

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/45

Bern, 3. August 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher C._____

und



Gemeinde Konolfingen, Bernstrasse 1, 3510 Konolfingen
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 25. Februar 2015 (bbew 2013/84; Abbruch und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 6. Februar 2013 bei der Abteilung Bau der Gemeinde Konolfingen ein Baugesuch ein für den Abbruch und die Entsorgung der bestehenden Gebäude (D._____Strasse Nr. 11 und 13) sowie den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Einstellhalle auf Parzelle Konolfingen Grundbuchblatt Nr. F._____.

Mit Datum vom 12. Februar 2013 ersuchte die Beschwerdegegnerin um Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des minimalen Strassenabstandes. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2.

2. Mit Schreiben vom 22. Februar 2013 machte das zuständige Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Beschwerdegegnerin auf verschiedene Mängel im Baugesuch aufmerksam. Unter anderem wies es darauf hin, dass der im Grundbuch mit Wegrecht, Fahr- und Weidegangwegrecht belastete Kiesweg auf dem Grundstück nicht als Kinderspielplatz ausgeschrieben werden könne. Das Projekt müsse entsprechend angepasst werden. Zudem forderte das Regierungsstatthalteramt die Beschwerdegegnerin auf, ihr Ausnahmegesuch zu ergänzen; es sei zu begründen, welche besonderen Verhältnisse zur Abweichung des Strassenabstandes führten.¹

3. Mit Datum vom 3. April 2013 reichte die Beschwerdegegnerin erneut ein Ausnahmegesuch ein, in dem sie darlegte, welche besonderen Verhältnisse eine Ausnahme rechtfertigten. Im Wesentlichen machte sie geltend, die Bauherrschaft beabsichtige, möglichst viel Vorland auf der Wohnseite zu gewinnen. Die Parzelle Nr. F._____ weise ein Gefälle von gut 10 % auf. Damit die Höhenunterschiede aufgenommen werden könnten, müsse der Übergang von der Strasse zu den Gebäuden mit Stützmauern überbrückt werden. Dabei sollten die Autoabstellplätze für Besucher längs der Strasse angeordnet werden und ebene Abstellplätze für Velos und für Container geschaffen werden.²

4. Das Bauvorhaben wurde am 11. und am 18. April 2013 publiziert.³ Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache mit Rechtsverwahrung.⁴ Sie beantragten zunächst die Sistierung des Baugesuchsverfahrens mit der Begründung, die Beschwerdegegnerin habe das Bauvorhaben ihren Stimmberechtigten vorgelegt; das jetzige Projekt unterscheide sich jedoch wesentlich von

¹ Vorakten, pag. 73.

² Vorakten, pag. 9.

³ Vorakten, pag. 191.

⁴ Vorakten, pag. 235 ff.

dem Vorhaben, das in der Abstimmung angenommen worden sei. Die Beschwerdeführenden hätten daher eine erneute Abstimmung über das Vorhaben beantragt.

Im Einspracheverfahren beantragten die Beschwerdeführenden zudem die Erteilung des Bauabschlags. Sie machten geltend, für das Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung von den Strassenabstandsvorschriften finde sich in den Gesuchsunterlagen keine Begründung. Zudem hätte zwingend ein Amtsbericht der Strassenaufsichtsbehörde eingeholt werden müssen. Die im Baugesuch ausgewiesenen Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche entsprächen den rechtlichen Vorgaben nicht. Die Erschliessung sei ungenügend, da die Zufahrt in die neu zu erstellende Einstellhalle durch und über die bestehende Einstellhalle erfolgen solle. Es bestehe zwar ein Durchfahrtsrecht, doch sei der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag unvollständig und nicht im Hinblick auf zwei derart grosse Mehrfamilienhäuser abgeschlossen worden. Ob das Überfahren der bestehenden Einstellhalle auch mit Schwerverkehr (z.B. Blaulicht- und Tankfahrzeuge) möglich sei, lasse sich den Plänen nicht entnehmen. Die Zufahrt über das D._____Strässlein führe mit der zu erwartenden Mehrbelastung zu Konflikten mit dem übrigen Verkehr. Das Baugesuch sei hinsichtlich der Materialisierung und der Farbgebung der Fassade unvollständig. Die Abfallentsorgung (Container-Standort) sei unbefriedigend gelöst.

5. Die Baupolizeibehörde der Gemeinde Konolfingen beantragte mit Eingabe vom 17. Juni 2013⁵ unter anderem, die Bauherrschaft sei aufzufordern, das Projekt bezüglich der Kinderspielplätze entsprechend der AHOP⁶-Richtlinie Nr. 92.2 "Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze; Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen" vom Juni 1992 zu überarbeiten. Die Bauherrschaft sei sodann aufzufordern, die Material- und Farbwahl bekannt zu geben. Die Rügepunkte zur Erschliessung bzw. Zufahrt durch und über die bestehende Einstellhalle seien als Rechtsverwahrung zu behandeln, da es nicht um öffentlich-rechtliche Vorschriften gehe. Die Erschliessung über das D._____Strässlein verursache keinen Handlungsbedarf. Die Abfallentsorgung sei nicht im Baugesuchsverfahren zu regeln.

⁵ Vorakten, pag. 297 ff.

⁶ Arbeitshilfe für die Ortsplanung.

6. Mit Verfügung vom 11. Juli 2013 forderte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Bauherrschaft u.a. auf, die Aufenthaltsbereiche und die Kinderspielplätze nach den erwähnten AHOP-Empfehlungen zu überarbeiten.

7. Mit Eingabe vom 4. September 2013⁷ hielten die Beschwerdeführenden an ihrer Einsprache fest. Sie machten geltend, die Beurteilung der strassenbaupolizeilichen Problematik durch die Gemeinde selber sei nicht statthaft; diese sei als Bauherrschaft befangen. Es müsse daher eine unabhängige Stellungnahme einer Obergerichtsbehörde eingeholt werden. Sie bestritten erneut, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung vorliegen.

8. Ebenfalls am 4. September 2013 reichte die Beschwerdegegnerin überarbeitete Pläne (Situationsplan sowie per 5. August 2013 revidierter Umgebungsplan) ein. Mit Verfügung vom 9. Dezember 2013 hielt das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland fest, gemäss den Planunterlagen befinde sich der ausgeschiedene Spielplatz grösstenteils in Flächen mit einer Breite von 3 Metern und einem Quergefälle von bis zu 40 %. Damit würden die Anforderungen gemäss den kantonalen Empfehlungen nicht erfüllt. Auch nach dem am 8. November 2013 eingereichten, per 4. November 2013 erneut revidierten Umgebungsplan seien die kantonalen Empfehlungen nicht eingehalten. Die dort ausgeschiedenen Spielflächen befänden sich im Bereich von Böschungen oder in weniger als 5 Meter breiten Flächen. Das Regierungsstatthalteramt gewährte daher der Bauherrschaft das rechtliche Gehör im Hinblick auf den drohenden Bauabschlag.

Da die Parteien in der Folge Vergleichsgespräche führten, wurde das Verfahren sistiert. Nach dem Scheitern der Vergleichsverhandlungen und der Wiederaufnahme des Verfahrens reichte die Beschwerdegegnerin erneut eine Projektänderung⁸ (Pläne vom 2. April 2014) ein. Als Spielfläche wurde nunmehr auch der Weg entlang der nordwestlichen Parzellengrenze ausgewiesen. Dieser befindet sich auf dem Grundstück Nr. F. _____

⁷ Vorakten, pag. 341 f.

⁸ Vorakten, pag. 375.

und ist mit einem Fahrwegrecht zugunsten der Nachbarparzellen belegt. Die ausgewiesene Spielfläche erstreckt sich zudem auf die Parzelle Nr. G._____, welche als Wendehammer für den Fahrverkehr auf dem erwähnten Weg dient und an welcher der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. F._____, wie auch die benachbarten Grundeigentümer, einen Miteigentumsanteil und ein Mitbenützungsrecht hat. Die Beschwerdegegnerin führte aus, weil die Bewohner der fahrwegberechtigten Häuser über Einstellhallenplätze für ihre Fahrzeuge verfügten und sich die Einfahrt zur Einstellhalle ausserhalb der projektierten Spiel- und Aufenthaltsfläche befinde, werde der Weg praktisch nicht durch Motorfahrzeuge benutzt. Es handle sich zudem um eine Sackgasse, weshalb kein (auch nichtmotorisierter) Durchgangsverkehr statfinde. Es sei auch zu berücksichtigen, dass sich in weniger als 300 Metern Distanz eine öffentliche Sportanlage befinde, die über einen Fussweg erreichbar sei.

9. Die Beschwerdeführenden hielten mit Eingabe vom 19. Juni 2014⁹ an den entsprechenden Einsprachegründen fest. Es sei nicht zulässig, die Strasse als Spielfläche anzurechnen. Ebenso wenig dürfe die Parzelle Nr. G._____ angerechnet werden, denn an dieser bestünden auch Mitbenützungsrechte anderer Berechtigter (u.a. zum Befahren). Die Fläche zwischen den Gebäuden mit einer Breite von 4 Metern dürfe nach der AHOP-Richtlinie nicht angerechnet werden. Weiter sei gegenüber Hauptfassaden von Wohnbauten ein Streifen von 3 Metern nicht anzurechnen. Die Geländemodellierung sei unklar. Auch die als Aufenthaltsbereich markierte Fläche sei als solche ungeeignet.

10. Weil die Gemeinde Konolfingen gleichzeitig Bauherrin und Baupolizeibehörde ist, wollte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zur Frage der Verkehrssicherheit (Ausnahme vom Strassenabstand) einen Amtsbericht des Obergeringenieurkreises II (OIK II) einholen. Da der OIK II dem Begehren aufgrund mangelnder Ressourcen nicht entsprechen konnte, forderte das Regierungsstatthalteramt die Bauherrschaft auf, ein verbindliches Verkehrsgutachten einzureichen. Zudem stellte es den Beteiligten das inzwischen eingereichte Farbkonzept der Bauherrschaft zu.¹⁰

⁹ Vorakten, pag. 393 ff.

¹⁰ Vorakten, pag. 405 f.

11. Das Verkehrsgutachten vom 2. September 2014¹¹ kam zum Schluss, dass die Verkehrssicherheit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werde. Aufgrund der genügenden Sichtweiten könne auf den vorgesehenen Längsparkplätzen entlang der D._____Strasse ohne Verkehrsgefährdung manövriert werden. Bei der Ausfahrt aus der Erschliessungsstrasse in das D._____Strässlein sei die notwendige Sichtweite nicht gegeben, weshalb ein Spiegel angebracht worden sei. Der Knoten könne weiterhin mit diesem Spiegel betrieben werden, wenn dies auch keine optimale Lösung darstelle. Auch sonst führe die Erschliessung zu keinen Problemen.

12. Auf entsprechendes Ersuchen des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland hin äusserte sich der OIK II mit Eingabe vom 19. November 2014¹² zum privaten Verkehrsgutachten. Er wies darauf hin, dass bei der Ausfahrt aus der Erschliessungsstrasse, bei welcher die erforderliche Sicht mit einem Spiegel gewährleistet wird, zwingend ein Stopp signalisiert werden müsse. Die neuen Bauten, insbesondere der südwestliche Veloabstellplatz und die Stützmauer, dürften das Sichtfeld der Ausfahrt der Erschliessungsstrasse hin zum D._____Strässlein nicht beeinträchtigen, auch wenn dieses Sichtfeld zur Zeit durch die Umgebungsgestaltung auf der Nachbarliegenschaft D._____Strässlein Nr. 9 beeinträchtigt werde; letzteres Problem werde zukünftig allenfalls verbessert. Die Gewährung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands sei zwar möglich. Eine Anpassung des Projekts sei aber vorzuziehen, denn beim Zugang von den Hauseingängen zu den Parkplätzen müsse die Fahrbahn des D._____Strässlein betreten werden.

13. Mit Gesamtbauentscheid vom 25. Februar 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland dem Vorhaben die Gesamtbaubewilligung. Diese umfasste insbesondere die Abbruchbewilligung, die Baubewilligung gemäss Baugesuch vom 6. Februar 2013 – mit Projektänderung vom 22. April 2014 – und die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes. Als Nebenbestimmung wurde u.a. aufgenommen, dass vor Bezug der Mehrfamilienhäuser das Verfahren betreffend die Stopp-Signalisation an der Ausfahrt der Erschliessungsstrasse in das D._____Strässlein durchgeführt sein muss, und dass

¹¹ Vorakten, pag. 435 ff.

¹² Vorakten, pag. 455 ff.

Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. F._____ die Sichtweiten an dieser Ausfahrt nicht beeinträchtigen dürfen.

14. Gegen den Gesamtbauentscheid reichten die Beschwerdeführenden am 26. März 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheides vom 25. Februar 2015 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, die Baubewilligung erstrecke sich ausdrücklich auch auf die Parzelle Nr. G._____, die jedoch im Miteigentum verschiedener Eigentümer stehe, darunter die Beschwerdeführenden. Die Eigentümergemeinschaft der Parzelle Nr. G._____ habe dem Bauprojekt nie zugestimmt. Die ausgewiesenen Spiel- und Aufenthaltsflächen genügten den gesetzlichen Anforderungen nicht. Die Vorinstanz habe die behindertengerechte Ausgestaltung der Aufenthaltsbereiche nicht geprüft und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt, indem sie sich mit den entsprechenden Rügen nicht auseinandersetzte. Eine Gehörsverletzung sei auch darin zu erblicken, dass die Vorinstanz die Dimensionierung der Einstellhalle im Hinblick auf die Überfahrbarkeit bspw. mit schweren Blaulichtfahrzeugen nicht geprüft habe. Schliesslich bestreiten die Beschwerdeführenden, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes gegeben seien. Sie fordern, dass die Verkehrssicherheit von einer unabhängigen Stelle, bspw. von der SUVA, überprüft werde.

15. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtete mit Eingabe vom 20. April 2015 unter Verweis auf die Akten auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerin reichte ihre Vernehmlassung vom 4. Mai 2015 zunächst beim Regionalgericht Bern-Mittelland ein. Mit Schreiben vom 6. Mai 2015 teilte die Beschwerdegegnerin mit, die Sendung sei versehentlich falsch adressiert worden. Sie reichte die Beschwerdeantwort nunmehr bei der BVE ein, zusammen mit dem Nachweis, dass die versehentlich falsch adressierte Sendung

¹³ 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).

fristgerecht der Post übergeben worden war. Gestützt auf Art. 42 Abs. 3 VRPG¹⁴ kann die Beschwerdeantwort als fristgerecht eingereicht entgegengenommen werden. Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG¹⁵. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG¹⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid 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 Beschwerdeführenden haben sich im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprecher beteiligt. Die Gesamtbaubewilligung wurde entgegen ihren Anträgen erteilt. Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und infolgedessen zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Spielflächen

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die baurechtlichen Vorschriften über die Kinderspielflächen eingehalten seien. Es seien Flächen zu den Kinderspielbereichen hinzugerechnet worden, die sich für

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

¹⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

Kinderspiele nicht eignen oder deren Anrechnung als Kinderspielfläche aus rechtlichen Gründen unzulässig sei.

b) Nach Art. 15 Abs. 1 BauG hat der Bauherr beim Bau von Mehrfamilienhäusern u.a. Kinderspielplätze zu schaffen. Art. 43 Abs. 2 BauV¹⁷ definiert Kinderspielplätze als "für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen". Als Spielfläche anrechenbar sind somit nicht sämtliche Flächen, auf denen Kinder spielen können, sondern nur solche, die für diesen Zweck "eingerichtet" sind (Art. 44 Abs. 4 BauV). Die Spielflächen müssen demnach so ausgestaltet sein, dass sie sich als Spielflächen für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eignen. Dazu gehört, dass die entsprechenden Flächen an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Arealstellen angelegt werden, wobei auch genügend Schattenplätze vorzusehen sind (Art. 44 Abs. 1 BauV). Die Kinderspielplätze müssen auch für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein; der Zugang darf nicht durch Einstellhallen führen (Art. 44 Abs. 3 BauV). Einzelheiten werden in der Empfehlung¹⁸ der zuständigen Direktion geregelt (Art. 44 Abs. 4 BauV).

c) Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen. Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV). Gemäss den Plänen¹⁹ werden in den beiden projektierten Gebäuden zehn Familienwohnungen gebaut. Die Hauptnutzflächen werden je Haus mit $(4 \times 106.5 \text{ m}^2) + (1 \times 109 \text{ m}^2)$ angegeben, also 535 m^2 pro Haus und somit gesamthaft $1'070 \text{ m}^2$. Die Konstruktionsflächen werden nicht separat ausgeschieden. 15 % der Hauptnutzflächen würden eine erforderliche Spielfläche von 160.5 m^2 ergeben. Die Bauherrschaft selbst errechnet den Spielflächenbedarf aufgrund der Bruttogeschossfläche.²⁰ Aufgrund der Bruttogeschossfläche von (aufgerundet) $1'328 \text{ m}^2$ errechnet sie einen Spielflächenbedarf von 199.2 m^2 .²¹

¹⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁸ Damaliges Raumplanungsamt des Kantons Bern, AHOP (Arbeitshilfe für die Ortsplanung) Nr. 92.2 vom Juni 1992, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen (AHOP-Empfehlung).

¹⁹ Grundrisse Haus 11 vom 6. Februar 2013 sowie Grundrisse Haus 13, Projektänderung vom 3. Mai 2013, beide vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 25. Februar 2015.

²⁰ alter Art. 93 BauV

²¹ Plan Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich, Massstab 1:500, Projektänderung vom 2. April 2014, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 25. Februar 2015.

d) Die Beschwerdeführenden rügen, die Nachbarparzelle Nr. G._____ dürfe nicht als Spielfläche angerechnet werden. Diese stehe im Miteigentum verschiedener Eigentümer. Die Eigentümergemeinschaft habe weder dem Bauprojekt zugestimmt noch die Pläne unterzeichnet. Auf das Baugesuch hätte insofern gar nicht eingetreten werden dürfen; die Parzelle Nr. G._____ könne nicht Gegenstand des Baubewilligungsentscheids sein.

Die Vorinstanz ging davon aus, die privatrechtliche Belastung der Parzelle Nr. G._____ durch eine Grunddienstbarkeit habe keinen Einfluss auf die Frage, ob die Fläche nach öffentlichem Baurecht als anrechenbarer Kinderspielbereich angesehen werden könne. Die anderen berechtigten Parzellen hätten derzeit keine Spielplatzpflicht, da sie mit Einfamilienhäusern bebaut seien.

Nach den oben dargelegten Vorschriften ist die Bauherrschaft verpflichtet, bei Erstellung von Mehrfamilienhäusern auch Kinderspielplätze in einer gewissen Grösse zu schaffen. Es handelt sich dabei um eine baurechtliche, d.h. öffentlich-rechtliche Vorschrift, deren Einhaltung im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist. Die Bauherrschaft ist in der Verpflichtung, Spielfläche in der erforderlichen Dimension zur Verfügung zu stellen bzw. deren Verfügbarkeit zu gewährleisten. Führen zivilrechtliche Gründe dazu, dass die Spielfläche auf der Nachbarparzelle möglicherweise nicht realisiert werden kann (oder künftig entfällt), werden die baurechtlichen Bestimmungen zu den erforderlichen Spielflächen nicht eingehalten. Umgekehrt gesagt, müssen bei der Prüfung, ob die baurechtlichen Vorschriften über die erforderlichen Kinderspielplätze eingehalten werden, allenfalls entgegenstehende zivile Rechte von Dritten berücksichtigt werden.

Nach der einschlägigen AHOP-Empfehlung sind ausserhalb der Überbauung gelegene Spielmöglichkeiten z.B. auf Wohnstrassen oder Quartiersspielplätzen hinsichtlich der Erstellungspflicht und der erforderlichen Gesamtfläche von Kinderspielplätzen nicht zu berücksichtigen.²² In der Regel muss sich der angerechnete Spielplatz auf der Bauparzelle befinden. Grundsätzlich ist denkbar, dass sich die Spielfläche auf einer Nachbarparzelle befindet, wenn damit der Zweck der Spielplatzvorschriften uneingeschränkt erfüllt werden kann. Dies setzt jedoch voraus, dass die Bauherrschaft über die Nachbarparzelle verfügen kann, da die (dauerhafte) Nutzung als Spielfläche nur so gewährleistet ist.

²² AHOP-Empfehlung, S. 13.

Dies trifft vorliegend nicht zu. Zwar besteht gemäss öffentlicher Urkunde vom 25. November 1998²³, Ziff. IV/12, ein Anspruch der jeweiligen Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. F._____ zur Mitbenützung der Parzelle Nr. G._____ als Verkehrsfläche und gemeinschaftlicher Kinderspielplatz. Gemäss Widmung²⁴ dient die Parzelle Nr. G._____ zur Nutzung als Kinderspielplatz sowie als Verkehrsfläche – dies auch zugunsten der anderen Miteigentümer an der Parzelle G._____, die auf dem zu dieser führenden 3 Meter breiten Weg auf Parzelle Nr. F._____ ein Fahrwegrecht haben²⁵.

Die Miteigentümer können mithin zivilrechtlich zweierlei durchsetzen: Erstens, dass die Parzelle Nr. G._____ nicht nur als Kinderspielplatz, sondern gleichzeitig auch als Verkehrsfläche genutzt wird; und zweitens, dass die Nutzung als Kinderspielplatz "gemeinschaftlich" erfolgt und den ebenfalls bestehenden Nutzungsrechten der Miteigentümer Rechnung trägt.

Da sich die Grösse der baurechtlich vorgeschriebenen Spielfläche nach der Hauptnutz- und Konstruktionsfläche der in einem Mehrfamilienhaus erstellten Familienwohnungen richtet, ist die mehrfache Anrechnung ein und derselben Fläche als Spielfläche für mehrere Mehrfamilienhäuser nicht möglich. Würde die Fläche der Parzelle Nr. G._____ zu 100 % als Spielfläche zugunsten von Gebäuden auf der Parzelle Nr. F._____ angerechnet, würde damit die Anrechnung als Spielfläche zugunsten von Mehrfamilienhäusern, die dereinst auf anderen berechtigten Parzellen errichtet werden könnten, verunmöglicht. Daraus würde resultieren, dass die Eigentümerschaft von Parzelle Nr. F._____ die Parzelle Nr. G._____ rechtlich nutzt (Anrechnung als Spielfläche), während die anderen Berechtigten bloss eine faktische Nutzungsmöglichkeit haben. Dies dürfte der zivilrechtlichen Widmung und dem Recht auf "gemeinschaftliche" Mitbenützung zuwiderlaufen; die anderen Miteigentümer könnten sich dagegen wahrscheinlich mit zivilrechtlichen Mitteln erfolgreich zur Wehr setzen.

Demnach kann die Bauherrschaft die Verfügbarkeit der Parzelle Nr. G._____ als Spielfläche zugunsten der projektierten Gebäude auf Parzelle Nr. F._____ nicht mit

²³ Beilage 1 zur Beschwerdeantwort.

²⁴ Ziff. V/4 der öffentlichen Urkunde vom 25. November 1998.

²⁵ Ziff. IV/4 der öffentlichen Urkunde vom 25. November 1998.

genügender Gewissheit gewährleisten, dass eine Anrechnung im Sinne der baurechtlichen Vorschriften über die Kinderspielplätze zulässig wäre.

e) Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass ungeeignete Areale an die Spielflächen angerechnet würden. Bei der Stichstrasse auf Parzelle Nr. F._____ handle es sich um eine – wenn auch wenig befahrene – Verkehrsfläche, welche sich aus Sicherheitsgründen nicht als Spielplatz eigne. Dasselbe gelte für Parzelle Nr. G._____, welche grundbuchlich (auch) als Verkehrsfläche ausgewiesen sei.

Die Vorinstanz leitet die Eignung der Parzelle Nr. G._____ als Kinderspielplatz daraus ab, dass sie gemäss der öffentlichen Urkunde vom 25. November 1998 auch als "gemeinschaftlicher Kinderspielplatz" reserviert sei. Dass dieselbe Fläche zugleich als Verkehrsfläche (Wendehammer) gewidmet ist, ändert daran nach Ansicht der Vorinstanz nichts.

Dem kann nicht zugestimmt werden. Nach dem oben Dargelegten darf als Kinderspielplatz nicht jede Fläche angerechnet werden, die (eventuell unter elterlicher Aufsicht) von Kindern zum Spielen genutzt werden kann, sondern vielmehr nur solche Bereiche, welche für diese Zwecke "eingerichtet" sind, sich also von ihrer Ausgestaltung her für Spiele von Kleinkindern und schulpflichtigen Kindern eignen. Zwar trifft es zu, dass ebene Flächen sich beispielsweise zum Velo- oder Trottinettfahren eignen. Dies gilt jedoch nicht, wenn es zu Konflikten mit dem motorisierten Verkehr kommen kann. Nach Art. 44 Abs. 1 BauV müssen Kinderspielplätze an dem Verkehr abgewandten Arealstellen angelegt werden. Art. 44 Abs. 3 BauV verneint die Anrechenbarkeit von Flächen, die nur durch Einstellhallen erreicht werden können; daraus lässt sich die Unvereinbarkeit von anrechenbaren Spielflächen auch mit langsamem, nur punktuell auftretendem Motorverkehr ableiten. Entsprechendes lässt sich auch der einschlägigen AHOP-Empfehlung entnehmen: Danach sind Fussgänger-Erschliessungsbereiche bei entsprechender räumlicher Gestaltung attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche.²⁶ Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass Erschliessungsbereiche für den motorisierten Verkehr dafür ungeeignet sind. Dies muss auch für wenig befahrene Fahrwege gelten, auf denen der motorisierte Verkehr (wenn auch in eingeschränktem Mass) erlaubt ist: Kinder mögen auf diesen spielen, wenn die

²⁶ AHOP-Empfehlung, S. 19 Ziff. 3.4.

aktuelle Situation es zulässt. Daraus kann nicht auf die generelle Eignung zum Spielplatz geschlossen werden.

f) Die Beschwerdeführenden bestreiten die Eignung weiterer als Teil der Spielfläche markierter Bereiche, weil diese schattig oder durch Fusswege und Stützmauern beeinträchtigt seien. Zudem werde die minimale Breite von 5 Metern gemäss der AHOP-Empfehlung nicht überall eingehalten, ebenso wenig der empfohlene Abstand von 3 Metern gegenüber Hauptfassaden.

Die Vorinstanz führt dazu im angefochtenen Entscheid aus, die Vorgaben der AHOP-Empfehlung zur minimalen Breite etc. seien nicht in jeder Hinsicht verbindlich. Die Bauherrschaft habe Absturzsicherungen und weitere Schutzmassnahmen zugesichert.

Die AHOP-Empfehlung stützt sich auf Art. 44 Abs. 4 BauV. Die darin enthaltenen Vorgaben konkretisieren die in dieser Bestimmung aufgestellte Vorschrift, dass Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze ihrem Zweck entsprechend einzurichten sind. Nach den Vorgaben der AHOP-Empfehlung sind Spielflächen so anzulegen, dass Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen (bspw. Spielen und Manövrieren von Motorfahrzeugen; Spielen und Wohnen) minimiert werden und die Privatsphäre gewahrt ist. Eine Abweichung von den Vorgaben der AHOP-Empfehlung kann gerechtfertigt sein, wenn sachliche Gründe dafür sprechen. Solche Gründe werden jedoch weder im angefochtenen Entscheid noch in der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin angeführt.

Entsprechend sind die Vorgaben gemäss AHOP-Empfehlung über die Dimensionierung und Berechnung der Spielflächen uneingeschränkt zu beachten.²⁷ Demnach müssen Spielbereiche in der Regel eine minimale nutzbare Breite von 5 Metern aufweisen. Schmalere Bereiche können aus funktionellen Gründen in der Regel nicht angerechnet werden. Sodann kann gegenüber Hauptfassaden von Wohnbauten ein Streifen von 3 Metern in der Regel nicht angerechnet werden, da dieser Streifen zur Wahrung der Privatsphäre unerlässlich ist. Die Anrechenbarkeit von Böschungen ist von Fall zu Fall zu prüfen.

²⁷ AHOP-Empfehlung, Ziff. 3.4 S. 19.

Gemäss den Plänen²⁸ wird der Kinderspielplatz auf der südwestlichen und der nordöstlichen Seite durch Stützmauern begrenzt. Dazwischen verläuft er auf einer Länge von je rund dreieinhalb Metern entlang den wohnseitigen Fassaden der beiden Gebäude sowie ein Stück weit auf dem begrünten Bereich zwischen den Gebäuden, auf dem auch ein Fussweg verläuft. Der Fassadenabstand beträgt jeweils etwa einen Meter. Wie erwähnt, müsste der Fassadenabstand jedenfalls auf der Wohnseite (nordwestliche Fassade) drei Meter betragen. Vor jedem Gebäude ist somit ein Streifen von 3,5 m x 2 m von der markierten Spielfläche abzuziehen, gesamthaft also 14 m². Zwischen den Gebäuden beträgt zudem die Breite der ausgewiesenen Spielfläche auf einer Länge von 8,5 Metern nur 4 Meter. Auch diese Fläche (34 m²) wurde zu Unrecht an die Spielfläche angerechnet und ist abzuziehen.

g) Nach dem Gesagten ist von der ausgewiesenen Spielfläche von 230 m² zunächst die Parzelle Nr. G._____ abzuziehen. Dies zum einen aufgrund des Miteigentums- und Mitnutzungsrechts anderer Berechtigter, zum anderen weil sich die entsprechende Fläche nicht als Spielfläche eignet. Gemäss dem Grundstückinformationssystem Grudis weist die Parzelle Nr. G._____ eine Fläche von 53 m² auf. Abzuziehen ist sodann die mit einem Fahrwegrecht zugunsten der Nachbarn belegte Stichstrasse. Gemäss der öffentlichen Urkunde vom 25. November 1998²⁹ besteht das Fahrwegrecht auf einer Breite von ca. 3 Metern, die dem Spielplatz zugewiesene Länge gemäss Plänen rund 18 Meter. Demnach ist eine Fläche von 54 m² ebenfalls abzuziehen. Zudem sind der zu schmale Bereich zwischen den Gebäuden (34 m²) sowie die im Fassadenabstand befindlichen Bereiche (gesamthaft 14 m²) abzuziehen. Die Spielfläche beträgt damit lediglich (230 m² - 53 m² - 54 m² - 34 m² - 14 m² =) 75 m². Damit wird die erforderliche Spielfläche deutlich unterschritten, und zwar unabhängig davon, ob gemäss den Berechnungen der Bauherrschaft die Bruttogeschossfläche (ergebend einen Spielflächenbedarf von 199.2 m²) oder aber die Hauptnutzfläche (zu welcher die Konstruktionsflächen hinzugerechnet werden müssten; Spielflächenbedarf ohne Berücksichtigung der Konstruktionsflächen 160.5 m²) als Grundlage der Berechnungen genommen werden.

²⁸ Plan Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich, Massstab 1:500, Projektänderung vom 2. April 2014, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 25. Februar 2015; Plan Umgebung, Massstab 1:200, Projektänderung vom 2. April 2014, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 25. Februar 2015.

²⁹ Ziff. IV/4.

Ein Anlass für eine Herabsetzung der Mindestfläche gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV wird nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich. Daraus folgt, dass das Bauvorhaben die Vorgaben betreffend Kinderspielplätze nicht einhält. Nach Ausscheidung der nicht anrechenbaren Flächen resultiert eine deutlich unterdimensionierte Spielfläche. In diesem Zusammenhang muss auch das Argument der Beschwerdegegnerin, dass "im Bereich des Weges eine deutlich grössere Fläche zu Spielzwecken ausgeschieden werden könnte"³⁰ unbeachtlich bleiben. Zum einen wurde bereits dargelegt, dass sich der Fahrweg gerade nicht zur Anrechnung als Kinderspielfläche anbietet. Zudem darf von der Bauherrschaft erwartet werden, dass sie hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Kinderspielplatzes ein Konzept erarbeitet, welches dem Sinn und Zweck der entsprechenden Vorschriften Rechnung trägt. Das wahllose Bezeichnen nicht anderweitig nutzbarer Grundstücksflächen als Kinderspielplatz wird diesem Anspruch nicht gerecht.

3. Aufenthaltsbereiche

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden sind auch die Aufenthaltsbereiche nicht korrekt ausgewiesen. So seien selbst die Balkone im Obergeschoss zum Aufenthaltsbereich gezählt worden, obwohl diese nur für die jeweiligen Wohnungen zugänglich seien. Die ebenfalls angerechneten vier Sitzplätze der Parterre-Wohnungen seien mit Sichtschutz voneinander abgetrennt und nur den jeweiligen Wohnungen zuzurechnen. Zudem verlaufe neben zwei der vier Sitzplätze eine Stützmauer. Dies zeige, dass sie nicht als Begegnungsort für die Bewohnenden geplant seien. Zudem sei der Aufenthaltsbereich gegenüber der Parkierung mit einem Weg zerschnitten und es befinde sich darauf eine nicht näher bezeichnete Installation. Der Situationsplan weise gemäss Legende eine Fläche von 16 m² sowie eine Fläche von 20 m² aus; diese seien jedoch aufgrund des Plans nicht nachvollziehbar. Es sei auch nicht ersichtlich, welcher Aufenthaltsbereich rollstuhlgängig sei. Die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt, indem sie sich mit der Rüge, die Aufenthaltsbereiche seien nicht behindertengerecht ausgestaltet, nicht auseinandergesetzt habe. Es genüge nicht, wenn diesbezüglich auf den positiven Bericht der Behindertenorganisation procap verwiesen werde.

b) Die Vorinstanz erachtete die erforderliche Aufenthaltsfläche gestützt auf die Berechnungen der Beschwerdegegnerin als gegeben. Sie führt an, entgegen der

³⁰ Beschwerdeantwort, S. 8.

Auffassung der Beschwerdeführenden könne die Fläche von mindestens 2 Meter breiten Terrassen, Balkonen und dergleichen angerechnet werden. Die Vorgaben der AHOP-Empfehlung, wonach Aufenthaltsbereiche in der Regel eine minimale nutzbare Breite von 5 Metern aufweisen müssten, sei nicht verbindlich.

c) Gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG hat der Bauherr beim Bau von Mehrfamilienhäusern im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner zu schaffen. Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks.³¹ Für Aufenthaltsbereiche sind 5 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², vorzusehen.³²

Allen Bewohnern ist der Zugang zu den allgemeinen Aufenthaltsbereichen zu ermöglichen. Mindestens zu einem Aufenthaltsbereich muss der Zugang, wenn möglich, rollstuhlgängig sein.³³ Es müssen jedoch nicht sämtliche anrechenbaren Aufenthaltsbereiche allen Bewohnern zugänglich sein. Art. 54 Abs. 4 BauV erlaubt auch die hälftige Anrechnung der Fläche von mindestens 2 Meter breiten Terrassen, Balkonen und dergleichen. Solche privaten Aufenthaltsbereiche werden jedoch dem sozialpolitischen Ziel, Begegnungsstätten für die Bewohner von Mehrfamilienhäusern zu schaffen, nur bedingt gerecht. Aus diesem Grund ist ihre Anrechenbarkeit auf die Hälfte beschränkt. Zudem muss die Mindestfläche von 20 m² pro Mehrfamilienhaus in der primär vorgesehenen Art und Weise, nämlich als allen Bewohnern zugänglicher Bereich, ausgeschieden werden.³⁴ Für die Ausgestaltung der allgemeinen Aufenthaltsbereiche ist gemäss Art. 44 Abs. 4 BauV die AHOP-Empfehlung massgebend. Entsprechend gilt insbesondere auch hier, dass der Aufenthaltsbereich in der Regel eine minimale nutzbare Breite von 5 Metern aufweisen soll; schmalere Bereiche können aus funktionellen Gründen in der Regel nicht angerechnet werden.³⁵

³¹ Art. 43 Abs. 1 BauV.

³² Art. 45 Abs. 2 BauV.

³³ Art. 44 Abs. 3 BauV.

³⁴ VGE 100.2011.256 vom 2. Mai 2012, Ziff. 4.1.

³⁵ AHOP-Empfehlung, Ziff. 3.4 S. 19.

d) Der Situationsplan³⁶ weist in der Legende unter dem Stichwort "Aufenthaltsbereich" drei separate Flächen als "vorhanden" aus: Zunächst eine Fläche von 35 m², die nicht näher definiert wird. Die Berechnungsweise $(3.5 \text{ m} \times 2.5 \text{ m} \times 8) : 2 = 35.0 \text{ m}^2$ lässt darauf schliessen, dass damit die Sitzplätze und Balkone gemeint sind. Auf dem Situationsplan sind pro Haus 2 Sitzplätze mit den Massen 3.5 m x 2.5 m als Aufenthaltsbereich ausgewiesen. Gemäss den Plänen verfügt jedes Haus zudem über 2 Balkone im 1. Obergeschoss mit den selben Massen. Gemäss Art. 45 Abs. 4 BauV können diese Flächen zur Hälfte an den Aufenthaltsbereich angerechnet werden. Dies entspricht der erwähnten Berechnung.

Als Zweites wird eine Fläche von 16.0 m² ausgewiesen, welche ebenfalls nicht näher definiert wird. Sie errechnet sich gemäss Legende aus den Massen $(4.35 \text{ m} \times 3.67 \text{ m} \times 2) : 2 = 16 \text{ m}^2$. Auf dem Situationsplan sind keine als Aufenthaltsbereich ausgeschiedenen Flächen mit solchen Abmessungen ersichtlich. Ebenso wenig lassen sie sich aus den sonstigen Plänen, namentlich den Gebäudegrundrissen, nachvollziehen. Nach den Ausführungen der Beschwerdegegnerin³⁷ handelt es sich um den südöstlichen Bereich zwischen den Gebäuden, der auch für gehbehinderte Personen zugänglich sei. Dessen Masse betragen allerdings 4 m x 5 m, so dass eher anzunehmen ist, dass der dritte als vorhanden angeführte Bereich von 20.0 m² diese Fläche bezeichnen soll.

Aus den Plänen ergibt sich somit ein Aufenthaltsbereich von $35 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 = 55 \text{ m}^2$. Dies unterschreitet den von der Beschwerdegegnerin errechneten Bedarf von 66.4 m². Unter Zugrundelegung der Hauptnutzungsfläche von gesamthaft 1'070 m² gemäss obiger Berechnung würde ein Bedarf von 53.5 m² resultieren, wobei allerdings die Konstruktionsflächen mangels Ersichtlichkeit aus den Plänen unberücksichtigt bleiben. Die Beschwerdegegnerin führt zudem an, dass die Sitzplätze der Attikawohnungen im Plan nicht eingezeichnet, jedoch ebenfalls zur Hälfte anzurechnen seien. Dies würde eine zusätzliche Aufenthaltsfläche von 33.5 m² ergeben.

e) Letztlich kann offen bleiben, ob die ausgeschiedenen oder ausscheidbaren Aufenthaltsbereiche gesamthaft die erforderlichen Flächenmasse aufweisen. Es zeigt sich nämlich, dass die Vorschrift über die Mindestfläche von 20 m² pro Mehrfamilienhaus

³⁶ Plan Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich, Massstab 1:500, Projektänderung vom 2. April 2014, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 25. Februar 2015.

³⁷ Beschwerdeantwort, S. 9.

gemäss Art. 45 Abs. 2 BauV nicht eingehalten ist. Bei zwei projektierten Mehrfamilienhäusern beträgt die Mindestfläche 40 m². Ob diese Mindestfläche nach Art. 45 Abs. 3 BauV herabgesetzt werden könnte, kann offen bleiben, denn es ist weder dargetan noch ersichtlich, dass schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen, die dies rechtfertigen könnten. Die Mindestfläche von 20 m² pro Mehrfamilienhaus, hier also gesamthaft 40 m², muss gemäss dem Gesagten als allgemein zugänglicher Aufenthaltsbereich ausgestaltet sein. Dies trifft vorliegend nicht zu. Allgemein zugänglich ist lediglich die südöstlich zwischen den Gebäuden ausgeschiedene Fläche von 20 m². Die übrigen angerechneten Flächen bestehen aus privaten Sitzplätzen und Balkonen. Der allen Bewohnern zugängliche Aufenthaltsbereich ist demnach nur halb so gross wie vorgeschrieben. Zudem erfüllt der markierte Aufenthaltsbereich mit einer Breite von lediglich 4 Metern die minimale Breite gemäss der AHOP-Empfehlung nicht. Weitere Überlegungen zur Eignung einer schmalen, zwischen zwei mehrstöckigen Gebäuden angelegten, durch einen Fussweg zerschnittenen Fläche als Aufenthaltsbereich brauchen nicht angestellt zu werden, denn es ergibt sich bereits aus der Dimensionierung, dass die Aufenthaltsbereiche den baurechtlichen Anforderungen nicht genügen. Entsprechend erübrigen sich auch Erörterungen zur behindertengerechten Ausgestaltung.

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das streitige Bauvorhaben die baurechtlichen Anforderungen betreffend Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche nicht erfüllt. Die Beschwerdeführenden dringen insoweit mit ihren Rügen durch; die Prüfung weiterer Beschwerdegründe erübrigt sich damit. Entsprechend ist der angefochtene Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland aufzuheben und dem Projekt der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV³⁸).

³⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

c) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Parteivertreter der Beschwerdeführenden macht Parteikosten von Fr. 5'049.– (inkl. Mehrwertsteuer) geltend. Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 5'049.– zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 25. Februar 2015 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 6. Februar 2013 mit Projektänderung vom 22. April 2014 wird der Bauabschlag erteilt.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'800.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 10'799.60 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'049.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post

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 3 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.

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 6. Oktober 2011