

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2016/166 vom 3.7.2017).

RA Nr. 110/2015/82

Bern, 3. Mai 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Erbengemeinschaft A. _____, bestehend aus:

Herrn E. _____
Beschwerdeführer 1

Herrn F. _____
Beschwerdeführer 2

Herrn G. _____
Beschwerdeführer 3



vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und

Herrn C. _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 20. Mai 2015 (bbew 2013/205 BG-Nr. Gde 2011-0600; Abbruch bestehendes Gebäude / Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Einstellhalle inkl. Clubraum Tennisclub)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer der Liegenschaften Bern Kreis O. _____ Grundbuchblatt Nrn. H. _____ und I. _____ an der J. _____ strasse 70. Die Parzellen liegen in der Wohnzone, massgebend ist die Bauklasse E. Darauf befinden sich ein Gebäude mit einem Restaurant und den Clubräumen des K. _____ Clubs Bern sowie drei Tennisplätze. Am 21. Dezember 2012 reichte der Beschwerdeführer bei der Gemeinde Bern ein vom 7. Dezember 2012 datierendes Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen, den Neubau einer Einstellhalle und den Neubau eines unterirdischen Clubraums für den Tennisclub. Er beantragte auch die Erteilung von drei Ausnahmegewilligungen, nämlich für die Überschreitung der Arbeitsnutzung, die Öffnung des Vorlandes und das Bauen auf dem Vorland. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführer Einsprache. Aufgrund eines anderen, für die gleichen Bauparzellen eingeleiteten Baubewilligungsverfahren verzichtete das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland vorerst auf die Durchführung weiterer Verfahrensschritte. Nach dem Rückzug dieses Gesuchs nahm es mit verfahrensleitender Verfügung vom 8. Dezember 2014 das Verfahren wieder auf. Auf die Durchführung einer Einigungsverhandlung verzichtete es. Mit Gesamtentscheid vom 20. Mai 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführer am 22. Juni 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 20. Mai 2015 sowie die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, die zulässige Arbeitsnutzung werde überschritten, das Bauvorhaben füge sich nicht in die Umgebung ein, die Lärmschutzvorschriften würden nicht eingehalten und die Zufahrt zur Einstellhalle sei ungenügend. Im Übrigen rügen sie die Verletzung des rechtlichen Gehörs und die Nichteinhaltung verschiedener baupolizeilicher Bestimmungen.

3. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 15. Juli 2015 die Abweisung der Beschwerde vom 22. Juni 2015. Insbesondere liege eine Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Arbeitsnutzung vor und die Einordnung des Bauvorhabens

in das Quartierbild sei von der Stadtbildkommission als positiv beurteilt worden. Im Übrigen seien die gerügten baupolizeilichen Vorschriften eingehalten. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gab in seiner Eingabe vom 7. Juli 2015 bekannt, es verzichte unter Verweis auf die Akten auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassung. In seiner Stellungnahme vom 17. Juli 2015 beantragt das Bauinspektorat der Stadt Bern die Abweisung der Beschwerde.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte im Beisein der Parteien, einer Vertretung der Stadt Bern und einer Vertretung der Stadtbildkommission einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern. Der Beschwerdegegner reichte eine Projektänderung ein. Die Beteiligten konnten dazu Stellung nehmen und Schlussbemerkungen einreichen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Unabhängig von den geltend gemachten Einwänden kann er nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist (Art. 11 Abs. 1 KoG). Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

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 Beschwerdeführer, die sich im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprecher beteiligt haben, sind durch die Gesamtbewilligung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 41 Abs. 1 und 2 VRPG⁴). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde ein.

2. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, die Weigerung der Baubewilligungsbehörde, den Einsprechern Einsicht in die Fachberichte der Stadtbildkommission Bern (SKB) zu gewähren, würde ihr Recht auf Akteneinsicht verletzen. Zudem sei die Vorinstanz nicht auf ihre Rügen zur Einstellhallenzufahrt eingegangen. Den Beschwerdeführern sei somit das rechtliche Gehör verweigert worden.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör und dem Grundsatz der Schriftlichkeit des Verfahrens (Art. 31 VRPG) ergibt sich insbesondere die Pflicht der Verwaltung zur vollständigen Aktenführung. In den Akten ist alles festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann. Die Behörden haben die Vollständigkeit der im Verfahren eingebrachten und erstellten Akten sicherzustellen.⁵ Nur so ist im Übrigen auch die Überprüfbarkeit des Entscheids in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren sichergestellt. Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁶ muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 23 N. 10

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁷

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.⁸ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁹

c) Die Beschwerdeführer beantragten bereits im vorinstanzlichen Verfahren, die Stellungnahmen der SKB seien einzuholen und ihnen zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen.¹⁰ Das Bauinspektorat der Stadt Bern bestätigte daraufhin, die SKB habe das Vorhaben bereits im Rahmen von Voranfragen beurteilt und das Projekt sei gestützt darauf überarbeitet worden. Die Voranfragen seien nicht Bestandteil des laufenden Bewilligungsverfahrens, weshalb die entsprechenden Berichte nicht zur Verfügung gestellt würden. Im laufenden Bewilligungsverfahren habe die SKB das Projekt an den Sitzungen vom 6.09.2012, 27.06.2013 und 5.09.2013 beurteilt. Die Berichte der SKB würden fortlaufend und seitenübergreifend die Beurteilungen mehrerer Projekte beinhalten. Sie könnten deshalb aus Datenschutzgründen nicht als Kopien zur Verfügung gestellt werden. Das Bauinspektorat gab jedoch die Stellungnahmen der SKB vom 6.09.2012, 27.06.2013 und 5.09.2013 im Wortlaut wieder.¹¹ Aktenkundig ist zudem eine Beurteilung zur ersten Baueingabe.¹²

Die SKB berät den Gemeinderat, die Baubewilligungsbehörde und die zuständigen Verwaltungsabteilungen in Fragen, die das Stadtbild, die Stadtstruktur und die Stadtentwicklung prägend beeinflussen. Die fünf stimmberechtigten Mitglieder sind verwaltungsunabhängige, anerkannte Fachpersonen (vgl. Art. 90 Abs. 2 und 3 BO¹³ sowie

⁷ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

⁸ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 9

¹⁰ Vgl. Schlussbemerkungen vom 6. Februar 2015, Vorakten pag. 183 ff.

¹¹ Vgl. Stellungnahme des Bauinspektorats zu den Eingaben der Einspracheparteien vom 8. März 2015, Vorakten pag. 195 f.

¹² Vgl. Schreiben des Bauinspektorats vom 15. Juni 2015. Vorakten pag. 002

¹³ Bauordnung der Stadt Bern (BO; SSSB 721.1)

KoV¹⁴ Anhang II Bst. A Ziff. 1, Zusammensetzung Bst. a). Die Zusammensetzung der SKB ist publiziert.¹⁵ Allfällige Ausstandsgründe können deshalb ohne Einsichtnahme ins Protokoll vorgebracht werden. Die Sitzungen der SKB werden protokolliert. Die sachlich zuständige Dienststelle teilt den betroffenen Parteien die Ergebnisse der Beratung schriftlich und begründet mit. Die Stadtpräsidentin bzw. der Stadtpräsident kann die Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Beratungen der Kommission informieren (vgl. KoV Anhang II Bst. A Ziff. 1, Aufgaben und Befugnisse Bst. d und e). Wie das Bauinspektorat in seiner Stellungnahme vom 17. Juli 2015 zutreffend ausführt, sind Diskussionsprotokolle kommunaler Kommissionen vorbehältlich einer abweichenden Regelung nicht öffentlich (vgl. Art. 11 Abs. 3 IG¹⁶). Die Stadt Bern kennt keine abweichende Regelung (vgl. Art. 17 KoR¹⁷ betreffend Verschwiegenheitspflicht). Die substantielle Fachmeinung der SKB als leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BewD¹⁸ ist in den Vorakten genügend dokumentiert. Die entsprechenden Auszüge aus den Protokollen mit dem Ergebnis der Beurteilung sind vorhanden. Die Vorakten sind insoweit vollständig. Das Recht auf Akteneinsicht wurde nicht verletzt. Zudem haben zwei Vertreter der SKB anlässlich des Augenscheins ihre Beurteilung erläutert. Der Beschwerdeführer 2 konnte Ergänzungsfragen stellen und seine Auffassung dazu äussern. Selbst wenn eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorläge, wäre sie im Beschwerdeverfahren geheilt worden.

d) In ihrer Einsprache machten die Beschwerdeführer geltend, die Einstellhallenzufahrt sei ungenügend und nicht bewilligungsfähig. Zwei Fahrzeuge könnten kaum kreuzen, die Sichtverhältnisse seien durch die Grenzmauer stark eingeschränkt und die Einfahrt werde durch einen Hydranten verengt. In ihren Schlussbemerkungen hielten sie an dieser Rüge fest. Die Vorinstanz setzte sich in ihrem Entscheid mit den Vorbringen der Beschwerdeführer auseinander und äusserte sich zur gerügten Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit. Sie führte insbesondere aus, dass für die Einstellhallenzufahrt eine Öffnung des Vorlands um mehr als 3.00 m bewilligt worden sei, um das Kreuzen zweier Fahrzeuge zu gewährleisten. Die zuständige Strassenaufsichtsbehörde habe auf eine Zufahrtsbreite von 5.80 m bestanden. Es sei davon auszugehen, dass die verbreiterte Zufahrt zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit beitrage, da es im Gegensatz zu

¹⁴ Verordnung über die Kommissionen des Gemeinderats (Kommissionenverordnung, KoV; SSSB 152.211)

¹⁵ Einsehbar unter www.bern.ch, Rubriken «Politik und Verwaltung, Stadtverwaltung, Behördenverzeichnis, Präsidialdirektion, Stadtbildkommission»

¹⁶ Gesetz vom 2. November 1993 über die Information der Bevölkerung (Informationsgesetz, IG; BSG 107.1)

¹⁷ Reglement über die Kommissionen der Stadt Bern (Kommissionenreglement, KoR; SSSB 152.21)

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

heute nicht mehr zu einem Rückwärtsfahren auf die J._____strasse komme. Im Übrigen schloss sich die Vorinstanz der Beurteilung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde an, wonach die Verkehrssicherheit gewährleistet sei. Sie nannte somit die Überlegungen, von denen sie sich leiten liess. Gestützt darauf konnten die Beschwerdeführer den Entscheid sachgerecht anfechten. Ob die Auffassung der Vorinstanz zutreffend ist, ist im Rahmen der materiellen Beurteilung zu prüfen. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist ihr jedoch nicht vorzuwerfen.

3. Überschreitung der zulässigen Arbeitsnutzung

a) Gemäss Art. 19 Abs. 1 BO dient die Wohnzone W dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. Auf der Bauparzelle sind bis 10 Prozent der Bruttogeschossfläche (BGF) an Arbeitsnutzung gestattet (Art. 19 Abs. 2 und 4 BO). Die 10 Prozent beziehen sich auf die Gesamtfläche der Wohn- und Arbeitsnutzung. Den nicht bestrittenen Berechnungen des Beschwerdegegners zufolge weist das Projekt eine BGF von insgesamt 1'307.70 m² auf.¹⁹ Erlaubt wäre somit eine Nichtwohnnutzung im Umfang von rund 130.80 m². Der Clubraum weist eine BGF von 174.00 m² auf. Dies entspricht einem Anteil von 13.3 Prozent. Die zulässige BGF an Arbeitsnutzung wird somit überschritten. Der Beschwerdegegner machte in seinem Ausnahmegesuch geltend, der Clubraum sei auf ein Minimum reduziert worden. Bei einer Reduktion auf das zulässige Mass könnte der Tennisclub nicht mehr weiter existieren. Die Vorinstanz erteilte die Ausnahmegewilligung mit der Begründung, der Clubraum werde auf der Parzelle Nr. H._____ unterirdisch angeordnet. Da auf diesem Grundstück wegen eines privatrechtlichen Bauverbots keine Wohnbauten erstellt werden dürften, würden die Ziele von Art. 19 BO nicht gefährdet. Besondere Verhältnisse seien deshalb nachgewiesen, öffentliche Interessen seien nicht beeinträchtigt und wesentliche nachbarlichen Interessen nicht verletzt. Die Beschwerdeführer sind demgegenüber der Auffassung, eine Ausnahme für die Überschreitung der zulässigen Arbeitsnutzung könne nicht erteilt werden. Das Vorhaben überschreite die mögliche Arbeitsnutzung um mehr als 50 Prozent. Gemäss den Akten seien keine Alternativen geprüft worden. Mit dem Abbruch des bestehenden Clubhauses und der Verlagerung der Nutzung auf die Parzelle Nr. H._____ seien die besonderen Verhältnisse nicht zu begründen. Das tatsächliche Interesse des

¹⁹ Vgl. Baugesuch J._____strasse 70, Berechnungen, Vorakten pag. 040

Beschwerdegegners an der Erhaltung des Tennisclubs sei gering. Es gehe ihm in erster Linie darum, die Liegenschaft gewinnbringend zu nutzen.

b) Nach Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die eine strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.²⁰ Je erheblicher die beanspruchte Ausnahme und je bedeutender die Norm, von der abgewichen werden soll, desto gewichtiger müssen die Ausnahmegründe sein. Demgegenüber liegen besondere Verhältnisse umso eher vor, je weniger die Ziele der Vorschriften gefährdet werden. Die Geringfügigkeit einer Normabweichung stellt für sich allein jedoch keinen Ausnahmegrund dar. Sie kann lediglich insofern eine Rolle spielen, als bei geringen Abweichungen von weniger wichtigen Vorschriften keine allzu hohen Anforderungen an den Ausnahmegrund zu stellen sind.²¹

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 4 und Art. 26-27 N. 5

c) Die Wohnraumerhaltung ist der Stadt Bern ein grosses Anliegen. Deshalb hat sie mit Art. 16a BO eine Bestimmung zum Schutz von bestehendem Wohnraum bei Wohnungsknappheit erlassen. Auch bei der Beschränkung der Nichtwohnnutzung in der Wohnzone auf 10 Prozent (Art. 19 Abs. 2 BO) geht es darum, ein genügendes Wohnangebot zu sichern. Die gesetzliche Regelung verfolgt somit in erster Linie ein öffentliches Interesse. Anders als das bisherige Clubhaus dient das geplante Mehrfamilienhaus vollumfänglich der Wohnnutzung. Es werden keine zum Wohnen geeigneten Räume einer Arbeits- oder Freizeitnutzung zugeführt. Die bisherige Nutzung als Restaurant und Clubhaus wird aufgegeben, die Clubräume werden vollständig in das Untergeschoss verlegt. Die fraglichen Räumlichkeiten entsprechen den gesundheitspolizeilichen Vorschriften für Wohnräume nicht (vgl. Art. 64 ff. BauV²²). Sie sind weder zum Wohnen geeignet noch dürften sie zu Wohnzwecken verwendet werden. Das Ziel der Vorschrift, ein genügendes Angebot an Wohnraum zu sichern, ist deshalb nicht gefährdet. Da die Freizeitnutzung nicht auf Kosten von Wohnräumen erfolgt, wird der Zweck der Beschränkung der Nichtwohnnutzung auf 10 Prozent nicht tangiert. Soweit unter diesen Umständen überhaupt eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist, sind an den Ausnahmegrund keine hohen Anforderungen zu stellen.

Mit der Überschreitung des für die Nichtwohnnutzung zulässigen Masses strebt der Beschwerdegegner nicht nach einer optimalen, gewinnbringenden Nutzung auf Kosten von Wohnungen, sondern er beabsichtigt, neben dem Bau von neuem Wohnraum den Weiterbestand des traditionsreichen Tennisclubs zu ermöglichen. Dazu sind Clubräume mit Duschen und Garderoben erforderlich. Andernfalls kann der Club- und Turnierbetrieb nicht aufrechterhalten werden. Um ihren Zweck zu erfüllen, müssen diese Räume in der Nähe der Tennisplätze sein. Das Bauinspektorat führt in seiner Stellungnahme vom 17. Juli 2015 aus, die nächstgelegenen Standorte für ein Clubhaus befänden sich auf der anderen Seite der J. _____ strasse. Diese Distanz und die Strassenüberquerung seien unzumutbar. Funktionell gehört der Clubraum zu den bestehenden Tennisplätzen. Diese befinden sich in einer Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (Freifläche F*). Zulässig sind stark durchgrünte Anlagen und die Ausnutzungsziffer beträgt 0.1 (vgl. Art. 24 Abs. 2 und 5 BO). Das Erstellen eines neuen Clubhauses dürfte deshalb nicht zonenkonform sein. Zumutbare Alternativen sind somit keine ersichtlich. Die Fläche der Clubräume wird auf ein Minimum beschränkt. Zudem sind die Clubräume auf einer Parzelle geplant, die mit einem privaten Bauverbot belegt ist. Es könnten dort auch keine

²² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Wohnräume geschaffen werden. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände liegen besondere Verhältnisse vor, die eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen. Öffentliche Interessen, die dadurch beeinträchtigt würden oder wesentliche nachbarlichen Interessen, die dadurch verletzt würden, sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Die Vorinstanz hat daher zu Recht eine Ausnahmegewilligung erteilt.

4. Einordnung in das Quartierbild

a) Umstritten ist, ob sich der geplante Neubau hinreichend in das Quartier- und Strassenbild einfügt. Die Beschwerdeführer machen geltend, entgegen der Ansicht der Vorinstanz habe die SKB zu keiner Zeit bestätigt, dass die gestalterischen Forderungen von Art. 6 BO erfüllt seien. Ebenso wenig habe sie sich zur in Art. 57 BO verlangten städtebaulichen Verbesserung geäußert. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, die SKB erachte die gestalterischen Forderungen der Art. 6 und Art. 57 BO als erfüllt, sei deshalb nicht statthaft. Noch am 27. Juni 2013 habe die SKB festgehalten, dass grundsätzliche Differenzen mit den Projektverfassern bezüglich der angemessenen Reaktion auf den städtebaulichen Kontext und der verträglichen architektonischen Haltung bestünden. Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, der Neubau stehe quer zur J._____strasse und sei nicht annähernd quadratisch. In die denkmalgeschützten Häuserzeilen zwischen L._____platz und M._____strasse werde mit dieser Gebäudestellung ein städtebaulich völlig neues und sachfremdes Thema eingeführt, das zu einer Verschlechterung gegenüber dem heutigen Zustand führe. Der unüblich und gestalterisch fragwürdig um 90° verdreht auf dem Mansarddach aufgesetzte Dachfirst scheine ausserdem suggerieren zu wollen, dass das Gebäude längs zur J._____strasse stehe. Die Querstellung des Neubaus und der Verlauf des Dachfirstes verletzen in grundsätzlicher Weise Art. 6 Abs. 1 BO, indem die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Bebauung nicht gewahrt blieben. In ihrer Stellungnahme vom 6. September 2012 habe die SKB zudem empfohlen, auf den geplanten südseitigen Vorbau zu verzichten. Dieser sei jedoch noch Teil des Bauprojekts. Es müsse deshalb davon ausgegangen werden, dass die SKB nach wie vor erhebliche Vorbehalte gegen das Bauprojekt habe, weil sie dieses lediglich dem Grundsatz nach als mit dem städtebaulichen Kontext verträglich erachte.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²³ Die Bauordnung der Stadt Bern enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen:

«Art. 6 BO Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild

¹ 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, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Für die Einordnung sind 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.

³ Zur Beurteilung der städtebaulichen Einordnung sind für das Projekt sowie die Gebäude und Anlagen der Umgebung ein Umgebungsgestaltungsplan und bei Gebäudegruppen Fassadenpläne der benachbarten Gebäude beizubringen.»

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG. Ihr kommt deshalb selbständige Bedeutung zu. In der Bauklasse E gelten zudem folgende Bestimmungen:

«Art. 56 BO Bauklasse E; Regel

¹ In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten.

² Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Artikel 55, Balkone, Anbauten für Treppenhäuser oder Lifte sind unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften von Artikel 6 zulässig.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Art. 57 BO Bauklasse E; Sonderfälle

¹ Abweichungen vom Standort und von der Volumetrie sind dann zulässig, wenn

a. dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erzielt wird und

b. das Nutzungsmass unverändert bleibt.

² Zusätzlich sind Abweichungen auch vom Nutzungsmass zulässig, sofern die folgenden Ausnützungsziffern nicht überschritten werden:

a. 2 Geschosse: 0,5

b. 3 und mehr Geschosse: 0,6

³ (...).

⁴ (...).»

Die Liegenschaften der Beschwerdeführer und des Beschwerdegegners befinden sich gemäss Bauinventar der Stadt Bern²⁴ im Bereich des Ensembles 7 «Obere J._____strasse», gehören aber selber nicht dazu. Ihnen ist auch keine Schutzkategorie (schützenswert oder erhaltenswert) zugewiesen worden. Das Bauinventar der Stadt Bern spricht im Zusammenhang mit der oberen J._____strasse von einem "nicht-Bild" der Strasse. Die Villen auf der Südseite seien durch tiefe, von Mauern und Hecken eingefasste Vorplätze von der Strasse getrennt, ihre Architektur sei nur durch die Türöffnungen einsehbar. Die Bebauung der Nordseite stehe zwar weniger weit entfernt und abgeschlossen von der Strasse, richte sich aber infolge Südlage ausnahmslos nicht mit Fassadenarchitektur, sondern mit der Gartenseite zum Betrachter. Der Blick durch Gartenportale zeige eine weitgehend vom Neubarock geprägte Landhausarchitektur. Das J._____ ist auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet und zwar als durchgrüntes Villen- und Diplomatenquartier von besonderer Bedeutung und von besonderer räumlicher und architektonisch historischer Qualität.²⁵

c) Die Stadt Bern verfügt mit der SKB über eine leistungsfähige örtliche Fachstelle zur Beurteilung von Ortsbildfragen (vgl. Art. 22 Abs. 2 BewD²⁶). Diese hat das Bauprojekt mehrmals beurteilt. Zu Beginn hatte die SKB grundsätzliche Einwände und konnte das Vorhaben nicht zur Bewilligung empfehlen.²⁷ Bezüglich der überarbeiteten Version, die ihr anlässlich der Sitzung vom 6. September 2012 unterbreitet wurde, empfahl sie, auf den südseitigen kubischen Vorbau zu verzichten. Im Übrigen hatte sie keine Vorbehalte gegen

²⁴ Einsehbar unter <<http://bauinventar.bern.ch>>

²⁵ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Kanton Bern Band 3, Stadt Bern, S. 80

²⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁷ Vgl. dazu Schreiben des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 15.06.2012, Vorakten pag. 002 ff.

die Weiterbearbeitung des Projekts. Zur vorliegend zu beurteilenden zweiten Baueingabe nahm die SKB anlässlich ihrer Sitzung vom 27. Juni 2013 ausführlich Stellung:²⁸

«Eine Abfolge repräsentativer qualitätsvoller Villen mehrheitlich aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert säumt die Südseite der J. _____ strasse. Der stark durch grünte Raum ist mit Bauten in repetitiver, ruhiger Körnung und Streuung besetzt. Das begrünte Vorland ist mit Einfriedungen zu einer klaren Linie zusammengefasst. Zum N. _____ wald bestehen überwiegend herrschaftliche, parkähnliche Privatgärten. An diesen wesentlichen Qualitäten der Nachbarschaft soll sich nach Auffassung der SKB auch ein Neubauprojekt orientieren.

Die SKB hat sich, einschliesslich der vorliegenden Stellungnahme, an insgesamt sechs Sitzungen, darunter einer ordentlichen Sitzung, mit dem Projekt befasst. Es wird auf die in den Protokollen festgehaltenen Feststellungen und Empfehlungen verwiesen. Zu jeder Bearbeitungsstufe wurden teilweise gravierende Vorbehalte geäussert. Es liegt in der Natur des Beurteilungsverfahrens, dass das Beurteilungsgremium nur Empfehlungen abgeben kann, die Interpretation und Umsetzung solcher Empfehlungen jedoch den Projektverfassern obliegt. Im vorliegenden Projekt herrschten zwischen den Projektverfassern und der SKB grundsätzliche Differenzen dahingehend, worin eine angemessene Reaktion auf den städtebaulichen Kontext bestehe und welches eine verträgliche architektonische Haltung sei. Nach Auffassung der Projektverfasser war dies anfänglich ein den Kontext konterkarierendes Gebäude mit exaltiertem architektonischem Anspruch und zeichenhaftem Auftritt.

Das Projekt ist seither in mehreren Punkten verbessert worden: Das Gebäude wurde mit einer unauffälligeren Materialisierung und Farbgebung zurückgenommen. Die anfänglich durch verschiedene eher grobschlächtige Details gestörte Volumetrie wurde beruhigt. Die Vorlandgestaltung fügt sich nun besser in den Kontext ein. Eine Baumgrube in der Mitte der Gartenparzelle ermöglicht langfristig einen dringend nötigen grünen Akzent. Die Gestaltung des Vorlandes mit Begrünung und Einfriedung stellt sicher, dass die Liegenschaft sich typologisch in die Nachbarschaft einordnet. Positiv hervorzuheben ist auch der Verzicht auf einen ursprünglich vorgesehenen Anbau. Es bleibt die Irritation der massstabslosen Befensterung der Südfassade, mit der sich die Wohnungen auf die vorgelagerten Tennisplätze öffnen. Auch der vorliegende Projektstand ist allerdings nicht an einem Punkt angelangt, wo das Projekt bezüglich Einordnung, Qualität etc. vorbehaltlos zur Bewilligung empfohlen werden könnte.

Wiederholt wurde von der SKB auf die Problematik der mehrfachen Nutzung der Parzelle hingewiesen. Die ursprüngliche Nutzung als Clubhaus wird mit der Tiefgarage in den Untergrund verbannt. An die Stelle der Hauptnutzung tritt Wohnraum. Dies bedeutet nach Auffassung der SKB vom Programm her tendenziell eine Übernutzung, unbesehen aller sonstigen baurechtlichen Erwägungen. Dass die Qualität beider Nutzungen und insgesamt des Aussenraums insgesamt unter dieser Konstellation leidet, liegt in der Natur der Sache. Weitere Bemerkungen der SKB: Das Beispiel ist nach Auffassung der SKB typisch für eine Gruppe von Geschäften, in denen mit Hilfe eines Auswahlverfahrens frühzeitig eine akzeptable Grundhaltung hätte ermittelt werden müssen. Ein solches Verfahren hat jedoch nicht stattgefunden. Wesentliche Weichenstellungen waren bereits auf der Voranfragestufe abgeschlossen. Die Bereitschaft und Fähigkeit der Projektverfasser, Anregungen in einem grundsätzlichen Sinn aufzunehmen, wurden vermisst.»

Anlässlich ihrer Sitzung vom 5. September 2013 beurteilte die SKB das Projekt ein weiteres Mal und nahm wie folgt Stellung:²⁹

²⁸ Vgl. dazu Stellungnahme des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 6. März 2015, Vorakten pag. 169 ff.

²⁹ Vgl. dazu Stellungnahme des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 6. März 2015, Vorakten pag. 169 ff.

«Grundsätzlich hält die SKB fest, dass sich die Setzung und Volumetrie des Projekts sowie die Gestaltung des Vorlandes gegenüber der Strasse in den städtebaulichen Kontext einfügen.»

Gestützt darauf führte das Bauinspektorat der Stadt Bern in seinem Bericht zum Bauentscheid vom 2. Dezember 2014 aus, die gestalterischen Forderungen der Art. 6 und 57 BO seien erfüllt.³⁰ Die Vorinstanz schloss sich diesen Beurteilungen an. Das Projekt sei deutlich besser als die heute bestehende Situation. Weitergehende Anforderungen seien nicht vorgeschrieben.

d) Anlässlich des Augenscheins vom 4. November 2015 erläuterte eine Delegation der SKB die Beurteilung des Vorhabens vor Ort. Zu den Anforderungen bezüglich Einordnung, die sich aus dem Stadt-, Quartier- und Strassenbild ergeben, führt sie aus, Hauptteil sei vorliegend die Strassentypologie, also die Villen mit den Vorgärten. Man befinde sich in einer Erhaltungszone, das bedeute, man wolle den vorhandenen Charakter weiterführen. Am heutigen Gebäude des Beschwerdegegners, der Liegenschaft J. _____ strasse 70, sehe man deutlich, was nicht gut sei. Insbesondere störten die Parkplätze auf dem Trottoir. Eine Übernahme der Typologie der Liegenschaft Nr. 68 sei sicherlich eine Verbesserung des Bildes. Massgebliche Elemente bezüglich Form seien etwa die Lochfenster, die Dachbildungen und die Mauern. Wichtig sei auch die Stellung des Baus. Alle Voraussetzungen seien hier erfüllt. Die Häuser müssten nicht alle auf einer Linie stehen, dies sei auch charakteristisch für das Quartier. Mit dem Begriff "Setzung" in der Beurteilung der SKB sei die Stellung des Hauses gemeint. An diesem Strassenzug sei die Regel, dass diese verschieden sein könne. "Setzung" bedeute somit eigentlich "Position". In der Umgebung habe es verschiedene Walmdächer. Bezüglich der Dachform ergebe sich aus der bestehenden Situation keine eindeutige Vorgabe. Vielfalt sei durchaus möglich.³¹ Dass das geplante Gebäude als einziges Haus quer zur J. _____ strasse stehen würde, störe das Strassenbild nicht, da es gar nicht auffalle.³² In der Bauklasse E sei es wichtig, dass Lücken geschlossen würden. Insgesamt führe der Neubau klar zu einer besseren städtebaulichen Lösung.³³ Wichtig für die Beurteilung sei die Vorderansicht. Die Rückseite sei weniger bedeutsam. Die geplante Vorderansicht sei gegenüber dem heutigen Zustand eine städtebauliche Verbesserung. Insbesondere werde der Vorgartenbereich angepasst.³⁴

³⁰ Vgl. Vorakten pag. 249

³¹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2015, S. 9, Voten O. _____

³² Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2015, S. 9, Voten P. _____ und Q. _____

³³ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2015, S. 11, Votum Q. _____

³⁴ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2015, S. 11, Votum O. _____

Aufgrund des Eindrucks, den sich die BVE am Augenschein vom Orts- und Strassenbild verschaffen konnte, ist die Beurteilung der SKB nachvollziehbar und überzeugend. Wesentlichstes Merkmal des Strassenbilds sind die Villen mit ihren grossen Vorgärten, die gegenüber der J._____strasse durch Mauern, Zäune und Hecken abgegrenzt sind. Das geplante Gebäude übernimmt diese Vorgartengestaltung und orientiert sich an der Typologie des Nachbargebäudes. Die BVE teilt deshalb die Auffassung der Stadt Bern, wonach der Neubau insgesamt zu einer besseren städtebaulichen Lösung führt. Angesichts der vorhandenen Vielfalt der Dachformen besteht keine Einheitlichkeit, die gewahrt werden müsste. Der Verlauf des Dachfirsts ist deshalb ortsbildverträglich. Für das Orts- und Strassenbild ist auch nicht entscheidend, ob der Neubau längs oder quer zur J._____strasse steht, ob er annähernd quadratisch ist und wie seine Rückseite ausgestaltet ist, da dies vom öffentlichen Raum aus nicht erkennbar ist. Damit ergibt sich zusammenfassend, dass die Auslegung und die Anwendung von Art. 6 und 57 BO durch die Vorinstanz nicht zu beanstanden ist.

5. Baupolizeiliche Masse

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, das Bauvorhaben verletze die zulässige Gebäudelänge. Die baupolizeilichen Masse in der Bauklasse E hätten sich an der Umgebung zu orientieren. Eigene Abklärungen hätten ergeben, dass auf der Südseite der J._____strasse zwischen Thun- und Jubiläumsplatz kein Gebäude länger als 20 m sei. Dementsprechend habe sich auch der Neubau an der J._____strasse 70 an diese maximale Länge zu halten. Diese werde durch die projektierte Länge von 24.34 m überschritten. Die Beschwerdeführer machen zudem geltend, das Bauvorhaben verletze den Grenzabstand gegenüber ihrer Liegenschaft, da an beiden Längsseiten der grosse Grenzabstand eingehalten werden müsste. Die Gebäude J._____strasse 68 und 70 seien nicht zusammengebaut. Wenn sie zusammengebaut wären, läge ein unzulässiger Winkelbau vor.

b) Nach dem Augenschein beantragten die Beschwerdeführer die Einholung eines Fachberichts zu verschiedenen baupolizeilichen Fragen bei der Abteilung Bauen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die

Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten.³⁵ Soweit es um die Auslegung von Vorschriften der BO geht ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist deshalb vorab Sache der Stadt Bern zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Im Übrigen stellen sich keine komplexen baupolizeilichen Fragen. Ein Fachbericht der Abteilung Bauen des AGR ist daher im vorliegenden Fall zur Beurteilung der Sache nicht erforderlich. Der Beweisantrag wird abgewiesen.

c) Der Bauklassenplan bestimmt das Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks (Art. 44 BO). Das Bauvorhaben liegt in der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur). Gemäss Art. 56 Abs. 1 BO hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten. In der Regel wird somit ein Gebäude am gleichen Standort und mit gleichem Volumen wieder aufgebaut. In diesem Fall sind die baupolizeilichen Masse des alten Gebäudes massgeblich, d. h. Gebäudelänge und -tiefe sowie Grenzabstände bleiben gleich. Abweichungen von Standort, Volumetrie und Nutzungsmass sind unter den Voraussetzungen von Art. 57 Abs. 1 und 2 BO zulässig. In diesem Fall gelten die baupolizeilichen Masse der dem bestehenden Gebäude entsprechenden Bauklasse (Art. 57 Abs. 4 BO). Die Liegenschaften J._____strasse 68 und 70 werden durch einen Zwischenbau verbunden. Sie gelten deshalb nicht nur gemäss Praxis der Stadt Bern, sondern auch nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung als zusammengebaut.³⁶ Da die Liegenschaft der Beschwerdeführer drei Geschosse aufweist, ist gemäss Praxis der Stadt Bern für den ganzen Gebäudekomplex die Bauklasse 3 massgebend. Es gelten deshalb die baupolizeilichen Masse dieser Bauklasse. Welche Gebäudelängen und -tiefen zulässig sind, ergibt sich direkt aus dem Bauklassenplan. Die baupolizeilichen Masse der umliegenden Bauten sind somit unerheblich. Für das Baugrundstück sind gemäss Bauklassenplan weder eine maximale Gebäudelänge noch eine maximale Gebäudetiefe

³⁵ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

³⁶ Vgl. dazu VGE 2014.257 vom 21.07.2015 E. 4 mit weiteren Hinweisen

festgelegt. Mangels eines fixen Masses kann die Gebäudelänge gar nicht überschritten werden. Es ist deshalb auch unerheblich, ob es sich beim Gebäudekomplex um einen Winkelbau handelt oder nicht. Gemäss Randtitel regelt Art. 48 BO die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen. In der offenen Bauweise sind auf Eckgrundstücken Winkelbauten zulässig, sofern die zulässige Gebäudelänge durch die Summe der abgewinkelten Fassadenlängen längs den Strassen nicht überschritten wird (Art. 48 Abs. 2 BO). Die Bestimmung regelt somit, unter welchen Umständen auf Eckgrundstücken Winkelbauten zulässig sind, sie untersagt jedoch diese Gebäudeform auf anderen Grundstücken nicht.

d) Da im vorliegenden Fall keine maximale Gebäudelänge festgelegt ist, gilt laut Art. 46 Abs. 1 BO ein grosser Grenzabstand von 11 m. Zudem sind zwei grosse Grenzabstände vorgeschrieben. Laut Art. 33 Abs. 1 BO bezeichnet der grosse Grenzabstand die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur Fassade gemessene Entfernung der Längsseiten der Gebäude oder Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze. Die Liegenschaften J._____strasse 68 und 70 werden auch künftig durch einen Zwischenbau verbunden sein (Einstellhallenzufahrt). Sie gelten deshalb als zusammengebaut und sind folglich als ein einziger Baukörper zu behandeln. Die massgebliche Längsseite verläuft deshalb entlang der J._____strasse. Gegenüber der J._____strasse gilt der Strassenabstand. Dieser ersetzt den reglementarischen grossen Grenzabstand. Das Bauvorhaben des Beschwerdegegners muss daher lediglich auf der Rückseite des Gebäudes den grossen Grenzabstand einhalten. Dieser ist eingehalten. Da das Gebäude der Beschwerdeführer an der Grenze steht, darf die Einstellhallenzufahrt ohne ihre Zustimmung angebaut werden (Art. 35 Abs. 2 BO). Im Übrigen wird der kleine Grenzabstand von 5 m eingehalten.

6. Lärmschutz

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, die Baubewilligung könne wegen der Überschreitung der Lärm-Immissionsgrenzwerte nicht erteilt werden. Nach dem Lärmgutachten der Firma P._____ AG würden die Immissionsgrenzwerte an der Ostseite des Gebäudes um 3 dB(A) überschritten. Mit dem Einbau von Lüftungsfenstern oder dem Anbringen von schalldichten Schildern seitlich vor den Fenstern an den West- und Ostfassaden könnte gemäss Gutachten die Lärmbelastung um 2 bis 3 dB(A) verringert

werden. Massgebend sei die Lärmbelastung in der Mitte der offenen Fenster. Der Einbau von Lüftungsfenstern sei deshalb keine Lösung. Die Schallschutzschilder seien weder eine bauliche noch eine gestalterische Massnahme. Zudem seien sie von der SKB nicht beurteilt worden. Die Verkehrsdaten der Lärmberechnung basierten auf dem Jahr 2012 und seien im Gutachten für das Jahr 2013 mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1 Prozent hochgerechnet worden. In der Zwischenzeit sei eine Anpassung von mindestens 3 Prozent zu berücksichtigen. Selbst mit den vorgeschlagenen Lärmschutzmassnahmen dürfe demnach der Immissionsgrenzwert um mindestens 1 dB(A) überschritten sein. Zudem seien weder die Lärmimmissionen der Anflugroute des Flughafens Belp berücksichtigt noch die verschiedenen Lärmquellen (Strasse, Parkplatz, Tennisplatz) gesamthaft dargestellt worden.

b) Der Beschwerdegegner reichte im Baubewilligungsverfahren einen Bericht der P._____ AG zur Aussenlärmuntersuchung ein. Darin wurden die massgeblichen Lärmquellen ermittelt. Da die Bauparzellen gemäss Lärmbelastungskataster nicht von übermässigem Fluglärm betroffen sind,³⁷ wurde zu Recht auf eine Beurteilung des Fluglärms verzichtet. Beurteilt wurden neben dem Strassenlärm auch der Parkplatzlärm und der Lärm von der Tennisanlage.

Nach Art. 8 USG gilt der Grundsatz, dass Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken beurteilt werden sollen. Dieser Grundsatz beruht auf der Erkenntnis, dass einzelne Belastungen der Umwelt häufig für sich alleine betrachtet von geringer Bedeutung sind, aber durch ihr Zusammentreffen zu ernsthaften Beeinträchtigungen führen können. Möglich sind kumulative Effekte (bei denen sich die Wirkungen verschiedener Einwirkungen summieren), synergistische Effekte (bei denen sich die Wirkungen verschiedener Einwirkungen über die blossе Summierung hinaus verstärken) und Rückkoppelungseffekte, die Auswirkungen auf andere Umweltbereiche haben.³⁸ Diese Erscheinungen machen es erforderlich, Einwirkungen nicht isoliert, sondern auch auf ihr mögliches Zusammenwirken oder ihre denkbare mehrfache Wirkung in der Umwelt zu beurteilen. In diesem Sinne gilt Art. 8 USG als verbindliche Anweisung sowohl

³⁷ Vgl. Lärmbelastungskataster, einsehbar unter <www.bazl.admin.ch>, Rubriken «Politik, Umwelt, Lärm»

³⁸ Rausch/Keller, in Kommentar USG, 2001, Art. 8 N. 1; Alain Griffel, Die Grundprinzipien des schweizerischen Umweltrechts, Rz. 345 S. 255 f.

für den Erlass von Verordnungen als auch von Verfügungen.³⁹ Einer Gesamtbetrachtung sind jedoch in vielen Fällen wissenschaftlich-technische Grenzen gesetzt. Bislang bestehen noch keine gesicherten und geeigneten fachlichen Grundlagen für die Beurteilung der Kumulation verschiedenartiger Geräusche.⁴⁰ Deshalb beschränkt sich Art. 40 Abs. 2 LSV für die Beurteilung der Immissionsgrenzwerte darauf, die Summierung gleichartiger Lärmimmissionen vorzuschreiben. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die verschiedenen Lärmarten im Bericht zur Aussenlärmuntersuchung separat beurteilt wurden.

c) Das Baugrundstück, auf dem das Mehrfamilienhaus erstellt werden soll, liegt auf einer Tiefe von 20 m ab Strassenrand in den Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) III, im Übrigen in der ES II. In der ES III betragen die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht, in der ES II 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (vgl. Anhang 3 LSV). Gemäss dem Bericht zur Aussenlärmuntersuchung beträgt die Belastung des geplanten Mehrfamilienhauses durch den Strassenlärm an der am stärksten betroffenen Fassade am Tag 67 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte sind somit überschritten. Der Bericht basiert auf den Verkehrsdaten aus dem Strassenlärmkataster der Stadt Bern. Diese wurden für den Beurteilungszeitpunkt mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1 Prozent hochgerechnet, was einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 16'010 ergab. Gemäss den Angaben der Stadt Bern hat die Verkehrsbelastung auf der J._____strasse seither nicht zu-, sondern abgenommen. Der DTV betrug 2015 nur noch 14'256. Selbst wenn der Verkehr seither um 1 Prozent pro Jahr zugenommen hätte, würde dies an der Lärmbelastung nichts ändern. Wie der Vertreter der P._____ AG am Augenschein erläutert hat, wäre erst ab einer Verkehrszunahme von 25 Prozent mit einer Zunahme des Lärms um etwa 1 dB(A) zu rechnen.⁴¹ Es kann deshalb auf die im Übrigen unbestrittene Beurteilung der Aussenlärmuntersuchung abgestellt werden.

d) Gemäss Art. 22 USG⁴² werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die

³⁹ Botschaft zu einem Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 31. Oktober 1979, BBl 1979 III 749 ff., insbes. S. 785

⁴⁰ BGE 126 II 522 E. 37 e; Rausch/Keller, in Kommentar USG, 2001, Art. 8 N. 12; Zäch/Wolf, in Kommentar USG, 2000, Art. 15 N. 29; Beatrice Wagner Pfeifer, Umweltrecht I, 2. Aufl., S. 157; Rausch/Keller, a.a.O., N. 12 zu Art. 8 USG; André Schrade/Theo Loretan, USG-Kommentar, N. 14a zu Art. 13 USG)

⁴¹ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2015, S. 4, Votum R._____; vgl. auch Wolf, in Kommentar USG, 2000, Vorbemerkungen zu Art. 19-25 N. 9

⁴² Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Es sind deshalb Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erforderlich. Infrage kommen die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Art. 31 Abs. 1 Bst. a LSV) sowie bauliche oder gestalterische Massnahmen, mit denen ein Gebäude gegen Lärm abgeschirmt werden kann (Art. 31 Abs. 1 Bst. b LSV). Können die Immissionsgrenzwerte durch solche Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Auf welche Weise es gelingt, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, ist grundsätzlich unerheblich.⁴³ Das Gesetz nennt als erste Massnahme die zweckmässige Anordnung der Räume. Das bedeutet, dass die Grundrisse so gestaltet werden, dass die lärmempfindlichen Wohnräume auf der ruhigen Seite des Gebäudes und die lärmunempfindlichen Räume auf der lärmigen Seite des Gebäudes angeordnet werden. Als zusätzliche Schallschutzmassnahmen kommen bauliche oder gestalterische Massnahmen in Frage. Diese baulichen Massnahmen sind Hindernisse zwischen der Lärmquelle und den lärmempfindlichen Gebäuden wie Lärmschutzwände und Lärmschutzdämme oder vorgelagerte Bauten mit geringerer Lärmempfindlichkeit. Gestalterische Massnahmen betreffen das lärmempfindliche Gebäude selber. So ermöglichen beispielsweise Atrien, Innenhöfe, Fassadenschilder, Pufferzonen, Erschliessung, Verwinkelungen, Terrassierungen, Fassadenvor- und Fassadenrücksprünge, Erker oder Blenden, eine abgewinkelte Bauweise, Mauervorsprünge oder Erker,⁴⁴ dass lärmempfindliche Räume entweder vom Lärm abgewandt angeordnet werden können oder dass eine Lärmreduktion erreicht wird. Auch offene Balkone mit massiv geschlossenen Brüstungen und schallabsorbierenden Oberflächen oder Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden sind geeignete Massnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung.⁴⁵ Massgeblich ist letztlich einzig, dass mit diesen Massnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an den offenen Fenstern der lärmempfindlichen Räume gewährleistet ist.

⁴³ Vgl. dazu und zum Folgenden: Wolf, in Kommentar USG, 2000, Art. 22 N. 25 ff.

⁴⁴ Vgl. Hans-Jörg Grolimund, Lärmschutzarchitektur: Bauen in lärmbelasteten Gebieten, in: Schweizer Ingenieur und Architekt, 117 (1999), S. 834

⁴⁵ Vgl. Praxisblatt Bauen in lärmbelasteten Gebieten, Zusammenstellung von Lärmschutzmassnahmen, einsehbar unter www.bern.ch Rubriken «Themen, Lärm, Downloads und Lins»

e) Der Beschwerdegegner hat von der Möglichkeit der zweckmässigen Anordnung der Räume insofern Gebrauch gemacht, als er die Badezimmer auf die Nordseite verlegt hat und auf der strassenseitigen Fassade keine Fenster lärmempfindlicher Räume plant. Eine weitere Optimierung des Grundrisses wäre zwar theoretisch möglich. Angesichts des Umstandes, dass die Immissionsgrenzwerte nicht nur auf der Nord-, sondern auch auf der ganzen Ost- und Westseite überschritten sind, lässt sich dadurch jedoch nicht vermeiden, dass lärmempfindliche Räume auf den lärmexponierten Seiten angeordnet werden. Die Aussage im Bericht Aussenlärmuntersuchung, die Grundrisse seien weitgehend optimiert, trifft deshalb zu. Gemäss neuster Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen die Immissionsgrenzwerte für Lärm bei Neubauten grundsätzlich an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Die von rund der Hälfte aller Kantone angewandte «Lüftungsfensterpraxis», wonach die Grenzwerte nur an einem Fenster einzuhalten sind, ist nicht zulässig, da sie zu einer unzulässigen Aushöhlung des Gesundheitsschutzes führt.⁴⁶ Es ist deshalb fraglich, ob der im Bericht Aussenlärmuntersuchung vorgeschlagene Einbau von Lüftungsfenstern eine zulässige Massnahme ist. Diese Frage kann jedoch offen gelassen werden, weil der Beschwerdegegner den Einbau transparenter, schalldichter Schilder seitlich vor den betroffenen Fenstern plant. Dies stellt eine zulässige gestalterische Massnahme am Gebäude dar. Wie die Vertreter der P._____ AG und des Amts für Umweltschutz am Augenschein erläutert haben, kann damit die Lärmbelastung um bis maximal 3 dB(A) vermindert werden. Dies hängt gemäss den Erläuterungen des Vertreters des Amts für Umweltschutz der Stadt Bern damit zusammen, dass der Einfallswinkel des Lärms dadurch halbiert wird.⁴⁷ Die SKB hat keine Einwände, da eine ortsbildverträgliche Gestaltung möglich ist.⁴⁸

Die BVE hat keinen Anlass, an den fachkundigen Ausführungen der Vertreter der P._____ AG und des Amts für Umweltschutz der Stadt Bern zu zweifeln. Da die Immissionsgrenzwerte an den Fenstern der lärmempfindlichen Räume durch gestalterische Massnahmen am Gebäude eingehalten werden können, steht der Baubewilligung unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes nichts entgegen.

⁴⁶ BGer 1C_139/2015, 1C_140/2015 und 1C_141/2015)

⁴⁷ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2015, S. 4 f., Votum R._____ und S. 5, Votum S._____

⁴⁸ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2015, S. 10, Votum O._____

7. Zufahrt zur Einstellhalle

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, das Kreuzen von Fahrzeugen im Zufahrtsbereich sei nicht möglich, weil die Zufahrt durch einen Hydranten verengt werde. Dessen Position sei in den Bauplänen nicht richtig eingezeichnet. Zudem werde die Einsicht in die J._____strasse durch die Grenzmauer verunmöglicht. Weder auf das eine noch das andere Argument sei in der Gesamtbewilligung eingegangen worden. Es sei lediglich ausgeführt worden, das städtische Amt für Verkehrsplanung habe auf einer Zufahrtsbreite von 5.80 m bestanden, damit das Kreuzen zweier Fahrzeuge gewährleistet sei. Das rechtliche Gehör sei verletzt worden und der Sachverhalt sei unvollständig festgestellt worden.

b) Geplant ist ein neuer Strassenanschluss auf die J._____strasse für die Einstellhallenzufahrt. Daher ist eine Strassenanschlussbewilligung der Stadt Bern erforderlich. Voraussetzung für eine Strassenanschlussbewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV). Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein. Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) herangezogen werden.⁴⁹ Voraussetzung für einen sicheren Strassenanschluss sind nach der Norm VSS SN 640 050 (Grundstückzufahrten) vorab die Ein- und Ausfahrt in Vorwärtsrichtung sowie ausreichend grosse Sichtfelder.⁵⁰

c) Aufgrund der Erkenntnisse anlässlich des Augenscheins wurde die Rüge, der Hydrant sei nicht richtig eingetragen, fallengelassen. Hingegen wurde festgestellt, dass beim Strassenanschluss an die J._____strasse die erforderlichen Sichtweiten nicht eingehalten werden können, weil die Gartenmauer zwischen dem Baugrundstück und dem Nachbargrundstück die Sicht behindert. Der Beschwerdegegner reichte deshalb mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 eine Projektänderung ein (Eingangsstempel Rechtsamt BVE vom 17. Dezember 2015). Er beabsichtigt, die Mauer im interessierenden Bereich auf die maximale Höhe von 60 cm abbrechen zu lassen, so dass die Sichtweiten eingehalten werden können. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, der Beschwerdegegner sei nicht berechtigt, die Umfriedungsmauer abzubrechen, da diese

⁴⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7

⁵⁰ VSS SN 640 050, Tabelle 2

nicht vollständig auf dem Grundstück des Beschwerdegegners, sondern auf der Grenze der beiden benachbarten Grundstücke stehe. Es bestehe deshalb Miteigentum. Im Weiteren sei ein Teilabbruch der Mauer ungeeignet, die erforderlichen Knotensichtweiten sicherzustellen, da es auf dem Grundstück der Beschwerdeführer eine Eibe im Sichtfeld habe.

d) Über Privatrechte wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird jedoch durchbrochen, wenn die Baugesetzgebung privatrechtliche Tatbestände voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt. In solchen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde oder die Beschwerdeinstanz das Bestehen und den Umfang des fraglichen Rechts vorfrageweise prüfen.⁵¹ So ist zum Beispiel beim Bauen auf fremdem Grund das Einverständnis des Grundeigentümers erforderlich (vgl. Art. 10 Abs. 2 BewD). Der Beschwerdegegner hat einen (unbeglaubigten) Plan des Vermessungsamts der Stadt Bern eingereicht. Danach befindet sich die Mauer zwar grösstenteils auf dem Baugrund und nur zu einem kleinen Teil auf dem Grundstück der Beschwerdeführer. Das ändert aber nichts daran, dass sie nicht an der Grenze zum Grundstück des Beschwerdegegners, sondern auf der Grenze der beiden Nachbargrundstücke steht. Gemäss Art. 670 ZGB⁵² besteht daher die Vermutung, die fragliche Mauer sei im Miteigentum der Nachbarn. Ohne Zustimmung der Beschwerdeführer kann die Mauer somit nicht abgebrochen werden.

e) Die fragliche Mauer ist gemäss dem Projektplan Erdgeschoss vom 9.12.2015 ungefähr 2 m hoch und reicht bis an die Trottoir-Hinterkante. Die Einstellhallenein- und -ausfahrt soll etwa 60 cm von dieser Mauer entfernt in die J._____strasse einmünden. Aufgrund der Mauer können die Knotensichtweiten bei weitem nicht eingehalten werden. Sowohl die Sicht auf das Trottoir als auch die Sicht auf die stark befahrene J._____strasse sind massiv beeinträchtigt. So müssten die Sichtweiten auf das Trottoir mindestens 15 m betragen.⁵³ Vorhanden sind etwa 4 m. Aufgrund der signalisierten Geschwindigkeit auf der J._____strasse von 50 km/h müsste die Knotensichtweite mindestens 50 m betragen.⁵⁴ Vorhanden sind etwa 12 m. Die Verkehrssicherheit des neuen Strassenanschlusses ist deshalb klar nicht gewährleistet. Das wiegt umso schwerer,

⁵¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 2 N. 4a

⁵² Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

⁵³ Vgl. VSS SN 640 273a Ziff. 12.2

⁵⁴ Vgl. VSS SN 640 273a Ziff. 12.1 S. 8 Tabelle 1

als die Einstellhalle neben den 10 Parkplätzen für die Wohnnutzung auch 10 Parkplätze für den Tennisclub enthält. Diese Parkplätze werden durch einen breiteren Benutzerkreis genutzt als die Parkplätze der Wohnungen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass dadurch mehr Fahrbewegungen pro Tag generiert werden, als bei einer blossen Wohnnutzung, da die Tennisspielerinnen und Tennisspieler jeweils nur einige Stunden im Tennisclub verbringen. Im Übrigen würde der Abbruch der Mauer zur Herstellung von genügend grossen Sichtweiten nicht ausreichen, da auch der Zaun auf dem Grundstück der Beschwerdeführer die Sicht auf das Trottoir und die Fahrbahn der J. _____ strasse beeinträchtigt. Es kann deshalb offen gelassen werden, ob auch die Bepflanzung sichtbehindernd ist. Der Strassenanschluss für die Einstellhallenein- und -ausfahrt kann deshalb am geplanten Standort nicht bewilligt werden. Die Strassenanschlussbewilligung wurde deshalb zu unrecht erteilt. Aus diesem Grund muss die Gesamtbewilligung aufgehoben werden.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁵⁵). Für den Augenschein vom 4. November 2015 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 600.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'600.00.

Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Im vorliegenden Fall gilt der Beschwerdegegner als unterliegend. Er hat daher die Verfahrenskosten zu tragen.

b) Der Beschwerdegegner hat zudem den Beschwerdeführern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführer gibt

⁵⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat somit den Beschwerdeführern die Parteikosten von Fr. 9'322.10 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 20. Mai 2015 wird mit Ausnahme von Ziffer 4.2 (Kosten) aufgehoben. Dem Baugesuch vom 7. Dezember 2012 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'600.00 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 41'074.85 bleiben dem Beschwerdegegner auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zuständig.

3. Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführern die Parteikosten im Betrag von Fr. 9'322.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION

Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin