

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2007/93

Bern, 12. Februar 2008

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 4

Frau **E.** _____
Beschwerdeführerin 5

Herrn **F.** _____
Beschwerdeführer 6

vertreten durch Herrn Fürsprecher G. _____

und

Frau **H.** _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher I. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, Bundesgasse 38, Postfach
2731, 3001 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bern vom 30. Mai
2007 (Baukontroll-Nr.: 2006-0092; Aufstockung Mehrfamilienhaus)



I. Sachverhalt

1. Am 17. August 2006 stellte die Beschwerdegegnerin ein Baugesuch für die Erweiterung des bestehenden Gebäudes am J._____ 2 auf Parzelle Bern Gbbl. Nr. K._____. Das Bauvorhaben befindet sich in der Wohnzone W, in der Bauklasse 3 offen. Es umfasst die Aufstockung des Gebäudes um ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss sowie die Verlängerung des Baukörpers um zwei Fensterachsen mit Balkonen und einem Dacheinschnitt auf der Südwestseite.

Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden 1, 3, 4, 5, 6 sowie der in der Zwischenzeit verstorbene Ehemann der Beschwerdeführerin 2 Einsprache.

Am 30. Mai 2007 bewilligte die Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern das Bauvorhaben.

2. Gegen diese Baubewilligung erhoben die Beschwerdeführenden bei der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) am 27. Juni 2007 gemeinsam Beschwerde. Sie beantragen, die Baubewilligung sei aufzuheben und der Beschwerdegegnerin sei für das geplante Projekt der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die vorgesehene Aufstockung und Dachgestaltung des Projekts sei quartierfremd und störe die Häuserzeile J._____ 2-6 sowie das übrige Quartier- und Strassenbild empfindlich. Art. 31 Abs. 3 BO¹ verlange als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Dachgeschossnutzung den Nachweis der guten Einordnung ins Orts- und Strassenbild. Das Projekt erfülle diese Voraussetzung nicht. Ausserdem beeinträchtige es den denkmalpflegerischen Stellenwert der benachbarten Liegenschaften und einer nahen Gebäudegruppe erheblich. Damit verletze das Bauvorhaben sowohl Art. 6 Abs. 1 BO als auch Art. 10a Abs. 1 BauG, wonach Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Vorinstanz habe es versäumt, das Projekt von der städtischen Denkmalpflege überprüfen zu lassen. Das vorgesehene Dachgeschoss weise einen Dacheinschnitt auf, der vom öffentlichen Strassenraum aus sichtbar sei und somit die Vorschrift von Art. 8 Abs. 2 Bst. b BO verletze.

¹ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO)

3. a) Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Sie macht geltend, die Einsprache- und Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers 1 sei in der Sache unbestritten; es sei jedoch zu prüfen, ob seine Einsprache bzw. Beschwerde durch die dazu berechtigten Personen erhoben worden seien. Die Legitimation der Beschwerdeführenden 2-6 sei dagegen zu verneinen. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, wonach das fragliche Quartier durch einheitliche Bauten mit Walmdächern geprägt sei, treffe nicht zu. Das Quartier weise zwar überdurchschnittlich viele denkmalpflegerisch wertvolle Bauten auf; es sei jedoch nicht ersichtlich, inwiefern deren Erscheinungsbild durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werde. Die unmittelbar an die Bauparzelle angrenzenden Liegenschaften seien weder als schützens- noch als erhaltenswert inventarisiert worden. Von einer besonders schützenswerten (nahen) Umgebung könne daher nicht gesprochen werden. Die Stadtbildkommission habe das Projekt aus ästhetischer Sicht beurteilt und zur Bewilligung empfohlen. Art. 8 Abs. 2 Bst. b BO verbiete insbesondere strassenseitige oder gegen einen öffentlichen Park gerichtete Dacheinschnitte. Eine solche Situation liege hier nicht vor. Der Beizug der städtischen Denkmalpflege sei im Baubewilligungsverfahren nicht zwingend erforderlich gewesen, da mit der Stadtbildkommission bereits eine leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinn von Art. 22 Abs. 2 BewD² bestehe.

b) Das Bauinspektorat der Stadt Bern beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen und die angefochtene Baubewilligung sei zu bestätigen. Es weist darauf hin, dass die fragliche Siedlung durch eine für diesen Stadtteil „unerwartete“ Hanglage und eine Abstufung der Dachlandschaft entlang der Strasse geprägt sei. Die gewählte Architektur des Projekts sprengte den vorgegebenen Rahmen nicht. Volumetrie und Dachform wirkten weder fremd noch störend. Eine Beeinträchtigung der Siedlungsstruktur sei nicht zu erwarten. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern das Vorhaben die umliegenden Baudenkmäler beeinträchtige. Der vorgesehene Dacheinschnitt sei vom öffentlichen Strassenraum wegen der waldartigen Vegetation der angrenzenden Parkanlage auch im Winter kaum einsehbar.

4. Das Rechtsamt der BVE, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Es holte beim

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

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

Beschwerdeführer 1 die geltenden Statuten und bei der Denkmalpflege der Stadt Bern einen Fachbericht ein. Danach führte es mit sämtlichen Verfahrensbeteiligten einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, zu den einzelnen Beweismassnahmen und zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen.

Auf die Rechtsschriften sowie das Ergebnis des Beweisverfahrens wird, soweit für den Entscheid von Bedeutung, in den Erwägungen zurückzukommen sein.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ können Bauentscheide innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Legitimation des A. _____ es sei in der Sache unbestritten. Es sei jedoch zu prüfen, ob die Beschwerde von unterschreibungsberechtigten Personen unterzeichnet worden sei.

Nach Art. 30 der Statuten des A. _____ vom 1. Mai 1994 sind für alle bindenden Verpflichtungen rechtlicher und finanzieller Art Doppelunterschriften erforderlich. In der Regel zeichnen der Präsident bzw. die Präsidentin und ein weiteres Mitglied der Geschäftsleitung. Aus den vom A. _____ eingereichten Unterlagen geht hervor, dass die Beschwerde von der Präsidentin und von einem Mitglied der Geschäftsleitung (Bauberaterobmann) unterzeichnet ist. Die Unterzeichnung der Beschwerde erfolgte somit formgültig.

c) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Beschwerdeführerin 2 sei nicht zur Beschwerde befugt, da sie sich am Baubewilligungsverfahren nicht als Einsprecherin beteiligt habe. Einsprecher im Baubewilligungsverfahren sei der inzwischen verstorbene

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

Ehemann der Beschwerdeführerin 2 gewesen. Als Gesamteigentümer einer Stockwerkeinheit der Liegenschaft L. _____ weg 8 hätten die beiden Ehegatten eine einfache Gesellschaft gebildet. Der Ehemann der Beschwerdeführerin 2 habe nicht im Namen der einfachen Gesellschaft, sondern in eigenem Namen Einsprache erhoben. Dies sei unzulässig. Er sei daher nicht zur Einsprache legitimiert gewesen. Die Frage, ob die Beschwerdeführerin 2 Alleinerbin ihres Ehegatten sei, könne offen bleiben, da sie als Mitglied der Eigentümergemeinschaft bereits am Einspracheverfahren hätte teilnehmen müssen.

Eine einfache Gesellschaft ist keine juristische Person. Sie ist deshalb weder partei- noch prozessfähig. Will sie als Gemeinschaft auftreten, so müssen ihre Mitglieder die nötigen Prozesshandlungen gemeinsam und übereinstimmend vornehmen. Sie stellen eine materielle Streitgenossenschaft dar. Je nach Betroffenheit können sich aber auch die einzelnen Mitglieder einer solchen Gemeinschaft an einem Verfahren beteiligen. „Gehen die Interessen der Mitglieder einer notwendigen Streitgenossenschaft auseinander, so ist im Verwaltungsverfahren zu differenzieren: Die Befugnis zur Beteiligung an solchen Verfahren ergibt sich nicht aus der Legitimation zur Sache, sondern aus der prozessualen Legitimation zum Verfahren (hinreichende individuelle Betroffenheit und Beziehungsnähe zum Verfahrensgegenstand). Diese Verfahrensvoraussetzung kann auch bei einzelnen Mitgliedern notwendiger Streitgenossenschaften erfüllt sein und dazu führen, dass ihre Legitimation zum selbständigen Ausüben von Parteirechten zu bejahen ist“⁵.

Es ist unbestritten, dass der verstorbene Ehegatte der Beschwerdeführerin 2 Gesamteigentümer einer Stockwerkeinheit der Liegenschaft L. _____ weg 6 auf Parzelle Bern Gbbl. Nr. M. _____ war. Diese Liegenschaft grenzt unmittelbar an die Bauparzelle an. Der verstorbene Ehegatte hatte somit eine hinreichende Beziehungsnähe zum Verfahrensgegenstand. Er war somit im vorinstanzlichen Verfahren befugt, in eigenem Namen Einsprache zu erheben. Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin 2 Rechtsnachfolgerin ihres verstorbenen Ehegatten ist. Ihre Beschwerdelegitimation ist somit zu bejahen.

d) Die Beschwerdegegnerin bestreitet ferner die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin 3. Diese sei zwar Alleineigentümerin einer Stockwerkeinheit in der Liegenschaft L. _____ weg 6 und habe sich am Einspracheverfahren beteiligt. Sie habe

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 13 N. 4 und 6 mit Hinweisen

in ihrer Einsprache jedoch weder eine Verletzung von Art. 10a ff. BauG noch eine Beeinträchtigung der Liegenschaft L. _____weg 6 gerügt.

Aus den Vorakten geht hervor, dass die Beschwerdeführerin 3 im Rahmen einer Kollektiveinsprache gerügt hat, das Bauvorhaben sei quartierfremd und beeinträchtige den denkmalpflegerischen Wert der Häuser L. _____weg 4 und 6. Ausserdem rügte sie den geplanten Dacheinschnitt und bezeichnete diesen als mit Art. 8 BO nicht vereinbar⁶. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin 3 ist somit ebenfalls gegeben.

e) Die Beschwerdegegnerin macht weiter geltend, der Beschwerdeführer 4 sei nicht Alleineigentümer der Stockwerkeinheit in der Liegenschaft L. _____weg 6. Diese stehe vielmehr im Gesamteigentum einer aus ihm und seiner Ehefrau bestehenden einfachen Gesellschaft. Der Beschwerdeführer 4 habe nicht im Namen der einfachen Gesellschaft erhoben, sondern in seinem eigenen Namen. Auch dem Beschwerdeführer 4 fehle es somit an der Beschwerdebefugnis.

Es wurde bereits oben in Erwägung 1b ausgeführt, dass sich unter Umständen auch die einzelnen Mitglieder einer einfachen Gesellschaft an einem Verfahren beteiligen können und nicht als Gemeinschaft auftreten müssen. Der Beschwerdeführer ist Gesamteigentümer einer Stockwerkeinheit der Liegenschaft L. _____weg 6 auf Parzelle Bern Gbbl. Nr. M. _____. Diese Liegenschaft grenzt unmittelbar an die Bauparzelle an. Der Beschwerdeführer 4 hat somit eine hinreichende Beziehungsnähe zum Verfahrensgegenstand. Seine Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation ist ebenfalls zu bejahen.

f) Die Beschwerdegegnerin bestreitet schliesslich auch die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin 5 und des Beschwerdeführers 6. Die Beschwerdeführerin 5 sei Alleineigentümerin einer Stockwerkeinheit in der Liegenschaft L. _____weg 6 und habe am Einspracheverfahren nicht teilgenommen. Der Beschwerdeführer 6 habe Einsprache in eigenem Namen erhoben, wozu er mangels Eigentümerstellung nicht befugt war.

Nach Art. 40 Abs. 2 BauG sind u.a. die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt. Aus den Vorakten ergibt sich, dass sich die Beschwerdeführerin 5 nicht als Einsprecherin am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat. Auf ihre Beschwerde ist

⁶ vgl. Kollektiveinsprache der Grundeigentümer L. _____weg 4, 6 und 8 (S. 35 der Vorakten)

somit nicht einzutreten. Die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers 6 ist dagegen mit Hinweis auf Erwägung 1b zu bejahen.

g) Zusammenfassend folgt, dass die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin 5 zu verneinen ist. Auf ihre Beschwerde ist daher nicht einzutreten. Die Beschwerdelegitimation der übrigen Beschwerdeführenden ist dagegen zu bejahen. Auf ihre Beschwerde, welche im Übrigen form- und fristgerecht eingereicht wurde, ist einzutreten.

2. Denkmalschutz

a) Die Beschwerdeführenden beanstanden, das Bauvorhaben widerspreche den massgebenden Vorschriften über den Denkmalschutz. Die umzubauende Liegenschaft am J._____ 2 befinde sich in unmittelbarer Nähe der schützenswerten Liegenschaft auf Parzelle Bern Gbbl. Nr. N._____ (sog. O._____) der heutigen P._____ mit einer grossen, inventarisierten Parkanlage. Südlich der Bauparzelle liege die zum Wohnbauprojekt Q._____ gehörende Randbebauung an der R._____strasse, welche Teil einer inventarisierten Gebäudegruppe sei. Nördlich der Bauparzelle befinde sich das erhaltenswerte Doppelhaus am L._____weg 4 und 6. Das geplante Bauvorhaben beeinträchtige diese inventarisierten Objekte in ihrer Umgebung und verletze somit die Vorschrift von Art. 10b Abs. 1 BauG.

b) Laut Art. 10a Abs. 1 BauG sind Baudenkmäler herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen. Sie dürfen nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Werts verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Die Frage, ob bestimmte Veränderungen im Sinn dieser Vorschrift ein Baudenkmal beeinträchtigen, richtet sich entsprechend des Grads der Schutzwürdigkeit nach Art. 10a Abs. 2 und 3 BauG. Sofern eine Beeinträchtigung vorliegt, können Projektänderungen verlangt und soweit nötig Baubeschränkungen oder der Bauabschlag verfügt werden (Art. 10b Abs. 4 BauG). Die Aufnahme der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler in das Bauinventar

ist Voraussetzung für den Schutz nach Art. 10b BauG (Art. 10e Abs. 1 BauG).

c) Aus den Vorakten geht hervor, dass nordwestlich der Bauparzelle die beiden Gebäude L._____weg 4 und 6 angrenzen, welche im Bauinventar Bern-Ost der Stadt Bern als erhaltenswert aufgeführt sind. Dieses Inventar wurde am 14. Dezember 1997 durch Genehmigungsbeschluss des kantonalen Amtes für Kultur anerkannt. Die beiden erhaltenswerten Liegenschaften werden im Inventar wie folgt umschrieben:

„Doppelhaus mit zwei Geschossen und knapp zurückgesetzter Attika unter vordachlosem Walmdach. Zwei symmetrisch angeordnete, vorgesetzte Treppenhäuser mit durchgehenden Schlitzfenstern bilden eine starke Zäsur, der obere, flache Abschluss auf Obergeschosshöhe, auch leicht zurückgesetzt, wurde entgegen den Projektplänen noch mit einem halbrunden Fenster versehen. Wegen dem abfallenden Gelände steht die Südseite auf einem hohen Kellersockel., pro Hausteil mittig je zwei symmetrische Balkone mit kugelbekrönten Trennmauern. Beidseits der Balkone Fensterachsen mit dreiteiligen, liegenden Rechtecköffnungen. Die Stirnseiten sind, abgesehen von Türöffnungen im Kellergeschoss, total geschlossen, einzig leicht abgesetzter Kellersockel und Attika zeichnen eine horizontale Linie. Das einfache Gebäude im Sinne des ‚Neuen Bauens‘ ist im Zustand der Bauzeit erhalten geblieben, grauer Sockel und fein verputzte gelbe Obergeschosse von Nr. 6 sind noch original, der braun und rosa Anstrich von Nr. 4 ist neu. Feines Vordach, mauerflankierte Eingangstreppe und ein um die Kurve geführter Holzzaun ergänzen das einheitliche Bild.“

Westlich der Bauparzelle befindet sich die Liegenschaft an der S._____strasse 53 auf Parzelle Bern Gbbl. Nr. N._____ (P._____), welche im Bauinventar Bern-Ost als schützenswert aufgeführt ist. Es handelt sich gemäss Inventar um eine schlossartige Neurenaissance-Villa (sog. O._____) auf der Geländekuppe zwischen T._____ und R._____strasse.

Südlich der Gebäudereihe J._____ 2-6 schliesslich befindet sich in einer Distanz von etwa 45 m die inventarisierte Gebäudegruppe D (Wohnbauprojekt Q._____).

d) Das Rechtsamt hat bei der Denkmalpflege der Stadt Bern einen Fachbericht zum geplanten Umbau des Gebäudes am J._____ 2 eingeholt. In ihrem Bericht vom 27. August 2007 hält die Denkmalpflege fest, dass das Bauvorhaben eine bedeutende Volumenvergrösserung zur Folge habe. Dadurch würde das erhaltenswerte Doppelhaus am L._____weg 4 und 6 beeinträchtigt. Zwischen der schützenswerten Liegenschaft an der S._____strasse 53 (O._____) und dem umzubauenden Gebäude liege ein grösserer Abstand, der insbesondere durch eine Grünanlage mit hochstämmigen Bäumen gebildet werde. Diese Liegenschaft werde durch das Vorhaben optisch nicht beeinträchtigt. Anlässlich des Augenscheins führte der Vertreter der städtischen Denkmalpflege aus, eine direkte optische Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben sei einzig bei den beim

inventarisierten Doppelhaus am L._____weg 4 und 6, nicht dagegen bei der Gebäudegruppe D (Q._____) und der schützenswerten Liegenschaft an der S._____strasse 53 (O._____) zu erwarten.

e) Der Augenschein hat gezeigt, dass zwischen dem umzubauenden Gebäude am J._____ 2 und der schützenswerten O._____ an der S._____strasse 53 ein grosser Park liegt. Die beiden Liegenschaften werden durch den grossen Baumbestand räumlich und optisch getrennt. Der Einwand der Beschwerdeführenden, wonach das Erscheinungsbild der schützenswerten O._____ durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird, ist somit unbegründet. Am Augenschein hat sich weiter ergeben, dass die nördliche Peripherie der inventarisierten Gebäudegruppe D (Q._____) an der R._____strasse rund 45 m südlich von der Bauparzelle entfernt liegt. Angesichts dieser räumlichen Distanz ist nicht ersichtlich, inwieweit die fragliche Gebäudegruppe durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden soll. Der Vertreter der städtischen Denkmalpflege hat eine solche Beeinträchtigung am Augenschein denn auch verneint⁷. Aus dem Bauinventar Bern-Ost geht hervor, dass sich die charakteristischen baulichen Merkmale (Eingangsbereich, vorgesetzte Treppenhäuser, usw.) des erhaltenswerten Doppelhauses am L._____weg 4-6 grösstenteils an dessen Nordfassade befinden. Dementsprechend ist im Bauinventar auch nur die Nordfassade, d.h. heisst die Hauptfassade, des Doppelhauses abgebildet. Das Bauvorhaben befindet sich dagegen auf dessen Südseite, welche denkmalpflegerisch nicht derart ins Gewicht fällt. Es ist nicht ersichtlich und wurde am Augenschein auch nicht genügend begründet, inwieweit die Südfassade der beiden erhaltenswerten Liegenschaften durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden soll.

h) Zusammenfassend folgt, dass die Umgebung des erhaltenswerten Doppelhauses am L._____weg 4 und 6, der schützenswerten Liegenschaft an der S._____strasse 53 (O._____) sowie der Gebäudegruppe D (Wohnüberbauung Q._____) durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Die Vorschrift von Art. 10b Abs. 1 BauG wird nicht verletzt.

3. Ortsbildschutz

⁷ vgl. Protokoll des Augenscheins vom 5. November 2007, S. 5 (Votum F._____)

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die geplante Gebäudeerweiterung gliedere sich allgemein nicht in das bestehende Orts- und Quartierbild ein. Das Vorhaben befinde sich in einem Quartier mit hoher volumetrischer und gestalterischer Geschlossenheit von Häusern und Häuserzeilen. Die Dächer der umliegenden Gebäude seien einheitlich gestaltet und zeichneten sich durch horizontale, ungebrochene Trauflinien aus. Auch die Fassadenfluchten seien einheitlich gestaltet. Mit der geplanten Aufstockung des Hauses J._____ 2 und der Errichtung eines Satteldachs werde die bauliche Einheit der umliegenden Gebäude empfindlich gestört. Die bisherigen Ausbauten im Quartier seien stets innerhalb des bestehenden Dachvolumens, nie aber als quartiersfremde Aufstockung, realisiert worden. Das Bauprojekt verletze die Vorschrift von Art. 6 Abs. 1 BO.

b) Nach Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Art. 9 Abs. 3 BauG). Laut Art. 6 Abs. 1 BO sind Bauten, Gebäudeteile und Gestaltungen des öffentlichen sowie privaten Aussenraums, die sich in ihrer Erscheinung nicht in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild sowie die Stadtsilhouette einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Bebauung nicht wahren, unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Gemäss Art. 6 Abs. 2 BO sind für die Einordnung insbesondere die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente massgebend:

- Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes;
- Gliederung der Aussenflächen (Fassaden und Dach), insbesondere von Sockelgeschoss, Dachrand, Balkone, Erker und Attika;
- Material und Farbe;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum.

Die kommunale Ästhetikvorschrift von Art. 6 Abs. 1 BO enthält ein positives Einfügungsgebot, das über die Anforderungen von Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgeht. Dies bedeutet, dass zwar strengere Massstäbe angelegt werden dürfen, als wenn die „ästhetische Generalklausel“ nach Art. 9 Abs. 1 BauG im Sinn eines (blossenen) Beeinträchtigungsverbots zur Anwendung kommt. Es kann aber auch dabei nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun und sorgfältig zu begründen, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch für die Umgebung eine

befriedigende Gesamtwirkung bzw. eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Bei der Beurteilung der Rechtsfrage, ob sich das Bauvorhaben im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BO „gut ins Stadt-, Quartier- und Strassenbild sowie die Stadtsilhouette einfügt“ bzw. die „Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Bebauung wahrt“ ist insbesondere auch die Umgebung des strittigen Bauvorhabens zu würdigen. Dabei spielt die architektonische Qualität der Umgebung eine zentrale Rolle. Je grösser diese ist, desto höheren Ansprüchen hat ein Bauvorhaben zu genügen. Die „gute Einfügung“ ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis der „guten Einfügung“ bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren bestehenden Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Im Übrigen kann aufgrund einer ästhetischen Generalklausel zwar eine befriedigendere Gestaltung einer zonenkonformen Baute verlangt werden, doch darf die Anwendung ästhetischer Generalklauseln nur ausnahmsweise dazu führen, dass eine nach der geltenden Zonenordnung zulässige Ausnützung nicht bewilligt wird. Dies gilt auch für eigenständige kommunale Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen, namentlich für solche, welche – wie vorliegend – eine gute Einfügung ins Stadt-, Quartier- und Strassenbild verlangen⁸.

c) Für die Auslegung der in Art. 6 Abs. 1 BO aufgeführten Begriffe „gute Einfügung“ bzw. „Wahrung der wesentlichen Merkmale der betreffenden Bebauung“ gilt es zu beachten, dass die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Die bernischen Gemeinden geniessen hinsichtlich dieser Fragen einen relativ grossen Entscheidungsspielraum bzw. Autonomie. Sind sie beim Erlass von kommunalen Vorschriften autonom, so sind sie es ebenfalls in deren Auslegung und Anwendung. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie nicht prüfen, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die

⁸ VGE 22044 vom 19.8.2005 i.S. M. AG, E. 2.7, 2.8 und 3.2.1 mit zahlreichen Hinweisen

Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint. Es ist demnach nur zu prüfen, ob die Auslegung von Art. 6 Abs. 1 BO durch die Vorinstanz innerhalb des ihr durch die Gemeindeautonomie eingeräumten Rahmens liegt⁹.

d) Das Bauinspektorat der Stadt Bern macht geltend, die fragliche Siedlung sei durch eine für diesen Stadtteil „unerwartete“ Hanglage geprägt. Dieser Umstand sei aus den Planunterlagen nicht ohne weiteres ersichtlich, sondern sei erst aufgrund eines Augenscheins erkennbar. Es sei durchaus denkbar, dass der damalige Architekt die horizontalen Trauflinien der Häuserzeilen entlang des J._____ bewusst ungebrochen gestaltet hat. Dies bedeute jedoch nicht, dass aus architektonischer und städtebaulicher Sicht an dieser Lage keine vom bestehenden Bau abweichenden Volumen und Dachformen denkbar seien. Das Bauvorhaben wäre vermutlich anders zu beurteilen, wenn sich die Gebäude auf einem ebenen Grundstück befinden würden. An verschiedenen vergleichbaren Lagen im Stadtgebiet bestünden Häuserzeilen, welche durch eine „Abtreppung“ der Dachlandschaft entlang einem Strassenzug geprägt seien. Art. 28 BO weise im Zusammenhang mit der Ermittlung der Geschosszahl speziell auf solch abgestuften oder terrassierten Gebäude hin. Die Tatsache, dass das Erscheinungsbild dieser Bauten sowohl mit durchgehender als auch mit „abgetreppter“ Traufe als möglich erscheine, spreche bei dieser Bebauung für eine eher durchschnittliche Architektur. Dies sei wohl auch der Grund, dass die fraglichen Liegenschaften weder als schützenswert noch erhaltenswert noch beachtenswert im Bauinventar enthalten seien. Die gewählte Architekturform des Bauvorhabens sprengte den baulich vorgegebenen Rahmen nicht. Die neu entstandene Volumetrie und Dachform wirkten weder quartierfremd noch störend.

e) Die geplante Erweiterung des Gebäudes am J._____ 2 beinhaltet die Aufstockung der Liegenschaft um ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Übrigen soll der Baukörper um zwei Fensterachsen in nordwestlicher Richtung verlängert werden. Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt mit ihrem Projekt, das in der dreigeschossigen Wohnzone zulässige Nutzungsmass auszuschöpfen. Das Bauvorhaben hält die Zonenvorschriften ein und beansprucht keine Ausnahmen. Eine Einschränkung des zulässigen Nutzungsmasses aus ästhetischen Gründen wäre somit nur ausnahmsweise zulässig (vgl. Erwägung 3b). Der Augenschein hat gezeigt, dass die beiden Häuserzeilen am J._____ zwar eine ähnliche Fassadengestaltung und im Dachbereich durchgehende Trauflinien aufweisen. Das Quartierbild erscheint dadurch aus

⁹ BVR 2001 S. 17 E. 3a

ästhetischer Sicht jedoch noch nicht als überdurchschnittlich. Die beiden Häuserzeilen weisen unterschiedliche Fassadenfarben und eine durchschnittliche Architektur auf. Hinzu kommt, dass sich die vom Bauvorhaben betroffene Gebäudereihe am J._____ 2-6 auf einem Gelände befindet, welches von der R._____strasse bis zum L._____weg verhältnismässig stark ansteigt. Diese topografischen Verhältnisse lassen es von vornherein nicht zu, beim höchstgelegenen Gebäude J._____ 2 eine Aufstockung zu realisieren, ohne dass dabei die durchgehende Trauflinie der Häuserzeile durchbrochen wird. Die Vorschrift von Art. 6 BO verlangt nicht, dass aneinander gebaute Liegenschaften zwingend eine durchgehende Trauflinie aufweisen müssen. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach die bestehende Topografie eine abgestufte Dachgestaltung rechtfertigt, überzeugt. Das Beweisverfahren hat im Übrigen ergeben, dass sich das Bauvorhaben in Bezug auf seinen Standort, seine Stellung und seine Form gut in die Häuserzeile einfügt. Aus der Vorschrift von Art. 6 BO lässt sich auch nicht schliessen, dass aus architektonischer und städtebaulicher Sicht an dieser Lage keine Volumen und Dachformen denkbar sind, welche von den bestehenden Bauten abweichen. Dasselbe gilt auch für die Fassadengestaltung. Der geplante Anbau sieht im Vergleich zu den bestehenden Quartierbauten eine andere Anordnung der Fensterlemente und ein Satteldach anstelle eines Walmdachs vor. Diese Ausgestaltung entspricht dem ausdrücklichen Wunsch der Stadtbildkommission, wonach die Gebäudeerweiterung als (moderner) Anbau erkennbar sein muss. Diese Auffassung ist nachvollziehbar und überzeugt. Die Tatsache, dass das Vorhaben im Vergleich zu den bestehenden Bauten andere architektonische Elemente aufweist, genügt nicht, das Projekt aus ästhetischen Gründen abzulehnen¹⁰. Die Auslegung der Vorschrift von Art. 6 Abs. 1 BO durch die Vorinstanz ist somit rechtlich haltbar.

f) Zusammenfassend folgt, dass sich das Bauvorhaben gut in das bestehende Stadt-, Quartier- und Strassenbild einfügt und die Anforderungen von Art. 6 Abs. 1 BO erfüllt.

4. Dacheinschnitt

a) Die Beschwerdeführenden beanstanden ferner, dass das Bauvorhaben auf der Südwestseite im Dachgeschoss einen Dacheinschnitt aufweise, der von der R._____strasse aus sichtbar sei. Der geplante Dacheinschnitt verletze die Bestimmung von Art. 8 BO und sei daher nicht zulässig.

¹⁰ BVR 2006 S. 491 E. 6.3.2 mit Hinweisen

b) Nach Art. 8 Abs. 2 Bst. b BO sind bei zulässigen Dachausbauten Dacheinschnitte anstelle von Lukarnen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Parkanlagen aus nicht sichtbar sind.

Der Augenschein hat gezeigt, dass die kürzeste Distanz zwischen der für den Dacheinschnitt vorgesehenen Dachfläche und der R._____strasse etwa 50 m beträgt. Durch die Aufstockung wird der Blickwinkel auf die neue Dachfläche verkleinert und dadurch die Einsehbarkeit der Dachfläche bzw. des Dacheinschnitts nahezu verunmöglicht. Hinzu kommt, dass die waldartige Vegetation auf Parzelle Bern Gbbl. Nr. U._____ die Einsehbarkeit zusätzlich erschwert. Der Dacheinschnitt ist somit von der R._____strasse aus nicht einsehbar. Die Bestimmung von Art. 8 Abs. 2 Bst. b BO wird somit nicht verletzt.

5. Zusammenfassung

Aus diesen Erwägungen folgt zusammenfassend, dass die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Gebäudes am J._____ 2 auf Parzelle Bern Gbbl. Nr. K._____ die Vorschriften von Art. 10b Abs. 1 BauG sowie Art. 6 Abs. 1 BO und Art. 8 Abs. 2 Bst. b BO nicht verletzt. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen.

6. Kosten

a) Bei diesem Verfahrensausgang sind die Verfahrenskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹¹). Sie bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Gestützt auf Art. 19 GebV¹² wird die Pauschale auf Fr. 1'400.00 festgelegt. Hinzu kommen die Gebühren von je Fr. 200.00 für den Fachbericht der Denkmalpflege und für die Durchführung des Augenscheins. Die Verfahrenskosten betragen somit Fr. 1'800.00.

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21)

b) Nach Art. 108 Abs. 3 VRPG haben die Beschwerdeführenden als unterliegende Partei der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen. Die Kostennote des Parteivertreters der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin somit die Parteikosten in der Höhe von Fr. 5'645.15 (einschliesslich Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen soweit darauf eingetreten wird. Die Gesamtbewilligung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 30. Mai 2007 wird bestätigt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 werden den Beschwerdeführenden auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Umfang von Fr. 5'645.15, einschliesslich Auslagen und Mehrwertsteuer, zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher G. _____ (mit Gerichtsurkunde)
- Herrn Fürsprecher I. _____ (mit Gerichtsurkunde)
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat (LSI)
- Regierungsstatthalterin von Bern, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin