

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/155

Bern, 2. Mai 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3



Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **E.** _____
Beschwerdeführer 5

Frau **F.** _____
Beschwerdeführerin 6

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____

und

Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, Postfach 16, 3321 Schönbühl
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt I. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 (Baukontroll-Nr. 2014-0411; Abbruch Migros Breitenrain) und die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015 (bbew 2015/22; Neubau Überbauung mit Supermarkt, Restaurant, Kiosk, Dienstleistungsbetrieben, Arztpraxen, Kindertagesstätte und Wohnungen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 8. Juli 2014 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für den Abbruch der Gebäude Allmendstrasse 2, Moserstrasse 31, 33, 33a, 33b, 33c und Breitenrainplatz 37 auf der Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. 162. Gegen das Abbruchvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin 6 Einsprache.

Am 28. November 2014 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für den Neubau einer Überbauung mit Supermarkt, Restaurant, Kiosk, Dienstleistungsbetrieben, Arztpraxen, Kindertagesstätte und Wohnungen auf derselben Parzelle. Gegen dieses Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Die Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. 162 liegt in der gemischten Wohnzone WG und in der Kernzone K; sie befindet sich zudem in der Bauklasse 5 mit geschlossener Bauweise und im Anwendungsbereich des Zonen- und Baulinienplans Breitenrainplatz 37 (Migros), welcher mit Beschluss des Gemeinderats vom 22. Oktober 2014 (genehmigt durch das AGR am 9. Juli 2015) geringfügig geändert wurde (Anpassung der Baulinie, Landabtausch zwischen Beschwerdegegnerin und Stadt Bern).¹

2. Mit Entscheid vom 3. Juni 2015 erteilte die Stadt Bern die Baubewilligung für das Abbruchvorhaben.

Dagegen reichte die Beschwerdeführerin 6 am 6. Juli 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt, die Abbruchbewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 sei aufzuheben. Das

¹ Vorakten Regierungsstatthalteramt, pag. 559-573.

Abbruchbewilligungsverfahren und das Baubewilligungsverfahren der Beschwerdegegnerin seien beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zu vereinigen und es sei vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland ein einheitlicher/koordinierter Abbruch- und Bewilligungsentscheid zu fällen. Eventuell sei die angefochtene Abbruchbewilligung vom 3. Juni 2015 teilweise aufzuheben und mit der Auflage zu ergänzen, dass mit den Abbrucharbeiten erst begonnen werden darf, wenn die Baubewilligung im Hauptverfahren erteilt und in Rechtskraft erwachsen ist.

Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Auf Antrag der Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort vom 7. August 2015 und mit Zustimmung der Beschwerdeführerin sistierte das Rechtsamt der BVE das hängige Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2015/85 in Sachen Abbruchbewilligung mit Verfügung vom 25. August 2015 bis entweder der erstinstanzliche Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland im Verfahren betreffend das Neubauvorhaben Migros Breitenrain (bbew 22/2015) in Rechtskraft erwachsen ist oder bis jener Entscheid mittels Beschwerde bei der BVE angefochten worden ist.

3. Mit Gesamtentscheid vom 14. Oktober 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung für das Neubauvorhaben.

Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 16. November 2015 Beschwerde bei der BVE ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 14. Oktober 2015 und die Erteilung des Bauabschlags. Im Falle einer Baubewilligung seien die von ihnen bereits im Einspracheverfahren angemeldeten Rechtsverwahrungen und Lastenausgleichsbegehren vorzumerken.

4. Mit Verfügung vom 18. November 2015 nahm das Rechtsamt der BVE das sistierte Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2015/85 in Sachen Abbruchbewilligung wieder auf und vereinigte die beiden Verfahren unter der RA Nr. 110/2015/155.

² 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).

Gleichzeitig führte das Rechtsamt den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt reichte mit Schreiben vom 30. November 2015 die Vorakten ein und verzichtete dabei unter Verweis auf die Akten auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassungseingabe. Mit Beschwerdeantwort vom 16. Dezember 2015 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Die Stadt Bern stellt mit Stellungnahme vom 17. Dezember 2015 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen und der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 14. Oktober 2015 sei zu bestätigen.

5. Mit Verfügung vom 14. Januar 2016 führte das Rechtsamt der BVE aus, aufgrund einer ersten summarischen Einschätzung müsse nicht nur die Anzahl Parkplätze insgesamt innerhalb der Bandbreite liegen, sondern es müssten auch für die jeweiligen Nutzungen genügend Parkplätze vorhanden sein. Nach den Angaben der Beschwerdegegnerin bestünden nur 57 Parkplätze für die öffentlichen Nutzungen. Es sei daher fraglich, ob die Beschwerdegegnerin bei ihrer Aufteilung genügend Parkplätze für die öffentlichen Nutzungen vorgesehen habe. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, hierzu Stellung zu nehmen und allenfalls eine neue "Aufteilung der geforderten Parkfelder auf die zwei Geschosse" im Dokument "Baueingabe: Berechnung Anzahl Parkplätze" vorzunehmen und einzureichen. Weiter stellte das Rechtsamt der BVE der Beschwerdegegnerin eine Frage zu den geplanten Lärmschutzmassnahmen bei zwei technischen Aussenanlagen. Schliesslich wurde das Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II (TBA OIK II) beauftragt, einen Fachbericht zur verkehrlichen Machbarkeit der geplanten Zu- und Wegfahrt der Warenanlieferung sowie der Verkehrssicherheit zu erstellen.

Mit Stellungnahme vom 5. Februar 2016 nahm die Beschwerdegegnerin zu den aufgeworfenen Punkten Stellung und reichte diverse neue Unterlagen ein. Auf Aufforderung des Rechtsamts der BVE nahm das Amt für Umweltschutz der Stadt Bern (AfU) mit Schreiben vom 19. Februar 2016 Stellung zu verschiedenen Fragen im Zusammenhang mit den geplanten Lärmschutzmassnahmen bei zwei technischen Aussenanlagen. Am 29. Februar 2016 ging schliesslich der Fachbericht des TBA OIK II ein.

Die Parteien erhielten danach Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

6. Auf die Rechtsschriften und Fachberichte des TBA OIK II und des AfU wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist einerseits die Baubewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 für das Abbruchvorhaben, andererseits der Gesamtentscheid vom 14. Oktober 2015 des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland für das Neubauvorhaben. Ein Gesamtentscheid kann laut Art. 11 Abs. 1 KoG³ – 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 form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden gegen die Baubewilligung vom 3. Juni 2015 und gegen den Gesamtentscheid vom 14. Oktober 2015 zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin 6 hat sich bereits als Einsprecherin am vorinstanzlichen Verfahren in Sachen Abbruchvorhaben beteiligt. Ihre Einsprache wurde abgewiesen. Auch im Baubewilligungsverfahren betreffend den Neubau sind die Beschwerdeführenden als Einsprechende aufgetreten und mit ihren Einsprachen nicht durchgedrungen. Sämtliche Beschwerdeführenden sind formell zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Neben der formellen Beschwer bedarf es auch der materiellen Beschwer: Einspracheberechtigt sind gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG Personen, die durch ein Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum

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

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

Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Die Betroffenheit kann rechtlicher oder auch nur tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber hinreichend sein, d.h. eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann.⁵

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümer von Nachbargrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis der Nachbarn ist in der Regel zu bejahen, wenn deren Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Es wird darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind aber Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 Metern in der Regel zu Beschwerden gegen Bauvorhaben legitimiert.⁶

d) Die Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden 1 bis 5 im Verfahren betreffend das Neubauvorhaben ist unbestritten. Sie wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bauparzelle; ihre Liegenschaften sind nur durch die L. _____ strasse vom Bauvorhaben getrennt. Sie sind zur Einsprache bzw. zur Beschwerde legitimiert.

Die Beschwerdegegnerin bestreitet jedoch die Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin 6, und zwar sowohl im Verfahren gegen das Abbruchvorhaben als auch im Verfahren gegen den Neubau. Deren Liegenschaft befindet sich rund 90 m vom Bauvorhaben entfernt in einer Seitenstrasse. Weder werde der Baustellenverkehr über die M. _____ strasse geleitet, noch sei die Beschwerdeführerin 6 aus anderen Gründen mehr betroffen als die Allgemeinheit.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 16.

⁶ Zaugg/ Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; BGE 121 II 171 E. 2b und c, BGE 121 II 171 E. 2b und c, BGE 1C_346/2011 vom 1. Februar 2012 E. 2.3, BGE 1A.54/2005 vom 15. August 2005 E. 2.7.1 mit weiteren Hinweisen.

Die Beschwerdeführerin 6 ist Alleineigentümerin der Liegenschaft an der H._____strasse und wohnt selber in diesem Gebäude. Die südöstliche Ecke des umstrittenen Abbruch- und Bauvorhabens liegt rund 85 Meter vom Eingang der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 5 entfernt. Von der H._____strasse besteht direkter Sichtkontakt zur Bauparzelle und zu der gegen den Breitenrainplatz ausgerichteten Nordostfassade des Bauvorhabens. Damit ist auch die Beschwerdeführerin 6 unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und einsprache- bzw. beschwerdelegitimiert.

e) Damit ist sowohl auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 6 gegen die Abbruchbewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 als auch auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 6 gegen den Gesamtentscheid des Regierungsrates vom 14. Oktober 2015 einzutreten.

2. Koordination Abbruch- und Neubauvorhaben

a) Die Beschwerdeführerin 6 hat in ihrer Beschwerde vom 6. Juli 2015 die Aufhebung der Abbruchbewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2016 und die Vereinigung des Abbruchbewilligungs- und des Baubewilligungsverfahrens sowie die Fällung eines einheitlichen/koordinierten Abbruch- und Bewilligungsentscheids beantragt. Eventuell sei die Abbruchbewilligung teilweise aufzuheben und mit der Auflage zu ergänzen, dass mit den Abbrucharbeiten erst begonnen werden dürfe, wenn die Baubewilligung im Hauptverfahren (Neubau) erteilt und in Rechtskraft erwachsen sei.

Die Beschwerdeführerin 6 bringt vor, ein vorgezogener Abbruch einer für das Quartierbild prägenden Gebäudegruppe könne dazu führen, dass die grosse Fläche jahrelang leer und ungenutzt besteht, was für die Bewohner unzumutbar und auch aus Stadtsicht nicht erstrebenswert wäre. Ein vorgezogener Abbruch habe einen für das Hauptverfahren präjudizierenden Charakter, denn es würden Verhältnisse geschaffen, welche eine sofortige Überbauung zwingend machen. Der Abbruch dürfe daher erst dann vorgenommen werden, wenn das Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt worden sei. Bei der Baubewilligung des Abbruchs seien zudem auch die ästhetischen Vorgaben einzuhalten.

Gemäss Art. 6 BO⁷ dürften Bauvorhaben das Stadt-, Quartier- und Ortsbild nicht, oder wie hier nicht ohne zwingenden Grund langfristig beeinträchtigen. Geboten sei daher eine Koordination des Verfahrens bei einer Leitbehörde, welche die sonst selbstständigen Entscheide zu einem Gesamtentscheid zusammenfasst. Die Stadt Bern sei als Bewilligungsbehörde für den Abbruch schliesslich befangen, weshalb eine Koordination des Verfahrens auch unter diesem Gesichtspunkt zweckmässig sei.

b) Mit der auf Antrag der Beschwerdegegnerin und im Einverständnis der Verfahrensbeteiligten erfolgten Sistierung des Beschwerdeverfahrens gegen die Abbruchbewilligung wurde zwar erreicht, dass die beiden Beschwerdeverfahren vor der BVE vereinigt und damit zeitlich koordiniert werden konnten. Zu prüfen ist jedoch weiterhin, ob über das Abbruch- und das Neubauvorhaben in einem Gesamtentscheid vor derselben Behörde (Regierungsstatthalteramt) hätte befunden werden müssen.

c) Nach Art. 1 Abs. 1 KoG sind verschiedene Verfahren zu koordinieren, wenn Bauten, Anlagen und Vorkehren (Vorhaben) von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen erfordern. Gemeint sind damit Bauvorhaben, die mehrere Bewilligungen benötigen, die also nur verwirklicht werden können, wenn ausser der eigentlichen Baubewilligung noch weitere Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen vorliegen, wie z.B. Bewilligungen nach See- und Flussufergesetz, Naturschutzgesetz, Waldgesetz, Gewässerschutzgesetz oder Gastgewerbegesetz.⁸ Ist die Bewilligung des Vorhabens nicht untrennbar von einer anderen Bewilligung oder Verfügung abhängig, so besteht kein Koordinationsbedarf. Es kommt nicht darauf an, ob verschiedene Verfahren koordinierbar sind, sondern nur darauf, ob auf das gleiche Bauprojekt verschiedene materiell-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind, zwischen denen ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen.⁹

Bei einem Abbruch- und Neubaugesuch handelt es sich weder um dasselbe Bauprojekt, noch besteht ein derart enger Sachzusammenhang, dass keine getrennte Beurteilung möglich wäre. Die Baubewilligung für einen Abbruch ist – wie dies die Vorinstanz zu Recht

⁷ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006, genehmigt durch das AGR am 28. Dezember 2006.

⁸ BVR 2002 S. 433, E. 2a.

⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2a N. 3a.

festhält – nicht abhängig von einer Bewilligung für Neubauten an derselben Stelle.¹⁰ Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die einen Abbruch nur in Verbindung mit einem Neubauprojekt zulassen würde. Es handelt sich damit um voneinander unabhängige Verfahren, welche keiner Koordinationspflicht im Sinne von Art. 1 Abs. 1 KoG unterliegen.

d) Eine Koordinationspflicht lässt sich auch nicht daraus ableiten, dass – wie dies von der Beschwerdeführerin 6 geltend gemacht wird – bei einem Abbruch dieser Gebäude ohne koordinierten Neubau eine langjährige Baulandbrache drohe, welche negative Auswirkungen auf das Orts- und Quartierbild habe und zu einer Verletzung von Art. 6 BO führe.

Art. 9 Abs. 1 BauG verlangt im Sinne einer "ästhetischen Generalklausel", dass Bauten und Anlagen die Landschaften sowie Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen dürfen. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 BauG). Mit der Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass von Vorschriften zum allgemeinen Ortsbildschutz räumt das kantonale Recht den Gemeinden entsprechende Autonomie ein.¹¹ Die Stadt Bern legt in Art. 6 Abs. 1 BO 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.

Mit solchen Vorschriften können die Gemeinden zum Zweck des Ortsbildschutzes (zusätzliche) Anforderungen an Neu- und Umbauten stellen. Es ist jedoch nicht möglich, die Errichtung eines Neubaus an sich zu verlangen, denn dafür besteht keine gesetzliche Grundlage. Der Ortsbildschutz greift erst und nur dann, wenn ein Gesuch für einen Neubau (oder Umbau) eingereicht wird. Mangels gesetzlicher Grundlage dürfte die Stadt auch auf indirektem Weg keine Baupflicht herbeiführen, indem sie eine Abbruchbewilligung von einem Neubauprojekt abhängig macht.¹² Damit kann auch dem Eventualbegehren der Beschwerdeführerin 6 nicht entsprochen werden.

¹⁰ so auch VGE 2015/248 vom 1. April 2016, E. 3.

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4.

¹² vgl. BDE 110/2014/150 vom 1. April 2015, E. 3.

e) Dass andere Gründe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BauG bestehen sollten, welche zur Verweigerung der Baubewilligung für das Abbruchvorhaben führen müssen, ist weder ersichtlich noch wird dies von der Beschwerdeführerin 6 geltend gemacht. Insbesondere handelt es sich bei den vorliegend abzubrechenden Gebäuden nicht um schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler, so dass weder das absolute Abbruchverbot nach Art. 10b Abs. 2 BauG (für schützenswerte Baudenkmäler) noch das relative Abbruchverbot nach Art. 10b Abs. 3 BauG (für erhaltenswerte Baudenkmäler) zur Anwendung gelangt.¹³

f) Die Beschwerdeführerin 6 erachtet die Stadt Bern für die Beurteilung des Abbruchvorhabens als befangen, da die Stadt ein erhebliches Interesse an der Realisierung des Neubauprojekts habe und dieses Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt entwickelt worden sei.

In Art. 9 Abs. 1 VRPG wird geregelt, wann eine Person, die eine Verfügung oder einen Entscheid zu treffen oder vorzubereiten oder als Mitglied einer Behörde zu amten hat, in den Ausstand tritt. Die Rüge der Befangenheit bzw. die Rüge der Ausstands- und Ablehnungspflicht kann nur gegen einzelne Personen, nicht gegen ganze Behörden geltend gemacht werden.¹⁴ Bereits aus diesem Grund erweist sich die vorliegende Rüge der Befangenheit, welche sich gegen die Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern richtet, als unbegründet. Selbst wenn sich die Rüge gegen einzelne Personen richten sollte, so könnte nicht von einer Befangenheit gesprochen werden. Die Befürchtungen mangelnder Unvoreingenommenheit müssen aufgrund der konkreten Umstände als ernsthaft und begründet erscheinen, damit sich ein Ausstand als rechtmässig erweist.¹⁵ Solche konkreten Umstände vermag die Beschwerdeführerin 6 nicht geltend zu machen; Anhaltspunkte für eine Befangenheit sind auch nicht ersichtlich.

g) Insgesamt besteht für ein Abbruch- und Neubaubewilligungsverfahren keine Koordinationspflicht. Das Abbruch- und das Neubauvorhaben durften in separaten Verfahren beurteilt und einzelnen Entscheiden zugeführt werden. Es besteht keine gesetzliche Grundlage, um die Abbruchbewilligung von einer rechtskräftigen Bewilligung des Neubauvorhabens abhängig zu machen. Damit ist die Beschwerde der

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 11.

¹⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 9 N. 7.

¹⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 9 N. 8.

Beschwerdeführerin 6 vom 6. Juli 2016 abzuweisen und die Baubewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 für den Abbruch zu bestätigen.

3. Abstellplätze für Fahrräder

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, von den insgesamt 216 geplanten Veloparkplätzen seien nur 44 Abstellplätze im Freien vorgesehen. Alle weiteren Fahrräder müssten mit Liften in die verschiedenen untergeschossigen Velokeller verfrachtet und dort wieder abgeholt werden. Es liege auf der Hand, dass die Kunden des Migrosmarkts wie auch die Besucher der Dienstleistungsbetriebe ihre Fahrräder vielmehr wild vor dem Gebäude parkieren würden. Da die Abstellplätze gemäss Art. 54c Abs. 2 BauV¹⁶ so anzulegen seien, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können, würden die 44 oberirdisch vorgesehenen Abstellplätze nicht ausreichen. Es müssten mindestens die 140 für die "übrigen Nutzungen" (ohne Wohnnutzung) veranschlagten Plätze ebenerdig im Freien verfügbar sein. Aufgrund der von der Stadt Bern ständig proklamierten Veloförderung und der trendigen Bewohnerschaft im Breitenrainquartier sei sogar von besonderen Verhältnissen gemäss Art. 54c Abs. 3 BauV mit einem deutlich überdurchschnittlichen Fahrradverkehr auszugehen, was einen höheren Grundbedarf rechtfertigen würde.

b) Für ein Bauvorhaben muss eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder erstellt werden (Art. 16 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 54c Abs. 1 BauV sind für Fahrräder und Motorfahrräder pro Wohnung mindestens 2 Abstellplätze (Bst. a), bei Arbeits-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen je 100 m² mindestens 2 Abstellplätze und bei Flächen der Kategorien Einkaufen, Freizeit, Kultur und Restaurant je 100 m² mindestens 3 Abstellplätze vorzusehen. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können; wenigstens die Hälfte ist zu überdachen (Art. 54c Abs. 2 BauV). Nach Art. 54c Abs. 3 BauV können besondere Verhältnisse zum Abweichen von der Anzahl nach Absatz 1 führen; solche besonderen Verhältnisse sind nach dieser Bestimmung insbesondere gegeben, wenn der Anteil des

¹⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Fahrradverkehrs deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise aufgrund der vorgesehenen Nutzungen oder der Topografie.

c) Nach den unbestrittenen Berechnungen der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 54c Abs. 1 BauV besteht beim Bauvorhaben ein Soll-Bedarf von mindestens 214 Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder.¹⁷ Die Beschwerdegegnerin weist in den bewilligten Plänen und im "Konzept Parkierung Fahrrad"¹⁸ insgesamt 216 Abstellplätze aus: Auf Höhe des Erdgeschosses sind beim Eingangsbereich zum Migros 44 Abstellplätze für Kunden vorgesehen. Im Eckbereich Moserstrasse/Allmendstrasse ist auf Höhe eines Zwischengeschosses (zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Untergeschoss) ein Veloraum geplant, welcher von der Allmendstrasse via Rampe erreichbar ist und über 49 Abstellplätze für Kunden sowie 27 Abstellplätze für Bewohnerinnen/Bewohner und Mitarbeitende verfügt. Weitere Velokeller für die Bewohnerinnen/Bewohner und die Mitarbeitenden sind in den Erschliessungstrakten zu den Wohnungen vorgesehen und nur mittels Lift bzw. Treppe erreichbar, so auf Seite Moserstrasse auf Höhe des Zwischengeschosses (58 Plätze) sowie auf Seite Allmendstrasse (22 Plätze) und Seite Breitenrainstrasse (16 Plätze) auf Höhe des 3. Untergeschosses. Die Mindestanzahl an Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder wird damit eingehalten.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden sind keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 54c Abs. 3 BauV erkennbar, welche zu einem erhöhten Grundbedarf führen würden. Der blosse Umstand, dass die Stadt Bern – wie die Beschwerdeführenden vorbringen – das Velofahren fördert, vermag jedenfalls keinen erhöhten Grundbedarf an Veloabstellplätzen für ein einzelnes Bauvorhaben auszulösen. Ebenso wenig hat die Beschwerdegegnerin einen allfälligen erhöhten Bedarf an Veloabstellplätzen in der Umgebung aufgrund der "trendigen Bewohnerschaft im Breitenrainquartier" abzudecken. Selbst wenn diese These der Beschwerdeführenden zutreffen und im Breitenrainquartier ein höherer Fahrradverkehr als in anderen Quartieren bestehen sollte, stünde dies in keinem Zusammenhang mit dem umstrittenen Bauvorhaben. Besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 54c Abs. 3 BauV wären vorliegend höchstens dann zu bejahen, wenn der Neubau selber bzw. die darin vorgesehenen Nutzungen zu einem deutlich

¹⁷ Dokument "Berechnung Anzahl Parkplätze", Pl.-Nr. 3.2_A, von der Beschwerdegegnerin in aktualisierter (jedoch betreffend Fahrradparkplätzen unveränderter) Form eingereicht mit Stellungnahme vom 5. Februar 2016 (Stempel Rechtsamt BVE vom 9. Februar 2016).

¹⁸ Pl.-Nr. 1.2.3_C, Vorakten Ordner II.

überdurchschnittlichen Anteil des Fahrradverkehrs führen würden. Dies ist weder ersichtlich, noch wird es von den Beschwerdeführenden vorgebracht.

d) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden erfüllen die Abstellplätze für Fahrräder die qualitativen Voraussetzungen von Art. 54c Abs. 2 BauV nicht.

Die insgesamt 123 für die Bewohnerinnen/Bewohner und Mitarbeitenden vorgesehenen Abstellplätze befinden sich vorab in drei Veloräumen im Zwischengeschoss (58 Plätze) und im 3. Untergeschoss (38 Plätze) in unmittelbarer Nähe der drei Erschliessungsbereiche und sind via Treppenhaus und mit Lift erreichbar. Ein kleinerer Anteil der Abstellplätze für Bewohnerinnen/Bewohner und Mitarbeitende ist zudem im südwestlichen Fahrradkeller auf Höhe des Zwischengeschosses vorgesehen (27 Plätze) und auch via Rampe erreichbar. Diese Abstellplätze sind im Neubauvorhaben gut verteilt, womit diese sowohl für die Bewohnerinnen/Bewohner als auch für die Mitarbeitenden der verschiedenen Dienstleistungsbetriebe auf kurzem Weg erreichbar sind. Der Zugang ist direkt via Lift oder Zufahrtsrampe möglich; es müssen keine Autoeinstellhallenbereiche oder Autozufahrten überquert werden. Der Zugang kann damit auch als sicher gelten. Es wäre zwar wünschenswert, wenn für die Bewohnerinnen und Bewohner auch Abstellplätze im Freien in der Nähe der Eingangsbereiche zur Verfügung stehen würden, vorgeschrieben ist dies jedoch nicht. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.

Die Abstellplätze für die Kunden (Dienstleistung, Verkauf und Restaurant) sind einerseits oberirdisch beim Eingangsbereich zur Migros (44 Plätze) und andererseits im südwestlichen, mittels Rampe von der Allmendstrasse erreichbaren Fahrradkeller (49 Plätze) vorgesehen. Besuchende des Migrosmarktes oder -restaurants werden primär die 44 Abstellplätze in der Nähe des Eingangsbereichs der Migros nutzen; von diesen Abstellplätzen sind die Dienstleistungsangebote der Migros auf kurzem Weg erreichbar. Nach Einschätzung der Stadt Bern werden diese Abstellplätze für Kunden des Migrosmarktes oder -restaurants als ausreichend erachtet.¹⁹ Ein Grossteil der weiteren Dienstleistungsbetriebe ist entlang der Moserstrasse geplant, mit jeweils separatem Zugang. Für Kunden, welche diese Dienstleistungsbetriebe in Anspruch nehmen – sei es ausschliesslich oder im Sinne einer kombinierten Nutzung (Migros und weitere Dienstleistung) – sind die 49 Abstellplätze im Fahrradkeller gut situiert und auf kurzem und sicherem Weg erreichbar.

¹⁹ Stadt Bern, Bericht zum Bauentscheid vom 15. Juni 2015, S. 5 (Vorakten pag. 733).

Art. 54c Abs. 2 BauV beschränkt sich darauf, Abstellplätze zu verlangen, die auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Zudem ist wenigstens die Hälfte zu überdachen. Diese Voraussetzungen werden sowohl von den Abstellplätzen für Bewohnerinnen/Bewohner und Mitarbeitende als auch von den Abstellplätzen für Kunden der Dienstleistungsbetriebe erfüllt. Weitere qualitative Anforderungen ergeben sich aus den gesetzlichen Vorgaben nicht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden kann daher nicht verlangt werden, dass mindestens 140 Abstellplätze ebenerdig im Freien verfügbar sein müssen. Insgesamt halten die geplanten Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge die rechtlichen Vorgaben ein.

4. Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Parkplatzbewirtschaftung

a) Die Beschwerdeführenden rügen, gemäss der Studie zur verkehrlichen Machbarkeit würden die Abmessungen der Parkplätze im untersten Normbereich liegen, der Standard GMA (Standard Genossenschaft Migros Aare) werde teilweise unterschritten und es sei empfohlen worden, die eigentlich immer noch zu kleinen Parkplätze den Mitarbeitern zuzuordnen. Mit 105 kleinstmöglichen Parkplätzen werde zudem nur das Minimum der Bandbreite erfüllt. Dies reiche für die Mieter von 50 Wohnungen, die Mitarbeiter der Migros und der anderen Betriebe und vor allem auch für die Kunden der Migros und der übrigen Betriebe nicht aus. Es würden neben den reservierten Mieterparkplätzen nicht hinreichend öffentliche Kundenparkplätze zur Verfügung stehen, so dass die Quartierbewohner mit Wildparkierern rechnen müssten. Es sei von besonderen Verhältnissen gemäss Art. 54 BauV auszugehen, weshalb mehr Parkplätze als das Minimum der Bandbreite zu erstellen seien. Eine hinreichende Erschliessung mit Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sei nicht gewährleistet.

b) Wird durch die Erstellung einer Baute ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Anzahl der Abstellplätze ist in der Bauverordnung näher umschrieben und wird durch eine Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite kann die Gesuchstellerin die erforderliche Anzahl Parkplätze festlegen (vgl. Art. 50 Abs. 1 BauV). Bei der Wohnnutzung beträgt die Bandbreite ab 4 Wohnungen 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 2 BauV). Für die weiteren Nutzungsarten

berechnet sich die Bandbreite nach dem Kriterium, ob das Bauvorhaben in einer Stadt bzw. deren Agglomeration oder im übrigen Kantonsgebiet errichtet werden soll (Art. 52 BauV). Nach Art. 54 BauV ist eine Abweichung von der Bandbreite oder vom Grundbedarf möglich, wenn besondere Verhältnisse vorliegen. Besondere Verhältnisse sind gegeben, wenn das Bauvorhaben deutlich unter- oder überdurchschnittlich ist, etwa im Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb, in der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche bei industriellen Produktionsbetrieben und Lagerhallen oder in der Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung.

c) Die nachvollziehbaren Berechnungen der Beschwerdegegnerin²⁰ gestützt auf Art. 51 und 52 BauV ergeben für die Autoabstellplätze eine Bandbreite zwischen 103 und 213 (Wohnnutzung zwischen 25 und 100, übrige Nutzungen zwischen 78 und 113). Dass diese Berechnungen falsch wären, ist weder erkennbar, noch wird dies von den Beschwerdeführenden geltend gemacht. Ebenso unbestritten ist, dass im umstrittenen Bauvorhaben insgesamt 105 Abstellplätze für normale Autos und 3 Abstellplätze für Kleinwagen geplant sind (Zweites UG: 57 + 1; Drittes UG 48 + 2). Der Mindestbedarf von 103 Parkplätzen wird damit eingehalten.

Ein Abweichen von der Bandbreite wäre nur angezeigt, wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 54 BauV vorliegen würden. Die Beschwerdeführenden sind zwar der Ansicht, die Anzahl der geplanten Parkplätze reiche vorliegend nicht aus. Sie begründen jedoch nicht näher, wieso vorliegend besondere Verhältnisse vorliegen sollten, welche mehr Parkplätze erforderlich machen sollten. Solche Gründe liegen hier auch nicht vor. Wie die Stadt Bern richtig ausführt, ist vielmehr davon auszugehen, dass das Verkaufsgeschäft der Migros und die weiteren Dienstleistungsbetriebe vorwiegend von der Quartierbevölkerung genutzt werden, welche für den täglichen Einkauf selten das Auto benutzen wird. Zudem ist das Areal mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Damit steht fest, dass ein Abweichen vom Mindestbedarf von 103 Parkplätzen gegen oben nicht verlangt werden kann.

d) In ihrer Berechnungsgrundlage für die Anzahl Parkplätze²¹ nahm die Beschwerdegegnerin zusätzlich eine Aufteilung der geforderten Parkfelder auf die zwei

²⁰ vgl. Dokument "Berechnung Anzahl Parkplätze", Pl.-Nr. 3.2_A, von der Beschwerdegegnerin in aktualisierter Form eingereicht mit Stellungnahme vom 5. Februar 2016 (Stempel Rechtsamt BVE vom 9. Februar 2016).

²¹ Dokument "Berechnung Anzahl Parkplätze", Pl.-Nr. 3.2_A vom 10 April 2015, Vorakten Ordner II.

Parkgeschosse vor. Die 57 Parkplätze des zweiten Untergeschosses wurden der öffentliche Nutzung zugewiesen (Migros Supermarkt 44 Stück, Migros Restaurant 6 Stück, DL Moserstrasse 5 Stück, Kiosk Moserstrasse 2 Stück), die 48 Parkplätze des dritten Untergeschosses der privaten Nutzung (Wohnungen 25 Stück, Kita 5 Stück, Arztpraxen 5 Stück, Personal Migros 7 Stück, DL Moserstrasse 4 Stück, Reserve 2 Stück).

Bei dieser Aufteilung hat die Beschwerdegegnerin nicht berücksichtigt, dass nicht nur die Anzahl Parkplätze insgesamt innerhalb der Bandbreite liegen muss, sondern auch für die jeweiligen Nutzungen genügend Parkplätze vorhanden sein müssen. Für die Aufteilung der öffentlich und privat genutzten Parkplätze muss daher das Verhältnis der jeweiligen GF/n²² massgebend sein. Daraus ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin in dieser ersten Aufteilung für die Nutzungen, welche sie als öffentlich einstufte und im zweiten Untergeschoss ansiedelte, zu wenige Parkplätze vorgesehen hat (57 Stück statt 64 Stück).

Nachdem das Rechtsamt der BVE die Beschwerdegegnerin im Rahmen einer summarischen Beurteilung darauf hinwies (Verfügung vom 16. Januar 2016), reichte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 5. Februar 2016 ein neues Berechnungsblatt²³ ein. Darin hat sie die auf die verschiedenen "übrigen Nutzungen" entfallenden Abstellplätze im Sinne von Art. 52 BauV nach Massgabe der jeweiligen GF/n ausgewiesen ("Prozentuale Aufteilung nach GF/n auf die Nutzungen") und neu auf die beiden Parkgeschosse aufgeteilt ("Aufteilung der geforderten Parkfelder auf die zwei Geschosse"). So sind gemäss dieser Aufteilung der Beschwerdegegnerin die Parkplätze im zweiten Untergeschoss (insgesamt 57) ausschliesslich für die "übrigen Nutzungen" (Migros Supermarkt 51 Stück, Migros Restaurant 6 Stück) vorgesehen. Die Parkplätze im dritten Untergeschoss (insgesamt 48) dienen den weiteren "übrigen Nutzungen" (Migros Restaurant 3 Stück, DL Moserstrasse 4 Stück, Kiosk Moserstrasse 2 Stück, Kita 2 Stück, Arztpraxen 2 Stück, Personal Migros 8 Stück, insgesamt 21 Stück) und der Wohnnutzung (25 Stück); zwei Parkplätze dienen der Reserve. Mit dieser Aufteilung wird erreicht, dass für sämtliche Nutzungskategorien eine dem Mindestmass entsprechende Anzahl Parkplätze vorhanden ist und damit auch den in der ersten Berechnung als öffentlich eingestufteten Nutzungskategorien (vorab die Migros) genügend Parkplätze zugewiesen werden. Um dies sicherzustellen, wird der Entscheid mit einer Auflage ergänzt, wonach die Aufteilung der für die einzelnen Nutzungskategorien

²² Geschossfläche durch n-Wert nach Art. 52 Abs. 1 Bst c BauV.

²³ Dokument "Berechnung Anzahl Parkplätze", Pl.-Nr. 3.2_A, vom 3. Februar 2016, mit Stempel Rechtsamt BVE vom 9. Februar 2016.

ausgewiesenen Personenwagenparkplätze entsprechend dem neuen Dokument "Berechnung Anzahl Parkplätze" zu erfolgen hat.

e) Die Beschwerdeführenden erachten weiter die Abmessungen der Parkplätze als teilweise ungenügend. Zur Begründung verweisen sie auf die Studie zur verkehrlichen Machbarkeit der J ____ AG vom 26. November 2014, Ziff. 5.3²⁴. Darin wird Folgendes ausgeführt:

"Die Normeinhaltung und die Befahrbarkeit in der Einstellhalle wurde anhand der Norm SN 640 291 a und mit dem Simulationsprogramm Autotrack überprüft. In der Norm sind Mindestabmessungen für Parkieranlagen mit öffentlicher Nutzung festgelegt (Stufe B). Zusätzlich definiert die Migros eigene Mindeststandards (Standard GMA, Stufe B+). Für Parkplätze ohne öffentliche Nutzung reicht Stufe A gemäss Norm aus (Minimalanforderungen).

Rampen und Fahrwege halten die Norm Stufe B ein. Der Standard GMA ist teilweise unterschritten. Ein Grossteil der Parkfelder hält die Norm Stufe B ein, ca. 30% erfüllen auch den Standard GMA. Rund 15% der Parkfelder unterschreiten die Norm Stufe B. Die Minimalanforderungen (Stufe A) sind jedoch eingehalten. Es wird empfohlen, diese Parkplätze Mitarbeitern zuzuordnen. Die betriebliche Abwicklung in der Einstellhalle ist gewährleistet."

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG). Unter diesem Aspekt sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten sowie Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (Art. 57 BauV). Im Zusammenhang mit den Mindestmassen der Parkplätze relevant sind die Vorgaben der VSS²⁵-Norm SN 640 291 a (Parkieren, Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen). Beim Standard GMA (Standard Genossenschaft Migros Aare) dagegen handelt es sich um einen rein internen Standard der Beschwerdegegnerin, dessen Einhaltung im Baubewilligungsverfahren nicht zu überprüfen ist.

Die VSS-Norm SN 640 291 a legt bei Parkieranlagen für Personenwagen unterschiedliche Mindestmasse fest, je nach dem ob es sich um nicht öffentlich zugängliche Anlagen (Komfortstufe A) oder um öffentlich zugängliche Anlagen (Komfortstufe B) handelt.²⁶ Vorliegend ist die gesamte Parkieranlage öffentlich

²⁴ in den Vorakten Ordner III.

²⁵ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute.

²⁶ SN 640 291, Ziff. 5 und Tab. 1.

zugänglich; die Parkfelder im zweiten Untergeschoss dienen ganz den Migroskunden und auch die Parkfelder des dritten Untergeschosses sind teilweise öffentlichen Nutzungskategorien zugeordnet (vgl. E. 4d). Damit ist grundsätzlich die Komfortstufe B relevant. Beim umstrittenen Vorhaben sind sowohl Längs- als auch Senkrechtparkfelder vorgesehen. Die geplanten Längsparkfelder halten allesamt die Normvorgaben der Komfortstufe B ein (Mindestlänge 6 m, sofern Randparkfeld 5 m; Mindestbreite 1.90 m + 0.30 m [Überhangstreifen], Breite der Fahrgasse 3.50 m²⁷). Bei Senkrechtparkfeldern ist eine Mindestlänge von 5 m gefordert; die Mindestbreite der Komfortstufe B dagegen variiert je nach Breite der Fahrgasse (bei einer Fahrgassbreite von 6.50 m beträgt die Mindestbreite 2.50 m, bei einer Fahrgassbreite von 5.75 m beträgt die Mindestbreite 2.65 m)²⁸. Die vorliegend geplanten Senkrechtparkfelder erreichen alle die Mindestlänge von 5 m. Die für die Komfortstufe B geforderte Mindestbreite ist dort eingehalten, wo die Fahrgassbreite 6.50 m beträgt; in den Bereichen mit Fahrgassbreite 5 m dagegen weisen die Parkfelder 36 bis 42 im zweiten Untergeschoss und die Parkfelder 30 und 32 bis 34 im dritten Untergeschoss nur eine Breite von 2.50 m auf. Damit halten diese Parkplätze die in der VSS-Norm SN 640 291 a geforderte Mindestbreite von 2.65 m für die Komfortstufe B knapp nicht ein. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass gemäss der von der Beschwerdegegnerin vorgeschlagenen, nicht verbindlichen Zuordnung²⁹ die betreffenden Parkplätze im dritten Untergeschoss der Wohnnutzung zugeteilt werden sollen und die dafür verlangte Komfortstufe A einhalten. Die VSS-Norm stellt zudem eine nicht bindende Richtlinie dar, wobei die örtlichen Gegebenheiten ausschlaggebend sind.³⁰ Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der grosse Teil der Parkplätze die Mindestmasse der Komfortstufe B einhalten. Bei den erwähnten Parkplätzen wird die Mindestbreite um nur 15 cm unterschritten; die Vorgaben der Komfortstufe A werden dagegen eingehalten. Damit sind auch diese Parkplätze problemlos nutzbar. Auch aus Sicht der Verkehrssicherheit ist die knappe Unterschreitung der verlangten Mindestbreite unproblematisch, zumal es sich bei den Fahrgassen im Bereich dieser Parkplätze um Einbahnstrassen handelt und die Parkfelder auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite die verlangte Mindestbreite einhalten. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass sich das Bauvorhaben im städtischen Gebiet befindet, wo mit etwas engeren Platzverhältnissen in Parkhäusern zu rechnen ist.

²⁷ SN 640 291, Ziff. 11, Abb. 5 und Tab. 2.

²⁸ SN 640 291, Ziff. 12, Abb. 6 und Tab. 3.

²⁹ Parkplatznachweis 2. Und 3. UG, eingereicht mit Stellungnahme vom 5. Februar 2016

³⁰ VGE 2013/431 vom 1. Oktober 2014, E. 5.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 17.

Die geringe Abweichung einzelner Parkfelder von der Mindestbreite der Komfortstufe B lässt sich damit rechtfertigen und kann toleriert werden.

f) Die Beschwerdeführenden bringen schliesslich vor, die Behauptung der Beschwerdegegnerin, es fehle die rechtliche Grundlage für eine gebührenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung, vermöge nicht zu überzeugen. Es sei darzulegen, weshalb die Auflage einer Parkplatzbewirtschaftung für die nicht reservierten Privatparkplätze unzulässig sein soll. Andernfalls sei der Migros eine entsprechende Auflage zu machen.

Die Bewirtschaftung der Kundenparkplätze eines Einkaufszentrums oder einer anderen publikumsintensiven Anlage kann eine Emissionsbegrenzungsmassnahme darstellen, die sich grundsätzlich auf Art. 12 Abs. 1 Bst. c USG³¹ abstützen lässt.³² Gemäss den Einschätzungen von J._____AG³³ ist beim umstrittenen Neubau jedoch mit deutlich weniger als 2'000 Fahrten pro Tag zu rechnen. Es handle sich demnach nicht um ein verkehrsintensives Bauvorhaben. Diese Einschätzung wird vom beco in seinem Amtsbericht vom 13. März 2015³⁴ bestätigt. Das beco gelangt in diesem Fachbericht hinsichtlich der Luftreinhaltung zudem zur Einschätzung, dass der durch das Vorhaben generierte Mehrverkehr unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Bestimmung der lokalen Belastbarkeit innerhalb des zulässigen Handlungsspielraumes zu liegen komme. Die Bestimmungen zur lokalen Belastbarkeit würden eingehalten. Aufgrund dieser Einschätzung der Fachbehörde ist daher auch nicht davon auszugehen, dass beim vorliegenden Bauvorhaben Emissionsbegrenzungsmassnahmen angezeigt wären. Eine Parkplatzbewirtschaftung kann der Beschwerdegegnerin damit nicht aufgezwungen werden.

5. Grössere Spielfläche

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, für die Herabsetzung der gesetzlich vorgegebenen Mindestfläche der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV sei

³¹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

³² vgl. BGE 125 II 129 E. 8 b.

³³ Studie zur verkehrlichen Machbarkeit der J._____AG vom 26. November 2014, Ziff. 3.2, Vorakten Ordner III.

³⁴ Vorakten, Ordner I, pag. 665.

nie ein Ausnahmegesuch publiziert worden. Die Reduktion betrage bezogen auf die gesetzliche Mindestfläche 66.7% (200 m² statt 600 m²). Die Voraussetzungen für eine angemessene Herabsetzung der Spielfläche nach Art. 45 Abs. 3 BauV im Ausnahmefall seien nicht erfüllt. Es lägen weder schwierige Grundstücksverhältnisse vor, noch könne das Streben nach Verdichtung und modernem Städtebau ohne Anpassung der gesetzlichen Vorgaben als "besondere Umstände" angerufen werden. Wirtschaftliche Überlegungen dürften keine Rolle spielen. Vielmehr sei bei stark verdichteter Bauweise gemäss Praxis auf eine Herabsetzung eher zu verzichten. Die ausgeschiedene Fläche von 200 m² sei auch aus qualitativer Sicht ungenügend.

b) Nach Art. 15 Abs. 2 BauG ist in Wohnsiedlungen, die aufgrund eines einheitlichen Projektes oder einer Überbauungsordnung erstellt werden, eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen. Als Wohnsiedlungen gelten Überbauungen, die mehr als 20 Familienwohnungen, also Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern, enthalten (Art. 43 Abs. 3 und 4 BauV). Die grössere Spielfläche soll Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen (Art. 46 Abs. 1 BauV). Sie soll möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche von 400 m² bei 20 und mehr Familienwohnungen, von 500 m² bei 30 und mehr Familienwohnungen und von 600 m² bei 40 und mehr Familienwohnungen aufweisen (Art. 46 Abs. 2 BauV). Vorliegend sind 42 Familienwohnungen geplant, so dass grundsätzlich eine Mindest-Spielfläche von 600 m² verlangt ist. Die Baubewilligungsbehörde kann – sofern die zweckmässige Gestaltung gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre (Art. 46 Abs. 2 Satz. 2 i.V.m. Art. 45 Abs. 3 BauV).

c) Das umstrittene Vorhaben sieht im Innenhof eine grössere Spielfläche von 200 m² vor. Daher stellte die Beschwerdegegnerin ein Gesuch um Reduktion der Spielfläche³⁵ und begründete dies u.a. mit der exponierten städtebaulichen Lage des Breitenrainplatzes und den raumplanerischen Vorgaben der Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach Innen.

³⁵ Vorakten pag. 15 ff.

Das Regierungsstatthalteramt kam im Entscheid vom 14. Oktober 2015 zum Schluss, dass die Voraussetzungen von Art. 46 Abs. 2 Satz. 2 i.V.m. Art. 45 Abs. 3 BauV zur Herabsetzung der grösseren Spielfläche auf 200 m² erfüllt sind.

d) Bei der Reduktionsmöglichkeit der grösseren Spielfläche nach Art. 46 Abs. 2 Satz. 2 i.V.m. Art. 45 Abs. 3 BauV handelt es sich nicht um eine Ausnahmebestimmung im Sinne von Art. 26 BauG, sondern um eine sog. Ermächtigungsklausel oder eine unechte Ausnahme. Solche Vorschriften ermächtigen die zuständige Behörde, unter näher umschriebenen Voraussetzungen von einer bestimmten Vorschrift abzuweichen. Der Baubewilligungsbehörde wird damit eine Befugnis eingeräumt, ohne dass formell eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsste.³⁶ Entsprechend musste das Gesuch der Beschwerdegegnerin – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – nicht publiziert werden. Trotzdem wurde in der Baupublikation unter den Hinweisen der Antrag um Herabsetzung der Mindestfläche der grösseren Spielfläche aufgeführt.³⁷

e) Damit eine Herabsetzung der Mindestfläche in Frage kommt, muss nach Art. 46 Abs. 2 Satz. 2 i.V.m. Art. 45 Abs. 3 BauV einerseits die zweckmässige Gestaltung der grösseren Spielfläche gewährleistet bleiben. Auch wenn bei der von der Beschwerdegegnerin projektierten Spielfläche im Innenhof der Blockrandbebauung aus qualitativer Sicht gewisse Abstriche zu machen sind (keine rechteckige Form, Kleinpflastersteine), so kann trotzdem noch von einer zweckmässigen Gestaltung gesprochen werden. So handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche auf ebenem Terrain, welche aufgrund der gegenüber den Strassen abgeschlossenen Blockrandbebauung für Kinder und Jugendliche gefahrlos nutzbar ist. Mit den um die Spielfläche situierten Pflanzeninseln wird eine gewisse Abgrenzung zu den restlichen Aufenthalts- und Spielbereichen des Innenhofs erreicht, womit vermieden werden kann, dass bei Ballspielen andere Nutzer und Nutzerinnen des Innenhofs übermässig gestört werden; gleichzeitig wird auf eine klare Trennung verzichtet, um auch andere Nutzungen dieser Fläche – je nach Bedürfnis und Tageszeit – zu ermöglichen.

f) Eine angemessene Herabsetzung der erforderlichen Mindestfläche ist andererseits nur zulässig, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre. Es ist klar und auch

³⁶ Zaugg/ Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 15 N. 3b und Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1.

³⁷ Vorakten Ordner I, pag. 181.

unbestritten, dass hier keine schwierigen Grundstücksverhältnisse vorliegen, welche eine Herabsetzung der grösseren Spielfläche rechtfertigen könnten. Weder die Lage und Form der Parzelle, noch die Beschaffenheit des Baugrundes schliessen eine Spielfläche im vorgeschriebenen Mass von 600 m² aus. Näher zu prüfen ist jedoch, ob die ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre.

Das umstrittene Neubauprojekt befindet sich an zentraler Lage in städtischem Gebiet. Es ist zudem zu beachten, dass das Vorhaben als Blockrandbebauung geplant ist. Diese Bebauungsart entspricht der historisch gewachsenen städtebaulichen Situation im Umfeld des Breitenrainplatzes, weshalb sich das Vorhaben optimal in das bestehende städtische Quartierbild einfügt. Müsste die Mindestvorgabe an die grössere Spielfläche eingehalten werden, so wäre eine Blockrandbebauung auf der Bauparzelle nicht realisierbar, weshalb das Festhalten an dieser Vorgabe vorliegend unverhältnismässig wäre. Auf der anderen Seite wäre eine Reihenhausbauung oder eine auf einzelnen Seiten offene Blockrandbebauung quartierfremd. Es sprechen damit aus städtebaulicher Sicht gewichtige Gründe für eine Blockrandbebauung. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, stellt diese städtebauliche Anpassung der Bebauung an das bestehende Quartierbild vorliegend eine objektive Besonderheit dar, welche im vorliegenden Kontext zu berücksichtigen ist.³⁸ Ebenso ist ihr beizupflichten, wenn sie die Ermöglichung einer Blockrandbebauung an dieser exponierten Lage unter Inkaufnahme einer Reduktion der Mindestfläche der grösseren Spielfläche höher gewichtet als das Festhalten an der berechneten Mindestfläche mit der entsprechenden negativen Beeinflussung des städtischen Quartierbilds.

Im Rahmen der anstehenden Revision des Baugesetzes beabsichtigt der Kanton Bern, die Vorschriften zu den Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen zu lockern. So soll nach der Fassung, wie sie vom Grossen Rat in der ersten Lesung beraten wurde, die Bauherrschaft von der Erstellung von Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen befreit werden können, wenn in der Nähe des Baugrundstücks genügende und gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen gesichert sind (Art. 15 Abs. 5 E-BauG). Diese Bestimmung gelangt zwar vorliegend noch nicht zur Anwendung. Sie zeigt jedoch auf, dass grössere Spielflächen voraussichtlich nicht zwingend auf dem Baugrundstück selber

³⁸ so auch Rolf Mühlemann, die grössere Spielfläche, KPG-Bulletin 2/2011 S. 88.

ausgewiesen werden müssen, sofern in der unmittelbaren Umgebung genügend Spielflächen vorhanden sind.

Insgesamt stellen die aufgeführten städtebaulichen Aspekte "besondere Verhältnisse" im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Satz. 2 i.V.m. Art. 45 Abs. 3 BauV dar, welche die verlangte Mindestfläche von 600 m² als unverhältnismässig erscheinen lassen. Zu berücksichtigen ist auch, dass in der unmittelbaren Umgebung verschiedene Grün- und Rasenflächen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, wie dies die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vom 16. Dezember 2015 ausführlich aufzeigt. So befindet sich vorab die Kasernenwiese in unmittelbarer Nähe der geplanten Überbauung (Luftlinie rund 200 m); diese grosse Grünfläche ist frei zugänglich, eignet sich ideal für Ball- und Rasenspiele und wird nur selten durch das Militär oder den Betrieb des Kasernen- und Zeughausareals beansprucht. Auch diverse Schulrasenfelder befinden sich in Gehdistanz und stehen in der unterrichtsfreien Zeit der Öffentlichkeit zur Verfügung. Damit bleibt trotz der Reduktion der Spielfläche auf der Bauparzelle eine angemessene Wohnqualität gewährleistet. Schliesslich ist zu beachten, dass – im Unterschied zum ersten Projekt – nicht ganz auf die grössere Spielfläche verzichtet wird, sondern eine zweckmässige Fläche von 200 m² geplant ist (vgl. E. 5e). Zudem wird gemäss den unbestritten gebliebenen Berechnungen der Beschwerdegegnerin die erforderliche Mindestfläche der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche nicht nur eingehalten, sondern sogar übertroffen (um 79 m² bei den Kinderspielplätzen und um 30 m² bei den Aufenthaltsbereichen).

Zusammenfassend ist den überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz, der Stadt sowie der Beschwerdegegnerin zu folgen, wonach die ermittelte Mindestfläche für die grössere Spielfläche von 600 m² aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre. In Anbetracht der aufgeführten Faktoren kann die Reduktion dieser Fläche auf 200 m² auch als angemessen bezeichnet werden, zumal die zweckmässige Gestaltung dieser Spielfläche, aber auch der geplanten Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche gewährleistet bleibt.

g) Die Beschwerdeführenden erachten es schliesslich als fragwürdig, ob es sinnvoll und zulässig sei, Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche auf Dachterrassen zu realisieren. Wieso die beim Projekt vorgesehenen Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche auf einer Dachterrasse im 2. Obergeschoss sowie einer Dachterrasse im 3. Obergeschoss nicht zulässig sein sollten, begründen die Beschwerdeführenden jedoch nicht näher. Ebenso

wenig begründen sie, wieso diese Flächen als Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche ungeeignet sein sollten. Auf diese Rüge ist daher mangels genügender Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG) nicht einzutreten. Abgesehen davon ist nicht einzusehen, wieso solche Flächen bei genügender Absturzsicherung und einer qualitativ ausreichenden Gestaltung – genügend Schattenplätze, für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar, dem Zweck entsprechend eingerichtet – nicht auf Dachterrassen möglich sein sollten. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Projekt erfüllt.³⁹

6. Anlieferungskonzept, Verkehr

a) Für die Anlieferung der Migros sind in der westlichen Ecke des Bauvorhabens (Ecke Allmendstrasse/Breitenrainstrasse) zwei Anlieferplätze für Lastwagen innerhalb des Gebäudes mit abschliessbaren Toren geplant. Die Einfahrt zu diesen Anlieferplätzen soll von der Allmendstrasse aus erfolgen. Für die Wegfahrt bestehen zwei Varianten: Solange eine Wegfahrt via Breitenrainstrasse über den Breitenrainplatz möglich bleibt (derzeit bestehendes Verkehrsregime), so erfolgt sie auf diesem Weg (im Folgenden: Wegfahrtvariante 1). Dies wird von der Beschwerdegegnerin im Rahmen der Stellungnahme vom 22. März 2016 ausdrücklich bestätigt. Aufgrund der Planungsarbeiten für den neuen Breitenrainplatz⁴⁰ erarbeitete die Beschwerdegegnerin ein weiteres Wegfahrskonzept für die Warenanlieferung (im Folgenden: Wegfahrtvariante 2). Dieses ist auf das geplante Verkehrsregime des neuen Breitenrainplatzes abgestimmt, nach welchem eine Unterbrechung der Verbindung Breitenrainplatz-Breitenrainstrasse für den motorisierten Individualverkehr in beide Richtungen vorgesehen ist. Nach diesem zweiten Konzept, welches erst im Falle der Schliessung der Verbindung Breitenrainplatz-Breitenrainstrasse zur Anwendung kommt, ist die Wegfahrt via Breitenrainstrasse zurück über die Allmendstrasse vorgesehen; die Lastwagen haben so bei der Ausfahrt aus dem Anlieferbereich nahezu eine 180°-Kurve vorzunehmen, um in die Breitenrainstrasse zu gelangen, von wo sie eine 90°-Kurve zurück in die Allmendstrasse führt. Die Beschwerdeführenden kritisieren die Wegfahrtvariante 2.

³⁹ vgl. Fassadenplan sowie Plan "Situation Umgebung - Dachterrassen und Grundrisspläne der entsprechenden Stockwerke.

⁴⁰ www.drnoeibreitsch.ch.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessungsanlagen müssen dabei den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV)

c) Unbestritten ist, dass die Einfahrt der Lastwagen zu den Anlieferplätzen von der Allmendstrasse her (welche für beide Varianten gilt) ohne Schwierigkeiten machbar und auch aus Sicht der Verkehrssicherheit unproblematisch ist.⁴¹ Gleiches gilt für die Wegfahrtvariante 1. Diesbezüglich hält das TBA OIK II in seinem Fachbericht vom 29. Februar 2016 fest, solange von der Breitenrainstrasse auf den Breitenrainplatz gefahren werden dürfe, sei die Anlieferung unproblematisch. Die Wegfahrtvariante 1 erfüllt die gesetzlichen Vorgaben an eine genügende Erschliessung.

Die Beschwerdegegnerin bestätigt in der Stellungnahme vom 22. März 2016 zwar ausdrücklich, dass die Wegfahrtvariante 1 zur Anwendung gelange, solange eine Wegfahrt über den Breitenrainplatz möglich sei. Der vorinstanzliche Entscheid befasste sich jedoch einzig mit der umstrittenen Wegfahrtvariante 2. Zudem kam das TBA OIK II im Fachbericht vom 29. Februar 2016 zum Ergebnis, dass die Wegfahrtvariante 2 aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht funktioniere, solange der Zugang von der Breitenrainstrasse auf den Breitenrainplatz offen sei. Aus diesen Gründen ist im vorliegenden Entscheid mittels Auflage sicherzustellen, dass die Wegfahrtvariante 1 zur Anwendung zu gelangen hat, solange diese möglich ist.

d) Die Beschwerdeführenden bestreiten die Machbarkeit der Wegfahrtvariante 2 und bringen vor, die Verkehrssicherheit auf der Breitenrainstrasse sei nicht gewährleistet. Bei dieser Variante mit schwierigen Manövern bereits im Entladebereich im Gebäudeinnern und einer Wegfahrt der Sattelschlepper und Anhängerzüge mittels U-Turn auf einer engen

⁴¹ vgl. auch Studie zur verkehrlichen Machbarkeit der J. _____ AG vom 26. November 2014, Ziffer 6 und Beilage 1, Vorakten Ordner III.

Quartierstrasse zurück in die Allmendstrasse seien die Probleme absehbar. Die von der Bauherrschaft mittels Studie belegte Machbarkeit werde bestritten. Die Modellberechnungen und durchgeführten Fahrversuche hätten ergeben, dass die Platz- und Strassenverhältnisse im Entladebereich und für die anschliessende Wegfahrt zu knapp bemessen seien. Ihnen sei von fachkundigen Personen versichert worden, dass die erforderlichen Manöver unter normalen Verhältnissen unmöglich oder nur unter Beizug von Hilfspersonen und mit zeitraubendem Manövrieren durchführbar sein würden. Das Befahren des Trottoirs an der Breitenrainstrasse beim Wegfahren werde an der Tagesordnung sein. Es könne nicht ernsthaft behauptet werden, dass solche Verhältnisse den gesetzlichen Voraussetzungen einer hinreichenden und sicheren Erschliessung entsprechen würden.

e) Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist zu beurteilen, ob die Wegfahrtvariante 2, welche im Falle der Schliessung der Verbindung Breitenrainstrasse - Breitenrainplatz zur Anwendung gelangt, die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung erfüllt. Soweit die Beschwerdeführenden mit ihren Rügen das geplante, noch nicht rechtskräftig beschlossene Verkehrsregime des neuen Breitenrainplatzes kritisieren bzw. eine Anpassung dieses Projekts verlangen, liegt dies ausserhalb des Streitgegenstands; auf ihre diesbezüglichen Vorbringen ist daher nicht einzutreten.

f) Die verkehrliche Machbarkeit der Anlieferung mit Wegfahrtvariante 2 wurde von der J. _____ AG im Auftrag der Beschwerdegegnerin geprüft. Zur Beurteilung der Befahrbarkeit wurden Fahrversuche mit Fahrzeugen der Beschwerdegegnerin (zwei Sattelschlepper mit einer Länge von 17 m Länge und ein Anhängerzug mit einer Länge von 18.90 m) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Studie zur verkehrlichen Machbarkeit der J. _____ AG vom 26. November 2014⁴² zusammengefasst (Ziffer 6 und Beilage 1): Der Fahrversuch habe ergeben, dass die Befahrbarkeit der projektierten Anlieferung zwar knapp, aber gegeben sei. Dies sowohl mit dem Sattelschlepper als auch mit dem Anhängerzug an beiden Anlieferplätzen und auch während dem bereits ein Anliefervorgang stattfinde. Die Einfahrt ab Allmendstrasse in die Anlieferung und das Abbiegen in die Allmendstrasse bei der Wegfahrt funktioniere in allen Fällen ohne Überschwenken der Trottoirränder und ohne den Betrieb der jeweils benachbarten Rampe einzuschränken. Die Ausfahrt ab Rampe 2 (rechter Anlieferplatz) funktioniere sowohl mit dem Anhängerzug als

⁴² Vorakten Ordner III.

auch mit dem Sattelschlepper ohne das gegenüberliegende Trottoir zu überfahren. Der Sattelschlepper überschwenke das Trottoir ganz gering, der Anhängerzug bleibe sogar 60 cm vom Trottoirrand entfernt. Die Ausfahrt ab Rampe 1 (linker Anlieferplatz) funktioniere sowohl mit dem Anhängerzug als auch mit dem Sattelschlepper knapp ohne Überfahren des gegenüberliegenden Trottoirs. Das Vorderrad schramme entlang des Bordsteins, die Kabinenecke der Fahrzeuge und die Karosserieecke des Aufliegers überstreiche das Trottoir um ca. 60 cm. Voraussetzung bei der Ausfahrt ab Rampe 1 sei jedoch, dass der Sattelaufleger an der Rampe 2 sehr nahe an der Wand stehe und der Anhängerzug an der Rampe 1 bereits mit abgeknicktem Zugfahrzeug abgestellt werde (Beilage 1, Abbildung 16). Bei einer Ausfahrt des nahe an der Wand stehenden Aufliegers werde das gegenüberliegende Trottoir nicht überfahren; nötig sei jedoch ein Zurückstossen des Fahrzeugs innerhalb des Anlieferbereichs, damit das Heck des Aufliegers nicht zu stark gegen die Wand ausschwenke und diese nicht touchiere.

Es ist kein Grund ersichtlich, die Fahrversuche und das Ergebnis der Experten anzuzweifeln. Auch das TBA OIK II kam zum Schluss, dass die in den Fahrversuchen verwendeten Fahrzeuge sämtliche in Frage kommenden Anlieferfahrzeuge abdecken würden und die Versuche korrekt abgelaufen seien. Damit erachtet die kantonale Fachbehörde die Ergebnisse der Fahrversuche als richtig, womit die grundsätzliche Machbarkeit dieser Wegfahrt bestätigt wird. Die Fachstelle weist jedoch daraufhin, dass zwischen den Versuchen und der Praxis immer Differenzen bestünden, wie beispielsweise die 2% Gefälle der geplanten Rampe oder Stresssituationen. Sie stellt jedoch nicht die grundsätzliche Tauglichkeit von Fahrversuchen zur Überprüfung der Machbarkeit oder die Resultate der vorgenommenen Tests in Frage. Diesbezüglich ist zu beachten, dass diese Wegfahrtvariante 2 nur zur Anwendung gelangt, wenn die Verbindung Breitenrainstrasse - Breitenrainplatz geschlossen ist und sich damit deutlich weniger Verkehr im Bereich der umstrittenen Wegfahrt befinden wird, womit die Ausfahrt für die Lastwagenchauffeure mit weniger Stress verbunden ist. Zudem kann – den Ausführungen der Beschwerdegegnerin folgend – davon ausgegangen werden, dass ihre Chauffeure im Umgang mit engen Zu- und Wegfahrten erprobt sind und diese Wegfahrt auch unter normalen Verhältnissen umsetzen können. Damit die Wegfahrt in der Praxis so funktioniert wie in den Fahrversuchen (insb. ohne Rückwärtsmanöver und ohne Befahren des gegenüberliegenden Trottoirs) ist es zudem wichtig, dass die Positionierung der Fahrzeuge im Anlieferbereich richtig ist. Wie auch das TBA OIK II festhält, sind daher Bodenmarkierungen im Gebäudeinnern zur Positionierung der Fahrzeuge und als Fahrhilfe

unumgänglich. Dies ist mit der Auflage des Tiefbauamts im Bericht vom 5. März 2015⁴³ sichergestellt. Danach sind innerhalb des Anlieferbereichs sämtliche Hilfestellungen vorzusehen, die den Fahrzeuglenkenden dienen, bei der Ausfahrt das nordseitige Trottoir der Breitenrainstrasse nicht zu überfahren (Hinweis auf Zurückstossen vor der Ausfahrt, Hilfsmarkierungen am Boden, Spiegel, etc.). Wie sämtliche Auflagen der städtischen Fachstellen wurde auch diese Auflage im Bericht zum Bauentscheid der Stadt Bern vom 15. Juni 2015⁴⁴ übernommen. Dieser Bericht jedoch wird im Dispositiv des vorinstanzlichen Entscheids nicht aufgeführt, was im vorliegenden Entscheid mit einer Ergänzung von Amtes wegen nachzuholen ist. Markierungen auf der Strasse dagegen – wie dies vom TBA OIK II als weitere Option aufgeführt wird – sind nicht nötig, da die Wegfahrt der Fahrzeuge im Bereich der öffentlichen Strasse ohnehin mit dem engst möglichen Kurvenradius erfolgt und bei richtiger Positionierung im Gebäudeinnern ohne Rückwärtsmanöver stattfinden kann. Schliesslich ist festzuhalten, dass entgegen den Ausführungen des TBA OIK II bei den Fahrversuchen sämtliche möglichen Fahrzeugkombinationen getestet und deren Ausfahrt positiv beurteilt wurden. Dies deshalb, weil immer ein Sattelaufleger an einer der beiden Rampen steht (Nutzung als rollendes Lager).⁴⁵

Insgesamt sind damit die Platz- und Strassenverhältnisse für Wendemanöver der Wegfahrtvariante 2 zwar knapp, aber entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht zu knapp bemessen. Die Machbarkeit ist zu bejahen. Die Beschwerdeführenden begründen nicht näher, wieso dies nicht der Fall sein sollte. Dass ihnen von fachkundigen Personen versichert worden sei, dass die erforderlichen Manöver unter normalen Verhältnissen unmöglich oder nur unter Beizug von Hilfspersonen und mit zeitraubendem Manövrieren durchführbar sein würden, stellt eine reine Behauptung dar und wird nicht näher belegt.

g) Betreffend Verkehrssicherheit der Wegfahrtvariante 2 führt das TBA OIK II in seinem Fachbericht vom 29. Februar 2016 Folgendes aus: Bei der Ausfahrt seien die Sichtweiten von 15 m auf den Gehweg eingehalten. Der Gehweg sei mit 4 m breit. Damit Fussgänger nicht an der Fassade entlang auf das Tor zulaufen könnten, seien links und rechts vom Tor Pfosten aufzustellen. Die Geschwindigkeit sei im vorliegenden Fall vernachlässigbar. Die Ausfahrt erfolge ausschliesslich vorwärts. Rückwärtsmanöver im öffentlichen Bereich seien

⁴³ Vorakten pag. 678.

⁴⁴ Vorakten pag. 705.

⁴⁵ Studie zur verkehrlichen Machbarkeit vom 26. November 2014, Beilage 1, S. 3, Vorakten Ordner III.

nicht erforderlich. Aus diesem Grund sei die Ausfahrt nicht bedenklich. Die Wegfahrtvariante 2 bedinge, dass die Zufahrt von der Breitenrainstrasse auf den Breitenrainplatz geschlossen sei. Wenn dies nicht der Fall sei, befinde sich zu viel Verkehr auf diesem Abschnitt, was zu gefährlichen Situationen führen könne. Durch Bodenmarkierungen könne ausgeschlossen werden, dass gefährliche Manöver vollzogen werden müssten. Dies bedeute auch, dass die Wegfahrt in einem Zug gefahren werden könne. Die Wegfahrt wäre nicht zulässig, wenn Rückwärts-Fahr-Manöver gemacht werden müssten. Das Überstreifen des Gehwegs erfolge schliesslich während eines kurzen Zeitabschnitts. Insgesamt kommt die Fachstelle aus Sicht der Verkehrssicherheit zum Ergebnis, dass die Wegfahrtvariante 2 bei Schliessung der Zufahrt von der Breitenrainstrasse auf den Breitenrainplatz eine im städtischen Gebiet tolerierbare Lösung darstelle.

Dieser Einschätzung der Fachbehörde kann gefolgt werden. Da sichergestellt ist, dass die Wegfahrtvariante 2 erst zur Anwendung gelangt, wenn die Verbindung Breitenrainstrasse - Breitenrainplatz geschlossen ist (vgl. E. 6f), wird dieser Abschnitt kaum mehr vom motorisierten Individualverkehr befahren sein. Der Langsamverkehr wird dagegen weiterhin bestehen. Bei Ausfahrt aus dem Anlieferbereich sind die Sichtweiten nach Angaben der Fachbehörde jedoch eingehalten und die Sichtverhältnisse damit ausreichend. Mit den vorzunehmenden Bodenmarkierungen innerhalb des Anlieferbereichs wird erreicht, dass die Fahrzeuge für die Wegfahrt richtig positioniert sind und so den Fahrversuchen entsprechend ohne Rückwärtsmanöver auf der Strasse in einem Zug und höchstens mit einem Überstreifen des gegenüberliegenden Trottoirs wegfahren können. Auch wenn diese Wegfahrtvariante und vorab das Überstreifen des Trottoirs nicht ideal ist, so bleibt die Verkehrssicherheit nach Einschätzung der kantonalen Fachstelle dennoch gewährleistet. Weder das Überfahren der Trottoirs bei der Ein- und Ausfahrt noch das Überstreifen des Trottoirs auf der Nordseite der Breitenrainstrasse sind grundsätzlich verboten; das Verhalten der Fahrzeuglenker bei Benutzung eines Trottoirs ist im VRV⁴⁶ geregelt; gleichsam gelten die generellen Sorgfaltspflichten im Strassenverkehr.

Im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit sind dennoch zwei Auflagen in den Entscheid aufzunehmen, welche bei beiden Wegfahrtvarianten umzusetzen bzw. einzuhalten sind. So hat die Beschwerdegegnerin – der Forderung des TBA OIK II folgend – links und rechts des Ausfahrttors je einen Pfosten aufzustellen, damit Fussgänger nicht

⁴⁶ Verkehrsregelverordnung vom 13. November 1962 (VRV, SR 741.11), vgl. Art. 15 Abs. 3 und Art. 41 Abs. 2.

der Fassade entlang auf das Tor zulaufen können. Da sich die Fassadenlinie des geplanten Neubaus nicht direkt auf der Parzellengrenze befindet, können diese Pfosten noch auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin positioniert werden. Weiter steht gemäss dem in der Studie zur verkehrlichen Machbarkeit umschriebenen Anlieferungskonzept immer ein Sattelaufleger an einer der beiden Rampen. Dies könne dazu führen, dass ein Sattelschlepper einen Wechsel des Aufliegers vornehme.⁴⁷ Da Rückwärtsfahrten oder -manöver ausserhalb des Gebäudes aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erlaubt sind, gilt es zu verhindern, dass für diese Wechselmanöver aus dem Anlieferbereich herausgefahren wird. Auch sonst dürfen allfällige Manöver nur innerhalb des Anlieferbereichs stattfinden. Es ist daher mittels Auflage vorzuschreiben, dass allfällige Manöver der Lastwagen gänzlich innerhalb des Anlieferbereichs stattzufinden haben. Diese Auflagen sind zum Erreichen des damit angestrebten Ziels – Wahrung der Verkehrssicherheit – erforderlich, geeignet und für die Beschwerdegegnerin ohne weiteres zumutbar.⁴⁸

7. Lärm

a) Die Beschwerdeführenden befürchten übermässige Immissionen, einerseits im Zusammenhang mit den Anlieferungs- und Warenumschlagsverhältnissen im Entladebereich an den Rampen und beim Manövrieren beim An- und Wegfahren der Lastwagen, andererseits im Zusammenhang mit den erforderlichen haustechnischen Anlagen. Die Lärmquellen beim Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge seien bestmöglich abzuschirmen (schallabsorbierende Verkleidungen, Schliessungen der Tore, usw.).

b) Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen sind durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 1 und 2 USG). In einem zweiten Schritt sind die Emissionsbeschränkungen zu verschärfen, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). Ob die

⁴⁷ Studie zur verkehrlichen Machbarkeit vom 26. November 2014, Beilage 1, S. 3, Vorakten Ordner III.

⁴⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a.

Voraussetzungen einer verschärften Emissionsbegrenzung gegeben sind, hat die Behörde anhand der Belastungsgrenzwerte zu beurteilen.

Das umstrittene Bauvorhaben stellt eine neue ortsfeste Anlage dar, welches die Planungswerte einzuhalten hat (Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV⁴⁹). Ein Streifen der Bauparzelle entlang der Moserstrasse liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV, der Rest der Parzelle und damit auch der Bereich der geplanten Warenanlieferung sowie das umliegende Wohngebiet entlang der Breitenrain- und der Allmendstrasse sind der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (Art. 43 Abs. 1 Bst. b LSV). Sämtliche Wohnhäuser der Beschwerdeführenden liegen in der ES II.

Die Beschwerdeführenden befürchten übermässige Lärmbeeinträchtigungen durch den Warenumsschlag der Migros im Bereich der Anlieferplätze für Lastwagen sowie im Zusammenhang mit den erforderlichen haustechnischen Anlagen. Der Gewerbebetrieb der Beschwerdegegnerin hat in seiner Gesamtheit die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm einzuhalten. Die relevanten Planungswerte betragen in der ES III 60 dBA tagsüber und 50 dBA nachts, in der ES II 55 dBA tagsüber und 45 dBA nachts (Anhang 6 LSV), wobei bei Betriebsräumen zusätzlich Art. 42 LSV zu beachten ist.

Haustechnische Anlagen gelten zudem als Einzelanlagen, bei welchen die Stadt Bern die Forderung nach zusätzlichen emissionsbegrenzenden Massnahmen mit einem Vorsorgewert konkretisiert, der strenger ist als die Planungswerte. Der Vorsorgewert in der ES II und III beträgt während der akustischen Tageszeit (07.00 - 19.00 Uhr) 45 dB(A) und während der Nachtzeit (19.00 - 07.00 Uhr) 35 dB(A).⁵⁰

c) Die Beschwerdegegnerin liess ein Lärmgutachten erstellen.⁵¹ Darin wurde im Zusammenhang mit dem Betriebslärm zuerst einzig die Warenanlieferung und die Parkierungsanlage als massgebliche Lärmquellen identifiziert und wie folgt beurteilt (Ziffer 3.4.2 und 4.3): Die Beurteilung des Betriebslärms habe ergeben, dass die Warenanlieferung und die Parkierungsanlage die Planungswerte nach Anhang 6 LSV einhalten. Auch unter Annahme, dass im Nachtzeitraum jeweils zwei Lieferungen per LKW pro Stunde kommen (d.h. zum Beispiel zwei LKW zwischen 6 und 7 Uhr morgens) würden

⁴⁹ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

⁵⁰ Zu finden unter <http://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/larm>, Downloads und Links.

⁵¹ K. _____ AG, Lärmgutachten vom 27. Mai 2014 / revidiert am 24. November 2014, Vorakten Ordner III.

die Grenzwerte eingehalten. Für die Warenanlieferung sei ein geschlossener Bereich vorgesehen und die Auf- und Abladevorgänge könnten entsprechend hinter geschlossenen Türen stattfinden, weshalb diesbezüglich mit keinen massgeblichen Aussenlärmemissionen zu rechnen sei. In einem späteren Stadium zogen die Gutachter bei der Beurteilung auch noch die zwei technischen Aussenanlagen (Rückkühler auf Dach und Gas-Kühler im Einfahrtsbereich der Einstellhalle) mit ein und überprüften diese sowohl auf die Einhaltung der Vorsorgewerte für Einzelanlagen als auch zusammen mit der Warenanlieferung und der Parkierungsanlage auf die Einhaltung der Planungswerte für Industrie- und Gewerbeanlagen. Dies führte zu folgender Einschätzung hinsichtlich der Einzelanlagen:

"Damit die Beurteilungspegel der technischen Aussenanlagen bei den exponiertesten Empfängerpunkten die Vorsorgewerte von 35 dB(A) nachts einhalten können, sind mittels Massnahmen an der Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg Pegelreduktionen von mindestens 2 dB beim Rückkühler auf dem Dach und mindestens 5 dB beim Kühler in der Einstellhallenzufahrt erforderlich." (Ziffer 5.2.3)

Im Zusammenhang mit dem Rückkühler auf dem Dach sei "eine akustisch wirksame Lärmschutzmassnahme erforderlich (z.B. schallabsorbierende Einhausung des Rückkühlers auf allen Seiten), um die Vorsorgewerte auch nachts einhalten zu können." (Ziffer 5.2.1)

Betreffend Gas-Kühler im Einfahrtsbereich der Einstellhalle wird Folgendes festgehalten: "Um eine entsprechende Lärmreduktion erreichen zu können, sind folgende Massnahmen an der Lärmquelle und auf dem Ausbreitungsweg vorgesehen: Wahl eines Gerätes auf dem neuesten Stand der Technik (geringere Lärmemissionen), Schalldämpfende räumliche Abtrennung bzw. Einhausung des Gas-Kühlers, Kanal mit eingebautem Schalldämpfer (Ausblasbereich), Schalldämmkulissen im Ausbreitungsbereich zwischen Gas-Kühler und Wetterschutzgitter, Schallabsorbierende Verkleidung von Wänden und Decke in Quellennähe und auf dem Ausbreitungsweg." (Ziffer 5.2.2)

Im Zusammenhang mit den einzuhaltenden Planungswerten für Industrie- und Gewerbelärm wurde folgendes Fazit gezogen:

"Als massgebliche Lärmquellen des Industrie-/Gewerbelärms wurden neben den oben erwähnten technischen Aussenanlagen auch die Warenanlieferung und Parkierungsanlage identifiziert. Die maximalen Summenpegel aller Industrie-/Gewerbelärmquellen werden im Bereich der Einstellhallenzufahrt erwartet (ca. 2. OG bestehende Liegenschaft Allmendstrasse sowie Neubau). Um die Anforderungen nach LSV Anhang 6 einzuhalten:

- Ist der Belastungspegel beim Wetterschutzgitter Seite Allmendstrasse mittels Lärm- und Schallschutzmassnahmen an der Quelle und auf dem Ausbreitungsweg des Schalls auf einen Pegel von maximal 45 dB(A) zu reduzieren.
- Ist der Belastungspegel beim Wetterschutzgitter Seite Innenhof mittels Lärm- und Schallschutzmassnahmen an der Quelle und auf dem Ausbreitungsweg des Schalls auf einen Pegel von maximal 40 dB(A) zu reduzieren.

Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Planungswert von 45 db(A) nachts auch bei den exponiertesten Empfängerpunkten nicht überschritten wird." (Ziffer 5.2.3)

d) Das Amt für Umweltschutz der Stadt Bern (AfU) hat das Baugesuch geprüft und mit Amtsbericht/Fachbericht vom 17. April 2015 unter Bedingungen und Auflagen als bewilligungsfähig eingestuft.⁵² Im Rahmen der Auflagen wurde insbesondere verlangt, dass die im Lärm-Gutachten der K._____AG definierten Massnahmen umzusetzen sind, dass die Lärmemissionen der haustechnischen Anlagen so weit zu beschränken sind, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so weit, dass ihre Lärmeinwirkungen (Summe aller Anlagen) bei den betroffenen Wohn- und Arbeitsräumen den Wert von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschreiten und schliesslich dass beim Warenumschlag die Tore der Anlieferung geschlossen zu halten sind. Diese Auflagen wurden im Bericht des Bauinspektorats vom 15. Juni 2015 übernommen.

Auf Aufforderung des Rechtsamts der BVE zeigte die Beschwerdegegnerin mit Stellungnahme vom 5. Februar 2016 anhand zusätzlicher Detailpläne⁵³ auf, welche Schallschutzmassnahmen bei den haustechnischen Anlagen vorgesehen sind. Zudem reichte sie einen ergänzenden Nachweis der K._____AG ein.⁵⁴ Darin wurden die bereits im ersten Lärmgutachten geforderten und vorgesehenen Lärm- und Schallschutzmassnahmen nochmals umschrieben und bestätigt, dass bei Umsetzung dieser Massnahmen die massgebenden Grenz- und Vorsorgewerte eingehalten werden können, sofern für die haustechnischen Anlagen ein Gerätetyp gewählt wird, dessen Schallemissionen gemäss Herstellerangaben diejenigen der gemäss aktuellem Stand vorgesehenen Gerätemodelle nicht überschreitet (Gaskühler Einstellhalle: Schallleistungspegel von maximal 86 dB(A) und Schalldruckpegel von 54 dB in 10 m Abstand; Rückkühler auf Dach: Schallleistungspegel von maximal 72 dB(A) und Schalldruckpegel von 54.6 dB in 3 m Abstand). Mit Bericht vom 19. Februar 2016 beurteilte das AfU die vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen in der Wirkung als sinnvoll und zweckmässig. Es könne davon ausgegangen werden, dass damit die haustechnischen

⁵² Vorakten Ordner I, pag. 699 f.

⁵³ Detailpläne "Gas Rückkühler über Einfahrt Einstellhalle" und "Rückkühler auf Dach", beide vom 4. Februar 2016, mit Stempel Rechtsamt BVE vom 9. Februar 2016.

⁵⁴ K._____AG, Theoretischer Nachweis für Lärmschutzmassnahmen am Rückkühler auf dem Dach und Gas-Rückkühler in der ESH-Einfahrt, 3. Februar 2016, mit Stempel Rechtsamt BVE vom 9. Februar 2016.

Anlagen bei allen umliegenden lärmempfindlichen Beurteilungspunkten die Vorsorgewerte sicher einhalten werden. Um dies sicherzustellen, sei ihre Auflage wie folgt zu ergänzen:

"Die im «theoretischen Nachweis für Lärmschutzmassnahmen am Rückkühler auf dem Dach und Gas-Kühler in der ESH-Einfahrt» der K. _____ AG vom 3.2.2016 definierten Massnahmen sind umzusetzen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Lärmimmissionen der haustechnischen Anlagen in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Bern zu überprüfen."

e) Die BVE sieht keinen Grund, von der Einschätzung der städtischen Fachbehörde abzuweichen. Die Beschwerdegegnerin belegt mit dem eingereichten Lärmgutachten und den zusätzlichen, im Beschwerdeverfahren eingereichten Unterlagen die Einhaltung der für Industrie- und Gewerbelärm massgebenden Planungswerte sowie der Vorsorgewerte für Einzelanlagen. Dies unter der Voraussetzung, dass die im Lärmgutachten vom 24. November 2014 inkl. ergänzendem Bericht vom 3. Februar 2016 verlangten Lärm- und Schallschutzmassnahmen bei den beiden Kühlergeräten vorgenommen werden. Die bereits im Bericht des Bauinspektorats vom 15. Juni 2015 vorgesehene Auflage wird mit dem vorliegenden Entscheid – entsprechend der Empfehlung des AfU – ergänzt (vgl. E. 7d), womit sich die Beschwerdegegnerin ausdrücklich einverstanden erklärte. Damit ist sichergestellt, dass die vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen auch umgesetzt werden. Eine weitere, bereits bestehende Auflage des AfU verlangt zudem, dass beim Warenumschlag die Tore der Anlieferung geschlossen zu halten sind. Insgesamt können so die für Industrie- und Gewerbelärm massgebenden Planungswerte sowie die Vorsorgewerte für Einzelanlagen eingehalten werden.

f) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, auf den Dachflächen der neuen Siedlung seien Kinderspielplätze und allen Bewohnern zugängliche Aufenthaltsbereiche vorgesehen, weshalb besonders in der warmen Jahreszeit mit intensivem Nachtlärm zu rechnen sei. Es sei mittels Auflagen oder Vereinbarungen mit der Bauherrschaft sicherzustellen, dass die für die Bewohner allgemein zugänglichen Aufenthaltsbereiche und Terrassen nicht ohne zeitliche Beschränkungen für Feiern, lautstarke Unterhaltungen und dergleichen benutzt werden dürften.

Auf diese Rüge ist vorliegend nicht einzutreten. Die vorgesehene Nutzung dieser allen Bewohnern zugänglichen Aufenthaltsbereiche und Terrassen entspricht der gewöhnlichen Nutzung beliebiger Aussenbereiche von Wohnhäusern. Es bestehen daher keine besonderen Indizien, dass mit übermässigem Lärm zu rechnen wäre. Damit sind im

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine Auflagen hierzu angezeigt. Die Einhaltung der Nacht- und Sonntagsruhe ist in den polizeilichen Erlassen geregelt. Sollte die Anwohnerschaft des umstrittenen Bauvorhabens dereinst dagegen verstossen, wird dies im Rahmen eines polizeilichen Verfahrens zu klären sein.

8. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das Vorhaben stelle eine Beeinträchtigung des Quartiers- und Strassenbildes dar. Insbesondere die langgezogene, entlang der Moserstrasse ununterbrochene Fassade sei nicht ortsüblich, schaffe ein zu grosses Volumen und störe das Quartierbild erheblich. Es handle sich um eine ortsfremde, überdimensionierte Bauform mit einer aussergewöhnlichen Fassadenstruktur und zu grossen Fenstern, welche auf die für das Breitenrainquartier charakteristischen und quartierüblichen Merkmale keine Rücksicht nehme. Eine objektive Würdigung müsste durch unabhängige, nicht "stadtnahe" Experten vorgenommen werden.

b) Laut Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen die Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Art. 6 Abs. 1 BO legt zudem 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."

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu. Bei ihrer Auslegung und Anwendung kann sich die Stadt Bern auf die Gemeindeautonomie berufen. Es ist somit vorab Sache der Stadt Bern, zu bestimmen, wie

sie ihre Ästhetikvorschrift verstanden haben will. Die BVE als Rechtsmittelinstanz hat nur zu prüfen, ob die Auslegung durch die Stadt Bern rechtlich haltbar ist.⁵⁵

c) Das Bauinspektorat der Stadt Bern äusserte sich in seinem Bericht vom 15. Juni 2015 ausführlich zur Einordnung des umstrittenen Vorhabens⁵⁶. Dabei verwies es auf den durchgeführten Architekturwettbewerb nach SIA-Norm 142, in welchem die Fachjury folgende Einschätzung abgab (Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts⁵⁷):

"Den Verfassern gelingt ein Entwurf der auf die zahlreichen und teilweise widersprüchlichen Anforderungen eine kohärente und überzeugende Gesamtlösung liefert. Ein volumetrisch stark gegliederter Blockrand umfasst das grosse dreieckige Areal und fasst einen öffentlich zugänglichen Hof.

Über den rundum durch grosse Öffnungen geprägten Sockel sind auf den drei Strassenseiten jeweils fünfgeschossige Trakte aufgebaut, welche den Massstab des Gründerzeit-Quartiers aufnehmen und durch die Gebäudezwischenräume an den drei Ecksituationen Licht in den Hof führen und die üblichen, geschlossenen Hofecken geschickt auflösen.

Über dem ersten und zweiten Obergeschoss entstehen dadurch attraktive urbane Terrassen sowie wohltuende Quer- und Sichtbezüge von den Hoffassaden bis zu den gegenüberliegenden Strassenseiten.

Die Gliederung der Fassade mit mehreren Hofzugängen, dem Terrain folgenden, leichten Staffelungen, Loggien und einer Varianz aus gut aufeinander abgestimmten Fenster- und Öffnungstypen verspricht eine ruhige und dem jeweiligen Vis-à-Vis angemessene Erscheinung.

Die Materialisierung aus schlanken Betonelementen sowie geschlossenen und lichtdurchlässigen Füllflächen aus Klinker ist angemessen und hochwertig.

"Rainer" generiert einen überzeugenden neuen Baustein im Breitenrain. Nicht nur als attraktive Adresse für die Migros, sondern als komplexe urbane Gesamtanlage werden die funktionalen Anforderungen gut erfüllt und die Integration in eine anspruchsvolle bestehende Quartierstruktur auf hohem Niveau gelöst."

Die Stadt kam zum Schluss, dass sich der Beizug der Fachkommission erübrige, wenn ein Projekt durch eine ausgewiesene Wettbewerbsjury beurteilt werde. Das Bauvorhaben werde gestalterisch überhaupt nicht beanstandet."

Gestützt auf diese Einschätzung der Stadt Bern hielt die Vorinstanz im Entscheid fest, es sei nicht ersichtlich, inwiefern das zu beurteilende Bauvorhaben das Ortsbild verletzen

⁵⁵ VGE 100.2014.129 vom 23.04.2015, E. 5.3 und 5.4, mit Hinweisen.

⁵⁶ Vorakten Ordner I, pag. 721 f.

⁵⁷ Vorakten, Ordner III.

solle. Einerseits sei das Vorhaben als Sieger aus dem durchgeführten Projektwettbewerb hervorgegangen und andererseits habe das Bauinspektorat der Stadt Bern keinerlei Bedenken betreffend eine allfällige Gefährdung des Ortsbildes geäußert. Die Einsprechenden blieben in ihren Aussagen hingegen vage und würden das Projekt als Ganzes als nicht ortsbildtauglich beurteilen. Überzeugende Gründe jedoch, weshalb die Richtigkeit der Auswahl der Wettbewerbsjury, insbesondere der Fachexperten, bzw. die Einschätzung des Bauinspektorats der Stadt Bern in Zweifel gezogen werden müsste, würden sie nicht vorbringen.

d) Parteieingaben müssen gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG bestimmten Mindestanforderungen an die Form genügen. Was die Begründung betrifft, so genügt es, wenn aus der Beschwerdeschrift ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Rechtsmitteleingabe muss sich aber in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und es muss sinngemäss erkennbar sein, welche Rechtsnorm oder Grundsätze der Ermessungsausübung nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind.⁵⁸

In ihrer Beschwerde setzen sich die Beschwerdeführenden in keiner Weise mit den ausführlichen Standpunkten der Stadt Bern und der Vorinstanz sowie mit der Einschätzung der Fachjury im Rahmen des Projektwettbewerbs auseinander. Vielmehr wiederholen sie mehr oder weniger das bereits in der Einsprache Vorgebrachte. Auf ihre diesbezüglichen Rügen ist daher mangels genügender Begründung nicht einzutreten.

e) Selbst wenn auf die ästhetischen Vorbringen der Beschwerdeführenden einzutreten wäre, erwiesen sich diese als unbegründet: Die Bauparzelle befindet sich nicht in einem Ortsbildschutzperimeter. Sie grenzt zwar südwestlich an das Ensemble 4 "Moserstrasse", welches im Bereich der Abzweigung Moserstrasse - Allmendstrasse endet. Im Nordosten befindet sich zudem das Ensemble 7 "Breitenrainplatz"; der nordöstlichste Teil der Bauparzelle befindet sich gemäss städtischem Bauinventar sogar noch innerhalb dieses Ensembles. Dessen Fokus jedoch liegt nicht im Bereich der Bauparzelle, sondern vielmehr im Bereich des angrenzenden Breitenrainplatzes. Trotz dieser Nähe zu diesen Ensembles liegt das Bauvorhaben nicht in einer besonders sensiblen Umgebung. Es kann unter

⁵⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 15.

diesen Umständen nicht gesagt werden, dass sich das Bauvorhaben nicht gut in die bauliche Umgebung einfügt. Vielmehr entspricht die geplante Blockrandbebauung – wie schon dargelegt (E. 5f) – der historisch gewachsenen städtebaulichen Situation im Umfeld des Breitenrainplatzes. Auch die Grösse dieser Blockrandbebauung ist in der unmittelbaren Umgebung durchaus üblich, wie ein Blick auf das Luftbild⁵⁹ zeigt. Dieses Luftbild lässt auch erkennen, dass sich die geplante Blockrandbebauung auch bezüglich seiner Form (abnehmende Breite gegen den Breitenrainplatz hin) gut in das bestehende Quartierbild einfügt. Wieso die entlang der Moserstrasse ununterbrochene Fassade nicht ortsüblich sein sollte – wie dies die Beschwerdeführenden geltend machen – ist nicht nachvollziehbar; in der unmittelbaren Umgebung befinden sich verschiedentlich Blockrandbauten mit noch längeren, ununterbrochenen Fassaden. Das Vorhaben hält zudem die baupolizeilichen Masse ein. Insgesamt fügt sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Stellung, Form und Grösse gut in die Umgebung ein. Architektonisch unterscheidet sich der Neubau natürlich vom älteren Gebäudebestand in der Umgebung, was jedoch nicht unzulässig ist. Von einer "aussergewöhnlichen Fassadenstruktur mit zu grossen Fenstern, welche auf die für das Breitenrainquartier charakteristischen und quartierüblichen Merkmale nicht Rücksicht nimmt", kann jedoch nicht gesprochen werden. Sowohl die Farbwahl (sand/terracotta hell) als auch die Materialisierung der Fassaden (Betonelemente, Klinker) sind unauffällig. Die unmittelbare Umgebung ist bezüglich der Fassadenfarben und -materialien äusserst heterogen; es lässt sich kein vorherrschendes Muster erkennen; umliegend finden sich zudem sowohl ältere als auch neuere Gebäude. Damit hebt sich das Bauvorhaben auch architektonisch nicht in unzulässiger Weise vom Umgebungsbild ab; vielmehr fügt es sich gut in das heterogene Bild der Umgebung ein.

Insgesamt sieht die BVE keinen Anlass, von der Einschätzung der Fachjury im Projektwettbewerb und der Ansicht der Vorinstanz und der Stadt abzuweichen. Das Vorhaben fügt sich gut in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild ein. Es wurde im Rahmen eines Projektwettbewerbs erarbeitet und von einer fachkundigen Jury beurteilt; zudem befindet es sich trotz prominenter Lage in einer ästhetisch nicht besonders geschützten Umgebung. Unter diesen Umständen konnte auf den Beizug einer Fachbehörde zur Beurteilung der Ästhetik verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden ist abzuweisen.

⁵⁹ Vgl. Luftbild der näheren Umgebung, im Bericht des Preisgerichts zum Projektwettbewerb Migros Breitenrain, S. 7, Vorakten Ordner III.

9. Baupolizeiliche Masse

a) Unter dem Titel "Gebäudehöhe, Attika, baupolizeiliche Masse" führen die Beschwerdeführenden aus, die Einhaltung der Bau- und Zonenvorschriften inkl. baupolizeilichen Masse sei von Amtes wegen zu überprüfen.

b) Die Beschwerdeführenden lassen mit diesem Einwand nicht erkennen, welche baupolizeilichen Vorgaben nicht eingehalten sein sollten. Eine Beschwerdeschrift genügt den Anforderungen an die Begründung im Sinne von Art. 32 Abs. 2 VRPG nur, wenn daraus ■ ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Rechtsmitteleingabe muss sich in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen.⁶⁰ Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt, weshalb auf den Einwand der Beschwerdeführenden nicht eingetreten werden kann.

c) Die BVE besitzt als Beschwerdeinstanz zwar volle Überprüfungsbefugnis und kann den Bauentscheid von Amtes wegen abändern oder aufheben (Art. 40 Abs. 3 BauG, Art. 40 Abs. 1 VRPG). Eine Überprüfung von Amtes wegen setzt jedoch einen erheblichen Mangel voraus. Das Bauinspektorat hat in seinem Bericht vom 15. Juni 2015 die Einhaltung der baupolizeilichen Masse überprüft und bejaht.⁶¹ Diese Ausführungen lassen keinen Mangel/Fehler erkennen. Für das Aufgreifen gewisser Punkte von Amtes wegen besteht daher kein Anlass.

10. Baugrund, Gefährdung von Nachbarbauten

a) Gemäss den Beschwerdeführenden befindet sich im fraglichen Gebiet im Untergrund eine Molasse-Erhebung (Berner Sandstein). Das Bauvorhaben werde Eingriffe in die Molasseschicht erfordern; es seien zudem Tiefenbohrungen durch die Molasse vorgesehen. Dies könne zu Erschütterungen und damit Schäden bei den umliegenden Häusern führen. Den Gefahren sei bei ihren Grundstücken durch Baugrundabklärungen und Beweissicherungsmassnahmen (Fotodokumentation, Rissaufnahme und Erschütterungsmessungen) Rechnung zu tragen. Die Beweissicherungsmassnahmen seien in Aussicht gestellt; die Bauherrschaft werde auf den abgegebenen Zusicherungen

⁶⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 15.

⁶¹ Vorakten Ordner I, pag. 728 f.

behaftet. Im Falle einer Baubewilligung hätten sie mittels Rechtsverwahrung vorsorglich Schadenersatz-, Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche angemeldet. Von den vorzumerkenden Rechtsverwahrungen sei Kenntnis zu nehmen.

b) Was die erwähnten Baugrundabklärungen und Beweissicherungsmassnahmen bei den Gebäuden der Beschwerdeführenden betreffen, so handelt es sich einzig um Massnahmen zur vorzeitigen Beweissicherung für einen allfälligen späteren Zivilrechtsstreit. Die Beschwerdeführenden befürchten Schäden an ihren Grundstücken und sprechen damit zivilrechtliche Haftungsfragen an. Solche Einwände sind in einem Bauentscheid nur als Rechtsverwahrung vorzumerken, was die Vorinstanz getan hat; im vorliegenden Entscheid muss dies nicht nochmals erfolgen. Ein öffentliches Interesse an der Vornahme dieser Beweissicherungsmassnahmen ist nicht ersichtlich. Sie können daher nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens bilden.

c) Abgesehen davon ist festzustellen, dass die Beschwerdegegnerin die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse mittels geologischen Gutachtens abklären liess.⁶² Zudem hat sie gemäss den Ausführungen in der Beschwerdeantwort vom 16. Dezember 2015 im Baubewilligungsverfahren ein Beweissicherungskonzept erarbeitet und dabei mit umfassenden Zustandsaufnahmen der Liegenschaften in der Umgebung bereits die Umsetzung begonnen. Es ist nicht erkennbar, inwiefern der Beschwerdegegnerin bei diesem Vorgehen ein Vorwurf gemacht werden könnte.

11. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ist die Baubewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 für den Abbruch in Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 6 vom 6. Juli 2016 zu bestätigen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015 wird in teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 6 vom 16. November 2015 mit verschiedenen Auflagen ergänzt. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid bestätigt und die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

⁶² N. _____, Bericht über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse vom 11. November 2014, in den Vorakten Ordner III.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und den vorgenommenen Instruktionsmassnahmen genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die weiteren, von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Augenschein, Gutachten zur Ästhetik, weitere Fachberichte zu verkehrstechnischen und strassenverkehrsrechtlichen Fragen), kann daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten sind.

c) Mit ihrer Beschwerde gegen die Abbruchbewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 unterliegt die Beschwerdeführerin 6 vollumfänglich. Sie hat die diesbezüglichen Verfahrenskosten zu tragen. Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁶³).

Die Beschwerdeführerin 6 hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für ihre Aufwendungen im Zusammenhang mit dieser Beschwerde zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegnerin für das Verfahren betreffend der Beschwerde gegen die Abbruchbewilligung beläuft sich auf Fr. 7'116.35 (Honorar Fr. 6'460.00, Auslagen Fr. 129.20, Mehrwertsteuer Fr. 527.15).

Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁶⁴ 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 KAG⁶⁵). Was das Beschwerdeverfahren gegen die Abbruchbewilligung der Stadt Bern betrifft, so ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten. Die Beschwerdegegnerin hatte einzig eine Beschwerdeantwort einzureichen. Angesichts des Streitgegenstands und den umstrittenen Rechtsfragen ist die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als höchstens durchschnittlich einzustufen.

⁶³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁶⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811).

⁶⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

Nach dem Gesagten erscheint für diesen Teil des Beschwerdeverfahrens ein Honorar von Fr. 3'500.00 als angemessen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist⁶⁶ und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts ist deshalb die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁶⁷ Die Parteikosten der Beschwerdegegnerin werden daher auf Fr. 3'629.20 (Honorar Fr. 3'500.00, Auslagen Fr. 129.20) festgesetzt.

d) Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 6 gegen den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015 wird teilweise gutgeheissen. Zwar sind ihre Rechtsbegehren abzuweisen, aber aufgrund ihrer Vorbringen wird der vorinstanzliche Entscheid mit verschiedenen Auflagen ergänzt (Aufteilung Personenwagenparkplätze, Auflagen im Zusammenhang mit der Warenanlieferung und der Lärmproblematik). Dies führt dazu, dass die BVE die Beschwerdeführenden 1 bis 6 hinsichtlich ihrer Beschwerde vom 16. November 2015 zu drei Vierteln und entsprechend die Beschwerdegegnerin zu einem Viertel als unterliegend erachtet.

Die diesbezüglichen Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁸). Nach Massgabe des Unterliegens haben damit die Beschwerdeführenden 1 bis 6 Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'400.00 und die Beschwerdegegnerin Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 800.00 zu tragen.

Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Hinsichtlich der Beschwerde gegen den

⁶⁶ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

⁶⁷ BVR 2014 S. 484 E. 6

⁶⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015 gelten sowohl die Beschwerdeführenden 1 bis 6 als auch die Beschwerdegegnerin als teilweise obsiegend. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten erscheint es gerechtfertigt, dass die Beschwerdeführenden 1 bis 6 drei Viertel der Parteikosten der Beschwerdegegnerin zu tragen haben, die Beschwerdegegnerin auf der anderen Seite einen Viertel der Parteikosten der Beschwerdeführenden 1 bis 6 übernehmen muss.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden 1 bis 6 für das Verfahren betreffend der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts beläuft sich auf Fr. 6'189.50 (Honorar Fr. 5'000.00, Auslagen Fr. 335.50, Mehrwertsteuer Fr. 854.00). Diejenige des Anwalts der Beschwerdegegnerin beträgt Fr. 11'302.40 (Honorar Fr. 10'260.00, Auslagen Fr. 205.20, Mehrwertsteuer Fr. 837.20).

Was dieses Verfahren betrifft, so ist der gebotene Zeitaufwand als knapp durchschnittlich zu werten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund 65 Millionen Franken und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp überdurchschnittlich einzustufen.

Nach dem Gesagten erscheint für diesen Teil des Beschwerdeverfahrens ein Honorar von Fr. 7'500.00 als angemessen. Auch hier ist die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen. Die Parteikosten der Beschwerdegegnerin werden daher auf Fr. 7'705.20 (Honorar Fr. 7'500.00, Auslagen Fr. 205.20) festgesetzt. Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden 1 bis 6 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Insgesamt führt dies zum Ergebnis, dass die Beschwerdeführenden 1 bis 6 der Beschwerdegegnerin für diesen Verfahrensteil Parteikosten in der Höhe von Fr. 5'778.90 und die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden 1 bis 6 Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'547.40 zu ersetzen haben.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 6 vom 6. Juli 2015 wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 wird bestätigt.
2. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 6 vom 16. November 2015 wird der Gesamtentscheid des Regierungstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015 mit folgenden Auflagen ergänzt:
 - Die Aufteilung der für die einzelnen Nutzungskategorien ausgewiesenen Personenwagenparkplätze richtet sich nach dem Dokument "Berechnung Anzahl Parkplätze", Pl.-Nr. 3.2_A, vom 3. Februar 2016, mit Stempel Rechtsamt BVE vom 9. Februar 2016.
 - Die Wegfahrt der Warenanlieferung hat via Breitenrainstrasse über den Breitenrainplatz zu erfolgen, solange ein Zugang von der Breitenrainstrasse auf den Breitenrainplatz besteht.
 - Links und rechts des Ausfahrttors der Warenanlieferung ist unmittelbar angrenzend an die Fassade je ein Pfosten anzubringen.
 - Allfällige Manöver der Lastwagen haben gänzlich im Entladebereich im Innern des Gebäudes stattzufinden.
 - Die im "theoretischen Nachweis für Lärmschutzmassnahmen am Rückkühler auf dem Dach und Gas-Kühler in der ESH-Einfahrt" der K._____AG vom 3. Februar 2016 definierten Massnahmen sind umzusetzen.
 - Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Lärmimmissionen der haustechnischen Anlagen in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Bern zu überprüfen.

Im Übrigen wird die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 6 vom 16. November 2015 abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3. Der Gesamtentscheid des Regierungstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015 wird zudem von Amtes wegen mit folgender Auflage ergänzt:
 - Die Bedingungen und Auflagen des Berichts zum Bauentscheid des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 15. Juni 2015 gelten als integrierender Bestandteil und sind in allen Teilen einzuhalten.

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015 bestätigt.

4. Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens betreffend die Bewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 von Fr. 1'000.00 werden der Beschwerdeführerin 6 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Beschwerdeführerin 6 hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens betreffend die Bewilligung der Stadt Bern vom 3. Juni 2015 im Betrag von Fr. 3'629.20 zu ersetzen.
6. Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens betreffend den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015 werden auf Fr. 3'200.00 festgelegt. Davon haben die Beschwerdeführenden 1 bis 6 drei Viertel, ausmachend Fr. 2'400.00, und die Beschwerdegegnerin hat einen Viertel, ausmachend Fr. 800.00 zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden 1 bis 6 haften solidarisch für den von ihnen geschuldeten Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
7.
 - a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 6 haben der Beschwerdegegnerin drei Viertel der Parteikosten des Beschwerdeverfahrens betreffend den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015, ausmachend Fr. 5'778.90, zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1 bis 6 haften solidarisch für den gesamten Betrag.
 - b) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 1 bis 6 einen Viertel der Parteikosten des Beschwerdeverfahrens betreffend den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 14. Oktober 2015, ausmachend Fr. 1'547.40 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt I. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post

- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II, Schermenweg 11/Postfach, 3001 Bern, zur Kenntnis
- Amt für Umweltschutz der Stadt Bern (AfU), Morgartenstrasse 2a, Postfach 22, 3000 Bern 22, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.