss weniger bewilligt werden, um eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.¹⁷ Eine wesentliche und damit unzulässige Einschränkung ist in der Regel eine Beschränkung der Gebäudedimensionen, die eine stark ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätte.

Der Grundsatz, wonach die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel nicht dazu führen darf, dass die nach der Zonenordnung zulässige Nutzung wesentlich eingeschränkt wird, gilt allerdings nur dann, wenn eine mangelhafte Einordnung bzw. Gesamtwirkung ausschliesslich mit den Dimensionen eines Gebäudes begründet wird. So dürfen Bauten, die den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, nicht schon dann als mit dem Erfordernis der guten Gesamtwirkung unvereinbar bezeichnet werden, wenn sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweisen.¹⁸ Wird eine gute Gesamtwirkung aber nicht allein wegen des Volumens der geplanten Baukörper verneint, sondern verhindern andere Aspekte des Bauprojekts eine gute Einordnung, ist der Bauabschlag zu erteilen; diesfalls muss weder eine besondere schützenswerte Umgebung vorhanden sein, noch ist eine Interessenabwägung erforderlich.¹⁹ Käme man zu einem anderen Schluss, würden die Ästhetikvorschriften der Gemeinden kaum mehr Wirkung entfalten.

¹⁵ Vgl. zum Ganzen: BVR 2009 S. 328 E. 5.3 und 2006 S. 491 E. 6.3.1 f.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a zweites Lemma mit weiteren Hinweisen.

¹⁶ Vgl. BGE 1C_434/2012 vom 28. März 2013, in ZBl 2014 S. 441 E. 3.3; VGE 2016/242 vom 8. Juni 2017, E. 3.3.

¹⁷ Vgl. BGE 145 I 52 E. 4.4; BGE 1C_42/2018 vom 8. August 2018 E. 3.4, 1C_138/2014 vom 3. Oktober 2014 E. 8.1 und 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit weiteren Hinweisen.

¹⁸ Vgl. BGE 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005 E. 4.3; VGE 2019/414 vom 15. Dezember 2020 E. 5.6 und 2018/101 vom 19. März 2019 E. 4.2.

¹⁹ Vgl. dazu auch VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 4.5.2 und 4.6.

d) Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD²⁰ konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ), wenn gegen ein Bauvorhaben Bedenken oder Einwände hinsichtlich der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Gemäss Art. 22a Abs. 1 Bst. b BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Für die zwingende Beurteilung durch die OLK im Baubewilligungsverfahren müssen alle drei in Art. 22a Abs. 1 BewD genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, d.h. prägendes Bauvorhaben, nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände sowie mögliche Beeinträchtigung von Ortsbild und Landschaft.²¹ Das bernische Verwaltungsgericht hat sich eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, wann ein Bauprojekt prägend ist. Demnach entscheidet sich vorab «zonenspezifisch», ob ein Bauvorhaben «prägend» sei. Ist es in einem besonderen Schutzgebiet von Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD vorgesehen, kann eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds als sehr wahrscheinlich vermutet werden, wenn entsprechende Einwände oder Bedenken bestehen. In diesen Fällen ist in der Regel davon auszugehen, dass ein Bauvorhaben prägend ist. Ob ein Bauvorhaben ausserhalb einer Schutzzone prägend ist, muss einzelfallweise mit Blick auf die vorhandene bauliche und landschaftliche Umgebung beurteilt werden. Dem Verb «prägen» kommt im Kontext von Art. 10 Abs. 2 BauG und Art. 22a Abs. 1 BewD nicht nur die Bedeutung «Einfluss haben» oder «verändern» zu, viel mehr meint «prägend» hier «den Stempel aufdrücken». Verlangt wird somit, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung dominant wirkt bzw. hervorsticht, sei es etwa wegen einer exponierten Lage, eines mächtigen Baukörpers oder einer untypischen Gestaltung.²² Die OLK wird im Baubewilligungsverfahren nicht beigezogen, wenn das Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist (Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

Die Stadt Biel hat vorliegend den FAPB beigezogen. Bei diesem handelt es sich um eine örtliche Fachkommission zur Beurteilung wichtiger planungsrechtlicher, und baulicher Vorhaben auf ihre städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualität sowie hinsichtlich ihrer Erscheinung im Stadt- und Quartierbild (vgl. Art. 31 Abs. 1 GBR i.V.m. Art. 1 Abs. 1 FAPB-Verordnung²³). Sie verfügt damit über das notwendige Fachwissen, um das Bauvorhaben auf seine Verträglichkeit mit dem Ortsbild zu beurteilen.²⁴

e) Die Parzelle Biel Grundbuchblatt Nr. F._____ liegt in der Mischzone A mit einer Grünflächenziffer von mindestens 40 Prozent gemäss dem Nutzungszonenplan und in der Bauzone 2 gemäss dem Bauzonenplan. Das Geviert zwischen G._____weg und H._____weg ist mehrheitlich bebaut. Lediglich die Parzelle des Beschwerdeführers sowie die Parzelle Biel Grundbuchblatt Nr. M._____ sind noch nicht überbaut. Sodann befindet sich südlich der Bauparzelle des Beschwerdeführers das Gebiet «Stadtrandsiedlungen beidseits der N._____strasse», das im ISOS mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist.²⁵ Es wird im ISOS wie folgt beschrieben:²⁶

²⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²¹ Vgl. Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 2. September 2015 betreffend Baugesetz (Änderung) und Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Änderung), Tagblatt des Grossen Rates, Januarsession 2016, Beilage 8, S. 54; BVR 2021 S. 150 E. 3.4.

²² BVR 2021 S. 150 E. 3.5.

²³ Verordnung über den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen vom 22. September 2000 (FAPB-Verordnung).

²⁴ Vgl. BVR 2006 S. 491 E. 6.5.1; BVD 110/2016/149 vom 22. Dezember 2016 E. 3d.

²⁵ Vgl. ISOS Band: BE 2 Seeland, Übersichtsplan im Massstab 1:11 000 und Aufnahmeplan Teil Ost im Massstab 1:5000 (abrufbar unter: <https://www.gisos.bak.admin.ch/sites/503>).

²⁶ ISOS Band: BE 2 Seeland, S. 48.

Das Rückgrat des Stadtteils B. _____-Süd bilden die Siedlungen beidseits der N. _____strasse (G 25). Die charakteristische Ausfallachse mit ihren markanten Baumalleen wird auf beiden Seiten von giebel-ständig aufgereihten Mehrfamilienhäusern gesäumt. Die durchwegs zweigeschossigen Siedlungen auf der nördlichen Strassenseite stammen von 1947 bis 1953, jene auf der südlichen Seite sind etwas jünger und drei- bis viergeschossig. Das Siedlungsgebiet an der N. _____strasse ist der grösste zusammenhängende Siedlungsverbund der Nachkriegszeit in Biel. Die nur durch Häuser unterteilten, von einem schönen Baumbestand geschmückten Aussenräume atmen einen kollektiven Geist, während die einzelnen Bauten einen eher biedereren Eindruck vermitteln. Selbst die Eisenbahnersiedlung von Karl Egender, dem Architekten des Kunstgewerbemuseums und des Limmathauses in Zürich, schert nicht aus dieser Reihe aus (25.0.10).

Ob das Bauvorhaben des Beschwerdeführers negative Auswirkungen auf das im ISOS erfasste Gebiet «Stadttranssiedlungen beidseits der N. _____strasse» hat, kann aufgrund der schlüssigen und nachvollziehbaren Beurteilung der FAPB hinsichtlich der städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualität des Bauvorhabens sowie hinsichtlich seiner Erscheinung im Stadt- und Quartierbild offen gelassen werden.

f) Als positives Einordnungsgebot verlangt das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört wird, sondern dass das Bauvorhaben mit den typischen Merkmalen der Umgebung in Einklang steht. Solange die bauliche Umgebung in ihrem Erscheinungsbild eine gewisse Homogenität aufweist, gilt dies auch dann, wenn sich die einzelnen Bauten durch keine besonderen architektonischen oder ästhetischen Qualitäten auszeichnen. Das bedeutet nicht, dass eine vollständige Angleichung und Anpassung an das bereits Bestehende verlangt werden darf. Wie der Beschwerdeführer zutreffend vorbringt, muss auch Raum für neue gestalterische Ansätze oder Ausdrucksformen bestehen. Dass ein Gebäude von einer neuzeitlichen Architektur geprägt ist, bedeutet deshalb noch nicht, dass zum vornherein keine gute Gesamtwirkung entstehen kann.²⁷

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers hat der FAPB in seinem Fachbericht vom 21. August 2024 verständlich dargelegt, welche Elemente und Merkmale der bestehenden Bebauung in der Umgebung der Bauparzelle prägend sind. Der FAPB hat auf die einheitlichen, kleineren Volumen mit Lochfassaden und Satteldächern, die schlichten Bauformen und die durchgehenden Vorgärten zur Strasse, das weitgehend unveränderte Terrain sowie die einheitlichen Mauern mit durchgehender Heckenbepflanzung entlang der Strasse und die relativ dicht begründeten Vorgärten hingewiesen. Die bestehende Bebauung weist folglich ortstypische Elemente auf, die für eine Einpassung von Neubauten von Bedeutung sind. Die unterschiedlichen Fussabdrücke, Firststrichtungen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Fassaden- und Dachmaterialisierungen, Balkone und Terrassen ändern daran nichts. Auch hat der FAPB schlüssig erklärt, welche einzelnen Gestaltungsmerkmale der geplanten Baute das Entstehen einer guten Gesamtwirkung mit der Umgebung verhindern:

Das um 4 Grad geneigte Pultdach des zweigeschossigen Einfamilienhauses, welches umwandet werden soll, führt dazu, dass eine überhohe Dachkrone entsteht, was wiederum bewirkt, dass das Obergeschoss deutlich höher in Erscheinung tritt als das darunterliegende Erdgeschoss. Dieser Eindruck wird durch die im Quartier unübliche Rückversetzung des Erdgeschosses verstärkt.²⁸ Demgegenüber weisen die bestehenden Häuser im Geviert zwischen H. _____weg und G. _____weg gleichmässig hohe Geschosse auf.²⁹ Hinzu kommt der im Quartier fremd und

²⁷ VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 4.2 mit Hinweisen.

²⁸ Vgl. Plan «Schnitte und Fassaden» im Massstab 1:100 vom 21. April 2023, rev. 21. August 2023, in den Beilagen zu den Vorakten der Stadt Biel; Visualisierungen zum Projekt, pag. 216 f., 295 und 394 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

²⁹ Vgl. Bilder «Situation vor Ort» vom 19. September 2024, pag. 225-227 und 230 f. der Vorakten der Stadt Biel; Foto Ansicht G. _____weg 7, Beilage 7 der Beschwerde vom 2. April 2025.

aufdringlich wirkende Stützbügel, welcher die Terrasse des Obergeschosses decken soll.³⁰ Auch wenn, wie der Beschwerdeführer behauptet, sich derartige Elemente heute bei Neubauten überall finden, verfügt keines der bestehenden Häuser im Quartier über eine gleiche oder ähnliche Vordachkonstruktion.³¹ Von der FAPB nicht erwähnt, jedoch augenfällig ist auch die Fassadengestaltung des streitigen Bauvorhabens im Vergleich mit der bestehenden Bebauung. Die am G. _____ weg bestehenden Bauten weisen vorherrschend einen einfarbigen Fassadenanstrich auf und wirken unspektakulär. Ähnlich verhält es sich bezüglich der bestehenden Bauten entlang des H. _____ wegs. Auch diese weisen im Wesentlichen einen einfarbigen Fassadenanstrich auf. Im Gegensatz zu den Gebäuden entlang des G. _____ wegs sind die Untergeschosse, soweit sie ersichtlich sind, in einer anderen Farbe ausgestaltet und wurden Anbauten in Holz ausgeführt. Insofern ergibt sich jedoch auch beim H. _____ weg ein einheitliches Bild.³² Demgegenüber sieht der Beschwerdeführer vor, die Südfassade des Unter- und Erdgeschosses sowie die Westfassade des Erdgeschosses im Farbton RAL 7047 (Telegrau 4) zu halten. Auch die Fläche zwischen den zwei Fenstern im Erdgeschoss auf der Nordfassade sowie im Obergeschoss auf der Süd-, West- und Ostfassade und der Stützbügel sollen in diesem Farbton ausgeführt werden. Die übrigen Fassadenflächen sollen im Farbton RAL 9003 (Signalweiss) gestrichen werden. Sodann sind beim geplanten Einfamilienhaus unregelmässig angeordnete Fenster in unterschiedlichen Breiten und Höhen geplant,³³ während die Fenster der bestehenden Gebäude gleichmässig angeordnet sind und sich sowohl in der Höhe als auch in der Breite nicht unterscheiden.³⁴

Sodann hat der Beschwerdeführer den Aussenraum nicht auf den Charakter der Umgebung abgestimmt. Sämtliche Grundstücke nördlich entlang des G. _____ wegs werden durch eine direkt an den Fahrbahnrand angrenzende Mauer von der Strasse abgegrenzt. Grösstenteils folgt hinter den Mauern sodann eine durchgehende Heckenbepflanzung.³⁵ Der Beschwerdeführer sieht demgegenüber keine Abgrenzung zur Strasse mittels einer Mauer vor. Auch ist keine durchgehende Heckenbepflanzung geplant. Lediglich im Bereich zwischen der Parzelle Biel Grundbuchblatt Nr. F. _____ und dem zum Eingang des Einfamilienhauses führenden Gehweg sowie ab dem Gehweg in Richtung Westen auf einer Länge von rund 3.50 m soll eine Hecke aus gemeinem Liguster gepflanzt werden.³⁶ Soweit der Beschwerdeführer Bedenken hinsichtlich der Sichtbereiche äussert, wird darauf hingewiesen, dass es in der Regel genügt, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.³⁷

Schliesslich plant der Beschwerdeführer einige Terrainveränderungen. Zum einen soll das massgebende Terrain im südlichen Bereich der Parzelle Biel Grundbuchblatt Nr. F. _____ für die Garagenzufahrt und den direkt an die Südfassade angrenzende Parkplatz abgegraben werden. Zum anderen ist vorgesehen, dass massgebende Terrain auf der Westfassade bis zum Erdgeschoss und auf der Ostfassade im Eingangsbereich aufzuschütten. Damit liegt das Untergeschoss

³⁰ Vgl. Plan «Schnitte und Fassaden» im Massstab 1:100 vom 21. April 2023, rev. 21. August 2023, in den Beilagen zu den Vorakten der Stadt Biel; Visualisierungen zum Projekt, pag. 216 f., 295 und 394 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

³¹ Vgl. Bilder «Situation vor Ort» vom 19. September 2024, pag. 225-227 und 230 f. der Vorakten der Stadt Biel; Foto Ansicht G. _____ weg 7, Beilage 7 der Beschwerde vom 2. April 2025.

³² Vgl. Bilder «Situation vor Ort» vom 19. September 2024, pag. 225-227 und 230 f. der Vorakten der Stadt Biel; Foto Ansicht G. _____ weg 7, Beilage 7 der Beschwerde vom 2. April 2025.

³³ Vgl. Baugesuch vom 25. April 2023, rev. 11. Oktober 2023, pag. 25 ff. der Vorakten der Stadt Biel; Plan «Schnitte und Fassaden» im Massstab 1:100 vom 21. April 2023, rev. 21. August 2023, in den Beilagen zu den Vorakten der Stadt Biel; Visualisierungen zum Projekt, pag. 216 f., 295 und 394 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

³⁴ Vgl. Bilder «Situation vor Ort» vom 19. September 2024, pag. 225-227 und 230 f. der Vorakten der Stadt Biel; Foto Ansicht G. _____ weg 7, Beilage 7 der Beschwerde vom 2. April 2025.

³⁵ Vgl. Bilder «Situation vor Ort» vom 19. September 2024, pag. 225-227 und 230 f. der Vorakten der Stadt Biel; Foto Ansicht G. _____ weg 7, Beilage 7 der Beschwerde vom 2. April 2025.

³⁶ Vgl. Umgebungsplan und Bepflanzung im Massstab 1:100 vom 9. Juli 2023, rev. 19. September 2023, in den Beilagen zu den Vorakten der Stadt Biel, Visualisierungen zum Projekt, pag. 216 f., 295 und 394 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

³⁷ Vgl. VSS-Norm 40 273 (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) Ziff. 11.

zwar grösstenteils unter dem Terrain. Blickt man jedoch von Südosten auf das geplante Einfamilienhaus, ist aufgrund der Rückversetzung des Erdgeschosses klar erkennbar, dass der obere Teil des Untergeschosses aus dem Terrain herausragt. Zudem ist auf der südlichen Seite das Untergeschoss infolge der Abgrabung für die Garageneinfahrt und den Parkplatz in seiner vollen Höhe einsehbar. Dadurch, dass das Untergeschoss deutlich über die Grundfläche des Erdgeschosses hinausragt und südlich in seiner vollen Höhe einsehbar ist, tritt es übermässig in Erscheinung.³⁸ Demgegenüber stehen die bestehenden Gebäude im Quartier weitgehend auf dem unveränderten Terrain. Lediglich für die Garage beim G._____weg 7 und für die Garageneinfahrt beim R._____weg 20/20a kam es wohl zu kleinen Terrainveränderungen.³⁹

Aus den genannten Gründen würde das strittige Bauvorhaben des Beschwerdeführers das Stadt- und Quartierbild beeinträchtigen. Hinsichtlich der von der Stadt Biel mehrfach geäusserten Kritik am Gebäudevolumen wird darauf hingewiesen, dass der Beschwerdeführer die baupolizeilichen Masse grundsätzlich ausschöpfen darf (vgl. Erwägung 3.c). Daher ist fraglich, ob generell ein kleineres Volumen verlangt werden kann. Dies ist jedoch vorliegend nicht von Bedeutung.

g) Soweit der Beschwerdeführer der Ansicht ist, die Vorinstanz und der FAPB hätten nachdem er den Bauentscheid verlangt habe nach weiteren Gründen gesucht, um einen Bauabschlag rechtfertigen zu können, weil mehrere Kritikpunkte seitens der Vorinstanz bzw. des FAPB erst danach geäussert wurden, kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dem Beschwerdeführer wurde mit verfahrensleitender Verfügung vom 3. September 2024 unter anderem der Fachbericht des FAPB vom 21. August 2024 zugestellt. Gleichzeitig wurde er aufgefordert, zum Fachbericht des FAPB Stellung zu nehmen und mitzuteilen, ob die darin formulierten Bedingungen und Auflagen beim geplanten Bauvorhaben erfüllt werden können.⁴⁰ Der Beschwerdeführer nahm dazu mit Schreiben vom 20. September 2024 Stellung.⁴¹ Sodann wies die Stadt Biel den Beschwerdeführer mit verfahrensleitender Verfügung vom 11. November 2024 erneut darauf hin, dass sie erwäge den Bauabschlag zu verfügen. Zudem erhielt er Gelegenheit, zu den Unterlagen Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen.⁴² Die Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers gingen am 3. Dezember 2024 bei der Stadt Biel ein.⁴³ Der Beschwerdeführer hatte somit bereits lange bevor die Stadt Biel über sein Bauvorhaben entschied, Kenntnis vom Inhalt des Fachberichts des FAPB und damit auch die Möglichkeit, sein Bauvorhaben entsprechend anzupassen. Im Übrigen ist es sachlogisch, dass der FAPB nicht bereits anlässlich der Präsentation des Bauvorhabens vom 21. Februar 2024 sämtliche Mängel erkannte, sondern erst nach der intensiven Beschäftigung im Rahmen des Fachberichts.

h) Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Biel dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers aus gestalterischen Gründen den Bauabschlag erteilte. Da die erwähnten Mängel nicht von untergeordneter Bedeutung sind, konnten diese auch nicht auflagenweise behoben werden.⁴⁴ Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, die weiteren, vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügepunkte zu prüfen. Auch auf den von der Stadt Biel beantragten Beizug der OLK kann unter diesen Umständen verzichtet werden.

³⁸ Vgl. Plan «Schnitte und Fassaden» im Massstab 1:100 vom 21. April 2023, rev. 21. August 2023, in den Beilagen zu den Vorakten der Stadt Biel; Visualisierungen zum Projekt, pag. 216 f., 295 und 394 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

³⁹ Vgl. Bilder «Situation vor Ort» vom 19. September 2024, pag. 225-227 und 230 f. der Vorakten der Stadt Biel; Foto Ansicht G._____weg 7, Beilage 7 der Beschwerde vom 2. April 2025.

⁴⁰ Vgl. Verfahrensleitende Verfügung der Stadt Biel vom 3. September 2024, pag. 241 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

⁴¹ Vgl. Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 20. September 2024, pag. 203 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

⁴² Vgl. Verfahrensleitende Verfügung der Stadt Biel vom 11. November 2024, pag. 186 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

⁴³ Vgl. Stellungnahme mit Schlussbemerkungen zum Verfahren des Beschwerdeführers vom 2. Dezember 2024, pag. 165 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

⁴⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 15a Bst. b.

4. Beweisabnahme

- a) Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins vor Ort.
- b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisangebote der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) 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.⁴⁵
- c) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Fotos genügend überprüft bzw. festgestellt werden, weshalb auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein verzichtet werden konnte. Der Beweisanspruch des Beschwerdeführers für die Durchführung eines Augenscheins ist folglich abzuweisen.

5. Eiche, vorsorgliche Massnahme

- a) Während dem Baubewilligungsverfahren hat die Stadt Biel dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 26. Januar 2024 vorsorglich die Fällung bzw. jede Veränderung der Eiche auf seinem Grundstück untersagt.⁴⁶ Mit Bauentscheid vom 3. März 2025 erteilte die Stadt Biel dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers aus Gründen der fehlenden Integration ins Ortsbild den Bauabschlag. Dabei liess sie offen, ob es sich bei der Eiche um einen schutzwürdigen Baum bzw. ein schutzwürdiges Biotop nach Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV⁴⁷ handelt.
- b) In seinem Schreiben vom 12. Mai 2025 beantragt der Beschwerdeführer, die von der Vorinstanz mit Verfügung vom 26. Januar 2024 angeordneten vorsorglichen Massnahmen seien mit sofortiger Wirkung aufzuheben.
- c) Nach Art. 43 Abs. 1 NSchG⁴⁸ ist die Naturschutzpolizei Sache der ANF und der Gemeinden. Die Organe der Naturschutzpolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung der Naturschutzgesetzgebung erforderlich sind (Art. 43 Abs. 2 NSchG). Ist ein schutzwürdiges oder geschütztes Gebiet oder Objekt gefährdet, so verfügt die zuständige Behörde die erforderlichen vorläufigen Sicherungs- und Erhaltungsmassnahmen. Im Anschluss an die vorläufige Massnahme leitet sie für schutzwürdige Gebiete oder Objekte unverzüglich das Verfahren zur Unterschutzstellung ein (Art. 44 Abs. 1 und 2 NSchG). Gegen Verfügungen nach Art. 44 Abs. 1 NSchG kann Beschwerde bei der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (WEU) erhoben werden (Art. 60 Abs. 1a NSchG).
- d) Für die Verwirklichung des im Baubewilligungsverfahren zu beurteilenden Bauvorhabens hätte die Eiche gefällt werden müssen. Das Baubewilligungsverfahren und das Verfahren zur Frage der Unterschutzstellung der Eiche haben daher einen engen Zusammenhang. Dem Bauvorhaben wurde nun von der Vorinstanz aus Gründen der fehlenden Integration ins Ortsbild der Bau-

⁴⁵ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

⁴⁶ Vgl. Verfügung der Stadt Biel vom 26. Januar 2024, pag. 318 ff. der Vorakten der Stadt Biel.

⁴⁷ Verordnung des Bundesrats vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1).

⁴⁸ Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11).

abschlag erteilt. Bei diesem Ausgang des Baubewilligungsverfahrens konnte die Stadt Biel im Bauentscheid offen lassen, ob es sich bei der Eiche um einen schutzwürdigen Baum/ein schutzwürdiges Biotop nach Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV handelt. Die Schutzwürdigkeit der Eiche ist aber nicht nur im Zusammenhang mit einem Baugesuch, sondern auch ohne ein solches aus Gründen des Naturschutzes von Bedeutung. Mit dem Bauabschlag ist das Verfahren hinsichtlich der Unterschutzstellung der Eiche also noch nicht abgeschlossen. Entsprechend hat die Stadt Biel das hängige Verfahren hinsichtlich der Unterschutzstellung der Eiche auf dem Grundstück Biel Grundbuchblatt Nr. F._____ fortzusetzen. In diesem Rahmen hat sie auch über den Verfahrensantrag des Beschwerdeführers im Schreiben vom 12. Mai 2025, die von der Vorinstanz mit Verfügung vom 26. Januar 2024 angeordneten vorsorglichen Massnahmen seien mit sofortiger Wirkung aufzuheben, zu entscheiden. Da die Verfahrensleitung im Verfahren hinsichtlich der Unterschutzstellung der Eiche somit weiterhin bzw. wieder bei der Stadt Biel liegt, ist es an ihr zu entscheiden, ob bzw. wie sie auf das Schreiben des Beschwerdeführers vom 6. Juni 2025 an die ANF reagieren will.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁹).

b) Parteikosten im Sinne des Gesetzes sind lediglich dem Beschwerdeführer entstanden (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Als unterliegende Partei hat er jedoch keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Folglich werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Stadt Biel vom 3. März 2025 wird bestätigt.
2. Der Antrag auf Aufhebung der von der Stadt Biel angeordneten vorsorglichen Massnahmen bezüglich der Eiche wird zur weiteren Behandlung an die Stadt Biel weitergeleitet.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

⁴⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Herrn D. _____, eingeschrieben
- Stadt Biel, Stadtplanung, eingeschrieben
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), zur Kenntnis, per E-Mail

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 drei 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.