

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/123

Bern, 12. Juni 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____

und



**Stadt Bern, handelnd durch die Immobilien Stadt Bern (ISB), Bundesgasse 33,
3011 Bern**
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 24. August 2017 (bbew 2016/76; Park-Café mit Aussenbewirtschaftungsfläche)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 26. Januar 2016 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für folgendes Vorhaben: "Ersatzbau Park-Café. Gastgewerbebetrieb mit Betriebsbewilligung A mit Alkoholausschank. Umgebungsgestaltung durch Stadtgrün

Bern". Die Bauparzelle Bern 2 Grundbuchblatt Nr. F._____ liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN), Freifläche A (FA). Bei der ebenfalls betroffenen Parzelle Bern 2 Grundbuchblatt Nr. G._____ handelt es sich um eine Strassenparzelle. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 24. August 2017 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführer am 27. September 2017 gemeinsam Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 24. August 2017. Aus der Begründung ergibt sich, dass damit gleichzeitig die Erteilung des Bauabschlags beantragt werden soll. Eventualiter beantragen sie, der Gesamtentscheid sei mit zwei Auflagen zu ergänzen. Einerseits sei die maximale Sitzplatzzahl der Aussenbewirtschaftungsfläche täglich ab 19.00 Uhr auf maximal 30 zu beschränken. Andererseits sei die maximale Anzahl Einzelbewilligungen nach Art. 7 GGG¹ auf sechs pro Jahr zu beschränken, wobei Musikveranstaltungen im Freien nicht zu bewilligen seien.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtet mit Eingabe vom 13. Oktober 2017 auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. Oktober 2017, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und der Gesamtentscheid sei zu bestätigen. Im Rahmen der Verfahrensinstruktion holte das Rechtsamt unter anderem einen Fachbericht bei der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. In der Folge erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen.

¹ Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11)

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

4. Auf die Rechtsschriften, Vorakten und Fachberichte wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführer sind als (Gesamt-)Eigentümer der Nachbarparzellen Bern 2 Grundbuchblatt Nr. H._____ (Beschwerdeführer 1) und Nr. I._____ (Beschwerdeführer 2), die mit ihrer gemeinsamen Einsprache nicht durchgedrungen sind, durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

2. Denkmal- und Ortsbildschutzbestimmungen

a) Das Bauvorhaben beinhaltet den Ersatz eines Kioskgebäudes durch einen Neubau für einen Gastgewerbebetrieb auf dem J._____platz. Der J._____platz ist eine kleine historische Parkanlage, die durch drei Strassen begrenzt und von Baumalleen gesäumt ist. Geprägt wird die Parkanlage insbesondere durch die am Nordrand der Anlage gelegenen Villen und die dazugehörigen Gärten und Vorplätze sowie den Strassenraum. Die Beschwerdeführer weisen auf den besonderen denkmalpflegerischen Wert des J._____platzes und dessen Umgebung hin. Der Park und die angrenzenden Gebäude

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

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

seien nicht nur im kantonalen und kommunalen Inventar eingetragen, sondern aufgrund des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) auch bundesrechtlich geschützt. Die schützenswerten Objekte und Ensembles müssten ungeschmälert bewahrt und dürften durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Gemäss ISOS seien Neubauten unzulässig und bestehende Störungen zu beseitigen, was bei der Auslegung und Anwendung der baurechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen sei. Der Neubau würde einen störenden Fremdkörper in der qualitativ hochwertig gestalteten Umgebung darstellen. Es bestehe kein Anspruch darauf, den durch den bestehenden Imbissstand gesetzten "Fussabdruck" fortzuführen. Vielmehr müsse diese Bausünde entfernt werden, ohne gleichzeitig eine neue zu schaffen.

b) Die Beschwerdegegnerin verweist darauf, dass Baudenkmäler nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Werts verändert werden könnten. Das Beeinträchtigungsverbot durch Veränderungen in der Umgebung von Baudenkmalen sei nicht absolut zu verstehen und bedeute nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden dürfe. Der Neubau füge sich in das Quartierbild ein, zumal heute bereits ein ähnliches Gebäude vorhanden sei. Weder werde der J._____platz durch den Neubau in seiner Funktion beeinträchtigt noch in seiner Pracht geschmälert. Durch den Betrieb des Restaurants erfahre er gar eine Aufwertung. Ein Neubau könne nicht verboten werden und das Bauvorhaben verletze die denkmalpflegerischen Schutzbestimmungen nicht.

c) Bauten und Anlagen dürfen Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Art. 9 BauG). Bauten, Gebäudeteile und Gestaltungen des öffentlichen sowie privaten Aussenraumes, 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 gemäss den Vorschriften der Stadt Bern unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen (Art. 6 Abs. 1 BO⁵).

⁵ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB Nr. 721.1)

Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen (Art. 10a Abs. 1 BauG). Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG).

d) Das Bauinventar der Stadt Bern wurde im Verlaufe des vorliegenden Baubewilligungs- und Beschwerdeverfahrens überarbeitet. Zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs bildete der J._____platz zusammen mit den schützenswerten Baudenkmälern J._____platz 4-6, 14, 16 und 18 das Ensemble 3 "J._____platz" des Bauinventars K._____ 1988/96. Direkt angrenzend und zu einem kleinen Teil überragend lag westlich des J._____platz das Ensemble 2 "Vordere K._____strasse" mit diversen schützenswerten Baudenkmälern. Dieses Ensemble 2 wiederum wurde teilweise überlagert von der Gebäudegruppe E mit diversen schützenswerten Baudenkmälern. Südlich des J._____platzes lag direkt angrenzend das Ensemble 1 "L._____" mit teilweise schützenswerten und teilweise erhaltenswerten Baudenkmälern.

Bei den Ensembles und Gebäudegruppen des Bauinventars K._____strasse 1988/96 handelte es sich um Baugruppen des kantonalen Inventars. Als Ensembles wurden umbaute Bereiche bezeichnet, deren Bedeutung vorwiegend sowohl im städtebaulichen Kontext als auch im räumlichen Zusammenwirken der einzelnen Objekte oder Objektgruppen lag. Bauvorhaben im Bereich von Ensembles oder an zugehörigen Objekten mussten von allen Baubeteiligten mit besonderer Sorgfalt in stadtplanerischer und denkmalpflegerischer Hinsicht behandelt werden.⁶

Heute gehört der J._____platz zur Baugruppe "Vordere K._____strasse" des Bauinventars 2018 der Stadt Bern. Diese Baugruppe umfasst unter anderem die bisherigen Ensembles 2 und 3 sowie die bisherige Gebäudegruppe E. Unmittelbar südlich des J._____platzes liegt die Baugruppe "L._____", die dem bisherigen Ensemble 1 entspricht. Eine Baugruppe zeichnet sich durch einen räumlichen oder historischen

⁶ Bauinventar K._____ 1988/96, S. 431

Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.⁷

In der näheren Umgebung des J. _____platzes finden sich sowohl gemäss Bauinventar 1988/96 als auch gemäss Inventar 2018 zahlreiche Baudenkmäler, die meisten davon mit der Bewertungskategorie schützenswert. Insbesondere sind auch fast alle direkt um den J. _____platz herum liegenden Gebäude schützenswerte Baudenkmäler, so zum Beispiel die Gebäude J. _____platz 14, 16 und 18, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben liegen. Kein Baudenkmal ist das bestehende Kioskgebäude J. _____platz 10a, das durch das Bauvorhaben ersetzt werden soll.

In der Sache hat sich die Situation durch die Überarbeitung des Bauinventars der Stadt Bern vom Inventar K. _____strasse 1988/96 zum Inventar 2018 somit nicht wesentlich geändert. Insbesondere befinden sich sowohl vor als auch nach der Inventarrevision die gleichen schützenswerten Baudenkmäler in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens. Zwar lag die Bauparzelle im alten Inventar in einem Ensemble, während dem sie im heutigen Inventar in einer Baugruppe liegt. Allerdings galten bereits die alten Ensembles als Baugruppen der kantonalen Inventare.

e) Im ISOS ist der J. _____platz Teil des Gebiets Nr. 8 mit der Umschreibung "Vornehmes Wohnviertel am vorderen Rand des K. _____plateaus, Villen und Reihenmietshäuser in umzäunten Gärten, um 1840–1900". Das Gebiet ist der Aufnahmekategorie AB zugeteilt, was bedeutet, dass es ursprüngliche Substanz (A) bzw. ursprüngliche Struktur (B) hat. Es hat gewisse räumliche Qualität, besondere architekturhistorische Qualität und besondere Bedeutung. Das Gebiet hat das Erhaltungsziel A. Dies bedeutet, dass die Substanz erhalten werden soll, indem alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden. Gemäss den Erhaltungshinweisen besteht ein Abbruchverbot, Neubauten sind nicht zulässig und für Veränderungen braucht es Detailvorschriften. Der J. _____platz

⁷ <http://bauinventar.bern.ch> > Bewertungskategorien

selber ist jedoch nur als Hinweis aufgenommen, wobei der bestehende Kioskbau auf dem J. _____ platz nicht erwähnt wird, auch nicht als Störfaktor.

Zwar sind das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele nicht unmittelbar verbindlich, da das Erteilen einer Baubewilligung für das hier umstrittene Vorhaben in der Bauzone keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG⁸ ist.⁹ Das ISOS gilt aber für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung und es ist entsprechend bei der Beurteilung des hier umstrittenen Projekts zu berücksichtigen.¹⁰

f) Das vorliegende Bauprojekt orientiert sich in seiner Situierung grundsätzlich am heute bestehenden Gebäude J. _____ platz 10a. Im Südwesten und Südosten werden die heutigen Gebäudefluchten und Abmessungen annähernd übernommen. Gegen Norden wird der heute durch die L-Form des bestehenden Baus aufgespannte Aussenraum überbaut. Die nördliche Ecke des Neubaus rückt bis auf 85 cm an den Strassenrand heran. Der eingeschossige Neubau wird vollständig unterkellert. Mit 4 m Gebäudehöhe überragt er den heute bestehenden Bau um ca. 1.2 m, was eine Erhöhung des kleinen Gebäudes um rund 40 % bedeutet. Auf dem Dach befinden sich zudem diverse technische Anlagen, welche die Dachkante um bis zu 1.5 m überragen. Die Fassadenpläne zeigen eine grossformatige Faserzementplatten-Verkleidung in Kombination mit Öffnungen unterschiedlicher Grössen und Formate. Der Gästeraum im Südosten wird optisch durch ein Vordach in Sichtbeton vom übrigen Gebäudevolumen ausgezeichnet. Die Umgebungsgestaltung nimmt den heute bestehenden Vorplatz im Südosten auf und vergrössert ihn Richtung Park. Im Südwesten sind entlang der Strasse zwischen den Platanen weitere Sitzplätze vorgesehen. Entlang der Nordostfassade ist eine Lounge geplant, die zum Strassenraum um einige Stufen erhöht zu liegen kommt.

g) Im angefochtenen Gesamtentscheid hält die Vorinstanz fest, das ISOS sei im Baubewilligungsverfahren nicht unmittelbar von Bedeutung. Die Nutzung des J. _____ platzes als Parkanlage mit Gastgewerbebetrieb sei unter denkmalpflegerischen Aspekten möglich. Im Übrigen wird bezüglich Denkmal- und Ortsbildschutzbestimmungen

⁸ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

⁹ BGer 1A.11/2007 vom 16.5.2007, E. 2.

¹⁰ BVR 2008 S. 117 E. 2b; VGE 2012/332 vom 11.9.2013, E. 4.4; VGE 22020 vom 28.9.2005, E. 2.4.1.

primär auf die Stellungnahmen des Bauinspektorats und der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün der Stadt Bern verwiesen.

Im Bericht vom 1. Juli 2016 schreibt das Bauinspektorat, die Stadtbildkommission begrüsse im Grundsatz einen Ersatzbau am heutigen Standort. Sie empfehle für den Ersatzbau ein entsprechendes Qualitätssicherungsverfahren durchzuführen. Im Zusammenhang mit den Einsprachen schreibt das Bauinspektorat in diesem Bericht, der heutige Standort sei mit der moderaten Erweiterung im Grundriss (Fussabdruck) übernommen worden. Die Stadtbildkommission wie auch die Denkmalpflege begrüsst einen Ersatzbau im Grundsatz am Standort des J._____platzes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten empfehle die Stadtbildkommission für den Ersatzbau ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Im Bericht vom 7. Dezember 2016 wiederholt das Bauinspektorat, die Stadtbildkommission begrüsse im Grundsatz einen Ersatzbau am heutigen Standort beim J._____platz. Die Stadtbildkommission nehme zur Kenntnis, dass für den Ersatzbau kein entsprechendes Qualitätssicherungsverfahren durchgeführt worden sei.

Die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün betont in ihrer Stellungnahme vom 11. April 2016 den gartendenkmalpflegerischen Wert des J._____platzes. Bauten würden sich nur sehr bedingt mit der filigranen Parkanlage vertragen. Da es sich beim Bauprojekt jedoch um einen Ersatzneubau handle und dessen Lage den gartendenkmalpflegerischen Wert der Anlage berücksichtige, habe Stadtgrün Bern keine grundsätzlichen Einwände. Die Lage des Bauprojekts sichere den langfristigen Erhalt des räumlich bedeutsamen Baumkranzes, welcher rahmenartig um die Anlage angelegt sei. Durch die periphere Lage am äussersten Nordrand beeinträchtige das Bauprojekt auch nicht die grossartige, hallenartige Stimmung im Innern der Parkanlage.

Die Vorinstanz kommt im angefochtenen Gesamtentscheid gestützt auf diese Stellungnahmen zum Schluss, es seien keine Einwände der Denkmalpflege eingegangen. Die Ausführungen der Vorinstanz sind insofern zutreffend, als die Denkmal- und Ortsbildschutzbestimmungen einer gastgewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Zudem darf davon ausgegangen werden, dass die Lage des Ersatzneubaus innerhalb des J._____platzes hinsichtlich des Stadtbilds, des Denkmalschutzes und des gartendenkmalpflegerischen Werts prinzipiell gut gewählt ist und ein Neubau an diesem Standort grundsätzlich möglich ist. Zur Gestaltung des Neubaus und der Frage, ob diese den hohen Anforderungen in diesem sensiblen Umfeld

gerecht wird, lässt sich den Ausführungen aber nichts entnehmen. Weder die Stadtbildkommission noch die städtische Denkmalpflege, die anders als Stadtgrün Bern für eine solche Beurteilung in Frage kommen, haben sich zur Gestaltung geäußert. Dass von diesen beiden Stellen keine Einwände aktenkundig sind, vermag eine inhaltliche Auseinandersetzung nicht zu ersetzen. Das von der Stadtbildkommission empfohlene Qualitätssicherungsverfahren wurde nicht durchgeführt. Dass die Stadtbildkommission diesen Verzicht zur Kenntnis genommen hat, kann nicht als Zustimmung gedeutet werden.

h) Im Beschwerdeverfahren hat das Rechtsamt einen Fachbericht der OLK eingeholt. Die OLK führt in ihrem Bericht vom 27. Februar 2018 aus, das Bauvorhaben sei im Bereich der bereits heute bebauten westlichen Ecke des J. _____platzes geplant. Im Gegensatz zum bestehenden Gebäude aus den 1960er-Jahren besetze der Neubau jedoch nordseitig eine grössere Fläche und komme so deutlich näher an die Strasse zu liegen, was den Ersatz zweier Bäume bedinge. Dieses Verhalten beeinträchtige zum einen die Wahrnehmung des unmittelbar nördlich angrenzenden Strassenraumes mit seiner prägenden Allee (bis heute bestimmten im Wesentlichen Baumsilhouetten das Lichtraumprofil der Strasse) und zum andern in bedeutendem Mass auch die Hierarchie der Parkanlage, welche in erster Linie durch die kranzbildenden Linden und Platanen getragen werde. Verstärkt werde diese negative Wahrnehmung durch die bezugslose Geometrie des nordöstlichen Gebäudeabschlusses am projektierten Pavillon. Die Gestaltung und Materialisierung des geplanten Neubaus seien ebenso ungenügend wie die Dachgestaltung mit den technischen Aufbauten. Der geplante Neubau beeinträchtige aus diesen Gründen den Park und dessen Wahrnehmung im Stadtbild, was die ausserordentliche stadträumliche Qualität des Gebietes deutlich mindere.

Gemäss OLK entsprechen die Situierung, die Volumetrie und die Gestaltung der Fassaden nicht den gestalterischen Anforderungen, welche die hoch bewertete Umgebung von einem Neubau an diesem Ort verlange. Mit der nördlichen Ausweitung des Ersatzbaus bis auf 85 cm an die Strasse heran würden zentrale Gestaltungselemente verletzt. Die Bezugslosigkeit der Gebäudegeometrie im nordöstlichen Bereich (die Fassadenflucht orientiere sich weder am Strassenverlauf noch an anderen räumlich prägenden Elementen) verdeutliche die fehlende Sensibilität im Umgang mit der qualitativ hochbewerteten Umgebung. Dem Projekt fehle die Auseinandersetzung mit seiner Umgebung und werde deshalb den besonderen Qualitäten dieses Ortes nicht gerecht. Durch die beliebige Gestaltung verunkläre das Projekt den Ort und strahle dadurch negativ auf seine

Umgebung aus. Aus diesen Gründen würde der geplante Neubau einen störenden Fremdkörper darstellen und zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Umgebung führen.

Als Fazit hält die OLK fest, sie begrüsse im Grundsatz die Absicht, das bestehende Gebäude J._____platz 10a durch einen Neubau als Park-Café zu ersetzen. Jedoch müssten dafür an diesem stadthistorisch wichtigen und baulich sensiblen Ort die massgebenden Gestaltungselemente von Quartierstruktur, Strassenraum, Parkanlage und begleitender Bebauung erkannt, gewürdigt und entsprechend berücksichtigt werden. Es werde mit Nachdruck empfohlen, die Angelegenheit von Grund auf neu aufzugleisen, das heisse, eine Analyse des Ortes sowie ein quaterverträgliches Nutzungskonzept zu erstellen, für ein neu zu erarbeitendes Projekt ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen und dabei die zuständigen Fachstellen während des gesamten Verfahrens (inklusive Ausführungsphase) prozessbegleitend einzubinden. Gestützt auf diese Ausführungen beantragt die OLK, die am 24. August 2017 erteilte Baubewilligung aufzuheben.

i) Diese Ausführungen der OLK sind nachvollziehbar und überzeugend. Die Beschwerdegegnerin hält zwar in ihrer Stellungnahme vom 26. März 2018 in Kenntnis des OLK-Gutachtens an ihrem Bauvorhaben fest. Sie vermag die Argumente und Schlussfolgerungen der OLK jedoch nicht zu entkräften. Ihr Hinweis, ihr sei am 26. September 2014 bereits ein Projekt an dieser Stelle bewilligt worden, ist für die ästhetische Beurteilung des aktuellen Bauvorhabens ebenso wenig stichhaltig wie ihre Einschätzung, wonach das heutige Bauvorhaben betrieblich eine wesentliche Verbesserung zum früher bewilligten Projekt wäre. Auch der weitere Hinweis der Beschwerdegegnerin auf eine Bewilligung vom 10. Januar 2018 für einen Spielplatz auf dem J._____platz ist im vorliegenden Zusammenhang nicht ausschlaggebend. Dass die im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren eingeholten Berichte zur Gestaltung des Neubaus und der Frage, ob diese den hohen Anforderungen in diesem sensiblen Umfeld gerecht wird, nicht aussagekräftig sind, wurde bereits ausgeführt (siehe oben Bst. g). Dies gilt auch für den von der Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 26. März 2018 zitierten internen Amtsbericht von Stadtgrün Bern vom 11. April 2015. Soweit die Beschwerdegegnerin geltend macht, der Standort für einen Ersatzneubau sei klar und dafür seien keine weiteren Abklärungen erforderlich, steht dies nicht in Widerspruch zum OLK-Bericht und vermag die Kritik der OLK am Bauvorhaben daher nicht zu entkräften. Schliesslich vertritt die Beschwerdegegnerin die Meinung, das umstrittene Bauvorhaben

wäre eine wesentlich bessere Lösung als der heutige Zustand. Selbst wenn dies zutreffen würde, genügte dies nicht. Bewilligungsfähig ist ein Bauvorhaben nicht aufgrund eines Vergleichs mit dem Ist-Zustand, sondern aufgrund der Konformität mit den gesetzlichen Vorgaben.

k) Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. Das OLK-Gutachten hat nachvollziehbar und überzeugend aufgezeigt, dass das Bauvorhaben den Ästhetik- und Denkmalpflegevorschriften nicht entspricht. So wirken die Gestaltung und Materialisierung des Ersatzbaus bezugslos und vermitteln ein uneinheitliches zusammengestückeltes Bild. Ebenso mangelhaft ist die Dachgestaltung mit den technischen Aufbauten, die von den umliegenden Bauten, dem Strassenraum und auch aus dem Park heraus gut wahrnehmbar ist. Das Durchbrechen der bestehenden Baumreihe mit dem geplanten Baukörper widerspricht den übergeordneten Gestaltungsprinzipien der Anlage des J._____platzes und stört ebenso die Wahrnehmung und das Bild des nördlich angrenzenden Strassenraums. Insbesondere aus diesen Gründen stellt das Bauvorhaben einen störenden Fremdkörper dar und fügt sich nicht in das Quartier- und Strassenbild ein. Zudem würde es Baudenkmäler durch eine Veränderung ihrer Umgebung beeinträchtigen. Das Bauvorhaben kann daher nicht bewilligt werden. Demzufolge wird die Beschwerde gutgeheissen. Der angefochtene Gesamtentscheid wird aufgehoben und dem Baugesuch wird der Bauabschlag erteilt. Die weiteren von den Beschwerdeführern vorgebrachten Rügen müssen unter diesen Umständen nicht mehr geprüft werden.

3. Kosten

a) Von der Aufhebung des angefochtenen Gesamtentscheids ist auch die Kostenliquidation für das vorinstanzliche Verfahren betroffen. Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren haben in jedem Fall die Gesuchstellenden zu tragen, Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 52 Abs. 1 BewD¹¹). Die amtlichen Kosten bleiben daher der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Diese Kosten belaufen sich gemäss Ziff. 4.2 des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 24. August 2017 auf Fr. 17'906.25. Für das Inkasso ist das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zuständig.

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG¹²). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹³). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf Fr. 2'000.-- festgelegt. Dazu kommen die Kosten für das Gutachten der OLK vom 27. Februar 2018 von Fr. 2'000.-- (Rechnung vom 26. März 2018). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen somit insgesamt Fr. 4'000.--.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird grundsätzlich die Beschwerdegegnerin kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Einer Gemeinde können Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die Stadt Bern ist als Bauherrin und Grundeigentümerin in ihren Vermögensinteressen betroffen. Demzufolge hat die Beschwerdegegnerin die Verfahrenskosten von Fr. 4'000.-- zu tragen.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdegegnerin den obsiegenden Beschwerdeführern deren Parteikosten zu ersetzen.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführer beläuft sich auf Fr. 7'335.-- (Honorar Fr. 6'750.--, Auslagen Fr. 50.--, Mehrwertsteuer Fr. 535.--). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁴ 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

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

KAG¹⁵). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten, da neben der Beschwerde zusätzlich eine Stellungnahmen zu einer denkbaren weiteren Auflage und eine Stellungnahme zum Ergebnis des Beweisverfahrens mit zwei Fachberichten einzureichen waren. Bei Baukosten gemäss Baugesuch von Fr. 850'000.-- und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt ebenfalls als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 5'500.-- als angemessen. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern somit Parteikosten in der Höhe von Fr. 5'986.65 (Honorar Fr. 5'500.--, Auslagen Fr. 50.--, Mehrwertsteuer mit den zwei Steuersätzen aufgeteilt gemäss Verhältnis in der Kostennote Fr. 436.65) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 24. August 2017 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 26. Januar 2016 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 17'906.25 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zuständig.
3. Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern Parteikosten im Betrag von Fr. 5'986.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

¹⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, Nydegasse 11/13,
3011 Bern, z.H. der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und
Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Bern-Mittelland, zur Kenntnis, per Kurier

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident