

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/8

Bern, 19. Mai 2016

in der Beschwerdesache zwischen

A._____
Beschwerdeführerin
vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und

C._____
Beschwerdegegner 1

Frau **D.**_____
Beschwerdegegnerin 2

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 3

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 4

G._____
Beschwerdegegnerin 5
vertreten durch Herrn Rechtsanwalt L._____

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 6

Frau **I.**_____
Beschwerdegegnerin 7

J._____
Beschwerdegegnerin 8
vertreten durch Frau Rechtsanwältin K._____
sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 21. Dezember 2015 (Baukontroll-Nr. 2013-0210; Anbau Wohn- und Geschäftshaus)



I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Bern 5 Gbbl. Nr. M._____ mit Baurecht Nr. N._____ (O._____weg 12), auf dem sich ein Gebäude mit 23 Wohnungen befindet. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W, Bauklasse 4. Die Beschwerdeführerin plant südseitig eine Gebäudeerweiterung und reichte am 7. Januar 2013 beim Bauinspektorat der Stadt Bern eine entsprechende Voranfrage ein. Das Bauinspektorat teilte der Beschwerdeführerin am 20. März 2013 mit, das Bauvorhaben weise mehrere gravierende Abweichungen gegenüber den baurechtlichen Vorschriften auf und benötige Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten des Gebäudeabstandes, das Überschreiten der Gebäudetiefe, das Nichteinhalten der gesetzlichen Belichtungs- und Belüftungsfläche sowie für das Bauen von Parkieranlagen im Vorgartenbereich und das Unterschreiten der Strassenbaulinie. Es seien jedoch keine besonderen Verhältnisse erkennbar, welche diese Ausnahmen zu rechtfertigen vermöchten. Die Ausnahmegewilligungen könnten daher nicht in Aussicht gestellt werden. Zudem habe die Stadtbildkommission das Projekt in gestalterischer Hinsicht negativ beurteilt.¹

Am 25. April 2013 reichte die Beschwerdeführerin das vorliegende Baugesuch für den Anbau von "beheizten Wintergärten" ("Loggias") und Balkonen ein. Sie stellte Ausnahmegesuche für die Überschreitung der Gebäudetiefe gemäss Art. 49 BO², die Unterschreitung des Gebäudeabstands nach Art. 34 BO sowie die Überschreitung der Strassenbaulinie nach Art. 39 BO, die sie in der Folge noch begründete.³ Im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens reichte sie ein Gesuch um die Befreiung von der Parkplatzpflicht im Umfang von fünf Autoabstellplätzen ein.⁴ Hinsichtlich des unterschrittenen Grenzabstands machte sie geltend, sie stehe in Verhandlung mit den Grundeigentümerinnen der Parzellen Nr. P._____ und Nr. Q._____ und werde in nächster Zeit die Zustimmungen zum Grenzanbau erhalten.⁵ Das Baugesuch wurde mit Hinweis auf die beanspruchten Ausnahmen für die Überschreitung der Gebäudetiefe und die Unterschreitung des Gebäudeabstands publiziert. Gegen das Bauvorhaben gingen

¹ Akten Voranfrage, Protokollauszug vor pag. 1; pag. 4

² Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006, durch das AGR am 28. Dezember 2006 genehmigt

³ Vorakten der Gemeinde, pag. 3, 22, 23, 113, 115

⁴ Vorakten der Gemeinde, pag. 116

⁵ Vorakten der Gemeinde, pag. 22, 115

diverse Einsprachen ein. Mit Verfügung vom 21. Dezember 2015 erteilte die Stadt Bern dem Bauvorhaben den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 19. Januar 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Bauabschlags vom 21. Dezember 2015 und die Erteilung der Baubewilligung, eventualiter unter neuen Auflagen und Bedingungen.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁶, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Zudem edierte es beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligungsakten der geplanten Überbauung am R._____weg 15 und 15a auf der Nachbarsparzelle Gbbl. Nr. Q._____. Das Rechtsamt gab den Einsprecherinnen und Einsprechern Gelegenheit, sich am Verfahren zu beteiligen. Davon machten die Beschwerdegegner und -gegnerinnen 1 bis 8 Gebrauch.

4. Der Beschwerdegegner 1 nahm mit Eingabe vom 16. Februar 2016 Stellung zur Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin 5 beantragt mit Beschwerdeantwort vom 17. Februar 2016, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdegegner und Beschwerdegegnerinnen 2, 3, 4, 6 und 7 teilten mit Eingaben vom 17. und 20. Februar 2016 mit, dass sie an ihren Einsprachen festhielten. Die Stadt Bern schliesst in ihrer Beschwerdeantwort vom 18. Februar 2016 auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung ihres Entscheides vom 21. Dezember 2015. Die Beschwerdegegnerin 8 beantragt mit Beschwerdeantwort vom 22. Februar 2016, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

⁶ 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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁷ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin ist durch den Bauabschlag beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ausnahmen nach Art. 26 BauG

a) Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist Teil eines Gebäudeblocks (O. _____ weg 12 / S. _____ str. 30). Mit der westlichen Nachbarliegenschaft (Bern 5 Gbbl. Nr. P. _____, S. _____ str.. 30) bildet sie daher architektonisch eine Einheit. Die Südfassade dieses Gebäudeblocks ist einheitlich gestaltet und wird durch die rückversetzten Balkone und die durchlaufende Balkonbrüstung geprägt. Auf der Ostseite steht der Block an der Grenze zur Parzelle Nr. Q. _____, die der Stadt Bern gehört. Die Beschwerdeführerin plant auf der Südseite ihrer Liegenschaft eine Gebäudeerweiterung bis zur Baulinie und seitlich bis unmittelbar an die Parzellengrenzen. Die bisherigen Balkone sollen durch deutlich grössere, verglaste und beheizte Loggias mit Aussenwärmedämmung ersetzt werden. Die Loggias sind durch Glasschiebetüren von den Innenräumen getrennt. Vor den verglasten Loggias sollen Balkone erstellt werden, deren Zugang ebenfalls durch Glasschiebetüren erfolgt. Das Bauvorhaben erfordert mehrere Ausnahmen.

⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

b) Die Vorinstanz hat den Bauabschlag insbesondere damit begründet, dass keine begründeten Ausnahmegesuche für das Nichteinhalten der Belichtungs- und Belüftungsfläche nach Art. 64 BauV⁸, das Bauen von Parkieranlagen im Vorgartenbereich (Art. 11 BO) und das Überschreiten der Strassenbaulinie (Art. 39 BO) eingereicht worden seien. Hinsichtlich der beantragten Ausnahmen für das Unterschreiten des Gebäudeabstandes und das Überschreiten der zulässigen Gebäudetiefe seien keine besonderen Verhältnisse gegeben. Zudem lägen auch die erforderlichen Näherbaurechte nicht vor. Die Beschwerdeführerin rügt, sie habe die besonderen Verhältnisse im Quartier Lorraine im Baubewilligungsverfahren umfassend begründet und in enger persönlicher Zusammenarbeit mit den Behördenvertretern mündlich erörtert.

c) 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. Ausnahmen setzen ein formelles, schriftliches und begründetes Gesuch voraus (vgl. Art. 10 Abs. 4 und 6 BewD⁹). Mündliche Erläuterungen gegenüber der Baubewilligungsbehörde genügen nicht und können zudem die Verfahrensrechte der übrigen Beteiligten verletzen.

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. Damit sollen ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten vermieden werden, die sich aus der strikten Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen ergeben würden. 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

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹⁰ Unzulässig ist zudem eine Ausnahmenkumulation: Wenn das Bauvorhaben wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung abweicht, müsste eine planerische Festlegung erfolgen (vgl. Art. 19 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 29 Bst. d BauV).¹¹

3. Ausnahme für die Überschreitung der Gebäudetiefe

a) Nach dem Bauklassenplan der Stadt Bern gilt für die Liegenschaft O._____weg 12 eine maximale Gebäudetiefe von 12 m. Das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. M._____ weist heute eine Gebäudetiefe von ca. 11,5 m auf. Mit den geplanten beheizten Loggias würde die Gebäudetiefe rund 15,7 m betragen und damit das zulässige Mass um etwa 3,7 m überschreiten.¹² Das Bauvorhaben weicht damit erheblich von der baurechtlichen Grundordnung ab. Die Beschwerdeführerin begründete ihr Ausnahmegesuch damit, dass die Überschreitung der Gebäudetiefe wohnliche Grundrisse ermögliche, zu einer Aufwertung der Liegenschaft führe und für ein optisch ruhigeres Fassadenbild Sorge.¹³

b) Die Normabweichung ist vorliegend gross. Das Baugrundstück weist keine Besonderheiten auf, die ein Abweichen von Vorschriften erfordern würde. Im Gegenteil konnte das Grundstück mit der aktuellen Gebäudetiefe, dem beidseitigen Grenzanbau und den grossen Untergeschossen bereits gut ausgenützt werden. Aus ästhetischen Gründen kommen Ausnahmen nur dann in Betracht, wenn sonst keine befriedigende Gestaltung erreicht werden kann. Ausserdem ist besondere Zurückhaltung geboten, wenn die Ausnahme – wie vorliegend – eine grössere Ausnützung ermöglichen würde.¹⁴ Zweck des Bauvorhabens ist nicht eine ansprechendere Fassadengestaltung, sondern eine Gebäudeerweiterung. Für eine optische Aufwertung der Liegenschaft ist ein Anbau nicht erforderlich; dies könnte auch durch die Renovation der bestehenden Gebäudesubstanz

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 19/20 N. 18

¹² Gemessen aus den Projektplänen der Voranfrage. Die vorliegenden Baugesuchspläne sind nicht massstabgetreu kopiert.

¹³ Vorakten der Gemeinde, pag. 22, 113 und 208

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27, N. 5 S. 367

erreicht werden. Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben ästhetisch keine Verbesserung bringt. Die Stadtbildkommission hatte zum Projekt der Voranfrage ausgeführt, die geplante Gebäudeerweiterung vermöge gestalterisch nicht zu überzeugen. Die vorgesehene Erweiterung verunkläre die bestehende klare horizontale Schichtung der Balkonfassade und störe das Gesamtbild der Liegenschaften O._____weg 12 und S._____str. 30. Das Projekt stelle weder für das Stadtbild noch für die Liegenschaft eine Aufwertung dar.¹⁵ Das Projekt der Voranfrage ist zwar nicht ganz identisch mit dem vorliegenden Bauvorhaben: Beim Voranfrageprojekt war nur bei den mittleren Wohnungen ein Anbau vorgesehen, während dies nun auf der gesamten südseitigen Fassadenfront geplant ist. Die Einschätzung der Stadtbildkommission hat aber auch für das Bauvorhaben Gültigkeit, denn der geplante Anbau ist nicht isoliert, sondern als Teil des gesamten Gebäudeblocks zu beurteilen. Mit dem Anbau würde der Gebäudeteil O._____weg 12 bis an die Baulinie hervorragen, während der Gebäudeteil S._____str. 30 zurückversetzt bliebe. Das Bauvorhaben würde die heute durchgehende, einheitliche Fassadenfront des Gebäudeblocks erheblich verändern und die klare horizontale Schichtung der Balkonfassade durchbrechen.

Auch die Absicht, wohnliche Grundrisse zu schaffen, vermag keine Ausnahme zu rechtfertigen. Das Gebäude hat heute 15 1½- und 8 2½-Zimmer-Wohnungen, wobei die 1½- Zimmer-Wohnungen gemäss den Angaben in den Projektplänen eine Bruttofläche von 22,1 m² (inkl. Dusche / WC) aufweisen. Die kleinen Wohnungen könnten auch durch Grundrissveränderungen im Gebäude vergrössert oder wohnlicher gestaltet werden. Der Anbau dient demnach primär einer besseren Ausnützung des Grundstücks und somit finanziellen Interessen, was keinen Ausnahmegrund darstellt.¹⁶

c) Zusammenfassend liegen keine besonderen Verhältnisse vor, welche für die Überschreitung der Gebäudetiefe eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG rechtfertigen würden. Die Art und das Mass der verlangten Abweichung sind erheblich und rein finanziell bzw. wirtschaftlich begründet. Unter diesen Umständen braucht nicht mehr geprüft zu werden, ob eine Ausnahmegewilligung öffentliche oder private Interessen

¹⁵ Protokollauszug der Ausschusssitzung der Stadtbildkommission vom 28. Februar 2013, Akten Voranfrage, vor pag. 1 und pag. 4 f.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. Art. 26-27, N.

beeinträchtigen bzw. verletzen würde.¹⁷ Das Bauvorhaben ist wegen der Überschreitung der Gebäudetiefe nicht bewilligungsfähig.

4. Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstandes

a) Die geplante Gebäudeerweiterung reicht auf der Ost- und Westseite bis an die Parzellengrenzen. Der kleine Grenzabstand von 6 m wird somit beidseits nicht eingehalten (Art. 33 i.V.m. Art. 46 BO). Auf der Ostseite grenzt das Bauvorhaben an das Grundstück der Stadt Bern, auf der die Stadt eine Überbauung plant (Parzelle Nr. Q._____, R._____, R._____weg 15 und 15a). Das Baubewilligungsverfahren für die benachbarte Überbauung am R._____, R._____weg 15 und 15a ist beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland seit dem 11. Juni 2012 hängig.¹⁸

Die Beschwerdeführerin ging im Baubewilligungsverfahren davon aus, dass die Eigentümerinnen der Grundstücke Nr. P._____ und Nr. Q._____ die erforderlichen Näherbaurechte erteilen würden.¹⁹ Dies ist bis heute nicht geschehen. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Stadt verhalte sich treuwidrig und verfolge Eigeninteressen in Zusammenhang mit ihrem eigenen Bauvorhaben auf der östlich angrenzenden Parzelle. Der Gebäudeabstand müsse in Zusammenhang mit jenem Bauvorhaben beurteilt werden.

b) Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut oder an die Grenze gestellt werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten bleibt (Art. 36 Abs. 1 BO). Der Gebäudeabstand ist die Summe der auf beiden Parzellen einzuhaltenden Grenzabstände (vgl. Art. 34 Abs. 1 BO).

Der Grenzabstand bezweckt unter anderem den Schutz der Nachbarn vor Immissionen und dient somit vor allem nachbarlichen Interessen. Das Institut der Näherbaurechte ermöglicht benachbarten Grundeigentümern, einvernehmliche Lösungen zu treffen, sofern der Gebäudeabstand, der im öffentlichen Interesse liegt, noch gewahrt ist. Durch die Näherbau- oder Grenzanbaurechte werden die öffentlich-rechtlichen Grenzabstände

¹⁷ Daniel Gallina, Die Ausnahme bestätigt die Regel, in KPG-Bulletin 2002, S. 52

¹⁸ Akten bbew 96/2013, pag. 5

¹⁹ Vorakten der Gemeinde, pag. 22, 115 und 211

weitgehend der privaten Disposition der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überlassen. Es handelt sich um ein Gestaltungsrecht mit öffentlich-rechtlicher Wirkung. Mit der Einräumung von Näherbaurechten können Nachteile verbunden sein. Nachbarn, die ein Näherbaurecht erteilen, nehmen damit in Kauf, dass ihr eigenes Bauvorhaben unter Umständen weiter von der Grenze zurückweichen muss, damit der Gebäudeabstand immer noch eingehalten ist.²⁰ Ob ein Näherbaurecht erteilt wird, liegt ausschliesslich im freien Entscheid der betroffenen Grundeigentümerinnen. Über zivilrechtliche Fragen ist im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht zu befinden. Es wird nur geprüft, ob das Näherbaurecht rechtsgültig eingeräumt wurde, wenn das Bauvorhaben ein solches erfordert.²¹ Weshalb vorliegend keine der Nachbarinnen ein Näherbaurecht erteilt hat und welches die Interessenlagen der beteiligten Grundeigentümerinnen sind, spielt aus öffentlich-rechtlicher Sicht keine Rolle. Auch der Stadt als Grundeigentümerin ist es unbenommen, ein allfälliges Näherbaurecht zu verweigern. Die Beschwerdeführerin rügt, die Stadt stehe als Baubewilligungsbehörde und zugleich Bauherrschaft auf der Nachbarparzelle in einem Interessenkonflikt. Sie begründet aber nicht, inwiefern die Stadt das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin nicht mehr objektiv beurteilt hätte und solches ist auch nicht erkennbar.

c) Nach Art. 52 BO ist der Grenzanbau im Rahmen der zulässigen Gebäudeabmessungen erlaubt, wenn ein Hauptgebäude bereits an der Grenze steht oder die Nachbarin zustimmt. Beim Bauvorhaben ist die Gebäudetiefe massiv überschritten; der Grenzanbau zur westlich angrenzenden Liegenschaft erfordert daher die Zustimmung der Beschwerdegegnerin 8, der die Nachbarliegenschaft gehört. Diese hat in ihrer Einsprache den Bauabschlag unter anderem wegen fehlender Näherbaurechte beantragt und damit klar signalisiert, dass von ihrer Seite keine Zustimmung zu erwarten ist.²²

d) Das Bauvorhaben ist somit auch deshalb nicht bewilligungsfähig, weil der Grenzabstand gegenüber den Parzellen Nr. P._____ und Nr. Q._____ nicht eingehalten ist. Auf die Möglichkeit eines Ausnahmegesuches musste die Vorinstanz nicht hinweisen, da diesem zum vornherein kaum Erfolg beschieden wäre, zumal keine besonderen Verhältnisse vorliegen und ein solcher Grenzanbau die nachbarlichen

²⁰ Vgl. Urs Eymann, Das Näherbaurecht, in KPG 2/2015 S. 52 f.; vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 8 und 12

²¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 2 N. 4a

²² Vorakten der Gemeinde, pag. 172

Interessen massiv tangiert (siehe oben). Da der Grenzanbau nicht erlaubt ist, erübrigt es sich, über das Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Gebäudeabstands zu befinden.

5. Parkplätze

a) Das Bauvorhaben tangiert die bestehenden fünf Autoabstellplätze auf der Südseite. Ursprünglich plante die Beschwerdeführerin, die fünf Parkplätze neu parallel zur Strasse und direkt angrenzend an das Trottoir anzuordnen.²³ Am 22. Juli 2014 ersuchte sie um die Befreiung von der Parkplatzpflicht, da die Neuordnung der fünf Parkplätze im Vorland nicht möglich sei.²⁴ Auf dem gleichzeitig eingereichten Projektplan Grundriss Erdgeschoss²⁵ sind die bestehenden Parkplätze mit gelben Linien als Abbruch markiert, aber immer noch als Parkplatz 1 bis Parkplatz 5 bezeichnet. Im Bereich des Hauszugangs ist handschriftlich neu ein Vermerk "PP" eingetragen. Gemäss dem vorinstanzlichen Entscheid und den Angaben der Beschwerdeführerin in der Beschwerde ist offenbar noch dieser eine Autoparkplatz geplant. Aus dem Plan geht dies aber nicht eindeutig hervor, das Parkfeld des "PP" ist auch nicht eingezeichnet. Obwohl die Anordnung nicht bekannt ist, liegt der Parkplatz in jedem Fall ganz oder grösstenteils ausserhalb der Baulinie. Damit werden zwei Sachverhalte tangiert: einerseits die Bestimmung über die Gestaltung der Vorgärten, andererseits der strassenrechtliche Abstand.

b) Die Vorschrift der Stadt Bern über die Gestaltung der Vorgärten in Wohn- und Dienstleistungszonen verlangt, dass der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage als Garten zu gestalten ist (Art. 11 Abs. 1 BO). Nur in Ausnahmefällen darf ein Teil des Vorlandes als Verkehrsanlage und Parkierfläche benützt und gestaltet werden. Dies setzt voraus, dass die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden (Art. 11 Abs. 3 BO). Die Beschwerdeführerin hat kein entsprechendes Ausnahmegesuch eingereicht, obwohl die Vorinstanz sie erstmals in der Voranfrage und

²³ Plan Grundriss Erdgeschoss vom 16.04.2013, Vorakten der Gemeinde, pag. 240

²⁴ Vorakten der Gemeinde, pag. 116

²⁵ Plan Grundriss Erdgeschoss vom 16.04.2013, eingereicht am 22.07.2014, Vorakten der Gemeinde, pag. 229

erneut in der materiellen Beurteilung vom 19. November 2013 schriftlich darauf hinwies und die fehlenden Unterlagen mehrmals nachforderte.²⁶

c) Die Baulinie definiert zugleich den Strassenabstand (Art. 80 Abs. 1 SG²⁷ i.V.m. Art. 39 BO). Der Parkplatz "PP" würde ganz oder teilweise im Strassenabstand liegen. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz hat die Beschwerdeführerin im Baugesuch eine Ausnahme nach Art. 39 BO beantragt und später auch begründet, allerdings ohne Bezugnahme auf Art. 81 SG.²⁸ Ob vorliegend eine erleichterte Ausnahme auf Zusehen hin (Art. 28 BauG) oder eine reguläre Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG – die allerdings besondere Verhältnisse voraussetzt – gewährt werden könnte, kann offen bleiben. Diese Frage würde sich nur stellen, wenn eine Ausnahme für das Erstellen von Parkieranlagen im Vorgartenbereich beantragt worden wäre und gewährt werden könnte. Da das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin nicht bewilligt werden kann, braucht auch das Gesuch um Befreiung von der Parkplatzpflicht nicht geprüft zu werden.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Das Bauvorhaben weicht massiv von den Vorschriften ab und bedürfte mehrerer Ausnahmegewilligungen. Die Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der Gebäudetiefe kann mangels besonderer Verhältnisse nicht erteilt werden. Für die Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände liegen keine Näherbaurechte vor. Für die Anordnung eines Parkplatzes im Vorland fehlt ein begründetes Ausnahmegesuch. Bereits aus diesen Gründen ist das Bauvorhaben offensichtlich nicht bewilligungsfähig. Die Vorinstanz hat dem Bauvorhaben daher zu Recht den Bauabschlag erteilt. Unter diesen Umständen erübrigt es sich, die von der Beschwerdeführerin beantragten Auflagen für die Einhaltung der minimalen Belichtungs- und Belüftungsfläche und für den Schallschutz zu beurteilen.

²⁶ Akten Voranfrage, pag. 6, Vorakten der Gemeinde pag. 88 f., 92, 108

²⁷ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

²⁸ Vorakten der Gemeinde, pag. 23

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²⁹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁰).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder besondere Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die unterliegende Beschwerdeführerin hat den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen 5 und 8 somit deren Parteikosten zu ersetzen.

Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³²). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand und die Schwierigkeit des Prozesses als deutlich unterdurchschnittlich zu werten. Das Honorar der Anwältin der Beschwerdegegnerin 8 wird daher auf Fr. 3'400.– festgesetzt. Hinzu kommen die notwendigen Auslagen (Art. 2 PKV). Ersatzfähig sind nur Auslagen, die für die Parteivertretung im Beschwerdeverfahren vor der BVE notwendig waren.³³ Die Anwältin der Beschwerdegegnerin 8 macht in ihrer Kostennote Gesamtauslagen im Betrag von Fr. 331.– geltend. Darin enthalten sind Fr. 274.– für das Kopieren des Ordners des Bauinspektorats. Da die Beschwerdegegnerin 8 im vorinstanzlichen Verfahren durch die gleiche Anwältin vertreten war, ist davon auszugehen, dass sie bereits im Besitz von Vorakten war. Es ist daher nicht erkennbar und wird auch nicht begründet, weshalb Kopien im Betrag von Fr. 274.– für das Beschwerdeverfahren notwendig waren. Die Auslagen werden somit auf eine Pauschale von insgesamt Fr. 120.– festgesetzt. Hinzu kommt die Mehrwertsteuer. Die Beschwerdeführerin hat daher der Beschwerdegegnerin 8 einen

²⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

³⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

³² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

³³ Vgl. Auer/Müller/Schindler, VwVG-Kommentar, 2008, Art. 64 N. 15

Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 3'801.60 zu leisten. Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegnerin 5 im Gesamtbetrag von Fr. 3'140.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 5 die Parteikosten von Fr. 3'140.– zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauabschlag der Stadt Bern vom 21. Dezember 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 5 die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'140.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) und der Beschwerdegegnerin 8 die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'801.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
4. Die Vorakten bbew 96/2013 (Ordner pag. 1-587 und braunes Dossier, Bauvorhaben R._____weg 15 und 15a), sowie die Kopien zur Änderung des Bauklassenplans (Sichtmäppchen) gehen zurück an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- C._____, eingeschrieben
- Frau D._____, eingeschrieben
- Herrn E._____, eingeschrieben
- Frau F._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt L._____, eingeschrieben
- Frau I._____ und Herrn H._____, eingeschrieben

- Frau Rechtsanwältin K. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, mit Beilage gemäss Ziffer 4, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin