

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/63

Bern, 11. August 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 3

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 4

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 5

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 6

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 7

Herrn **H.**_____
Beschwerdeführer 8

Frau **I.**_____
Beschwerdeführerin 9

Herrn **J.**_____
Beschwerdeführer 10

Frau **AE.**_____
Beschwerdeführerin 11

Herrn **K.**_____
Beschwerdeführer 12

Herrn **L.**_____
Beschwerdeführer 13

Herrn **M.**_____
Beschwerdeführer 14



Frau **N.**_____
Beschwerdeführerin 15

Herrn **O.**_____
Beschwerdeführer 16

Herrn **P.**_____
Beschwerdeführer 17

AK._____
Beschwerdeführer 18

Herrn **Q.**_____
Beschwerdeführer 19

Herrn **R.**_____
Beschwerdeführer 20

Frau **S.**_____
Beschwerdeführerin 21

Frau **T.**_____
Beschwerdeführerin 22

Herrn **U.**_____
Beschwerdeführer 23

Herrn **V.**_____
Beschwerdeführer 24

Frau **W.**_____
Beschwerdeführerin 25

Frau **AA.**_____
Beschwerdeführerin 26

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt X._____

Herrn **AD.**_____
Beschwerdeführer 27

vertreten durch Frau Rechtsanwältin Z._____

und

Herrn **AB.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **AC.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Y. _____,

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 14. April 2014
(Baukontroll-Nr. 2012-0613-2; Um- und Ausbau Wohnhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten erstmals am 12. Dezember 2012 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für den Um- und Ausbau des bestehenden Wohnhauses sowie den Bau eines Schwimmbades mit Terrassierung des Hanges auf Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. AF. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone und in der Bauklasse 2 mit offener Bauweise. Weiter liegt die Parzelle im Bereich des Uferschutzplans AL. _____, im Aaretalschutzgebiet sowie im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A). Das Gebäude ist im Bauinventar als erhaltenswertes Objekt eingetragen und befindet sich in der Gebäudegruppe B des Inventars AM. _____. Schliesslich ist eine Teilfläche des Grundstücks im östlichen Bereich des Wohnhauses gemäss der synoptischen Gefahrenkarte als gefährdetes Gebiet bezeichnet (gelb, geringe Gefährdung). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Die Bauherrschaft überarbeitete daraufhin ihr Projekt in verschiedenen Punkten und reichte am 19. September 2013 eine Projektänderung ein. Die Einsprechenden wurden über die Projektänderung informiert. Die Beschwerdeführenden erhoben gegen das Vorhaben erneut Einsprache bzw. hielten an ihren Einsprachen fest. Mit Gesamtentscheid vom 14. April 2014 erteilte die Stadt Bern die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 bis 26 am 13. Mai 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen

die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 14. April 2014 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei der Gesamtentscheid vom 14. April 2014 aufzuheben und zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Beschwerde vom 15. Mai 2014 wehrt sich auch der Beschwerdeführer 27 gegen das Bauvorhaben. Er beantragt, der Gesamtentscheid vom 14. April 2014 sei aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen. Dabei machen die Beschwerdeführenden geltend, das Vorhaben verletze die Vorgaben des Aaretalschutzgebiets, könne aus denkmalschutzpflegerischer und ortsbildschützerischer Sicht nicht bewilligt werden, überschreite die zulässige Gebäudetiefe und halte die Grenzabstände nicht ein. Weiter sei die Hangrutschgefährdung ungenügend beurteilt worden. Das rechtliche Gehör sei verletzt worden und diverse Beweisanträge seien von der Vorinstanz zu Unrecht abgewiesen worden.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 19. Juni 2014 beantragen die Beschwerdegegner, die Beschwerden seien abzuweisen und die Baubewilligung sei zu bestätigen. Auch die Stadt beantragt in ihrer Stellungnahme vom 20. Juni 2014 die Abweisung der Beschwerden und die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids.

4. Auf Aufforderung des Rechtsamts reichten die städtische Denkmalpflege, Stadtgrün Bern und das Stadtplanungsamt Bern Stellungnahmen ein. Das Bauinspektorat wurde zudem gebeten, ihre Praxis zur Messweise der Stützmauern anhand konkreter Beispiele zu belegen. Weiter holte das Rechtsamt einen Fachbericht bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Danach führte es im Beisein der Parteien, einer Vertretung der OLK sowie von Vertretern der städtischen Fachbehörden am 16. Oktober 2014 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern.

5. In der Folge beantragten die Beschwerdegegner eine Sistierung des Verfahrens und reichten anschliessend eine Projektänderung ein (Projektänderungspläne vom 2. März

¹ 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).

2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. März 2015, im Folgenden: Projektänderung I). Mit Verfügung vom 9. März 2015 führte das Rechtsamt der BVE aus, aufgrund einer ersten summarischen Prüfung sei es fraglich, ob die geplante Garage die Voraussetzungen einer unterirdischen Baute im Sinne von Art. 37 Abs. 4 BO² erfülle. So scheine diese geplante Nebenbaute nicht vollständig vom Erdreich überdeckt zu sein, sondern auf der Südostseite in der ganzen Länge oberirdisch in Erscheinung zu treten. Gestützt auf diese Ausführungen reichten die Beschwerdegegner eine weitere Projektänderung ein (Projektänderungspläne vom 17. April 2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015, im Folgenden: Projektänderung II). Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zu den Projektänderungen Stellung zu nehmen, und holte dazu einen zusätzlichen Bericht der OLK ein. Zudem wurde die Stadt Bern beauftragt, die Projektänderungen öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen (keine Publikation) und allenfalls berührte Dritte (weitere Nachbarinnen und Nachbarn) anzuhören. In der Verfügung vom 15. Juni 2015 stellte das Rechtsamt fest, dass nach der erfolgten Avisierung der Projektänderungen durch die Stadt Bern weder beim Bauinspektorat der Stadt Bern noch beim Rechtsamt der BVE Eingaben von weiteren Nachbarn eingegangen seien.

6. Auf Aufforderung des Rechtsamts reichten die Beschwerdegegner am 29. Juni 2015 die Pläne "Terrainschnitte" und "Vergleich Geländelinie" in angepasster Form ein; diese wurden den übrigen Plänen der Projektänderung II angeglichen (Projektänderungspläne vom 23. Juni 2015, beide gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 30. Juni 2015). Die Pläne wurden den Verfahrensbeteiligten zugestellt; diese erhielten Gelegenheit, sich abschliessend zum Verfahren zu äussern.

7. Auf die Rechtsschriften, die Fachberichte und Stellungnahmen sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

² Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1).

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerden gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprache Gründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind Eigentümer oder Mieter der benachbarten Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. AG._____ (Beschwerdeführende 1 bis 26) bzw. Eigentümer der benachbarten Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. AH._____ (Beschwerdeführer 27). Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerden sind innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG) und enthalten einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁵). Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist damit einzutreten.

2. Projektänderungen

a) Die Beschwerdegegner reichten im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens zwei Projektänderungen ein. Mit der Projektänderung I vom 2. März 2015 passte die Bauherrschaft die Umgebungsgestaltung auf der Westseite des Hauptgebäudes an. So wurden die Terrassierungen verändert, indem unterhalb des geplanten Pools neu vier statt wie bisher drei sichtbare Stützmauern (und damit vier Terrassen statt drei) vorgesehen sind. Dadurch konnte die Höhe der einzelnen Stützmauern verringert werden, sowohl was

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

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

deren sichtbaren Bereich über dem fertigen Terrain betrifft, als auch hinsichtlich der Höhe ab gewachsenem Terrain. Die Treppenerschliessungen zwischen den Terrassen sind neu entlang der Parzellengrenzen geplant. Der bisher geplante "Natur-Pool" mit einer Grösse von 5.10 x 8 m und einem Anschluss an die Kanalisation haben die Beschwerdegegner durch einen "Bio-Pool" ohne Anschluss an die Kanalisation ersetzt. Die Grösse wurde auf 3.20 x 8 m reduziert. Weiter wurde der unbewohnte Anbau auf der Westseite des Gebäudes leicht redimensioniert (von ursprünglich 3.80 x 15 m auf 3.42 x 15.97 m). Mit der Projektänderung II vom 20. April 2015 / 30. Juni 2015 wurde die ostseitige Garage 2 m von der Parzellengrenze zurückgenommen und damit von einer ursprünglich geplanten Grösse von 89.7 m² auf eine Grösse von 54 m² reduziert. Der Parkplatz für Zweiräder befindet sich nicht mehr in dieser Garage, sondern ist neu als kleinerer Zweiradunterstand nordwestlich des Vorplatzes vorgesehen. Im Gegenzug wurde der ungedeckte Vorplatz vergrössert. Der darunterliegende unbewohnte Anbau (Kellerraum) befindet sich neu näher beim Hauptgebäude und wurde ebenfalls redimensioniert.

b) Laut Art. 43 BewD⁶ kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören.

Das Projekt bleibt in den Grundzügen gleich. Deshalb nahm das Rechtsamt die Projektänderungsgesuche als Projektänderungen im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD an die Hand. Die Projektänderungen ersetzen das ursprüngliche Projekt des Baugesuchs. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur noch das geänderte Projekt gemäss der letzten Projektänderung (Projektänderung II, Pläne vom 17. April 2015 und 23. Juni 2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015 und 30. Juni 2015). Das von der Vorinstanz beurteilte ursprüngliche Projekt ist nicht mehr zu prüfen.

3. Rechtliches Gehör: Zustellung Amts- und Fachberichte

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

a) Der Beschwerdeführer 27 führt aus, ihm seien von der Vorinstanz weder die Stellungnahme der Bauherrschaft vom 13. Januar 2014 noch die Amts- und Fachberichte zugestellt worden, so dass er keine Gelegenheit gehabt habe, hierzu Stellung zu nehmen. Weiter sei der Anspruch auf rechtliches Gehör auch verletzt worden, indem die Stadt den Einsprechenden eine allfällige Stellungnahme der Stadtbildkommission oder eine Zusammenfassung allfälliger mündlicher Äusserungen nicht bekannt gegeben habe. Gleiches gelte für eine von der Vorinstanz eingeholte Information beim Bundesamt für Kultur.

Wie die Stadt Bern in ihrer Stellungnahme vom 20. Juni 2014 festhält, wurden den Beschwerdeführenden weder die Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 13. Januar 2014 noch die eingeholten Amtsberichte zugestellt. Auf eine Weiterleitung der Stellungnahme habe man verzichtet, weil den Beschwerdeführenden eine Kopie dieser Stellungnahme direkt von den Beschwerdegegnern zugestellt worden sei. Die Amtsberichte stünden in keinem Zusammenhang mit den vorgebrachten Rügen. Für die im Beschwerdeverfahren relevanten Themen seien keine Fachberichte erarbeitet worden. Das Stadtplanungsamt, die Freiraumplanung und die Denkmalpflege würden allfällige Mängel oder Einwände gegen ein Bauvorhaben im internen Baugesuchsverfahren (GemDat) formulieren. Diese würden der Bauherrschaft zur Kenntnis gebracht, die sie mittels Projektänderungen beseitigen könne. Nachdem diese behoben seien, würden die Anmerkungen der Ämter gelöscht und allenfalls durch Auflagen in der Baubewilligung ersetzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Teilaspekt des allgemeinen Grundsatzes des fairen Verfahrens von Art. 29 BV⁷. Als grundlegende Verfahrensgarantie umfasst er insbesondere auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können, und zwar unabhängig davon, ob dieses Aktenstück neue Tatsachen oder Argumente enthält.⁸ Demnach sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren etwa die Amts- und Fachberichte zuzustellen, so dass diese Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, sofern sie dies als erforderlich erachten.⁹

⁷ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁸ BGE 133 I 100, Regeste und E. 4.3 ff.; BGer 5P.385/2005 E. 2.1 f. vom 17. Januar 2006.

⁹ VGE 100.2008.23254 vom 26. Februar 2009 in BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38/39 N. 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

c) Es ist unbestritten, dass die Vorinstanz den Einsprechenden die Amts- und Fachberichte nicht zugestellt hat. Hierzu wäre sie nach dem Gesagten verpflichtet gewesen, auch wenn die Amts- und Fachberichte in keinem Zusammenhang zu den vorgebrachten Rügen standen. Auch die Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 13. Januar 2014 hätte den Einsprechenden von der verfahrensleitenden Behörde grundsätzlich zugestellt werden müssen, unbesehen der direkten Zustellung der Eingaben zwischen den anwaltlich vertretenen Parteien. Damit hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Weiter müssen die Einschätzungen der Fachbehörden (etwa der Denkmalpflege, des Stadtplanungsamts oder der Freiraumplanung) zum Auflageprojekt den Einsprechenden zugänglich gemacht werden. Sofern diese Fachmeinungen bereits vor der Auflage eingeholt werden, sind sie als Teil der Auflageakten publik zu machen. Werden diese erst nach der Publikation des Baugesuchs und nach Ablauf der Einsprachefrist eingeholt, sind sie den Einsprechenden zuzustellen. Dies ist vorliegend nicht passiert, was ebenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellt.

d) Eine Gehörsverletzung kann im Rechtsmittelverfahren „geheilt“ werden, sofern die obere Instanz dieselbe Überprüfungsbefugnis hat wie die verfügende Behörde, den Beschwerdeführenden daraus kein Nachteil erwächst und es sich nicht um eine besonders schwere Verletzung der Parteirechte handelt.¹⁰ Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVE als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Die Beschwerdeführenden hatten zudem die Möglichkeit, während der Rechtsmittelfrist die Akten einzusehen und von den vorhandenen Fach- und Amtsberichten und den weiteren Unterlagen Kenntnis zu nehmen. Das Rechtsamt der BVE gewährte dem Beschwerdeführer 27 mit Verfügung vom 9. September 2014 Einsicht in die amtlichen Akten. Auch den übrigen Verfahrensbeteiligten gab es explizit Gelegenheit, auf Gesuch hin Gebrauch von ihrem Recht auf Akteneinsicht zu machen. Die Stellungnahme vom 13. Januar 2014 erhielten die Beschwerdeführenden unbestrittenermassen bereits während des Baubewilligungsverfahrens direkt von den Beschwerdegegnern. Schliesslich holte das Rechtsamt im Beschwerdeverfahren zu den umstrittenen Punkten schriftliche Berichte der betroffenen Fachstellen ein. Die Beschwerdeführenden konnten ihre Rechte im Beschwerdeverfahren damit vollumfänglich wahrnehmen; ihnen ist durch die

¹⁰ BGE 129 I 129 E. 2.2.3, 126 I 68 E. 2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, N. 16 zu Art. 21 VRPG.

Verfahrensmängel kein materieller Nachteil entstanden. Die im Baubewilligungsverfahren begangene Gehörsverletzung ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹¹

4. Rechtliches Gehör, Begründungspflicht

a) Der Beschwerdeführer 27 bringt vor, auf seine Rüge, wonach es sich bei der geplanten Einstellhalle nicht um eine unterirdische Baute handle, gehe die Vorinstanz mit keinem Wort ein, womit sie ihre Begründungspflicht verletzt habe. Gleiches gelte auch für die Einwände in der Einsprache, dass die Bewilligungsgründe für die Rodung der Bäume nicht nachgewiesen seien und die Ersatzpflanzungen ungenügend seien.

Die Beschwerdeführenden 1 bis 26 machen geltend, die Vorinstanz habe sich zu ihren Ausführungen und Argumenten im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz nicht geäußert. Sie habe nur darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die Überprüfung durch die Denkmalpflege und die Freiraumplanung erfolgt sei. Hinsichtlich der Fällung der Bäume sind sie ebenfalls der Ansicht, der Entscheid sei ungenügend begründet und die Vorinstanz habe sich nicht mit ihren Argumenten auseinandergesetzt.

b) Eine Verfügung muss die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.¹²

c) Hinsichtlich der Einstellhalle wird im vorinstanzlichen Entscheid festgehalten, dass gemäss Art. 37 BO unterirdische Bauten an die Grenze gebaut werden können, sofern eine angemessene Bepflanzung des überdeckten Areals möglich sei. Der eingereichte Umgebungsgestaltungsplan weise eine angemessene Bepflanzung aus. Die Öffnung auf

¹¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16 mit Hinweisen.

¹² BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 6 ff.

der Südwestseite werde nicht als Fassade, sondern als Garageneinfahrt betrachtet (S. 6 des Entscheids). Damit hat die Vorinstanz kurz begründet, wieso ihrer Ansicht nach von einer unterirdischen Baute auszugehen ist. Damit waren die Beschwerdeführenden in der Lage, die Baubewilligung in diesem Punkt sachgerecht anzufechten. Diesbezüglich ist die Vori-nstanz deshalb ihrer Begründungspflicht nachgekommen und es liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

Was die Rodung der Bäume anbelangt, so verweist die Vorinstanz im Entscheid auf die Einschätzung der Fachbehörden: Mit der Unterzeichnung des Umgebungsgestaltungsplanes habe das Stadtplanungsamt/Freiraumplanung in Absprache mit der Stadtgärtnerei der Fällung diverser Bäume und deren Ersatzbepflanzung zugestimmt (S. 7 des Entscheids). Wieso die Vorinstanz bzw. die Fachbehörde die Bewilligungsvoraussetzungen nach dem Baumschutzreglement der Stadt Bern als erfüllt erachtet, ergibt sich jedoch weder aus dem Entscheid noch aus den Vorakten. In diesem Punkt hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Dasselbe gilt für den Bereich der Denkmalpflege. Hierzu führt die Stadt im Entscheid einzig aus, die Denkmalpflege der Stadt Bern habe weder die bereinigte erste Eingabe, noch die zweite Eingabe (Projektänderung) beanstandet (S. 5 Entscheid). Die Denkmalpflege habe keine Kehrtwende vollzogen. Die durch die Denkmalpflege nach der ersten Eingabe kritisierten Punkte seien von der Bauherrschaft überarbeitet worden, bevor das Gesuch erstmals bekannt gemacht worden und von der Denkmalpflege erneut beurteilt worden sei (S. 8 Entscheid). Eine nähere Begründung, wieso der Um- und Ausbau aus Sicht der Denkmalpflege in Ordnung ist, fehlt gänzlich. Ebenso wenig wird im Entscheid auf einen schriftlichen Bericht der Denkmalpflege verwiesen. Die Begründung im Entscheid ist ungenügend.

d) Allerdings konnte auch diese Gehörsverletzungen im Rechtsmittelverfahren geheilt werden. So holte das Rechtsamt der BVE eine Stellungnahme bei Stadtgrün Bern zu den Bewilligungsgründen der geplanten Rodungen sowie vom Stadtplanungsamt eine Einschätzung zu den vorgesehenen Ersatzpflanzungen ein. Auch die städtische Denkmalpflege beantwortete diverse Fragen des Rechtsamts im Rahmen einer Stellungnahme. Zudem waren diese Fachbehörden auch am Augenschein vom 16. Oktober 2014 anwesend. Schliesslich wurden auch die Projektänderungen den Fachbehörden vorgelegt; gemäss Stellungnahme der Stadt Bern vom 8. Juni 2015 stimmten sie den Projektänderungen zu und hatten keine zusätzlichen Bemerkungen. Die Beschwerdeführenden hatten Gelegenheit, im Beschwerdeverfahren zu den Äusserungen

der Fachbehörden Stellung zu nehmen. Sie konnten damit ihre Rechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen; ihnen ist durch diesen Verfahrensmangel kein materieller Nachteil entstanden. Auch diese Gehörsverletzung ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

5. Denkmalpflege

a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 26 monieren, das Bauvorhaben sei nicht bewilligungsfähig, weil die geplanten baulichen Änderungen das denkmalgeschützte Chalet beeinträchtigten. Die Beschreibung im Objektblatt des städtischen Bauinventars mache die Kleinmassstäblichkeit des Chalets mit seinen äusseren Besonderheiten deutlich. Diese Merkmale würden mit dem Vorhaben in unzulässiger Weise beseitigt. Die Um- und Ausbauten stünden in keinem Verhältnis zu den Massen und Proportionen des bestehenden kleinräumigen Wohnhauses. Mit dem Bauprojekt gehe der ursprüngliche Charakter des erhaltenswerten Objekts gänzlich verloren. Obwohl eine Überprüfung des vorliegenden Um- und Ausbaus durch die Fachbehörden unabdingbar sei, finde sich in den gesamten Akten weder eine Stellungnahme noch ein Fachbericht der Denkmalpflege der Stadt Bern oder der Freiraumplanung. Da keine Berichte der Fachbehörden vorlägen, verstosse das Bauvorhaben gegen Art. 10b Abs. 1 BauG.

Der Beschwerdeführer 27 rügt, das in seinem Eigentum stehende, schützenswerte Gebäude werde durch das Bauvorhaben stark beeinträchtigt und in seiner Bedeutung herabgesetzt. Der Denkmalpfleger habe sich zu diesem Aspekt nicht geäussert. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso der Denkmalpfleger das Projekt und vor allem die Umgebungsgestaltung zunächst äusserst kritisch beurteilt, seine Beurteilung aber anschliessend geändert habe, obwohl die Umgebungsgestaltung gleich blieb.

b) Das umstrittene Chalet an der Al._____Strasse 18 ist im Bauinventar AM._____ als erhaltenswertes K-Objekt eingestuft und gehört zu einer Gebäudegruppe (Gebäudegruppe B, Chalets Al._____Strasse). Beim unmittelbar benachbarten Gebäude des Beschwerdeführers 27 handelt es sich gemäss Bauinventar um ein schützenswertes K-Objekt, welches ebenfalls einer Gebäudegruppe zugeteilt ist

(Gebäudegruppe A, Untere Al. _____ Strasse). Beide Objekte unterliegen damit dem Schutz von Art. 10b BauG. Gemäss Absatz 1 dieser Bestimmung können Baudenkmäler nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden, dürfen jedoch durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Beim Gebäude der Beschwerdegegner ist zudem Art. 10b Abs. 3 BauG zu beachten, wonach erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren sind.

Betreffen Baubewilligungsverfahren schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD). Allerdings kann die Erziehungsdirektion des Kantons Bern (ERZ) gemäss Art. 36 Abs. 2 DPG¹³ auf Gesuch hin Gemeinden mit einer eigenen, geeigneten Fachstelle für Denkmalpflege Aufgaben und Befugnisse aus diesem Gesetz übertragen. Dies ist bei der Stadt Bern der Fall. Soweit sich bei der Beurteilung des Bauvorhabens Fragen des Denkmalschutzes stellen, ist deshalb grundsätzlich auf die Beurteilung der städtischen Denkmalpflege abzustellen.¹⁴

c) Das ursprüngliche Baugesuch vom 12. Dezember 2012 wurde durch die städtische Denkmalpflege geprüft. Dies ergibt sich aus dem Schreiben des Bauinspektorats der Stadt Bern an die Beschwerdegegner vom 3. April 2013¹⁵, worin diesen die Einwände der Denkmalpflege eröffnet wurden. Dabei machte die Denkmalpflege einerseits Vorbehalte zum Gebäude der Beschwerdegegner selber (Materialisierung der Kamine, Höhenstaffelung der Kamine, Dach des Erschliessungsanbaus). Andererseits wurde die Umgebungsgestaltung kritisiert. Diese verunkläre und beeinträchtige sowohl die Einbettung des Einzelbaus als auch das durch die "waldartige", dicht begrünte steile Hanglage bestimmte Ensemble. Nach der Projektänderung vom 19. September 2013 hat die städtische Denkmalpflege diese Einwände gemäss eigenen Aussagen¹⁶ zurück genommen: So seien mit dieser Projektänderung die Pläne in ihrem Sinne betreffend Höhenstaffelung der Kamine und des Anbaus angepasst worden. Auch hinsichtlich der

¹³ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41).

¹⁴ Vgl. zum Ganzen VGE 100.2011.172 vom 31. Oktober 2012, E. 2.1.

¹⁵ Vorakten pag. 374.

¹⁶ Stellungnahme städtische Denkmalpflege vom 14. August 2015.

Umgebungsgestaltung sei auf die wesentlichen, von ihr beanstandeten Mängel eingegangen worden. Die baurechtlichen Bedingungen der Terrassierungen im Aussenraum seien eingehalten und weder das Stadtplanungsamt noch Stadtgrün habe gegen das überarbeitete Projekt einen Einspruch erhoben. Entsprechend führte die Vorinstanz im Entscheid aus, die in der ersten Eingabe ersuchten Eingriffe am bestehenden Gebäude seien mit der zweiten Eingabe reduziert worden. Die Denkmalpflege der Stadt Bern habe die zweite Eingabe (Projektänderung) nicht beanstandet.

Diese Ausführungen zeigen, dass das Bauvorhaben sowohl im ursprünglichen Zustand als auch nach Einreichung der Projektänderung im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren durch die städtische Denkmalpflege als zuständige Fachbehörde beurteilt worden ist, auch wenn kein eigentlicher Fachbericht eingeholt wurde. Ein Verstoss gegen Art. 10c Abs. 1 BauG oder Art. 22 BewD – wie dies von den Beschwerdeführenden 1 bis 26 sinngemäss geltend gemacht wird – ist damit zu verneinen. Die fehlende schriftliche Beurteilung der Denkmalpflege führte jedoch zu einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden (vgl. E. 3 und 4).

d) Vorab ist zu prüfen, ob die geplanten baulichen Veränderungen am Haus der Beschwerdegegner den denkmalpflegerischen Vorgaben standhalten. Relevant ist dabei das Bauvorhaben, wie es sich aus den Plänen der Projektänderung II vom 20. April 2015 / 30. Juni 2015 ergibt, wobei sich dieses hinsichtlich der geplanten Veränderungen am bestehenden Haus mit den beiden Projektänderungen im Beschwerdeverfahren nicht geändert hat.

Die städtische Denkmalpflege charakterisierte das Gebäude der Beschwerdegegner in der Stellungnahme vom 14. August 2014 wie folgt:

"Das Gebäude Al. _____ Strasse 18 ist ein typischer Vertreter eines in gemischter Bauweise (Sockel und Erdgeschoss gemauert, Obergeschoss in Holzkonstruktion) errichteten chaletartigen Heimatstils. Mit Baujahr 1935 zählt es zur jüngeren Generation der vom Schweizer Holzstil geprägten Wohnhäuser, die in ähnlicher Form in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in der ganzen Schweiz eine weite Verbreitung fanden (im Gegensatz dazu die benachbarten, nicht inventarisierten Bauten der gleichen Baugruppe Nr. 12 von 1911 und Nr. 28 von 1919, die der älteren Generation zuzurechnen sind). Neben der beschriebenen Bauweise prägen das voluminöse, weit ausgreifende Dach, unterschiedliche profilierte Holzelemente sowie die zahlreichen Holzlauben dieses Gebäude."

Die geplanten Veränderungen im und am umstrittenen Chalet beurteilte die städtische Denkmalpflege folgendermassen:

"Veränderungen, die sich in die vorhandene Bauweise und Bausubstanz einordnen und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen resp. seine Bedeutung nicht schmälern, sind bei einem erhaltenswerten Objekt zulässig. In diesem Sinne hat die Denkmalpflege auch den grössten baulichen Eingriff am Objekt geprüft und schliesslich dem modernen Anbau auf der Gebäuderückseite zugestimmt. Dieser an der hangseitigen Nord-Ostfassade angegliederte Kubus soll neu die Vertikalerschliessung aufnehmen ist vom öffentlichen Raum nicht respektive kaum einsehbar. Damit der charakteristische Ausdruck des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und diese Erweiterung akzeptiert werden kann, wurde festgehalten, dass die Verbindung zwischen dem Haupt- und Erschliessungsbau sorgfältig zu gestalten ist und dass der Anbau die Hauptdachform nicht überragen darf. Diese Bedingungen sind mit dem vorliegenden Baugesuch eingehalten.

Die projektierten Giebellukarnen – zwei Dachaufbauten, die zur Belichtung des zu Wohnzwecken ausgebauten Daches notwendig sind – fügen sich in Ausdruck und Detailgestaltung in den historischen Bestand ein. Sie wurden in Absprache mit der Denkmalpflege projektiert. Diese Gauben wie auch die Ergänzungen im Bereich der Lauben führen zwar zu einer Veränderung des Gebäudeäusseren, sie entwickeln sich jedoch in Materialisierung und handwerklicher Detaillierung aus den schon vorhandenen "zahlreichen gürtenden Balkonen" und sind wie diese dem Schweizer Holzstil verpflichtet.

Durch die Erweiterung des Gebäudekörpers, insbesondere durch die Verlegung der Erschliessungszone in den nordseitig angegliederten Kubus, wurde eine Veränderung der Raumstrukturen hervorgerufen. Dieser teilweisen Entfernung und Verlegung der Wände stimmte die Denkmalpflege zu. Das Projekt entwickelte sich von Seiten der Denkmalpflege und Bauherrschaft unter der Voraussetzung, dass der Gesamtcharakter des Gebäudes erhalten bleibe und subtil ergänzt werde."

Diese Ausführungen der städtischen Denkmalpflege überzeugen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Baudenkmäler nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden dürfen (Art. 10b Abs. 1 BauG). Die neuen Dachlukarnen sowie die Dachflächenfenster auf der Nordwest- und auf der Südostseite dienen der Belichtung des neu geplanten Wohnraums im Dachgeschoss. Die Dachlukarnen sind mit einer Breite von jeweils 2.65 m relativ bescheiden und nehmen nicht die ganze Dachfläche in Anspruch. Sie sind zwar optisch sichtbar, passen jedoch in ihrer Ausgestaltung und Materialisierung zum bestehenden Chalet. Wie die Denkmalpflege nachvollziehbar darlegt,

fügen sie sich in Ausdruck und Detailgestaltung gut in den historischen Bestand ein. Dasselbe gilt für die neuen Balkonelemente, welche sich den bereits vorhandenen zahlreichen Balkonen anpassen. Auch die nordwestseitig geplante Erweiterung des Erdgeschosses übernimmt die Bauweise in diesem Bereich (gemauert) und ordnet sich damit gut in das bestehende Bild ein. Trotz dieser Veränderungen am Äusseren des Gebäudes bleibt der ursprüngliche Charakter des erhaltenswerten Objekts (chaletartiger Heimatstil mit voluminösem, weit ausgreifendem Dach, unterschiedlich profilierten Holzelementen sowie zahlreichen Holzlauben) daher erhalten. Die neue Terrasse im ersten Untergeschoss ist in den unteren Bereichen des Gebäudes geplant und tritt daher – bei einem Gesamtanblick des Gebäudes – nicht dominant in Erscheinung. Sie tangiert die oberen, charakterprägenden Teile des Chalets nicht und kann damit aus Sicht des Denkmalschutzes ebenfalls akzeptiert werden. Der moderne Erschliessungsanbau stellt einen bewussten Kontrapunkt zum Chalet dar; er soll als neues Element wahrgenommen werden. Da er hangseitig an die Nordost-Fassade angrenzt und das Dach dieses Anbaus des Hauptgebäudes nicht überragt, ordnet er sich diesem klar unter. Von den anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2014 begangenen Standorten in der näheren und weiteren Entfernung wäre der Erschliessungsbau nicht oder kaum wahrnehmbar. Die Charakteristik des Chalets bleibt also auch mit dem Erschliessungsbau gewahrt. Schliesslich sind diverse Änderungen an den Raumstrukturen geplant, welche vorab eine Folge der Auslagerung der Erschliessungstreppen in den Anbau sind. Nach Art. 10b Abs. 3 BauG sind zwar erhaltenswerte Baudenkmäler mit ihren Raumstrukturen zu bewahren, d.h. eine Auskernung ist in der Regel ausgeschlossen. Anders als bei schützenswerten Baudenkmälern verlangt das Gesetz hier aber nicht auch den Erhalt der inneren Bauteile und festen Ausstattungen.¹⁷ Vorliegend kann nicht von einer Auskernung gesprochen werden. Die Raumstrukturen verändern sich zwar, trotzdem wird die Grundstruktur nicht völlig abgeschafft. Im Unterschied zu einem schützenswerten Haus müssen die inneren Bauteile auch nicht zwingend erhalten bleiben. Die geplante Raumaufteilung mit zahlreichen Räumen nimmt Rücksicht auf die bisherige Baustruktur. Damit bleibt der Charakter des Hauses – der Ansicht der städtischen Denkmalpflege folgend – auch im Inneren des Gebäudes gewahrt. Die BVE sieht daher keinen Grund, von der Fachmeinung der städtischen Denkmalpflege abzuweichen.

¹⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f, N. 6.

e) Bei den geplanten, baulichen Veränderungen in der Umgebung des Hauses ist zu prüfen, ob durch diese die beiden Baudenkmäler (erhaltenswertes Haus der Beschwerdegegner, schützenswertes Haus des Beschwerdeführers 27) beeinträchtigt werden. Die Vorgabe von Art. 10b Abs. 1 BauG, wonach Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen, ist jedoch nicht absolut zu verstehen und bedeutet nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen.¹⁸

Auch diesbezüglich ist der Stand des Projekts gemäss Projektänderung II vom 20. April 2015 / 30. Juni 2015 massgebend. Im Vergleich zum Projekt, welches der Bewilligung der Vorinstanz zugrunde lag, fällt die Umgebungsgestaltung des nun zu beurteilenden Projekts etwas bescheidener aus. Durch die Erhöhung der Anzahl Stützmauern konnte die Höhe der Terrassierungen und damit die geplanten Aufschüttungen etwas reduziert werden. Auch der vorgesehene Pool wurde verkleinert (vgl. E. 2a). Trotzdem bleiben die Eingriffe unter- sowie oberhalb des Hauses durch die Terrassierungen beträchtlich. Ebenso wird sich der Grünraum anders präsentieren, da diverse Bäume gerodet und durch neue Pflanzungen ersetzt werden sollen.

Eine unzulässige Beeinträchtigung der beiden Baudenkmäler durch diese neue Umgebungsgestaltung ist aus denkmalpflegerischer Sicht jedoch zu verneinen: Durch die Hanglage und den Standort des Gebäudes der Beschwerdegegner im oberen Bereich der Bauparzelle hebt sich dieses von der geplanten Terrassierung und der neuen Umgebungsgestaltung inklusive Pool im unteren Teil der Parzelle deutlich ab und bleibt mit seinen Qualitäten und Eigenschaften, die zu seiner Qualifizierung als erhaltenswert geführt haben (vgl. E. 5d), erkennbar. Selbst wenn gewisse höhere Bäume weichen werden, bleibt aus der Distanz vorab das Gebäude, die darunterliegende Terrassierung jedoch nicht oder kaum wahrnehmbar, wie dies der Rundgang anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2014 gezeigt hat.¹⁹ Die Umgebungsveränderungen oberhalb des Gebäudes werden durch dieses gänzlich abgedeckt und stellen ebenfalls keine unzulässige Beeinträchtigung des erhaltenswerten Baus dar.

¹⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f, N. 7.

¹⁹ Vgl. Fotodossier 2 Rundgang, Augenschein vom 16. Oktober 2014.

Diese Ausführungen gelten erst Recht für das schützenswerte Gebäude des Beschwerdeführers 27. Auch dieses Gebäude, welches sich zusätzlich noch seitlich von den Umgebungsveränderungen des Bauvorhabens absetzt, wird in seinen Qualitäten und Eigenschaften nicht beeinträchtigt. Die Denkmalpflege der Stadt Bern kam sogar bei der Beurteilung des erstinstanzlich bewilligten Projekts, welches hinsichtlich der Umgebungsgestaltung noch weiter ging, zum Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des Gebäudes des Beschwerdeführers 27 zu verneinen sei, wobei bei der Bauausführung ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung und die Übergänge der neuen Umgebungsgestaltung zu den Nachbarparzellen zu legen sei (Stellungnahme vom 14. August 2014). Im vorinstanzlichen Entscheid wird als Auflage verlangt, dass neben allen baulichen Einzelheiten der Fassaden, des Liftanbaus und des Daches auch die Hochbauten in der Umgebung vor Vergebung der entsprechenden Arbeiten der Denkmalpflege vorzulegen sind (Entscheid, S. 13 unten). Der Beschwerdeführer 27 dagegen begründet nicht näher, wieso sein Haus – wie von ihm behauptet – durch das Bauvorhaben stark beeinträchtigt und in seiner Bedeutung herabgesetzt wird. Dass die Denkmalpflege die Umgebungsgestaltung des ursprünglichen Projekts kritisiert hat, ist vorliegend nicht mehr von Bedeutung, ist doch bei der Beurteilung nur noch das aktuelle, inzwischen mehrfach geänderte Projekt massgebend. Im Übrigen kritisierte die Denkmalpflege bei der Umgebungsgestaltung des damaligen Projekts nicht eine übermässige Beeinträchtigung des Hauses des Beschwerdeführers 27, sondern eine solche des Hauses der Beschwerdegegner bzw. des diesbezüglichen Ensembles (Gebäudegruppe B "Chalet Al. _____ Strasse; das Haus des Beschwerdeführers 27 gehört nicht zu diesem Ensemble).

f) Zusammenfassend beeinträchtigt das Bauvorhaben – der Fachbeurteilung der städtischen Denkmalpflege folgend – weder das erhaltenswerte Gebäude der Beschwerdegegner noch das schützenswerte Gebäude des Beschwerdeführers 27 in übermässiger bzw. unzulässiger Weise. Es ist mit den Vorgaben der Denkmalpflege vereinbar. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet.

6. Ortsbild- und Umgebungsschutz

a) Die Beschwerdeführenden bringen in ihren Beschwerden vor, das Bauvorhaben sowie die Gestaltung des Aussenraumes würden sich nicht in das Stadt- und Quartierbild einfügen und in mehrfacher Hinsicht die Bestimmungen zum Aaretalschutzgebiet verletzen. Der Erschliessungsbau sei überdimensioniert, füge sich in Kombination mit dem bestehenden Wohnhaus in keiner Weise in das Landschaftsbild der Aaretalhänge ein. Auch die geplante mehrstufige Terrassierung des Geländes und das Anbringen von Stützmauern würden einen massigen Eingriff in die bislang stark durchgrünte Landschaft darstellen und dadurch das Erscheinungsbild der Liegenschaft und des Aarehanges wesentlich beeinträchtigen. Das Grundstück sei aus der Ferne gut einsehbar. Durch die massive Änderung der Umgebungsgestaltung und das Fällen einer Vielzahl von Bäumen werde diese Einsehbarkeit noch verstärkt. Es würden zahlreiche Bäume gefällt, die das Landschaftsbild weiträumig als Silhouette prägten. Dadurch werde das gesamte Erscheinungsbild und die Waldatmosphäre, wie es im Bauinventar für die betreffende Gebäudegruppe beschrieben werde, zerstört. Der Beschwerdeführer 27 bringt zudem vor, das Schutzziel des ISOS werde verletzt.

Auch nach den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren, mit welchen die Umgebungsgestaltung verändert wurde, halten die Beschwerdeführenden an diesen Vorbringen fest. Die Eingriffe ins Gelände seien nach wie vor massiv und es werde eine künstlich geschaffene Landschaft von der Einstellhalle bis unten im Garten geschaffen. Die Minderhöhe der Stützmauern werde mit einer zusätzlichen Stützmauer kompensiert, so dass noch mehr zubetoniert werde. Nach Ansicht der Beschwerdeführenden 1 bis 26 hat die Projektänderung sogar zu einer Verschlechterung geführt. Mit der zusätzlichen Stützmauer verstärke sich die Tendenz, gegen das Ortsgelände zu bauen. Auf die Begrünung der Stützmauern sei nun gänzlich verzichtet worden. Der geplante Spalier habe keinen deckenden Effekt. Die direkte Einsehbarkeit dieser gestaffelten, mehrfachen Stützmauerfront bleibe bestehen und führe zu einer nachhaltigen Zerstörung des Aaretalschutzgebiets.

b) Das umzubauende Haus ist – wie erwähnt – Teil der Baugruppe Gebäudegruppe B "Chalets Al. _____ Strasse". Gemäss dem Eintrag im Bauinventar bilden die teilweise bis zu 100-jährigen Gebäude ein relativ geschlossenes Heimatstilensemble und verkörpern eine Art "Kurortarchitektur"; besonders geprägt wird dieser Eindruck neben der Architektur vom dichten Baumbestand, der geradezu Waldatmosphäre hervorruft. Das benachbarte Gebäude des Beschwerdeführers 27 ist Teil der Gebäudegruppe A "Untere

Al. _____ Strasse", welche gemäss Eintrag von einem geschlossenen Ensemble massiver, giebelständiger Heimatstilbauten geprägt wird. Das Haus des Beschwerdeführers 27 wird dabei als "von neuenburgischen Vorbildern der Hochgotik und Renaissance beeinflusstes Haus aus dem Jahr 1908" umschrieben.

c) Laut Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen die Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Art. 6 Abs. 1 BO legt fest, dass 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 sind, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Für die Einordnung sind nach Abs. 2 von Art. 6 BO insbesondere die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente massgebend:

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

Das Bauvorhaben liegt zudem im Aaretalschutzgebiet. Zweck des Aaretalschutzgebiets ist nach Art. 72 Abs. 1 BO die Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrünter Aaretalhänge. Art. 74 Abs. 1 BO verlangt unter anderem, dass sich Bauten und Anlagen einschliesslich Stützmauern bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen müssen.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Bei ihrer Auslegung und Anwendung kann sich die Stadt Bern zudem auf die Gemeindeautonomie berufen. Es ist somit vorab Sache der Stadt Bern, zu bestimmen, wie sie ihre Ästhetikvorschriften verstanden haben will. Die BVE als Rechtsmittelinstanz hat nur zu prüfen, ob die Auslegung durch die Stadt Bern rechtlich haltbar ist.²⁰

²⁰ VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

d) Bei der Beurteilung des Vorhabens und seiner Umgebung ist ergänzend zu den genannten Vorschriften auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zu berücksichtigen. Die Bauparzelle und die umliegenden Gebäude sind darin als "Chalets und Heimatstilvillen AI. _____ Strasse" (Nr. 0.19) mit dem Erhaltungsziel A ("Erhalten der Substanz") eingetragen. Zwar sind das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele nicht unmittelbar verbindlich, da das Erteilen einer Baubewilligung für das hier umstrittene Vorhaben in der Bauzone keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG²¹ ist.²² Als "anderes Inventar" im Sinne von Art. 13e BauV²³ gilt es daher für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung und es ist entsprechend zu berücksichtigen.²⁴

e) Die BVE hat für die ästhetische Beurteilung des Vorhabens die OLK beigezogen. Vor den im Beschwerdeverfahren vorgenommenen Projektänderungen der Beschwerdegegner kam die OLK im Bericht vom 2. September 2014 zum Ergebnis, dass dem geplanten Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht zugestimmt werden könne. Die Realisierung des Projekts als künstliche Landschaft von der Einstellhalle bis zur untersten Stützmauer einschliesslich der Hochbauten verändere die örtlich noch vorhandene, ursprüngliche Charakteristik des Quartiers und des Aarehangs grundlegend. Die mächtige Aufschüttung werde auch in begrüntem Zustand immer als deutlich störender Eingriff in die Topographie des Aaretals wahrgenommen. Das Vorhaben komme einer zusammenhängenden Terrassenüberbauung gleich. Es sei in mancher Hinsicht zu überladen und bezüglich seiner Massstäblichkeit und architektonischer Ausformulierung zu unsensibel gestaltet.

Die Beschwerdegegner reichten daraufhin im Beschwerdeverfahren zwei Projektänderungen ein. Mit der Projektänderung I vom 2. März 2015 passte die Bauherrschaft die Umgebungsgestaltung auf der Unterseite des Hauptgebäudes an; mit der Projektänderung II vom 20. April 2015 / 30. Juni 2015 wurden im oberen Bereich der

²¹ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451).

²² BGer 1A.11/2007 vom 16.05.2007 E. 2.

²³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

²⁴ VGE 100.2012.332 vom 11. September 2013 E. 4.4, 22020U vom 28. September 2005 E. 2.4.1, BVR 2008 S. 117 E. 2b.

Bauparzelle Veränderungen vorgenommen, indem die Nebenbauten näher an das Hauptgebäude gerückt wurden (zu den Änderungen im Detail, vgl. E. 2a). Relevant ist einzig das Bauvorhaben gemäss der letzten Projektänderung (Projektänderung II, Pläne vom 17. April 2015 und 23. Juni 2015, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015 und 30. Juni 2015). Ob das von der Vorinstanz bewilligte Projekt aus ästhetischer Sicht bewilligt werden kann, ist nicht mehr zu prüfen.

f) Mit Bericht vom 19. Mai 2015 äusserte sich die OLK zum aktuellen Vorhaben. Hinsichtlich der Beschreibung der Umgebung und des bestehenden Zustands führte sie aus, der Bericht vom 2. September 2014 habe nach wie vor Gültigkeit. Darin hält die Fachbehörde Folgendes fest:

"Das vorgesehene Bauvorhaben liegt am rechten Aareufer in Hanglage mit Ausrichtung Südwest auf das AN._____quartier. Die Parzelle gehört zum Perimeter des Aaretalschutzgebiets und wird hangparallel von Süden über einen Ausläufer der Al._____Strasse oberhalb der Liegenschaft Al._____Strasse 16 erschlossen. Prägend für das Gebiet sind die einzelnen Punktbauten (Baugruppe A und B) mit ihren talseitig hohen Sockelausbildungen sowie ein durchgehender Baumbestand auf den verhältnismässig grossen Parzellen. Unterhalb des als Chalet konzipierten Wohnhauses im oberen Parzellenbereich und dessen Erschliessungsbauwerken befindet sich der heute nur leicht terrassierte Garten der Liegenschaft, welcher sich durch eine mit Bäumen und Sträuchern durchsetzte, romantisch wirkende Umgebungsgestaltung auszeichnet. [...] Als Objekt der Baugruppe B "Chalets Al._____Strasse" und in unmittelbarer Umgebung der Baugruppe A trägt das Holzhaus wesentlich zum Charakter und zum Erscheinungsbild der Umgebung Al._____Strasse bei. Die im Inventar beschriebene Atmosphäre ist hier noch gut spürbar und wohl auch mitentscheidend für die Aufnahme als einzig erhaltenswertes Objekt der Baugruppe B ins kantonale Inventar."

Zur Einordnung des Bauvorhabens in das umliegende Stadt-, Quartier- und Strassenbild sowie in das Aaretalschutzgebiet führt die OLK in ihrem aktuellen Bericht vom 19. Mai 2015 Folgendes aus:

"Die vorliegenden Projektänderungen I und II vom 2. März bzw. 21. April 2015 zeigen grundlegende Überarbeitungen des Bauvorhabens in den Bereichen der Umgebungsgestaltung und den östlichen Nebenbauten (Keller und Garagen).

Umgebungsgestaltung: Die Terrassierung des westlichen Vorlandes folgt nun der Ausrichtung des Gebäudes und trägt dadurch grundsätzlich zu einer Beruhigung der neuen Gartentopographie bei. Gegenüber den ursprünglichen Baugesuchsplänen folgen die neu projektierten Terrassenstufen im Grundsatz dem vorhandenen Terrainverlauf, werden in ihrer Höhe bis 2 m niedriger geplant und fügen sich dadurch besser in die Umgebung ein. Die beidseitig geplanten Treppenerschliessungen

ermöglichen auf einfache Weise einen sanften Übergang von den Terrassenstufen zu den angrenzenden Parzellengrenzen. Die vorliegende Umgebungsgestaltung schafft es so, den Hang als solchen mit einer nutzbaren Terrassierung zu verbinden und in seiner Gesamtheit erlebbar zu machen. Mit Anschlusspunkten und Übergängen bei den Treppenpodesten gelingt eine Einbettung zu den Nachbarparzellen, die auf den Ort eingeht und sich so selbstverständlich in den Aarehang eingliedert.

Östliche Nebenbauten: Augenfällig zeigt die Projektänderung II das Abrücken der unterirdischen Nebenbauten von den Parzellengrenzen. Die verstärkte Ausrichtung der Nebenbauten an die Stellung des Haupthauses trägt auch in diesem Bereich zu einer Projektberuhigung bei. Das Bauprojekt respektiert die topographischen Randbedingungen besser und nimmt sich gegenüber den ursprünglichen Baugesuchsplänen zurück.

In der Gesamtschau tragen die Projektänderungen in den beiden Bereichen "Umgebungsgestaltung" und "Nebenbauten" zu einer besseren Eingliederung des Bauvorhabens in die bestehende Situation bei. Durch Ausrichtung der neuen Bauwerke am Hauptbau wird dieser gestärkt und kann sich weiterhin als Hauptgebäude am Ort behaupten. Die konkurrenzierende Körperhaftigkeit der Gartenanlage auf den ursprünglichen Baugesuchsplänen ist einer Terrassierung gewichen, die den Aarehang und das Wohnhaus gebührend respektiert.

Antrag: Aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes kann dem vorliegenden Bauvorhaben zugestimmt werden."

g) Das Rechtsamt der BVE konnte sich anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2014 ein eigenes Bild des Standortes und der Umgebung machen. Wie die OLK in ihrem ersten Bericht vom 2. September 2014 treffend ausführt, prägt das Chalet als Punktbau mit dem talseitig hohen Sockelgeschoss das Bild der Bauparzelle. Der darunterliegende, leicht terrassierte Garten ist mit diversen Bäumen und Sträuchern durchsetzt und wirkt durch seine verwilderte Art unberührt und naturnah. Allerdings ist der Garten in diesem Zustand kaum nutzbar. Da sich die Bauparzelle in einer Wohnzone befindet, kann eine Nutzbarmachung des Gartenbereichs mittels Terrassierung nicht grundsätzlich verboten werden. Auch aus ästhetischer Sicht ist eine Terrassierung dieses Bereichs nicht ausgeschlossen, wie dies die OLK in zutreffender Weise auch schon am Augenschein vom 16. Oktober 2014 ausführte, als noch das erstinstanzlich bewilligte Vorhaben beurteilt wurde: So lehne sie Terrassierungen grundsätzlich nicht ab, solche seien im Aarehang auch schon vorhanden. Hier sei aber mindestens ein Niveau zu viel geplant.²⁵

²⁵ Protokoll des Augenscheins vom 15. Oktober 2014, S. 15 Votum OLK.

Mit den im Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderungen hat sich das Umgebungsbild verändert. Unterhalb des geplanten Pools sind neu vier statt wie bisher drei sichtbare Stützmauern (und damit insgesamt vier Terrassen statt drei) vorgesehen. Die Höhe der einzelnen Stützmauern wurde dadurch reduziert. So weist etwa die höchste Stützmauer (gleich unterhalb des Pools) ab gewachsenem Terrain eine Höhe von 4.7 m auf, während diese vor den Projektänderungen 6.09 m betrug (vgl. Plan Schnitt A-A). Auch der sichtbare Bereich der Stützmauern ist kleiner geworden und beträgt neu 1.8 m bei den drei oberen Stützmauern und 2.55 m bei der untersten Stützmauer (gemessen ab fertigem Terrain). Die Aufschüttungen sind zwar immer noch beträchtlich, fallen aber nicht mehr so massiv aus wie zuvor. Insgesamt sind die Terrassierungen damit weniger auffällig als beim erstinstanzlich bewilligten, von der OLK noch kritisierten Projekt. Durch die Herabsetzung der Terrassierungen gelingt eine bessere Einbettung in den Aarehang und ein sanfterer Umgang mit dem Terrain. Auch wird so ein besserer Übergang zu den Nachbarparzellen geschaffen. Dazu kommt, dass die Einsehbarkeit dieses Bereichs der Parzelle aus der Distanz sowieso schon stark eingeschränkt ist (vgl. Fotodossier Rundgang Augenschein). Die Position des darüber liegenden Hauptgebäudes als dominanter Punktbau wird wieder gestärkt; im Unterschied zum vorherigen Projekt wird das Chalet wieder besser als Einzelbau wahrgenommen. Insgesamt trägt die bescheidenere Terrassierung – der Ansicht der OLK folgend – zu einer besseren Einfügung des gesamten Vorhabens in die Umgebung und zu einer Beruhigung der neuen Gartentopographie bei. Positiv wirken sich diesbezüglich auch die Treppenerschliessungen zwischen den Terrassen aus, welche nicht mehr an den unterschiedlichsten Stellen des Gartens vorgesehen sind, sondern neu entlang der Parzellengrenzen. Weiter haben die Beschwerdegegner auch den Pool in der Breite reduziert (neu 3.20 x 8 m statt bisher 5.10 x 8 m), was ebenfalls hilft, dass sich die Gartenanlage im Vergleich zum Chalet mehr zurücknimmt.

Es dürfte zwar unbestritten sein, dass das unberührte und wilde Element des Gartens, wie er jetzt besteht, mit dem Bauvorhaben wegfällt. Es kann jedoch aus Sicht der BVE nicht verlangt werden, dass diese Elemente erhalten bleiben. Mit der ausreichenden und adäquaten Ersatzbepflanzung (vgl. E. 7) stellen die Beschwerdegegner sicher, dass der Grünraum bzw. der Baumbestand den Anforderungen des Aaretalschutzgebiets genügt. Wieso mit dem neu geplanten Spalier entlang der Stützmauern kein deckender Effekt erzielt werden kann, wie dies die Beschwerdeführenden geltend machen, ist nicht nachvollziehbar und wird von diesen auch nicht näher begründet. Mit diesen gitterartigen

Konstruktionen wird es Kletterpflanzen erleichtert, eigenständig emporwachsen zu können. Insofern stellt das Projekt auch diesbezüglich in ästhetischer Hinsicht eine Verbesserung dar. Der geplante Erschliessungsbau schliesslich befindet sich auf der vom Aareufer abgewandten Seite hinter dem bestehenden Hauptgebäude. Das Landschaftsbild wird durch diesen Anbau nicht gestört.

h) Insgesamt sieht die BVE keinen Anlass, von der Fachmeinung der OLK abzuweichen. Die Projektänderungen im Beschwerdeverfahren haben dazu geführt, dass sich das Bauvorhaben besser in die bestehende Situation eingliedert. Die Umgebungsgestaltung respektiert nun den Aarehang und das Wohnhaus als Teil der Gebäudegruppe B "Chalets Al. _____ Strasse" gebührend. Das Chalet bleibt trotz der baulichen Veränderungen in seinen Qualitäten und Eigenschaften erhalten und passt damit nach wie vor in die Bebauungsstruktur der Umgebung. Damit berücksichtigt das Bauvorhaben auch das Anliegen des ISOS, wonach die Substanz dieser Bauten zu erhalten ist. Das Projekt fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild des Aaretalhangs ein. Der Ansicht der Stadt Bern folgend sind die ästhetischen Vorgaben der Bauordnung eingehalten. Das Vorhaben kann aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes bewilligt werden.

7. Umgebungsbepflanzung

a) Gemäss den Beschwerdeführenden fehlt es an den Bewilligungsgründen für die Rodung der geschützten Bäume. Die Ausführungen der Vorinstanz zum schlechten Zustand der Bäume seien weder hinreichend schlüssig noch nachvollziehbar. Auch würden die geplanten Ersatzpflanzungen hinsichtlich Qualität, Anzahl, Baumhöhe und Volumen keine gleichwertige Kompensation zum bestehenden Baumbestand darstellen. Der Beschwerdeführer 27 befürchtet zudem, eine Rotbuche nahe an der Parzellengrenze würde durch die Bauarbeiten derart beschädigt, dass diese anschliessend absterben und gefällt werden müsse.

b) Der Garten/die Umgebung der beschwerdegegnerischen Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. AF. _____ ist in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz vom Kanton Bern (ICOMOS) und im Inventar der historischen Gärten der Stadt Bern mit Eintrag aus dem Jahr 1935 als "Garten mit wertvollem Baumbestand"

verzeichnet.²⁶ Im Inventar der besonders schutzwürdigen Bäume der Stadt Bern wurde bei einer Neuaufnahme des Baumbestands 1986 unter Bemerkungen festgehalten: "Bäume allgemein in schlechtem Zustand". Der Aussenraum ist schliesslich im Garteninventar SGB 1991 aufgeführt.

Weiter liegt die Bauparzelle gemäss Art. 3 Abs. 2 BSchR²⁷ – wie das ganze Aaretalschutzgebiet – in der Baumschutzzone A. Die Beseitigung von Bäumen bedarf in dieser Zone ab einem gewissen Mindestumfang (Mindest-Stammumfang 30 cm bzw. Durchmesser ca. 10 cm, gemessen 1 m über dem gewachsenen Boden) einer Bewilligung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a BSchR). Die Bewilligungsgründe sind in Art. 4 BSchR aufgeführt. Für jeden beseitigten Baum ist in der Regel eine geeignete Ersatzpflanzung auf dem gleichen oder, in Ausnahmefällen, auf einem benachbarten Grundstück anzuordnen (Art. 5 Abs. 1 BSchR). Hängt die Beseitigung geschützter Bäume mit einem Baugesuch zusammen, so ist das Beseitigungsgesuch mit dem Baugesuch beim Bauinspektorat einzureichen (Art. 9 Abs. 1 BSchR). Die fachliche Beurteilung des Beseitigungsgesuchs obliegt der Stadtgärtnerei (ab 1. Januar 2013 „Stadtgrün Bern“ genannt), die dem Bauinspektorat eine schriftliche Stellungnahme und einen Antrag zum Baumbeseitigungsgesuch unterbreitet (Art. 9 Abs. 2 BSchR).

Zu beachten ist schliesslich Art. 73 BO, wonach bei Neu- und in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten im Aaretalschutzgebiet mindestens zwei Drittel des unüberbauten Grundstücksareals zu begrünen und auf der Talseite der Gebäude Bäume zu pflanzen sind.

c) Aus dem aktuellen Umgebungsgestaltungsplan²⁸ ergibt sich, dass auf der Bauparzelle oberhalb des Hauses acht Bäume gefällt und sieben Bäume erhalten werden sollen. Unterhalb des Hauses sollen zwei Robinien gefällt werden. Der Plan sieht anstelle der zu fällenden Bäume diverse Ersatzpflanzungen vor. Bezüglich der zu rodenden und der zu erhaltenden Bäume hat sich mit den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren nichts geändert. Bei den Ersatzpflanzungen dagegen sieht der aktuelle, zu beurteilende Umgebungsgestaltungsplan gewisse Änderungen im Vergleich zum erstinstanzlich

²⁶ Vorakten pag. 99 f.

²⁷ Baumschutzreglement der Stadt Bern vom 7. Juni 1998 (BSchR, SSSB 733.1).

²⁸ Plan "Umgebungsgestaltung / Werkleitungen" vom 17.4.2015, gestempelt von der BVE am 20. April 2015 (Projektänderung II).

bewilligten Plan vor, sowohl betreffend der Lage als auch betreffend der Art der gewählten Pflanzungen.

Die Bauherrschaft hat mit dem ursprünglichen Baugesuch ein Beseitigungsgesuch für die zu fällenden Bäume eingereicht.²⁹ Ebenso liess sie von der Firma AO._____ eine Baumzustandsliste des Baumbestandes erstellen.³⁰ Diese kam bezüglich des Baumbestandes oberhalb des Hauses zum Schluss, dass die meisten der aufgenommenen Bäume einen Schrägstand aufweisen würden, welcher zum Teil auf das Rutschen des Hanges zurückzuführen sei. Die Wurzeln der Bäume würden das Rutschen des Hanges nicht zu verhindern vermögen. Vielmehr erhöhe sich die Rutschgefahr durch das Gewicht der zum Teil hohen Bäume erheblich. Ein Teil der Bäume weise eine zum Teil schwache Vitalität auf; verschiedene Bäume hätten zudem grosse faulende Astungswunden. Zu den beiden bestehenden Robinien unterhalb des Hauses wird ausgeführt, dass diese sowohl die Hausfassade wie auch den Garten übermässig beschatten würden. Eine genaue Kontrolle unter dem starken Efeubewuchs habe ergeben, dass die Vergabelungen spitzwinklig verlaufen und meist auch eingewachsene Rinde aufweisen würden. Dadurch entstehe eine erhöhte Bruchgefahr der Kronen.

Die Stadt Bern führt im vorinstanzlichen Entscheid aus, mit der Unterzeichnung des Umgebungsgestaltungsplanes habe das Stadtplanungsamt/Freiraumplanung in Absprache mit der Stadtgärtnerei (Stadtgrün Bern) der Fällung diverser Bäume und deren Ersatzpflanzung zugestimmt. In der Stellungnahme vom 20. Juni 2014 führt sie zudem aus, die Neupflanzungen und Baumfällungen seien durch den Baumschutzexperten von Stadtgrün Bern vor Ort geprüft und gutgeheissen worden.

d) Stadtgrün Bern hat auf Aufforderung des Rechtsamts im Beschwerdeverfahren eine Stellungnahme eingereicht. In diesem Schreiben vom 13. August 2014 führt die Fachbehörde vorab aus, dass alle zu fällenden Bäume den Mindestumfang gemäss Art. 3 Abs. 3 Bst. a BSchR erreichen. Deren Beseitigung bedarf daher einer Bewilligung im Sinne von Art. 4 BSchR.

Stadtgrün Bern beurteilt die Ausführungen und Schlüsse der Firma AO._____ in der Baumzustandsliste insgesamt als plausibel. Die Einschätzung zum Zustand der insgesamt zehn zu fällenden Bäume wird geteilt. Es handle sich um eine waldähnliche Situation,

²⁹ Vorakten pag. 148.

³⁰ Vorakten pag. 140 ff.

weshalb die Bäume nicht nur einzeln beurteilt werden dürften, sondern auch die Einwirkungen eines Baumes auf die benachbarten Bäume einbezogen werden müsse. Die Fachbehörde ist der Ansicht, dass die Bewilligungsgründe für deren Beseitigung vorliegen. Dabei beruft sie sich bei allen Bäumen auf Art. 4 Abs. 1 Bst. b BSchR, wonach ein Bewilligungsgrund vorliegt, wenn mit der Erhaltung eines Baums eine wesentliche Gefahr für Menschen oder Sachen verbunden wäre. Dies begründet sie mit einer erhöhten Bruchgefahr aufgrund von Faulstellen oder engen V-Vergabelungen (enge Vergabelung mit eingewachsener Rinde) bzw. mit einer Beeinträchtigung der Standsicherheit aufgrund der Hanglage. Die Fachbehörde gesteht zwar ein, dass einzeln betrachtet nicht jeder der zu fällenden Bäume akut gefährdet sei. Würden jedoch Bäume aus der Gruppe entfernt, so änderten sich unter anderem die Windverhältnisse. Die Bruchgefahr und die Wurfgefahr würden dadurch erhöht. Bei den Bäumen Nrn. 1 und 7 erachtet Stadtgrün Bern zudem die Fällung aufgrund des Gesundheitszustands als notwendig (Art. 4 Abs. 1 Bst. a BSchR); bei den Bäumen Nrn. 9 und 10 liege zusätzlich der Bewilligungsgrund von Art. 4 Abs. 1 Bst. c BSchR vor, wonach die Beseitigung eine Pflegemassnahme für den umstehenden Baumbestand darstellt.

Die BVE sieht keinen Grund, von diesen schlüssigen Einschätzungen der Fachbehörde abzuweichen, zumal die Beschwerdeführenden nicht näher darlegen, wieso die Bewilligungsgründe für die Fällung nicht erfüllt sein sollten. Bereits im Jahr 1986 wurde im Inventar der besonders schutzwürdigen Bäume der Stadt Bern festgehalten, dass die Bäume allgemein in einem schlechten Zustand seien. Anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2014 führte der Vertreter von Stadtgrün Bern auf Frage des Rechtsamts hinsichtlich der beiden grossen Robinien im unteren Bereich der Parzelle etwa aus, dass diese beiden Bäume von Fäulnis befallen seien.³¹ Aufgrund der beeinträchtigten Standsicherheit infolge der Hanglage, der Schädigung der Bäume im Bereich des Stamms und der Krone (vgl. Baumzustandsliste der Firma AO. _____) und der eingeschränkten Vitalität wegen des dichten Baumbestands wurde die Bewilligung für die Beseitigung dieser Bäume gestützt auf Art. 4 Abs. 1 Bst. a, b und c BSchR zu Recht erteilt.

e) Das Stadtplanungsamt hat sich im Beschwerdeverfahren mit Stellungnahme vom 3. September 2014 zur vorgesehenen Ersatzbepflanzung des ursprünglichen, vorinstanzlich bewilligten Projekts geäussert. Dabei kam es zum Schluss, dass die

³¹ Protokoll Augenschein vom 16. Oktober 2014, S. 17, Votum Stadt Bern.

Ersatzbepflanzungen sowohl adäquat als auch ausreichend seien. Die Pflanzenwahl bestehe zu einem grossen Teil aus einheimischen Gehölzen. Im Aaretal werde das Konzept eines locker eingestreuten Baumbestandes verfolgt. Die Ersatzbepflanzungen würden diesem Bild gerecht. Der heute waldartige Charakter entspreche nicht dem gewollten Bild. Zudem weise der Bestand standortfremde Arten mit teilweise geringer Vitalität, Schrägstand und Bruchgefahr auf. Bei den Ersatzbepflanzungen würden zahlreiche klein- bis mittelkronige Bäume gewählt, die an die Hangsituation angepasst seien. Die Vertreterin des Stadtplanungsamts führte anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2014 aus, dass es aufgrund der Hanglage schwierig sei, beliebig hohe Bäume zu pflanzen. Eine starke Durchgrünung, wie sie für die Aaretalhänge in Art. 73 BO verlangt wird, könne nicht nur durch Gehölz, sondern beispielsweise auch durch den Verzicht auf eine Versiegelung und die Wahl eines Rasens erreicht werden. Locker eingestreute Bäume würden ausreichen, um den Charakter der Aaretalhänge zu erhalten.³²

Die Fachbehörde hat auch den neuen, hinsichtlich der Ersatzbepflanzung leicht geänderten Umgebungsgestaltungsplan gemäss den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren geprüft und dem Vorhaben zugestimmt (vgl. Stellungnahme der Stadt Bern vom 8. Juni 2015). Die zuvor gemachten Einschätzungen des Stadtplanungsamts können daher für die hier zu beurteilende Umgebungsgestaltung nach wie vor Geltung beanspruchen.

Auch hier ist der Fachmeinung zu folgen. Die Ersatzpflanzungen für die zu rodenden Bäume muss nach Art. 5 Abs. 1 BSchR geeignet sein. Eine geeignete Ersatzpflanzung bedeutet nicht, dass die gefälltten Bäume zwingend eins zu eins durch gleich hohe Baumarten zu ersetzen sind. Das Vorhaben sieht zahlreiche, vorab einheimische Bäume und Büsche als Ersatzbepflanzungen für die insgesamt zehn zu fällenden Bäume vor. Diese sind zwar oft kleinwüchsiger als die bestehenden Bäume, jedoch zahlreicher und dank der neuen Terrassierung auf verschiedenen Ebenen vorgesehen. Im Bereich oberhalb des Hauses – wo sich die Ersatzbepflanzungen mit den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren nicht geändert haben – werden die acht zu fällenden Bäume u.a. durch diverse mittelgrosse Baumarten (Waldkiefer, Feldahorn, Walnussbaum, Rotbuche) ersetzt. Damit bleibt die waldartige Atmosphäre in diesem Bereich erhalten.³³ Im Garten unterhalb des Chalets sollen die beiden hohen Robinien weichen. An dessen Stellen sind

³² Protokoll Augenschein vom 16. Oktober 2014, S. 18, Voten Stadt Bern.

³³ So auch Protokoll Augenschein vom 16. Oktober 2014, S. 18 unten, Votum Stadt Bern.

zahlreiche Bäume und Sträucher, vorab entlang der Parzellengrenzen, aber auch auf den neuen Terrassen vorgesehen (u.a. Amberbäume, Eiben, Waldkiefern, Tulpen-Magnolie, Felsenbirnen). Es ist kein Grund ersichtlich, wieso diese umfangreichen Ersatzpflanzungen unterhalb des Gebäudes für zwei zu fällende Bäume nicht ausreichend sein sollten, selbst wenn mit den Projektänderungen anstelle der Obstbäume an der westlichen Grundstücksgrenze neu nur Felsenbirnen vorgesehen sind. Auch wenn die waldartige, unberührte Atmosphäre durch die neue Terrassierung in diesem Bereich etwas verloren geht, ist die Begrünung nach wie vor ausreichend, um den Charakter des Aaretalhangs zu erhalten. Wie das Stadtplanungsamt richtig ausführt, ist auch die Vorgabe von Art. 73 BO, wonach im Aaretalschutzgebiet mindestens zwei Drittel des unüberbauten Grundstückareals zu begrünen sind, erfüllt. Ebenso sind nach der Projektänderung auf der Talseite des Gebäudes diverse Bäume vorgesehen, so dass auch die Bestimmung von Art. 73 BO eingehalten ist. Insgesamt erfüllen die vorgesehenen Ersatzpflanzungen die Anforderungen des BSchR und von Art. 73 BO.

f) Hinsichtlich der Rotbuche des Beschwerdeführers 27 führte Stadtgrün Bern in der Stellungnahme vom 13. August 2014 aus, die Sondierung der Firma Gartenkultur GmbH sei von ihnen besichtigt worden. Die Sondierung habe ergeben, dass von der Abgrabung voraussichtlich keine Hauptwurzeln der Buche betroffen seien.³⁴ Da die Buche laut der Fachbehörde mit der Veränderung der Standortbedingungen durch das geplante Bauwerk gewissen Stressfaktoren ausgesetzt wird, verlangt die Vorinstanz im Entscheid vom 14. April 2014 unter den Bedingungen/Auflagen, dass für die Festlegung der Baumschutzmassnahmen vor Baubeginn mit Stadtgrün Bern Kontakt aufzunehmen sei (Entscheid, S.11). Welche Massnahmen dies sein können, wird von Stadtgrün Bern in der Stellungnahme vom 13. August 2014 näher erläutert (Wurzelvorhang, geeignetes Füllsubstrat, Installation Bewässerung, Stammschutzfarbe gegen stärkere Sonneneinstrahlung). Der Einschätzung der Fachbehörde, wonach die Rotbuche auf dem Grundstück des Beschwerdeführers 27 durch das Bauvorhaben nicht gefährdet ist, kann gefolgt werden.

8. Stützmauern

³⁴ Vgl. Bericht Gartenkultur GmbH vom 3. Dezember 2013, Vorakten pag. 147.

a) Die Beschwerdeführenden bringen unter Hinweis auf die BSIG-Weisung "Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Artikel 1b BauG" vor, die im Aaretalschutzgebiet zulässige Höhe für Stützmauern von 3 m werde klar überschritten. Einerseits seien die Geländer über den Stützmauern unabhängig von der Materialisierung an die zulässige Höhe der Stützmauern anzurechnen; andererseits sei vom gewachsenen, und nicht vom fertigen Terrain an zu messen. Weiter bestehe ein funktionaler Zusammenhang zwischen den verschiedenen Stützmauern, da sich der Swimming-Pool nur durch die gewählte Methode der Terrassierung realisieren lasse. Von der Ferne würden die Mauern nicht einzeln, sondern als aufeinander gebaute Wände in Erscheinung treten. Die Mauern müssten daher zusammengerechnet werden. Die Beschwerdeführenden halten auch nach den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren an diesen Rügen fest.

Die Stadt Bern führte im vorinstanzlichen Entscheid aus, das Mass von 3 m werde nicht überschritten. Die Stützmauerhöhe werde in der Praxis der Stadt Bern ab dem fertigen Terrain bis Oberkant Stützmauer gemessen (sichtbare Mauerhöhe). Die offenen und durchsichtigen Geländer seien nicht aus dem gleichen Material wie die Stützmauern und würden deshalb nicht zur Stützmauerhöhe angerechnet. Es gehe bei Art. 74 BO in erster Linie um einen Gestaltungs- und Eingliederungsaspekt im Aaretalschutzgebiet. Daher würden nicht die gleichen Messkriterien gelten wie beim Festlegen des Grenzabstands oder der Baubewilligungspflicht bei Stützmauern und Einfriedungen. In der BSIG-Weisung würden die Begriffe Stützmauer und Einfriedung unterschieden. Art. 74 BO beziehe sich rein auf die Stützmauern.

Die Beschwerdegegner halten fest, dass in der Umgebung verschiedene Stützmauern eine Höhe von 3 m deutlich überschreiten würden. Dies zeige, dass Art. 74 BO nicht so verstanden werden könne, wie dies von den Beschwerdeführenden geltend gemacht werde.

b) Gemäss Art. 74 Abs. 2 BO dürfen Stützmauern im Aaretalschutzgebiet höchstens 3 m hoch sein; zudem sind sie zu bepflanzen.

Auch bezüglich dieser Bestimmung ist die Gemeindeautonomie zu beachten. Der Stadt kommt bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Die BVE als Rechtsmittelinstanz hat zu prüfen, ob die von der Stadt geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegt sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung

gegenüber der Auffassung der Stadt. Sie ist nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Stadt betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.³⁵

c) Unterhalb des Gebäudes sind vier Stützmauern geplant. Die unterste Stützmauer weist eine Höhe von 2.55 m ab fertigem Terrain auf, wobei hier das fertige Terrain mit dem gewachsenen Terrain zusammenfällt. Die sichtbare Höhe der drei darüber liegenden Stützmauern beträgt jeweils 1.8 m (ab fertigem Terrain), wobei die Mauern ab gewachsenem Terrain eine Höhe von 3.59 m, 4.36 m und 4.70 m aufweisen. Bei allen vier Stützmauern ist zusätzlich ein 1 m hohes Geländer vorgesehen.³⁶

d) Die umstrittene Bestimmung von Art. 74 Abs. 2 BO ist nach Ansicht der Stadt Bern keine Messvorschrift, sondern eine Gestaltungsvorschrift zum Schutz der Aaretalhänge. Indem ein klar definiertes Mass festgelegt wird, handelt es sich zwar auch um eine Messvorschrift. Der Ansicht der Stadt Bern kann jedoch insofern gefolgt werden, als dass die Bestimmung aufgrund ihrer systematischen Stellung in der Bauordnung (unter dem 5. Titel "Schutzvorschriften", Kapitel 2 "Aaretalhänge") primär ein ästhetisches Ziel verfolgt. Mit der Höhenbegrenzung auf 3 Meter soll erreicht werden, dass in den geschützten Aaretalhängen keine übergrossen, zu dominanten Stützmauern sichtbar sind, welche sich nicht in das Umgebungsbild einordnen. Die Messweise von Einfriedungen und Stützmauern bei der Frage der Baubewilligungspflicht (Art. 1b BauG, Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD, BSIG-Weisung) behandelt eine gänzlich andere Thematik und ist daher vorliegend nicht relevant. Ebenso wenig können die Messkriterien beigezogen werden, die beim Festlegen des nachbarrechtlichen Grenzabstands gelten.

e) Dieser gestalterische/ästhetische Hintergrund der Bestimmung macht deutlich, dass bei der Höhenvorgabe von maximal 3 m nur der sichtbare Bereich der Stützmauer relevant sein kann. Es ist daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ab dem fertigen Terrain, und nicht ab dem gewachsenen Terrain zu messen. Mit dieser Bestimmung werden nach dem klaren Wortlaut zudem einzig die Stützmauern behandelt. Ob sich das

³⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 65 N. 2 ff.

³⁶ Vgl. Plan "Schnitt A-A", auf Plan Nr. 056.01_504, Fassaden/Schnitte, vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015.

aufgeschüttete Gelände unter dem fertigen Terrain in die Umgebung einpasst, hat nichts mit dieser Bestimmung zu tun, sondern ist mittels der allgemeinen Ästhetikvorgaben zu beantworten (vgl. E. 6).

Aus dem Wortlaut der Bestimmung und deren Zweck, dem Schutz der Aaretalhänge, lässt sich auch ableiten, dass – der Ansicht der Stadt Bern folgend – die Geländer/Absturzsicherungen nicht an die zulässige Höhe von 3 m anzurechnen sind. Die Bestimmung spricht nur von Stützmauern. Darunter sind die Mauern zu verstehen, die das dahinterliegende Gelände stützen. Dem Geländer kommt eine andere Funktion zu. Die Geländer/Absturzsicherungen heben sich zudem optisch von den Stützmauern ab und sind auch aus diesem Grund nicht an die Höhe der Stützmauern anzurechnen. Die zweite Vorgabe von Art. 74 Abs. 2 BO, wonach die Stützmauern zu begrünen sind, kann sich ebenfalls nicht auf die in der Regel offenen oder sightdurchlässigen Geländer/Absturzsicherungen beziehen. Auch dies spricht dafür, dass die Geländer bei der Höhenvorgabe derselben Bestimmung nicht zu berücksichtigen sind. Die Stadt Bern belegte ihre Praxis schliesslich mit dem Beispiel des Bärenparks (vgl. Schreiben vom 15. August 2014). Der beigelegte Plan macht deutlich, dass auch dort die Stützmauerhöhe ohne Absturzsicherung gemessen wurde. Die Beschwerdeführenden dagegen belegen nicht näher, wieso entgegen dem klaren Wortlaut der Bestimmung die Geländer/Absturzsicherungen anzurechnen wären.

f) Anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2014 bestätigte der Vertreter des Bauinspektorats die Praxis der Stadt Bern, wonach die versetzten Stützmauern in der Höhe nicht zu addieren sind. Dabei verwies er auch auf die Bauordnungen von 1979 und 2003, worin noch ausdrücklich festgehalten wurde, dass die maximal drei Meter hohen Stützmauern gestaffelt angeordnet werden können.³⁷ In der neuen Bauordnung sei dies zwar nicht mehr erwähnt, da diese möglichst schlank gehalten werden sollte; die Praxis der Stadt sei aber dieselbe geblieben.³⁸ Auch dieser Ansicht ist zu folgen. Der Hinweis der Beschwerdeführenden auf die BSIG-Weisung "baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG" (und dort die Ausführungen zu Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD) ist auch diesbezüglich irrelevant, da Art. 74 Abs. 2 BO – wie erwähnt – hauptsächlich eine Gestaltungsnorm darstellt und damit nichts mit der Frage der Baubewilligungspflicht der Stützmauern zu tun hat. Entscheidend ist vielmehr, ob die versetzten Stützmauern noch als

³⁷ Vgl. vom Bauinspektorat eingereichte Beilagen anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2014.

³⁸ Protokoll des Augenscheins vom 16. Oktober 2014, S. 24, Votum Stadt Bern.

Einzelelemente wahrgenommen werden oder ob sie wie eine einzige, grosse Mauer wirken. Letzteres wäre höchstens dann der Fall, wenn die Stützmauern sehr nah beieinander liegen würden und die dazwischen liegende Fläche kaum nutzbar wäre, so dass von einer offensichtlichen Umgehung dieser Bestimmung gesprochen werden könnte. Mit den vorliegend geplanten Terrassierungen entstehen zwischen den Stützmauern nutzbare Gartenflächen. Der Abstand zwischen den Stützmauern beträgt zwischen 3 m und gut 6.5 m (vgl. Situationsplan vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015). Dieser Abstand ist gross genug, dass die Stützmauern – sofern sie aus der Distanz überhaupt erkennbar sind – als einzelne Mauern wahrgenommen werden. Insofern vermag die Ansicht der Beschwerdeführenden, wonach die Höhe der einzelnen Stützmauern bei Anwendung von Art. 74 Abs. 2 BO zusammenzurechnen sind, nicht zu überzeugen. Würde man dieser Ansicht folgen, wären Terrassierungen mit mehreren Stützmauern in den steilen Aaretalhängen und damit die bessere Nutzbarmachung dieses Geländes (in der Wohnzone) kaum je zulässig. Dies entspricht auch nicht der gelebten Praxis, wie die zahlreichen Beispiele der Fotodokumentation zeigen, welche das Bauinspektorat der Stadt Bern anlässlich des Augenscheins eingereicht hat.

g) Zusammenfassend ist die Auslegung der Stadt Bern von Art. 74 Abs. 2 BO, wonach die Stützmauern bei dieser Bestimmung ab fertigem Terrain und ohne Geländer/Absturzsicherung zu messen und bei mehreren, gestaffelten Stützmauern nicht zu addieren sind, rechtlich haltbar und mit Blick auf die Gemeindeautonomie zu bestätigen. Damit halten die Stützmauern die Vorgabe von Art. 74 Abs. 2 BO ein. Die Beschwerden erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet.

9. Baupolizeiliche Masse

a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 26 rügen, die maximal zulässige Gebäudetiefe von 12 m sei massiv überschritten worden. So hätten die Beschwerdegegner im Rahmen der Projektänderung vorgegeben, auf den geplanten Fitness-/Wellnessraum im 2. Untergeschoss zu verzichten und an dessen Stelle einen Gartenraum mit Holzverschlagfassade zu erstellen. Es sei offensichtlich, dass diese Anpassungen lediglich vorgeschoben seien und der Gartenraum schlussendlich dennoch als Fitness-/Wellnessraum genutzt werde. So bleibe die Glasfensterfront bestehen und es werde lediglich pro-forma eine Fassade mit Holzverschlag davor gesetzt. Es handle sich daher

beim "Gartenraum" nicht um einen unbewohnten An- und Nebenraum, weshalb er bei der Berechnung der Gebäudetiefe anzurechnen sei. Eine objektive Besonderheit, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen würde, liege nicht vor. Der Beschwerdeführer 27 ergänzt, die Vorinstanz habe nicht geprüft, ob der Raum von seiner Ausgestaltung her nicht als bewohnt gelten müsse. Da Nutzungsänderungen im Innern von der Baukontrolle kaum kontrolliert werden könnten, müsse sichergestellt werden, dass der Gartenraum tatsächlich einen unbewohnten Anbau darstelle. Dabei seien Kriterien für die objektive Wohnbarkeit wie Belichtung, Erschliessung, Isolation, Beheizung usw. heranzuziehen. Diese Kriterien seien vorliegend nicht geprüft worden. Die Umgehung zur ursprünglich vorgesehenen Nutzung sei ohne bauliche Änderungen möglich, so dass der Raum als bewohnt angerechnet werden müsse.

b) Gemäss Art. 48 und 49 BO sind unbewohnte An- und Nebenbauten nicht an die Gebäudelänge und -tiefe anzurechnen. Wie der Beschwerdeführer 27 richtig ausführt, kann für die Frage, ob es um einen bewohnten oder unbewohnten Anbau handelt, die Rechtsprechung zur Anrechenbarkeit eines Raums zur Bruttogeschossfläche hinzugezogen werden. Danach ist die objektive, tatsächliche Verwendbarkeit entscheidend. Es ist also nicht massgebend, ob die Fläche zum Wohnen dient oder bestimmt ist, sondern ob sie objektiv zum Wohnen benutzt werden kann. Kriterien dazu sind etwa das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) sowie die innere Ausgestaltung der Räume. Dabei sind nicht alle Elemente gleich wichtig; vielmehr ist eine gesamthafte Würdigung vorzunehmen. Zu berücksichtigen sind auch Räume, die mit geringem Aufwand in einen für das Wohnen verwendbaren Raum umgewandelt werden können.³⁹

c) Im Rahmen einer Projektänderung im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren wurde der ursprünglich geplante Fitness- und Wellnessraum im Bereich des zweiten Untergeschosses (maximale Breite im südwestlichen Bereich 6.21 m, Länge 15.43 m)⁴⁰ durch einen kleineren Gartenraum ersetzt (3.80 m x 15 m). Mit den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren hat die Bauherrschaft den Gartenraum nochmals redimensioniert (3.42 m x 15.97 m). Damit wurde der Gartenraum in den Dimensionen verändert und weist insgesamt eine etwas kleinere Fläche auf. Die ursprünglich vorgesehenen Räume Garderobe/Dusche/WC und Sauna wurden entfernt, das eingezeichnete Mobiliar

³⁹ VGE 100.2014.304 vom 12. März 2015, E.4.2 mit weiteren Hinweisen.

⁴⁰ Vgl. Vorakten, pag. 508, ungültiger Plan Grundrisse.

(Whirlpool, Fitnessgeräte, Liegen, Schränke) ebenfalls. Ein Oblichtband von 2.3 m² ist nach wie vor vorgesehen⁴¹, ansonsten hat der Raum keine Fenster. Die dünne Holzfassade verfügt noch über eine Schiebetüre gegen die Terrasse hin, während beim ursprünglich geplanten Fitness- und Wellnessraum noch eine grosse Fensterfront mit zwei Schiebetüren vorgesehen war.⁴²

d) Der vorliegende Gartenraum kann trotz seiner Grösse und Raumhöhe im geplanten Zustand objektiv nicht zum Wohnen benutzt werden. Auch kann er nicht ohne grösseren Aufwand in einen für das Wohnen verwendbaren Raum umgewandelt werden. So verfügt der Raum über keine Fenster. Das bescheidene Oblichtband reicht zum Wohnen nicht aus (vgl. Art. 64 Abs. 1 BauV). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 1 bis 26 ergibt sich aus dem relevanten Plan⁴³ nicht, dass hinter der gartenseitigen Holzfassade zusätzlich eine Glasfensterfront vorgesehen wäre. Ohne grösseren Aufwand liessen sich daher auch in diesem Bereich keine Fensterflächen einbauen. Weiter sind keine Sanitärräume vorhanden und der Raum ist, zumindest im Bereich der Holzfassade, nicht isoliert. Im vorinstanzlichen Entscheid vom 14. April 2014 wurde zudem mittels Auflage vorgeschrieben, dass der Gartenraum nicht beheizt werden darf (S. 10 Entscheid). Damit gilt der Raum als unbewohnte Anbaute und ist nicht an die Gebäudelänge und -tiefe anzurechnen.

Dasselbe gilt – entgegen den Andeutungen des Beschwerdeführers 27 in der Stellungnahme vom 21. Mai 2015 – auch für den Kellerraum im Erdgeschoss und den gedeckten Parkplatz im 1. Obergeschoss. Beide Räume auf der Hinterseite des Hauses können nicht zum Wohnen benutzt werden und wurden zu Recht als unbewohnte An- und Nebenbauten behandelt.

e) Der Rüge des Beschwerdeführers 27, wonach die Einstellhalle auf der Nordostseite des Chalets den Grenzabstand nicht einhalte, da es sich nicht um eine unterirdische Baute handle, begegneten die Beschwerdegegner mit der Projektänderung II vom 20. April 2015 / 30. Juni 2015. Mit dieser Projektanpassung wurde die Einstellhalle allseitig 2 m von der

⁴¹ Plan Grundriss 2. Untergeschoss vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015.

⁴² Vgl. Vorakten pag. 509, ungültiger Plan Fassaden, Südwestansicht sowie aktueller Plan Fassaden vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015.

⁴³ Plan Grundriss 2. Untergeschoss vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015.

Parzellengrenze zurückgenommen.⁴⁴ Damit hält sie den für unbewohnte Nebenbauten relevanten Grenzabstand von 2 m ein (Art. 35 Abs. 1 Bst. a BO), so dass dieser Mangel – wie dies auch der Beschwerdeführer 27 in seinen Schlussbemerkungen feststellt – behoben wurde.

10. Rutschung, Gefahrengebiet

a) Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass eine Teilfläche des Baugrundstückes im östlichen Bereich des Hauses gemäss synoptischer Gefahrenkarte als Hangrutschgebiet ausgewiesen sei. Es bestehe die Gefahr, dass das Wohnhaus und die Nachbarsparzellen durch den massiven Terraineingriff ins Rutschen geraten würden. Um eine seriöse Beurteilung der Hangrutschgefährdung vornehmen zu können, seien nähere Abklärungen unabdingbar. Solange keine konkrete Vorabklärung erfolge und kein geologisches Gutachten vorliege, dürfe ein solches Bauprojekt nicht bewilligt werden. Es genüge nicht, mit Nebenbestimmungen im Entscheid zu verlangen, dass "entsprechende Massnahmen zu treffen" seien, wenn nicht geklärt worden sei, welche Massnahmen dies seien. Da die öffentliche Ordnung wegen Hangrutschgefahr gefährdet sei, werde Art. 35 Abs. 1 BewD verletzt.

Nach den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren führen die Beschwerdeführenden zusätzlich aus, durch den geänderten Pool ohne Anschluss an die Kanalisation erhöhe sich die Gefahr eines Hangrutsches zusätzlich. Durch die Versickerung des Poolwassers werde die Hangstabilität weiter geschwächt.

b) Grundsätzlich sind nach Art. 21 Abs. 1 BauG Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Personen und Sachen dürfen nach Art. 57 Abs. 1 BauV weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden. Diese Bestimmung verweist zudem auf die einschlägigen Normen der Fachverbände.

c) Es ist unbestritten und bekannt, dass der Untergrund der Aaretalhänge nicht einfach überbaut werden kann. Für das vorliegende Gebiet ergibt sich dies auch aus dem Bericht

⁴⁴ Vgl. Grundriss 1. Obergeschoss vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015.

über die Baugrundverhältnisse an der Al. _____ Strasse 16/18 der AP. _____ AG vom 24. Juni 2011.⁴⁵ Allerdings kommt dieser Bericht nicht zum Schluss, dass die Baugrundverhältnisse eine Überbauung des umstrittenen Gebiets nicht zulassen würden.

Es ist weiter zu beachten, dass gemäss der synoptischen Gefahrenkarte nur ein kleiner Teil der Bauparzelle im östlichen Bereich in einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) liegt. In gelben Gefahrengebieten sind Bauten und Anlagen jeder Art grundsätzlich zulässig.⁴⁶ Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist in solchen Gefahrengebieten nur bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Vorliegend handelt es sich nicht um ein besonders sensibles Bauvorhaben. Für normale Objekte in Gebieten mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) gelten gemäss einer Arbeitshilfe des Kantons keine öffentlich-rechtlichen Einschränkungen. Hier sind Personen nicht gefährdet und Schäden können in der Regel mit einfachen Massnahmen vermieden werden. Es erscheint deshalb angemessen, die notwendigen Massnahmen der Eigenverantwortung der Bauherrschaft zu überlassen.⁴⁷

Die Beschwerdegegner haben mehrfach signalisiert, dass sie diese Eigenverantwortung wahrnehmen wollen. So brachten sie etwa in einem Schreiben an die Stockwerkeigentümergeinschaft AJ. _____ Quai 29-37 vom 21. April 2014⁴⁸ zum Ausdruck, dass sie deren Bedenken betreffend Baugrund ernst nehmen. Sie hätten ein Team von professionellen Geologen und Ingenieuren zusammengestellt, welches auf das Bauen am Aarehang spezialisiert sei. Dieses Team werde die Situation zusätzlich zu den bereits bestehenden Erkenntnissen vertieft analysieren; basierend darauf würden entsprechende Sicherungsmassnahmen bei der Umgebungsgestaltung getroffen. Dies bestätigten die Beschwerdegegner in ihrem Schreiben vom 8. Juni 2015 zuletzt nochmals. Diese Aussagen sind glaubhaft, zumal die sichere, den Regeln der Baukunde entsprechende Bauweise auch im eigenen Interesse der Bauherrschaft ist (vgl. nachfolgend).

⁴⁵ Beilage 12 Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 26.

⁴⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 6 N. 6.

⁴⁷ Amt für Gemeinden und Raumordnung; Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung, Arbeitshilfe 2009, S. 5.

⁴⁸ Beilage 13 Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 26.

d) Zudem ist Folgendes zu beachten: Die Bauherrschaft ist nach Art. 57 Abs. 1 BauV verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten, mehr wird mit wenigen Ausnahmen im Baurecht nicht verlangt. Ob später in allen Punkten nach den Regeln der Baukunde gebaut wird, kann wegen der Vielfältigkeit der sicherheitstechnischen Fragen im Laufe der Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bilden, das vorgängig durchgeführt wird. Das Projektierungsverfahren ist im Zeitpunkt der Baueingabe noch nicht derart weit fortgeschritten, dass alle Details der Bauausführung bereits bekannt sind. Es wäre wegen des damit verbundenen Aufwandes auch nicht verhältnismässig, wenn alle sich aus den Regeln der Baukunde ergebenden Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und die Lösungen dafür beigelegt werden müssten, wenn noch gar nicht klar ist, ob überhaupt gebaut werden darf. Das Baurecht beschränkt sich deshalb darauf, die Bauherrschaft auf die geltenden Regeln der Baukunde zu verweisen.

Dass die Regeln der Baukunde eingehalten werden müssen, gilt auch für den vorliegenden Fall, ohne dass dies ausdrücklich als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden muss. Die Beschwerdegegner haben die nach den Umständen sich aufdrängenden Sicherheitsvorkehrungen als unmittelbar anwendbare Verhaltensvorschriften ohne weiteres zu beachten. Die aktuelle Bautechnik gestattet zudem selbst bei schwierigem Bauuntergrund einwandfreie Lösungen. Die Nichtbeachtung der Regeln der Baukunde kann nicht nur zivilrechtliche Schadenersatzansprüche, sondern auch ein strafrechtliches Verfahren nach sich ziehen (Art. 229 StGB⁴⁹).

Aus diesen Gründen kann darauf verzichtet werden, bereits jetzt weitere Abklärungen zur Geologie und zur Hangsicherung vorzunehmen. Die diesbezüglichen Anträge der Beschwerdeführenden sind somit abzuweisen.

e) Hinsichtlich des geplanten Bio-Pools ohne Anschluss an die Kanalisation reichten die Beschwerdegegner nach Anfrage des Rechtsamts ein Schreiben der Gartenkultur GmbH ein, welches dessen Funktionsweise näher erläutert. Darin wird ausgeführt, dass der Pool ohne chemische Zusätze gereinigt werde und mit Regenwasser funktioniere, weshalb der Überschuss als Giesswasser gebraucht werden könne. Die Verdunstung halte sich mit dem Regen in etwa in der Waage. Bei absoluten Notfällen könne der mit dem Pool

⁴⁹ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

verbundene Regenwassertank über eine Klappe, die an die Kanalisationsleitung montiert werde, über die Kanalisation abgeleitet werden. Der Pool werde auch im Winter nicht entleert. Es sei ein Expansionsbecken für einen allfälligen Überlauf geplant.

Diese Ausführungen zeigen, dass der Pool ohne Versickerung funktioniert. Die dazu im Widerspruch stehende Beschriftung des Pools mit der Klammerbemerkung "Versickerung" im massgebenden Plan Werkleitungen ist daher zu streichen (vgl. Plan Umgebungsgestaltung/Werkleitungen vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015, mit Korrektur der BVE vom 11. August 2015). Entgegen den Befürchtungen der Beschwerdeführenden besteht damit nicht die Gefahr, dass der Baugrund durch den Pool zusätzlich instabiler wird. Das Wasser des Pools versickert nicht und die Wasseraufbereitung und die Reinigung erfolgt ohne Chemikalien. Es besteht daher keine Gefahr einer Gewässerverunreinigung, weshalb entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 27 für den Pool keine Gewässerschutzbewilligung erforderlich ist (vgl. Art. 11 Abs. 1 KGschG⁵⁰, Art. 26 KGV⁵¹). Ebenso kann unter diesen Umständen auf das Einholen eines Amtsberichts bei der kantonalen oder kommunalen Fachstelle verzichtet werden. Der diesbezügliche Beweisantrag des Beschwerdeführenden 27 ist abzuweisen.

Auf den von den Beschwerdegegnern mit Schreiben vom 8. Juni 2015 eventualiter⁵² eingereichten Umgebungsgestaltungsplan, welcher wieder einen Pool mit Anschluss an die Kanalisation vorsieht, ist damit nicht näher einzugehen. Sowieso können Projektänderungen nicht in Form eines Eventualbegehrens zum Gegenstand des Verfahrens gemacht werden.⁵³

11. Weitere Rügen nach Projektänderungen im Beschwerdeverfahren

Der Beschwerdeführer 27 bringt nach den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren verschiedene Rügen zur Thematik "ungenügende und widersprüchliche Baugesuchsunterlagen" vor. Soweit diese Vorbringen nicht schon weiter vorne behandelt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Ausführungen, dass diese unbegründet sind:

⁵⁰ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGschG; BSG 821.0).

⁵¹ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

⁵² Für den Fall, dass der Pool ohne Anschluss an die Kanalisation nicht bewilligt werden könnte.

⁵³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c.

- Die Rüge, wonach die Pläne "Terrainschnitte" (056.01_505) sowie "Vergleich Geländelinie" (056.01_075) im Rahmen der Projektänderung II nicht angepasst worden seien und daher Widersprüche aufweisen würden, behoben die Beschwerdegegner mittels Nachreichung dieser angepassten Pläne. Der Beschwerdeführer 27 vertritt in den Schlussbemerkungen vom 13. Juli 2015 noch immer die Ansicht, der Plan "Terrainschnitte" (056.01_505) sei nicht verbessert worden. Es gehe aus der Ansicht Süd-Ost nicht hervor, wo die Grenze zu seiner Parzelle verlaufe. Entgegen diesen Ausführungen haben die Beschwerdegegner diesen Plan den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Zudem ist es gar nicht möglich, auf einem Schnittplan entlang der Parzellengrenze zwischen dem Grundstück der Beschwerdegegner und demjenigen des Beschwerdeführers 27 die Grenze zur Parzelle des Letzteren kenntlich zu machen. In der Stellungnahme vom 21. Mai 2015 rügte der Beschwerdeführer 27 selbiges noch für die Ansicht Süd-Ost des Plans "Fassaden/Schnitte" (056.01_504). Doch auch auf diesem Fassadenplan kann die Grenze zur Nachbarsparzelle des Beschwerdeführers 27 nicht eingetragen werden.
- Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 27 ergibt sich aus den Plänen (vgl. v.a. Umgebungsgestaltungsplan und Plan "Terrainschnitte entlang der Grenzen"), wie die Terrainanschlüsse zu den Nachbarsparzellen gestaltet werden sollen.
- Weiter bringt der Beschwerdeführer 27 vor, wesentliche Schnitte (z.B. durch Garage und Nebenbauten) würden fehlen, so dass kaum kontrolliert werden könne, ob die baupolizeilichen Bestimmungen eingehalten würden. Auf dem Plan Fassaden/Schnitte" (056.01_504) befindet sich ein "Schnitt A-A", welcher sowohl die Garage als auch die weiteren An- und Nebenbauten umfasst. Im Übrigen wird vom Beschwerdeführer 27 nicht näher ausgeführt, welche weiteren Schnitte fehlen und welche baupolizeilichen Masse nicht kontrolliert werden können. Darauf ist mangels genügender Begründung nicht einzutreten (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Ein Mangel ist auch diesbezüglich nicht erkennbar.
- Der Verlauf des gewachsenen Terrains gemäss dem von der Vorinstanz bewilligten Plan "Terrainschnitte" (056.01_505) unterscheidet sich nach Ansicht des Beschwerdeführers 27 deutlich vom Verlauf gemäss neu eingereichtem Plan vom 23. Juni 2015 (mit Stempel Rechtsamt BVE vom 30. Juni 2015), vorab beim Schnitt entlang der Süd-Ost-Grenze. Es sei unklar, welcher Terrainverlauf nun korrekt sei. Relevant und zu beurteilen ist einzig der aktuelle Plan "Terrainschnitte" der Projektänderung II (vom 23. Juni 2015, Stempel Rechtsamt BVE vom 30. Juni 2015).

Die durchgezogene Linie in diesem Plan, auf welche sich der Beschwerdeführer 27 beruft, ist nicht bezeichnet. Es ist daher unklar, ob damit überhaupt der gewachsene Terrainverlauf dargestellt wird. Dies kann offen bleiben, da sich der Verlauf des gewachsenen Terrains aus dem Plan "Fassaden/Schnitte" ergibt (dort als gestrichelte Linie eingetragen und beschriftet; zudem identisch mit dem von der Vorinstanz bewilligten Plan "Fassaden/Schnitte"). Der Beweisantrag auf Überprüfung der Terrainaufnahmen durch einen unabhängigen Geometer wird daher abgewiesen.

- Es fehle ein nachgeführter Nachweis der Begründung, obwohl die Verhältnisse nicht mehr identisch seien mit dem erstinstanzlich bewilligten Projekt. Zwar findet sich in den Vorakten ein Plan "Nachweis Begründung" zum erstinstanzlich bewilligten Projekt⁵⁴. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers 27 wurde dieser Plan jedoch von der Vorinstanz nicht bewilligt, fehlt doch ein Stempel der Vorinstanz mit der Baukontrollnummer. Ein solcher ist bei den Projektplänen nach Art. 14 BewD auch nicht aufgeführt und ist daher nicht zwingend. Im Übrigen ist auch ohne diesen Nachweis klar, dass die Zwei-Drittel-Regel von Art. 73 BO auch nach den Projektänderungen noch erfüllt (vgl. auch E. 7d); die Grösse der geplanten Grünfläche hat sich kaum verändert.
- Ob hinsichtlich der Stützmauern auf dem Vorplatz die Vorschriften von Art. 79h ff. EG ZGB⁵⁵ eingehalten sind, ist eine Frage privatrechtlicher Natur. Soweit sich der Beschwerdeführer 27 auf diese Bestimmungen berufen will, steht ihm dafür der zivilrechtliche Weg offen.
- Schliesslich bringt der Beschwerdeführer 27 vor, im Situationsplan sei ein Zugangstor eingetragen, das in den anderen Plänen nicht in Erscheinung trete und auch nicht profiliert worden sei. Eine Ansicht fehle. Auf der Grenze stehe zudem ein Profil, dessen Bedeutung nicht zugeordnet werden könne. Es ist zwar richtig, dass das im Situationsplan mit zwei roten Strichen gekennzeichnete Zugangstor in anderen Plänen nicht ersichtlich ist. Allerdings kann nicht verlangt werden, dass sämtliche Einzelheiten eines Bauvorhabens bereits im Stadium des Bewilligungsverfahrens mittels Detailansichten kenntlich gemacht werden. Eine Profilierung hierfür ist nicht zwingend, da aus der Profilierung nur die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute ersichtlich sein

⁵⁴ Vorakten pag. 139.

⁵⁵ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

müssen.⁵⁶ Weiter dient die Profilierung bloss der Veranschaulichung des Vorhabens; verbindlich sind letztlich nur die Projektpläne. Es kann daher offen bleiben, welche Bedeutung dem Profil auf der Grenze zukommt.

12. Zusammenfassung und Kosten

a) Das Vorhaben entspricht den massgebenden Vorschriften und die Projektänderungen (gemäss den Plänen vom 17. April 2015 und 23. Juni 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015 und 30. Juni 2015) werden bewilligt. Was die mit den Projektänderungen berücksichtigten Einwände der Beschwerdeführenden betrifft, sind die Beschwerden gegenstandslos geworden. Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen und der Gesamtentscheid der Stadt Bern vom 14. April 2014 wird bestätigt.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anlässlich des Augenscheins, aufgrund der umfangreichen Instruktionsmassnahmen und anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die weiteren, vom Beschwerdeführer 27 beantragten Beweismittel (Bericht kantonaler Bauinspektor zu den baupolizeilichen Fragen, Bericht TBA zum Bauen im Gefahrengebiet, Abklärung zur technischen Realisierbarkeit von Bauherrschaft), kann daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁵⁷). Vorliegend wurden zwei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen für die beiden Beschwerden auf je Fr. 3'000.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. Fr. 2'000.00 reduziert. Für den Augenschein vom 16. Oktober 2014 wird in Anwendung von

⁵⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 20.

⁵⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.00 erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 700.00 für den Bericht vom 2. September 2014 gemäss Rechnung vom 9. September 2014, Fr. 300.00 für den Augenschein gemäss Rechnung vom 23. Oktober 2014 und Fr. 500.00 für den Bericht vom 19. Mai 2015 gemäss Rechnung vom 30. Mai 2015) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit Fr. 6'000.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.⁵⁸ Im vorliegenden Verfahren haben die Beschwerdegegner den Einwänden der Beschwerdeführenden betreffend Ortsbild- und Umgebungsschutz sowie betreffend Grenzabstand der Einstellhalle mit den Projektänderungen Rechnung getragen. In diesen Punkten gelten sie als unterliegende Partei. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Stadt Bern bestätigt. Diesbezüglich gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend. Insgesamt erachtet die BVE die Beschwerdegegner bei beiden Beschwerden als jeweils zu einem Drittel unterliegend.

Somit rechtfertigt es sich, den Beschwerdegegnern einen Drittel der gesamten Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 2'000.00, anzulasten. Die Beschwerdeführenden 1 bis 26 und der Beschwerdeführer 27 haben grundsätzlich ebenfalls jeweils einen Drittel der Verfahrenskosten, ausmachend je Fr. 2'000.00, zu tragen.

Zusätzlich ist aber zu beachten, dass die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden in zwei Bereichen (Zustellen Fach- und Amtsberichte E. 3, Begründungspflicht E. 4) verletzt hat. Behördliche Fehlleistungen stellen besondere Umstände im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar, die sich auf die Kostenverlegung auswirken.⁵⁹ Aus diesem Grund werden die Verfahrenskosten der Beschwerdeführenden um jeweils einen Zwölftel der gesamten Verfahrenskosten und damit um je Fr. 500.00 reduziert. Dieser Betrag wird der Vorinstanz, welche die Gehörsverletzung zu verantworten

⁵⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5.

⁵⁹ Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 03.09.2003, E. 3.2, in BVR 2004 S. 138.

hat, auferlegt. Der Vor-Instanz können jedoch keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG), weshalb diese Kosten vom Kanton zu tragen sind. Den Beschwerdeführenden 1 bis 26 und dem Beschwerdeführer 27 verbleiben somit Verfahrenskosten von jeweils Fr. 1'500.00.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wie bereits ausgeführt unterliegen die Beschwerdegegner bei beiden Beschwerden jeweils zu einem Drittel. Sie haben daher den Beschwerdeführenden 1 bis 26 und dem Beschwerdeführer 27 jeweils einen Drittel der Parteikosten zu ersetzen. Wegen der Gehörsverletzung wird die Vorinstanz zudem verpflichtet, den Beschwerdeführenden 1 bis 26 und dem Beschwerdeführer 27 zusätzlich jeweils einen Zwölftel der Parteikosten zu ersetzen. Auf der anderen Seite haben die Beschwerdeführenden 1 bis 26 und der Beschwerdeführer 27 jeweils einen Drittel der Parteikosten der Beschwerdegegner zu übernehmen.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden 1 bis 26 beläuft sich auf Fr. 19'296.90 (Honorar Fr. 17'110.00, Auslagen Fr. 757.50, Mehrwertsteuer Fr. 1'429.40). Diejenige der Anwältin des Beschwerdeführers 27 beträgt Fr. 16'930.75 (Honorar Fr. 15'220.00, Auslagen Fr. 456.60, Mehrwertsteuer Fr. 1'254.15). Der Anwalt der Beschwerdegegner schliesslich hat eine Kostennote in der Höhe von Fr. 12'916.80 (Honorar Fr. 11'800.00, Auslagen Fr. 160.00, Mehrwertsteuer Fr. 956.80) eingereicht.

Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁶⁰ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁶¹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als überdurchschnittlich zu werten, da im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zwei Projektänderungen zu behandeln

⁶⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811).

⁶¹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

waren und das Rechtsamt der BVE diverse Instruktionsschritte vornahm, zu welchen die Parteien Stellung zu nehmen hatten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von Fr. 1'500'000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Nach dem Gesagten erscheint ein Honorar von Fr. 9'000.00 als angemessen.

Die Parteivertretung der Beschwerdeführenden 1 bis 26 verlangt einen Zuschlag von 45 Prozent gemäss Art. 9 PKV. Auch die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers 27 überschreitet den Kostenrahmen gemäss Art. 11 Abs. 1 PKV. Ein Zuschlag von bis zu 100 Prozent auf das Honorar wird gewährt bei Verfahren, die besonders viel Zeit und Arbeit beanspruchen, wie namentlich bei schwieriger und zeitraubender Sammlung oder Zusammenstellung des Beweismaterials, bei grossem Aktenmaterial oder umfangreichem Briefwechsel, wenn ein wesentlicher Teil des Aktenmaterials oder des Briefwechsels in einer anderen als der Gerichtssprache vorliegt, oder bei besonders komplexen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen (Art. 9 PKV, Art. 16 PKV). Ein solches Verfahren liegt hier nicht vor. Der überdurchschnittliche Zeitaufwand wird bereits bei der Bemessung des Parteikostenersatzes innerhalb des Rahmentarifs genügend berücksichtigt.

Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden 1 bis 26 wird daher auf Fr. 10'538.10 (Honorar Fr. 9'000.00, Auslagen Fr. 757.50, Mehrwertsteuer Fr. 780.60) gekürzt, diejenige der Anwältin des Beschwerdeführers auf Fr. 10'213.15 (Honorar Fr. 9'000.00, Auslagen Fr. 456.60, Mehrwertsteuer Fr. 756.55) und diejenige des Anwalts der Beschwerdegegner auf Fr. 9'892.80 (Honorar Fr. 9'000.00, Auslagen Fr. 160.00, Mehrwertsteuer Fr. 732.80)

Insgesamt führt dies zum Ergebnis, dass die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden 1 bis 26 Parteikosten in der Höhe von Fr. 3'512.70 und dem Beschwerdeführer 27 Parteikosten in der Höhe von Fr. 3'404.40 zu ersetzen hat. Die Beschwerdeführenden 1 bis 26 sowie der Beschwerdeführer 27 haben den Beschwerdegegnern jeweils Parteikosten in der Höhe von Fr. 3'297.60 zu ersetzen. Schliesslich hat die Stadt Bern den Beschwerdeführenden 1 bis 26 Parteikosten in der Höhe von Fr. 878.20 und dem Beschwerdeführer 27 Parteikosten in der Höhe von Fr. 851.10 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. a) Die Projektänderungen (gemäss den Plänen vom 17. April 2015 und 23. Juni 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015 und 30. Juni 2015) werden bewilligt. Insofern sind die Beschwerden gegenstandslos geworden.

- b) Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen und der Gesamtentscheid der Stadt Bern vom 14. April 2014 wird bestätigt.

2. Massgebend sind die folgenden Pläne:
 - Plan 056.01_501 Situation 1:500 vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015
 - Plan 056.01_502 Umgebungsgestaltung/Werkleitungen 1:100 vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015 (mit Korrektur der BVE vom 11. August 2015)
 - Plan 056.01_503 Grundrisse 1:100 vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015
 - Plan 056.01_504 Fassaden/Schnitte 1:100 vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015
 - Plan 056.01_505 Terrainschnitte 1:100 vom 23. Juni 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 30. Juni 2015
 - Plan 056.01_071 Nachweis Gebäudegrösse/-höhe 1:200 vom 17. April 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 20. April 2015
 - Plan 056.01_075 Vergleich Geländelinie 1:200 vom 23. Juni 2015, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 30. Juni 2015

3. Je ein Satz der Pläne gemäss Ziffer 2 geht an die Beschwerdegegner und die Stadt Bern.

4. Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 6'000.00 festgelegt. Davon haben die Beschwerdegegner Fr. 2'000.00, die Beschwerdeführenden 1 bis 26 Fr. 1'500.00 und der Beschwerdeführer 27 Fr. 1'500.00 zu bezahlen. Die restlichen Verfahrenskosten von Fr. 1'000.00 trägt der Kanton. Die Beschwerdegegner sowie Beschwerdeführenden 1 bis 26 haften jeweils solidarisch für den von ihnen geschuldeten Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

5. a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 26 haben den Beschwerdegegnern einen Drittel der Parteikosten, ausmachend Fr. 3'297.60 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1 bis 26 haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- b) Der Beschwerdeführer 27 hat den Beschwerdegegnern einen Drittel der Parteikosten, ausmachend Fr. 3'297.60 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.
- c) Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden 1 bis 26 einen Drittel der Parteikosten, ausmachend Fr. 3'512.70 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- d) Die Beschwerdegegner haben dem Beschwerdeführer 27 einen Drittel der Parteikosten, ausmachend Fr. 3'404.40 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- e) Die Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern hat den Beschwerdeführenden 1 bis 26 einen Zwölftel der Parteikosten, ausmachend je Fr. 878.20 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.
- f) Die Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern hat dem Beschwerdeführer 27 einen Zwölftel der Parteikosten, ausmachend je Fr. 851.10 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt X._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin Z._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt Y._____, mit Beilage gemäss Ziff. 4, eingeschrieben

- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, mit Beilage gemäss Ziff. 4, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, z.H. der OLK-Gruppe Bern-Mittelland, per Kurier
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer,
Regierungsrätin