

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/51

Bern, 6. Dezember 2017

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und

C. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 6. April 2017 (Nr. 2017-0010; Abbruch Kinoeinbauten)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 13. Januar 2017 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für den Abbruch der kinospezifischen Bauteile, insbesondere des Bodens im Kinosaal, des Operateurgeschosses und des WC-Zwischengeschosses auf Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. E. _____. Das Projekt umfasst auch den Einbau von

Betonscheiben zwecks Erdbebenertüchtigung im Erd- und Untergeschoss und eine neue Erschliessung von Seite F. _____ gässli. Die Parzelle liegt in der Dienstleistungszone (D) im Bereich der Überbauungsordnung (ÜO) G. _____ strasse/H. _____ strasse, mit Bauklasse 5 (5 Vollgeschosse) und Empfindlichkeitsstufe ES III. Das Gebäude ist im Bauinventar des Kantons Bern zusammen mit den westlich gelegenen Gebäuden auf Parzellen Nrn. I. _____ und J. _____ als schützenswertes K-Objekt verzeichnet. Das östlich/nordöstlich gelegene Gebäude auf Parzelle Nr. K. _____, die der Beschwerdeführerin gehört, ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingetragen. Im Baugesuch erklärte die Bauherrschaft, für neue Einbauten und bauliche Massnahmen u.a. an den Fassaden sowie für die neue Nutzung seien separate Baugesuche geplant. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache.

Mit Bauentscheid vom 6. April 2017 erteilte die Stadt Bern die Abbruchbewilligung. Die Einsprache wies sie ab.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 8. Mai 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Bauentscheids vom 6. April 2017 und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Stadt Bern verzichtete mit Eingabe vom 7. Juni 2017 auf eine formelle Stellungnahme und verwies auf den angefochtenen Entscheid. Die Beschwerdegegnerin beantragte die Abweisung der Beschwerde. In der Folge informierten die Parteien das Rechtsamt, dass Vergleichsgespräche geführt würden.

Am 27. Juni 2017 bewilligte die Stadt Bern der Beschwerdegegnerin weitere Umbauarbeiten im Erdgeschoss ihrer Liegenschaft. Die zukünftige Nutzung dieser Räumlichkeiten wurde von diesem Bauvorhaben nicht umfasst. Die Baubewilligung vom 27. Juni 2017 erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

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)

Am 20. Oktober 2017 teilte die Beschwerdegegnerin dem Rechtsamt mit, dass im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Einigung zwischen den Parteien habe gefunden werden können.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² 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 Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell beschwert.

b) Die Beschwerdelegitimation Einsprechender setzt voraus, dass sie die Einsprache befugtermassen eingelegt haben, also auch materiell beschwert sind.³ Dies ist der Fall, wenn der oder die Einsprechende durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist.⁴ Die Beschwerdegegnerin zieht in Zweifel, dass dies vorliegend zutrifft. Das Bauvorhaben betreffe ausschliesslich das Gebäudeinnere, zu welchem die Beschwerdeführerin ohne Zustimmung der Eigentümer keinen Zutritt habe. Sie sei daher von der Abbruchbewilligung nicht mehr als jedermann betroffen. Die künftige Nutzung, von der die Beschwerdeführerin in schutzwürdigen Interessen betroffen sein könnte, bilde nicht Gegenstand des streitigen Bauentscheids.

Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, über den Abbruch der Kinoeinbauten dürfe nicht unabhängig vom Umbau und der neuen Nutzung entschieden werden. Insbesondere müsse die in Aussicht genommene Rekonstruktion der südseitigen Fassade sichergestellt werden. Ihre Beschwerde wendet sich also dagegen, dass die künftige Nutzung und der entsprechende Umbau bei der Beurteilung der

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 4b

⁴ Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG

Abbruchbewilligung nicht einbezogen worden sind. Bezüglich der Fassadengestaltung wäre sie als Nachbarin in schutzwürdigen Interessen unmittelbar betroffen. Dasselbe gilt hinsichtlich der neuen Nutzung, soweit diese spürbare Wirkungen auf die Nachbarschaft hat. Sie hat daher auch ein schutzwürdiges Interesse an der Entscheidung, ob der Abbruch getrennt von der künftigen Nutzung und den entsprechenden Umbauarbeiten bewilligt werden durfte. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Denkmalschutz

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführerin hätte die Abbruchbewilligung verweigert werden müssen. Der Abbruch könne nur im Rahmen eines umfassenden Baugesuches bewilligt werden, aus dem auch der nachfolgende Umbau und die neue Nutzung hervorgingen. Die bei geschützten Objekten erforderliche Interessenabwägung setze die Kenntnis des gesamten Bauvorhabens voraus.

b) Gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG können Baudenkmäler nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist (Art. 10b Abs. 2 BauG). Der Grosse Rat hat die geltende Fassung von Art. 10b Abs. 2 BauG am 9. Juni 2017 (also vor Einreichung des hier streitigen Baugesuches) beschlossen; die Bestimmung ist am 1. April 2017 in Kraft getreten. Mit dieser Revision wurde Art. 10 Abs. 2 BauG gegenüber dem alten Recht gelockert. Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist das neue Recht massgebend (Art. 36 Abs. 3 BauG).⁵

c) Ein Abbruchverbot stellt einen Eingriff in die verfassungsmässig gewährleistete Eigentumsgarantie (Art. 26 BV⁶ und Art. 24 KV⁷) dar und ist nur zulässig, wenn dafür eine gesetzliche Grundlage und ein öffentliches Interesse bestehen und der Verhältnismässigkeitsgrundsatzes gewahrt wird. Art. 10b BauG bildet die gesetzliche

⁵ Vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 1 und N. 2a Bst. d

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁷ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

Grundlage für das grundsätzliche Abbruchverbot schützens- und erhaltenswerter Baudenkmäler. Diese Vorschrift konkretisiert auch die Voraussetzungen (öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit), unter denen Abbruch- oder Veränderungsgesuche für Baudenkmäler bewilligt werden können. Der Abbruch innerer Bauteile, Raumstrukturen und festen Ausstattungen wird explizit geregelt. Sind die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt, so hat die Bauherrschaft Anspruch auf Erteilung einer bedingungslosen und unbelasteten Bewilligung.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Rechtsprechung reinen Abbruchgesuchen bei geschützten Objekten ablehnend gegenüber stehe. Den von ihr angeführten Entscheiden des Verwaltungs- und des Bundesgerichts lässt sich dies jedoch nicht entnehmen. Sie befassen sich mit der korrekten Auslegung der Voraussetzungen für die Erteilung von Abbruchbewilligungen. Sie betreffen nicht – wie der vorliegende Fall – den Abbruch innerer Bauteile geschützter Gebäude (Art. 10b Abs. 2 Satz 2 BauG) oder Veränderungen im Sinne von Art. 10b Abs. 1 BauG, sondern den Totalabbruch schützens- oder erhaltenswerter Baudenkmäler und die Frage, ob die dafür geltenden Voraussetzungen in jenen Fällen erfüllt waren. Aus den zitierten Entscheiden lässt sich nicht ableiten, dass in Fällen wie dem vorliegenden die künftige Nutzung und dafür allfällig erforderliche weitere Baumassnahmen bekannt sein und Gegenstand des selben Baubewilligungsverfahrens bilden müssten.

d) Die Beschwerdegegnerin hat zu ihrem Baugesuch eine "Bestandesdokumentation und denkmalpflegerische Beurteilung" der städtischen Denkmalpflege Bern vom Dezember 2016 eingereicht.⁸ Nach dieser wurde das denkmalgeschützte Gebäude auf Parzelle Nr. E._____ um 1911 erstellt. Der mit dem Kinoeinbau in den 1950er Jahren vorgenommene Eingriff mit Auskernung des Erd- und des Untergeschosses sei aus heutiger Sicht als "denkmalpflegerisch schwierig" zu beurteilen. Der Eingangsbereich sei dabei in einer Architektursprache von funktioneller Sachlichkeit umgestaltet worden, die aus heutiger Sicht wenig angepasst und im Gesamtbild der Häuserzeile eher befremdend erscheine. Den Kinoeinbauten komme insoweit ein denkmalpflegerischer Wert zu, als die Innenarchitektur des Zuschauerraums hohe Individualität und Innovationskraft aufweise und dieser daher grundsätzlich als qualitätvoller Zeuge der Kinoarchitektur der 1950er Jahre zu betrachten sei. Eine denkmalpflegerische Relevanz würde sich daraus im

⁸ Vorakten, pag. 9 ff.

Zusammenspiel mit passender baugebundener Ausstattung (insb. festmontierte Bestuhlung) und Oberflächen ergeben, doch sei hier beides nicht erhalten. Eine Rekonstruktion wäre möglich, jedoch schwierig, und durch den Zeugniswert der Innenarchitektur kaum gerechtfertigt. Das Foyer sei architektonisch nicht herausragend und eine Rekonstruktion der Oberflächen sei mangels Kenntnis des ursprünglichen Bestandes nicht möglich. Eine erneute architektonische Intervention könnte eine Chance sein, die "Bausünden" der 1950er Jahre an den Fassaden abzuschwächen und sich dem Gestaltungswillen der Architekten von 1911 wieder anzunähern. Die inneren Raumstrukturen im Erd- und Untergeschoss gingen aber definitiv verloren; eine Rekonstruktion des bauzeitlichen Zustands von 1911 wäre unverhältnismässig und unzumutbar.⁹

Die Stadt Bern hat gestützt darauf zu Recht angenommen, dass die Voraussetzungen eines Abbruchverbots für innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen gemäss Art. 10b Abs. 2 Satz 2 BauG nicht erfüllt sind. Ein solches würde bedingen, dass diesen Bauteilen, Strukturen bzw. Ausstattungen eine denkmalpflegerische Bedeutung zukommt, welche ihre Erhaltung erheischt. Das ist hier zu verneinen, weil die baugebundene Ausstattung (insb. festmontierte Bestuhlung) und die Oberflächen im Zuschauerraum verloren sind, so dass sich eine Erhaltung des Zuschauerraums nicht rechtfertigt, und das Foyer keine relevanten innenarchitektonischen Qualitäten aufweist. Entsprechend ist die Erhaltung der Eigentümerin nicht zuzumuten. Auch ist nicht ersichtlich, dass der Wert des Baudenkmals durch die geplanten Veränderungen (Erdbebenertüchtigung, neue Erschliessung) beeinträchtigt werden könnte.

Die Beschwerdeführerin führt dagegen keine Argumente ins Feld. Sie vertritt sinngemäss die Ansicht, der Abbruch der Kinoeinbauten sei denkmalpflegerisch nur vertretbar, wenn die daraus resultierende Chance, die Südfassade zu rekonstruieren (d.h. den Kinoeingang aus den 1950er Jahren zu beseitigen und so zu ersetzen, dass das Ergebnis dem Original von 1911 wieder näher kommt), auch wirklich wahrgenommen wird. Nach dem Gesagten sind jedoch die Voraussetzungen eines Abbruchs der vom Vorhaben betroffenen Bauteile und Einrichtungen erfüllt. Es besteht keine gesetzliche Grundlage dafür, die Abbruchbewilligung zwingend mit der Beurteilung der Neunutzung und dafür erforderlicher weiterer Umbauten (bspw. an der Fassade) zu verknüpfen.

⁹ Vorakten, pag. 41

Dass die Stadt Bern zwischenzeitlich weitere Baumassnahmen am Baugrundstück bewilligt hat, ändert nichts daran, dass die Voraussetzungen einer Abbruchbewilligung für das Baugesuch vom 13. Januar 2017 erfüllt sind.

3. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Bauentscheid der Stadt Bern zu bestätigen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰).

b) Die Beschwerdeführerin hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht Parteikosten im Umfang von Fr. 3'204.35 geltend (Honorar Fr. 2'800.–, Auslagen Fr. 167.–, Mehrwertsteuer Fr. 237.35). Die Höhe des Honorars und der Auslagen gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig¹¹ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹² Demnach hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von Fr. 2'967.– zu ersetzen.

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹¹ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

¹² BVR 2014 S. 484 E. 6

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Bern vom 6. April 2017 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'967.– zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin