

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/5

Bern, 13. April 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin B. _____

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **D.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 9. Dezember
2016 (Baukontroll-Nr.: 2014-0465-2; Verbreiterung Zufahrtsstrasse, teilweiser Abbruch und
Neuerstellung Stützmauer mit Hangsicherung)

I. Sachverhalt

1. Das Grundstück der Beschwerdegegner (Bern Grundbuchblatt Nr. F._____) wird mittels einer über das Grundstück des Beschwerdeführers (Bern Grundbuchblatt Nr. G._____) verlaufenden Zufahrtsstrasse erschlossen. Die Beschwerdegegner reichten am 4. August 2014 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für die Verbreiterung und Belagsergänzung dieser Zufahrtsstrasse sowie für den teilweisen Abbruch und die Neuerstellung der Stützmauer mit entsprechender Hangsicherung. Gegen dieses Bauvorhaben erhob unter anderem der Beschwerdeführer Einsprache. Die Bauherrschaft überarbeitete in der Folge ihr Projekt in verschiedenen Punkten, woraufhin der Beschwerdeführer auch gegen das angepasste Vorhaben Einsprache erhob bzw. an seiner ursprünglichen Einsprache festhielt. Mit Entscheid vom 9. Dezember 2016 erteilte die Stadt Bern die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 10. Januar 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein und stellt folgende Anträge:

"1. Die Baubewilligung vom 9. Dezember 2016 sei aufzuheben und auf das Baugesuch sei nicht einzutreten.

2. Eventualiter sei die Baubewilligung vom 9. Dezember 2016 aufzuheben und die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Subeventualiter sei die Baubewilligung vom 9. Dezember 2016 aufzuheben und dem Baugesuch der Bauabschlag zu erteilen."

Der Beschwerdeführer macht insbesondere geltend, als Eigentümer des Grundstücks, auf welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll, bedürfe es trotz des bestehenden Wegrechts seiner Zustimmung. Mangels dieser Zustimmung fehle es den Beschwerdegegnern an einem schutzwürdigen Interesse zur Behandlung des Baugesuchs. Zudem sei keine ordnungsgemässe Profilierung erfolgt. Das Bauvorhaben sei ausserdem sicherheitstechnisch nicht genügend abgeklärt und es würden notwendige Sicherheitsmassnahmen fehlen. Schliesslich würden Gestaltungsvorschriften sowie denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verletzt.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 10. Februar 2017 beantragen die Beschwerdegegner, die Beschwerde sei abzuweisen und die Baubewilligung sei zu bestätigen. Auch die Stadt Bern beantragt in ihrer Stellungnahme vom 8. Februar 2017 die Abweisung der Beschwerde sowie die Bestätigung der Baubewilligung. Mit Verfügung vom 28. Februar 2017 wies das Rechtsamt die Beteiligten auf eine mittlerweile erfolgte Änderung der Gefahrenkarte des Kantons Bern hin und gab ihnen Gelegenheit, Stellung dazu zu nehmen sowie Schlussbemerkungen einzureichen.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen und die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen und die Einsprecher sowie die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer hat als Einsprecher und betroffener Grundeigentümer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Bauabschlags. Er ist damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. So habe er Urteile zitiert, welche das fehlende rechtlich geschützte Interesse der Bauherrschaft an der Behandlung ihres Baugesuchs belegen würden. Mit diesen Urteilen habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt. Zudem habe die Vorinstanz die Gestaltungsvorschriften als erfüllt beurteilt, ohne sich mit den Einwänden des Beschwerdeführers auseinanderzusetzen. Vielmehr habe sie sich damit begnügt, auf die Beurteilung der Denkmalpflege und der Freiraumplanung hinzuweisen.

b) Nach Art. 52 Abs. 1 lit. b VRPG³ hat eine Verfügung, nebst weiteren Elementen, die Tatsachen, Rechtsätze und Gründe aufzuführen, auf die sie sich stützt. Umfang und Dichte dieser Begründung können nicht abstrakt definiert, sondern müssen im Einzelfall festgelegt werden, wobei der Verfügungsgegenstand, die Verfahrensumstände sowie die Interessen der Betroffenen zu berücksichtigen sind. Namentlich schliesst Art. 52 VRPG nicht aus, dass die Begründung auch in einem Verweis auf andere Dokumente, beispielsweise frühere Verfügungen, Beurteilungen von Fachbehörden, Sitzungsprotokolle etc., bestehen kann. Die Begründung muss aber grundsätzlich so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.⁴

c) Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz umfasst insgesamt 20 Seiten. Darin äussert sie sich auf rund einer Seite zum rechtlich geschützten Interesse der Bauherrschaft (S. 4 und 5 des angefochtenen Entscheids). Sie führt unter Angabe der verwendeten Literatur aus, für die Beurteilung des rechtlich geschützten Interesses der Bauherrschaft seien die zivilrechtlichen Verhältnisse vorfrageweise zu prüfen. Hierfür sei das zwischen den Parteien bestehende Fuss- und Fahrwegrecht einschlägig. Der tatsächlich bestehende Weg sei an einigen Stellen nicht so breit, wie es die Dienstbarkeit gestatten würde. Damit sei ein rechtlich geschütztes Interesse der Bauherrschaft an der Wegverbreiterung

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5 ff.

gegeben. Das Bauinspektorat erkenne ein schutzwürdiges Interesse zudem bereits in der Tatsache, dass eine im Grundbuch festgehaltene Dienstbarkeit bestehe. Betreffend die Gestaltung hat die Vorinstanz in Ziff. 6 auf Seite 6 des angefochtenen Entscheids weiter dargelegt, gestützt auf Art. 2 OLKV⁵ und Art. 22 Abs. 1 BewD⁶ sei keine Begutachtung durch die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) notwendig. Die Denkmalpflege und die Freiraumplanung der Stadt Bern würden die Kriterien einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle erfüllen. Diese hätten das Baugesuch geprüft und den eingereichten Projektplan genehmigt.

d) Die Vorinstanz legte mit den vorgenannten Ausführungen die aus ihrer Sicht wesentlichen Umstände genügend dar. Die Sach- und Rechtslage, von welcher die Vorinstanz ausging, ist – unabhängig von deren inhaltlichen Richtigkeit – ohne weiteres erkennbar. Sie musste sich damit nicht mit jedem einzelnen Argument des Beschwerdeführers oder den von ihm erwähnten Urteilen auseinandersetzen und durfte auf die Beurteilung der Denkmalpflege sowie des Stadtplanungsamts bzw. der Freiraumplanung abstellen. Der Beschwerdeführer konnte den angefochtenen Entscheid sachgerecht anfechten. Die Vorinstanz ist der Begründungspflicht genügend nachgekommen und hat den Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt.

3. Rechtlich geschütztes Interesse der Beschwerdegegner

a) Die von den Beschwerdegegnern geplante Verbreiterung der Zufahrtsstrasse soll auf dem Grundstück des Beschwerdeführers und damit auf fremdem Grund erfolgen. Der Beschwerdeführer bringt vor, angesichts seiner verweigerten Zustimmung fehle es den Beschwerdegegnern an einem rechtlich geschützten Interesse an der Behandlung ihres Baugesuchs. Daran würde auch die im Grundbuch eingetragene Wegrechtsdienstbarkeit nichts ändern. Die Vorinstanz habe ihre Kompetenzen als Baubewilligungsbehörde überschritten, indem sie im Baubewilligungsverfahren eine zivilrechtliche Prüfung dieser Wegrechtsdienstbarkeit vorgenommen habe. Diese ohnehin unzulässige Prüfung habe sie überdies inhaltlich rechtsfehlerhaft vorgenommen. Die Vorinstanz habe damit einen

⁵ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV; BSG 426.221)

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

allfälligen Zivilprozess präjudiziert und es bestehe die Gefahr von widersprüchlichen Urteilen.

b) Grundsätzlich ist im Baubewilligungsverfahren nicht über Privatrechte zu entscheiden. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird jedoch unter anderem dort durchbrochen, wo die Bauherrschaft nicht bzw. nicht alleinige Eigentümerin des Baugrundstücks ist und die Bewilligungsbehörde klären muss, ob die Zustimmung der Grundeigentümerschaft gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD erforderlich ist.⁷ Diese Norm verlangt für Bauten auf fremdem Boden die unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft. Sie will damit vermeiden, dass sich die Baubewilligungsbehörden mit Bauvorhaben befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können, weil ihnen die Grundeigentümerschaft nicht zustimmt. Sie bezweckt dagegen nicht, umstrittene private Rechte, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, abschliessend im Baubewilligungsverfahren statt im dafür vorgesehenen Zivilverfahren zu überprüfen.⁸ Art. 10 Abs. 2 BewD soll mit anderen Worten unnötigen Verwaltungsaufwand und Verfahrensleerlauf verhindern. Massgebend ist nach verwaltungsgerichtlicher Praxis deshalb nicht die Unterschrift bzw. Zustimmung der Grundeigentümerschaft als solche, sondern vielmehr, ob die Bauherrschaft ein Rechtsschutzinteresse an der Behandlung ihres Baugesuchs hat. Ist dies der Fall, ist die Zustimmung bzw. Unterschrift der Grundeigentümerschaft nicht erforderlich.⁹ Entsprechend qualifiziert das Verwaltungsgericht Art. 10 Abs. 2 BewD als Ordnungsvorschrift.¹⁰ Aus dem Zweck des Zustimmungserfordernisses, also der Verhinderung unnötiger Verfahren, ergibt sich auch, dass die Baubewilligungsbehörden das schutzwürdige Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nur in eindeutigen Fällen zu verneinen haben.¹¹

Ein solches eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs fehlt, wenn das Ergebnis des Verfahrens von vornherein ohne Belang ist, weil ein fremdrechtliches Hindernis das Bauvorhaben offensichtlich verhindert oder die

⁷ Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2/2014, S. 61; BVR 2003 S. 385 E. 4b, m.w.H.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 2 N. 4a

⁸ VGE 2014/176 vom 10.2.2015 E. 3.1

⁹ BVR 2005 S. 130 E. 3.1; Hintz, a.a.O., S. 72

¹⁰ VGE 2014/176 vom 10.2.2015 E. 3.1; BVR 2005 S. 130 E. 3.1

¹¹ Hintz, a.a.O., S. 73

Realisierung des Bauvorhabens mangels Zustimmung der Grundeigentümerschaft völlig ungewiss ist.¹² Ist dagegen lediglich unklar, ob einem Bauvorhaben ein zivilrechtliches Hindernis entgegensteht, ginge es nach verwaltungsgerichtlicher Praxis nicht an, dem Gesuchsteller allein schon wegen der fehlenden Zustimmung nach Art. 10 Abs. 2 BewD das Rechtsschutzinteresse abzusprechen.¹³ Wie dargelegt, sind bei der Beurteilung, ob ein schutzwürdiges Interesse im Sinne dieser Praxis vorliegt, ausnahmsweise zivilrechtliche Bestimmungen vorfrageweise zu berücksichtigen.¹⁴

c) Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, bei Art. 10 Abs. 2 BewD handle es sich um mehr als eine blosse Ordnungsvorschrift und die Unterschrift der Grundeigentümerschaft sei nicht einfach ein formales Kriterium. Zur Begründung stützt er sich auf Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich¹⁵ sowie des Bundesgerichts¹⁶. Für die Qualifikation und Auslegung der Norm ist allerdings, wie dies die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 8. Februar 2017 zutreffend ausführt, die kantonale Praxis massgebend, da sich die Bauvorschriften von Kanton zu Kanton unterscheiden. Dies lässt sich bereits den vom Beschwerdeführer vorgebrachten Bundesgerichtsurteilen entnehmen: Der Sachverhalt des ersten Entscheids¹⁷ spielte sich im Kanton Zürich ab. Entsprechend orientierte sich das Bundesgericht an der zürcherischen Praxis, wie aus E. 2.4 des Bundesgerichtsentscheids hervorgeht.¹⁸ Auch im zweiten Entscheid¹⁹, einem Fall aus dem Kanton Wallis, verweist das Bundesgericht auf die Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung (*Revue valaisanne de jurisprudence*; RVJ), mithin also auf die Praxis des Kantons Wallis. Wie dargelegt, qualifiziert das bernische Verwaltungsgericht nach ständiger Rechtsprechung Art. 10 Abs. 2 BewD als Ordnungsvorschrift. Diese Rechtsprechung wurde durch das Bundesgericht bestätigt.²⁰ Der Beschwerdeführer vermag aus den zitierten Urteilen damit nichts zu seinen Gunsten abzuleiten.

¹² Vgl. zum Ganzen BVR 2005 S. 130 E. 3.1; VGE 2012/262 vom 8.11.2013 E. 1.2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 10, VGE 2014/176 vom 10.2.2015 E. 3.1

¹³ BVR 2005 S. 130 E. 3.1

¹⁴ BVR 2005 S. 130 E. 3.1 und 3.2

¹⁵ VGer Zürich VB 2014.00753 vom 5.3.2015 E 3.2

¹⁶ BGer 1C_246/2015 vom 4.3.2016 E 2.4; BGer 1C_846/2013 vom 4. Juni 2014

¹⁷ BGer 1C_246/2015 vom 4. März 2016

¹⁸ Vgl. der dortige Verweis auf BGer 1C_237/2010 vom 30. August 2010 E. 2.4.2.

¹⁹ BGer 1C_846/2013 vom 4. Juni 2014

²⁰ BGer 1C_172/2007 vom 17. März 2008 E. 4

d) Der Beschwerdeführer hat seine unterschriftliche Zustimmung zum Bauvorhaben unbestritten nicht erteilt. Dem Gesagten zufolge kann daraus jedoch nicht automatisch auf das fehlende Rechtsschutzinteresse der Beschwerdegegner geschlossen werden. Vielmehr sind in diesen Fällen – der verwaltungsgerichtlichen Praxis folgend – die zivilrechtlichen Verhältnisse, vorliegend insbesondere das von den Parteien umstrittene Wegrecht, ausnahmsweise zu berücksichtigen.²¹

e) Die Beschwerdegegner berufen sich auf eine als Wegrecht im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit und vertreten die Ansicht, gestützt darauf sei das Bauvorhaben zivilrechtlich zulässig. Der Beschwerdeführer bringt demgegenüber vor, diese Wegrechtsdienstbarkeit erlaube nur, die bestehende Strasse zu benützen wie bisher. Die beabsichtigten Vorhaben, den Weg als Baupiste für Fahrzeuge bis zu 16 Tonnen zu benützen, ihn auszubauen und zu verlegen, eine doppelt so hohe Stützmauer wie die bisherige zu errichten, mehr als 30 Anker von 4 m Länge zu setzen sowie die bestehende Treppe ersatzlos zu entfernen, seien von der Dienstbarkeit nicht umfasst. Dasselbe gelte für die neu geplante Schleppplatte im Bodenbelag.

f) Laut Art. 737 Abs. 1 ZGB²² ist der Dienstbarkeitsberechtigte befugt, alles zu tun, was zur Erhaltung und Ausübung der Dienstbarkeit nötig ist. Gemäss Lehre und Rechtsprechung sei unter "Erhaltung" nicht etwa die Verteidigung der Dienstbarkeit im Besitzes- oder Rechtsschutzverfahren zu verstehen. Erhalten werde die Dienstbarkeit, indem auf dem dienenden Grundstück der tatsächliche Zustand hergestellt, aufrechterhalten oder wiederhergestellt werde, der die ungehinderte Ausübung der Dienstbarkeit ermögliche. Wer das Recht zur Benutzung eines Fahrwegs habe, sei auch befugt, diesen Weg so auszubauen und zu unterhalten, dass er den Zweck des Wegrechts erfüllt.²³ Daher schliesst das Zivilrecht nicht bereits zum vornherein aus, dass ein Wegrechtsberechtigter ohne Zustimmung des Belasteten bauliche Arbeiten an einem Weg vornimmt und diesen sogar ausbaut. Vielmehr sind die konkreten Rechte und Pflichten des Berechtigten und Belasteten bzw. der Umfang und Zweck des Wegrechts jeweils mittels Auslegung der vereinbarten Dienstbarkeit zu eruieren. Den rechtlichen Rahmen für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit bildet Art. 738 ZGB. Ausgangspunkt

²¹ Vgl. BVR 2005 S. 130 E. 3.2; VGE 2014/176 vom 10.2.2015 E. 3.1

²² Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

²³ Peter Liver, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV 2a, Zürich 1980, Art. 737 N. 12; vgl. auch BGE 115 IV 26 E. 3

ist demnach der Wortlaut des Grundbucheintrags. Soweit sich daraus Rechte und Pflichten deutlich ergeben, ist dieser Wortlaut uneingeschränkt massgebend. Wenn der Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden, d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ergibt sich der Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbsgrund nicht schlüssig, liegt eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit vor, das heisst Inhalt und Umfang werden durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt. Zur Bestimmung des Inhalts eines ungemessenen und uneingeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts taugt die Art der Ausübung während längerer Zeit nur bedingt. Sie kann ein Beleg dafür sein, dass die Dienstbarkeit nicht einen enger begrenzten Inhalt und einen geringeren Umfang hat. Dagegen kann die Dienstbarkeit sehr wohl einen umfassenderen Inhalt und einen grösseren Umfang haben.²⁴

g) Die fragliche Grunddienstbarkeit datiert im Grundbuch auf den 14. September 1934 und wird als "Wegrecht" beschrieben. Im dazugehörigen Vertrag ist das Wegrecht wie folgt umschrieben:

"Der Verkäufer räumt den Käufern und seinen Nachbesitzern das dingliche Fuss- und Fahrwegrecht ein über den von der J. _____ strasse her über seine Besitzung nach der Kaufsache führenden ca. 3 m breiten Weg (im zudienenden Plan in Gelb angelegt) mit der Verpflichtung des Verkäufers, diesen Weg bis an die Marche der Kaufsache zu jeder Jahreszeit in gang- und fahrbarem Zustand zu erhalten. Die erstmalige Belegung des Wegs mit "Makadam" erfolgt auf Kosten beider Parteien je zur Hälfte."

Die genannte Wegbreite von "ca. 3 m" lässt bereits dem Wortlaut nach einen gewissen Beurteilungsspielraum zu. Entsprechend sind sich die Parteien uneinig, ob der Weg effektiv oder nur "ca." 3 m breit sein darf. Weiter ist umstritten, ob sich die Angabe auf die tatsächlich befahrbare Breite bezieht oder ob bestehende Hindernisse, wie die vorhandene Treppe auf dem Weg oder das auf den Weg ragende Vordach, an die Wegbreite anzurechnen sind. Präzisiert wird die Vertragsklausel immerhin durch einen Plan, in welchem das von der Dienstbarkeit erfasste Gebiet mit gelber Farbe eingezeichnet ist. Aus dem "Überlagerungsplan", welcher das Bauvorhaben und das von der Dienstbarkeit erfasste gelbe Gebiet überlagernd darstellt²⁵, geht hervor, dass der verbreiterte Weg keine

²⁴ VGE 2013/431 vom 1.10.2014 E. 4.3.1, m.w.H.

²⁵ Vorakten, pag. 227: Plan "Dienstbarkeit Wegrecht (1934) Planüberlagerung 1:500"

klare Überschreitung der des eingezeichneten Dienstbarkeitsgebiets darstellt. Damit kann für das Bauvorhaben nicht ohne weiteres vom Fehlen einer zivilrechtlichen Grundlage ausgegangen werden, zumal, wie dargelegt, ein Ausbau des Wegs zivilrechtlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Ebenfalls unklar ist vor diesem Hintergrund die Frage, ob die Erdanker und die Schleppplatte, welche als Elemente der bautechnischen Umsetzung Teil dieser umstrittenen Wegverbreiterung bilden, von der Dienstbarkeit mitumfasst wären.

h) Die zivilrechtliche Ausgangslage steht dem Bauvorhaben dem Gesagten zufolge nicht offensichtlich entgegen bzw. lässt dessen Realisierung nicht als völlig ungewiss erscheinen. Vielmehr ergibt sich aus den vorstehenden Ausführungen, dass die fremdrechtlichen Verhältnisse unklar sind. Das rechtlich geschützte Interesse der Beschwerdegegner an der Behandlung ihres Baugesuchs ist deshalb auch ohne unterschriftliche Zustimmung des Grundeigentümers zu bejahen. Die Vorinstanz ist daher zu Recht auf das Baugesuch der Beschwerdegegner eingetreten. Ob das strittige Bauvorhaben aber tatsächlich von der Dienstbarkeit erfasst ist, muss und darf mit Blick auf Art. 10 Abs. 2 BewD nicht weitergehend beurteilt werden, da Art. 10 Abs. 2 BewD, wie dargelegt, nicht dazu dient, umstrittene private Rechte im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu überprüfen.

i) Im Übrigen gilt es, Folgendes zu beachten: Selbst wenn die Vorinstanz gestützt auf Art. 10 Abs. 2 BewD zu Unrecht auf das Baugesuch eingetreten wäre, würde dies im Beschwerdeverfahren nicht zwingend zur Aufhebung des Baubewilligungsverfahrens führen. Zum einen greift der Schutzzweck von Art. 10 Abs. 2 BewD – das Vermeiden von Verwaltungsaufwand im Bewilligungsverfahren – im oberinstanzlichen Verfahren nicht mehr in jedem Fall, weil die Vorinstanz den Verwaltungsaufwand in der Regel bereits tätigte und damit ein erheblicher Teil des Verwaltungsaufwands bereits entstanden ist. Zum andern dürfte es ohnehin mit dem Beschleunigungsgebot (Art. 29 BV²⁶) unvereinbar sein, wenn die BVE alleine wegen der Verletzung einer Ordnungsvorschrift den angefochtenen Entscheid bzw. das ganze Baubewilligungsverfahren aufheben würde.²⁷

j) Soweit der Beschwerdeführer aufgrund der zivilrechtlichen Ausführungen ein widersprüchliches bzw. präjudizierendes Urteil befürchtet, ist darauf hinzuweisen, dass im

²⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

²⁷ Vgl. auch BDE vom 12. Juni 2015, RA-Nr. 110/2015/56

vorliegenden Verfahren einerseits keine abschliessende Beurteilung der zivilrechtlichen Verhältnisse erfolgt und andererseits in einem allfällig späteren Zivilprozess das Zivilgericht nicht an die Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde gebunden ist. Die Feststellung der Baubewilligungsbehörde über zivilrechtliche Vorfragen sind nur ein Element der Entscheidungsfindung und der Begründung und sind von der Rechtskraft des Bauentscheids nicht umfasst. Ein allfälliger Zivilprozess wird also nicht präjudiziert.²⁸ Ein privatrechtlich Berechtigter oder Belasteter hat somit nach einem Bauentscheid nach wie vor die Möglichkeit, seine Rechte auf dem Zivilweg durchzusetzen bzw. eine seinen Rechten widersprechende Baute oder Anlage mittels einer zivilrechtlichen Anordnung zu verhindern.²⁹ Im Übrigen bestünde auch im umgekehrten Fall, also einer Verneinung des rechtlich geschützten Interesses, die Gefahr eines anderslautenden Zivilurteils.

4. Profilierung

a) Der Beschwerdeführer rügt, es seien keine Profile gestellt worden. Die Pflicht zur Profilierung beschränke sich entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht nur auf Hochbauten. Die Aussteckung der Wegführung und der neuen Stützmauer, insbesondere deren Höhe, sei ohne weiteres möglich gewesen. Der Beschwerdeführer beantragt deshalb, es sei die Profilierung des Bauvorhabens anzuordnen.

b) Die Gesuchstellenden haben mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen (Art. 16 Abs. 1 BewD). Die in Art. 16 BewD enthaltenen Vorschriften zur Profilierung bilden nicht Selbstzweck, sondern sollen das Bauvorhaben veranschaulichen, interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam machen und Einspracheberechtigte vor einem Rechtsverlust bewahren.³⁰ Das Ausstecken und Profilieren bezweckt, Bauvorhaben zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen (Publizitätswirkung). Aus der Profilierung müssen die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute ersichtlich sein. Für letzteres ist allenfalls eine Einsichtnahme in die Akten nötig. Wer durch eine mangelhafte Profilierung keinen Nachteil erlitten hat, kann sich nicht nachträglich für sich selbst oder

²⁸ Vgl. zum Ganzen Hintz, a.a.O., S. 62, m.w.H.

²⁹ Vgl. zum Ganzen Hintz, a.a.O., S. 62, m.w.H.

³⁰ VGE 2010/301 vom 19.10.2010, E. 6.2

andere wehren.³¹ Bei Strassenbauvorhaben dürfen an die Profilierung keine übermässigen Anforderungen gestellt werden. Während bei Hochbauten mit der Profilierung drei Dimensionen sichtbar gemacht werden, können bei Tiefbauten lediglich der Verlauf und die Breite angedeutet werden.³²

Es kann offen gelassen werden, ob das Bauvorhaben genügend profiliert bzw. im Gelände ausgesteckt war. Wie die jeweils fristgemässen Eingaben des Beschwerdeführers zeigen, wurde er über das Bauvorhaben rechtzeitig und ausreichend informiert. Er war in der Lage, die Auswirkungen des Bauvorhabens abzuschätzen und rechtzeitig und umfassend Einsprache zu erheben bzw. Beschwerde zu führen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer durch die gerügte Profilierung ein ungenügendes Bild vom Bauvorhaben erhalten haben soll. Es war ihm ohne weiteres möglich, seine Rechte sowohl im Einsprache- als auch im Beschwerdeverfahren vollumfänglich zu wahren, was er auch getan hat. Der Einwand der fehlenden Profilierung ist daher unbegründet und der entsprechende Antrag des Beschwerdeführers ist abzuweisen.

5. Hangrutschgefahr

a) Die Strasse verläuft entlang des Aarehangs. Auf der östlichen Seite befindet sich entlang des Hangs eine Stützmauer. Die Strassenverbreiterung macht eine entsprechende Versetzung dieser Mauer weiter in den Aarehang notwendig. Der Beschwerdeführer bringt vor, es bestehe eine Hangrutschgefahr, weil das Bauvorhaben in einem Gebiet mit instabilem Baugrund und bekannten Naturgefahren realisiert werde. Die Beschwerdegegner hätten deshalb entsprechende Sicherungsnachweise zu liefern. Die Vorinstanz habe das vom Beschwerdeführer in Auftrag gegebene Gutachten nicht bzw. nicht genügend beachtet.

b) Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Personen und Sachen dürfen nach Art. 57 Abs. 1 BauV³³ weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden. Weiter verweist diese

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 20

³² Vgl. BDE vom 20. Mai 2011, RA-Nr. 110/2010/165; BDE vom 11. September 2008, RA-Nr. 110/2008/5

³³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Bestimmung auf die einschlägigen Normen der Fachverbände. Die Bauherrschaft ist also verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Mehr wird im Baurecht grundsätzlich nicht verlangt. Ob später in allen Punkten nach den Regeln der Baukunde gebaut wird, kann wegen der Vielfältigkeit der sicherheitstechnischen Fragen im Laufe der Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bilden, das vorgängig durchgeführt wird. Das Projektierungsverfahren ist im Zeitpunkt der Baueingabe noch nicht derart weit fortgeschritten, dass alle Details der Bauausführung bereits bekannt sind. Es wäre wegen des damit verbundenen Aufwandes auch nicht verhältnismässig, wenn alle sich aus den Regeln der Baukunde ergebenden Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und die Lösungen dafür beigelegt werden müssten, wenn noch gar nicht klar ist, ob überhaupt gebaut werden darf. Das Baurecht beschränkt sich deshalb darauf, die Bauherrschaft auf die geltenden Regeln der Baukunde zu verweisen.

c) Aaretalhänge stellen besondere Anforderungen an eine Überbauung. Entsprechend finden sich in den Akten mehrere Berichte zur Machbarkeit des Bauvorhabens: Sowohl die Beurteilung der L._____ AG vom 24. Juni 2011 als auch der Kurzbericht zur bautechnischen Umsetzung der Wegverbreiterung der K._____ AG vom 6. Mai 2014 und der Bericht der M._____ AG vom 21. März 2016 äussern sich zur Umsetzung des Bauvorhabens.

Die eingeholten Gutachten belegen zunächst, dass sich die Parteien – und damit auch die Beschwerdegegner – den besonderen Baubedingungen bewusst sind. Solche erschwerten Bedingungen stehen einem Bauvorhaben aber nicht von vornherein im Weg, zumal die moderne Bautechnik auch bei schwierigem Bauuntergrund einwandfreie Lösungen gestattet. Übereinstimmend kommt keiner der eingeholten Berichte zum Schluss, das umstrittene Bauvorhaben sei nicht möglich. Vielmehr halten die L._____ fest, dass oberhalb der bestehenden Gebäude "die Annexbauten und die Wegverbreiterung ohne weitere Untersuchungen" machbar seien.³⁴ Die K._____ AG ihrerseits führen in Ziff. 4 ihres Kurzberichts aus, für die Umsetzung der Wegverbreiterung seien hangseitig Hangsicherungsmassnahmen und Stützbauwerke erforderlich. Sie schlagen vor, den ersten Hangabschnitt mittels einer permanenten Bodenvernagelung mit Spritzbetonvorlage (Nagelwand) zu sichern und im zweiten Bauabschnitt eine Winkelstützmauer zu errichten.

³⁴ Bericht Vorstudie/Machbarkeit L._____ AG vom 24. Juni 2011 S. 8, Ziff. 5

Im Ergebnis gelangt also auch der Bericht der K._____ AG zum Schluss, die Wegverbreiterung sei umsetzbar. Mit H._____ von der N._____ AG haben sie zudem einen Geotechniker konsultiert, der auch in der Bauzeit beigezogen werden soll. Schliesslich spricht auch der vom Beschwerdeführer in Auftrag gegebene Bericht der M._____ AG dem Bauvorhaben die Machbarkeit nicht ab, zumal sich dieser vor allem mit der Maximalbelastung des Wegs befasst (dazu nachfolgend).

Demnach kann darauf verzichtet werden, bereits jetzt weiterreichende als die ohnehin bereits getätigten Abklärungen zur Hangsicherung vorzunehmen. Die Beschwerdegegner haben durch ihr Verhalten genügend signalisiert, dass sie sich ihrer Eigenverantwortung hinsichtlich des Bauvorhabens bewusst sind. Es erscheint angemessen, die notwendigen Massnahmen der Eigenverantwortung der Bauherrschaft zu überlassen. Die vom Beschwerdeführer als zu unbestimmt gerügte Nebenbestimmung, wonach die Bauherrschaft verpflichtet wird, angesichts des Baugrunds "entsprechende Massnahmen" zu treffen, erweist sich demnach als ausreichend.³⁵ Dies gilt umso mehr, als in der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Bern die betroffenen Parzellen nicht mehr als gelbe Hangrutsch-Gefahrengebiete vermerkt sind.

An diesem Ergebnis vermögen auch die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Zeitungsartikel zur Hangrutschgefahr sowie die Aktennotiz vom 5. Dezember 1995 betreffend Vorhaben "I._____" nichts zu ändern. Diese Unterlagen können höchstens als genereller Hinweis auf einen allfällig erschwerten Baugrund dienen. Wie dargelegt, wurden diese Gefahren jedoch erkannt. Mit den genannten Gutachten ist ihnen zum aktuellen Zeitpunkt genügend Rechnung getragen worden.

d) Der Beschwerdeführer bringt unter Verweis auf die Staatshaftung weiter vor, indem die Vorinstanz die notwendigen Sicherheitsabklärungen nicht getroffen habe, habe sie ihre Prüfungs- und Aufsichtspflicht verletzt.

Gemäss dem vom Beschwerdeführer zitierten Verwaltungsgerichtsentscheid werden bauliche Sicherungsmassnahmen durchgesetzt, indem Projekte für Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren geprüft werden und die baupolizeiliche Aufsicht während der Bauausführung und nach vollendetem Bau ausgeübt wird.³⁶ Die vorstehenden

³⁵ S. 16 Ziff. 1 (unter "Allgemein") des Bauentscheids der Stadt Bern vom 9. Dezember 2016

³⁶ BVR 2011 S. 200 ff E. 4.4.2

Ausführungen haben gezeigt, dass zum aktuellen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Verletzung der Prüfungs- und Aufsichtspflicht der Stadt Bern vorliegen, zumal auch die Beschwerdegegner ihrer Verantwortung als Bauherren bisher nachgekommen sind. Ebenfalls nichts zu seinen Gunsten abzuleiten vermag der Beschwerdeführer aus dem von ihm weiter zitierten Entscheid BVR 2006 275. Anders als im dort gelagerten Fall wurde vorliegend die Beschaffenheit des Baugrundes bereits hinreichend untersucht. Im Übrigen bestätigt dieser Entscheid das bereits Ausgeführte, wonach die aktuelle Bautechnik selbst bei schwierigen Grundstücksverhältnissen einwandfreie Lösungen gestattet und nicht alle sich aus den Regeln der Baukunde ergebenden Detailfragen bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt werden müssen. Was der Beschwerdeführer schliesslich aus dem ebenfalls erwähnten, aber thematisch anders gelagerten Entscheid BVR 2001 S. 276 ff. für sich abzuleiten sucht, ist nicht ersichtlich und muss mangels Begründung offen bleiben.

e) Über die genannten Grundsätze hinausgehende Haftungsfragen, wie beispielsweise die vom Beschwerdeführer vorgebrachte fehlende Versicherungsdeckung der Beschwerdegegner, sind privatrechtlicher Natur. Privatrechtliche Einwände und Ansprüche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können im Baubewilligungsverfahren einzig als Rechtsverwahrung angemeldet werden (vgl. Art. 32 Abs. 1 BewD). Von dieser Möglichkeit hat der Beschwerdeführer Gebrauch gemacht und die Vorinstanz hat die Rechtsverwahrungen aufgenommen. Soweit der Beschwerdeführer also Haftungsfragen aufwirft, kann darauf nicht eingetreten werden.

f) Zusammenfassend erweisen sich die Rügen betreffend mangelhaft abgeklärte Sicherheitsfragen als unbegründet. Damit erübrigt es sich, Messpunkte und Messintervalle festzulegen, einen Bericht des Tiefbauamtes des Kantons Bern zum Bauen im Gefahrengebiet einzuholen und von der Bauherrschaft ein Sicherungskonzept zu verlangen. Die entsprechenden Beweisanträge des Beschwerdeführers sind abzuweisen. Ebenfalls abzuweisen ist vor diesem Hintergrund der Beweisantrag der Beschwerdegegner, die beidseits beigezogenen Ingenieure als Experten bzw. Zeugen anzuhören.

6. Wegbelastung

a) Die Beschwerdegegner beabsichtigen einen mittlerweile rechtskräftig bewilligten Um- und Ausbau ihres bestehenden Wohnhauses. Der Beschwerdeführer macht geltend, der Weg würde durch das Befahren mit Baumaschinen bis zu 16 Tonnen, wie es die Beschwerdegegner zur Realisierung ihres Wohnungsumbaus planen, zu stark belastet. Die Vorinstanz hätte eine Gewichtsbeschränkung der Fahrzeuge auf maximal 3.5 Tonnen prüfen bzw. anordnen müssen.

b) Die K._____ AG kommt in Ziff. 5 und 6 ihres Berichts vom 6. Mai 2014 sowie im Mail vom 1. Februar 2016³⁷ zum Schluss, der geplante Weg halte Fahrzeugen bis zu 3.5 Tonnen und solchen bis zu 16 Tonnen als "aussergewöhnlicher Lastfall" stand. Die Beschwerdegegner haben basierend darauf diese Nutzungslast auf dem Projektplan "056.01_511" festgehalten. Demgegenüber führt die vom Beschwerdeführer beigezogene M._____ AG im Bericht vom 21. März 2016 aus, für die Realisierung des Bauprojekts der Beschwerdegegner sei bei einem Gewicht der Baufahrzeuge von 3 Tonnen und einer Bauzeit von 1 bis 1.5 Jahren mit insgesamt rund 4'500 Fahrten bzw. zu Spitzenzeiten mit ca. 30 bis 40 Fahrten am Tag zu rechnen. Bei einem LKW von 18 Tonnen würden sich noch knapp 10 Fahrten pro Tag ergeben. Der Weg sei für eine so hohe Belastung nicht ausgelegt. Mit Schreiben vom 1. Juni 2016 ergänzte die M._____ AG, die Belastung sei auf Fahrzeuge bis 3.5 Tonnen zu beschränken. Ausnahmen sollten nur für Blaulicht- und Zügelfahrzeuge gelten.³⁸

c) Nach Art. 2 BauG sind Bauvorhaben zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach andern Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung entgegenstehen. Das Bauvorhaben ist vorliegend umschrieben als "Verbreiterung der Zufahrtsstrasse zu Liegenschaft J._____ strasse (GB F._____), teilweise Abbruch und Neuerstellung der Stützmauer mit entsprechender Hangsicherung, Belagsergänzung". Dieses Bauvorhaben – und nur dieses – muss den öffentlich-rechtlichen Vorgaben entsprechen. Wie die Beschwerdegegner den Umbau ihres Gebäudes durchführen wollen, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend geklärt, so steht beispielsweise auch eine Kranlösung zur Diskussion. Es obliegt der Verantwortung der Beschwerdegegner, die Zufahrtstrasse im Rahmen ihrer Belastungskapazitäten zu nutzen. Eine Auflage, welche

³⁷ Vorakten, pag. 223

³⁸ Vorakten, pag. 257

die in den Projektplänen definierte Nutzungslasten zusätzlich einschränkt, und erst recht ein Bauabschlag, sind nicht angezeigt.

d) Die Beschwerdegegner erwähnen in ihrer Beschwerdeantwort vom 10. Februar 2017 soweit ersichtlich erstmals, die Gewichtsbeschränkung der Zufahrtstrasse ent falle vollständig mit einer Schleppplatte im Bereich vor dem Haus des Beschwerdegegners. Die Schleppplatte sei nicht bewilligungspflichtig, sondern Teil des neu anzulegenden Strassenbelags. Der Beschwerdeführer hält demgegenüber in seiner Stellungnahme vom 22. März 2017 fest, es handle sich bei der Schleppplatte um eine Projektänderung, welche planerisch festgehalten sein müsse.

Dem genehmigten Projekt- bzw. Umgebungsgestaltungsplan vom 11. März 2016 lässt sich entnehmen, dass die Strasse asphaltiert werden soll. Genauere Angaben zur Materialisierung der Strasse bzw. deren Belag lassen sich den Baugesuchsunterlagen nicht entnehmen. Es ist allerdings üblich, dass dies aus den Baugesuchsplänen nicht detailliert hervorgeht. Übereinstimmend beschränken sich die vorliegenden Materialangaben zur geplanten Hinterfüllung sowie zur Ergänzung der Kofferung ebenfalls auf eine bloss stichwortartige Umschreibung, was vom Beschwerdeführer richtigerweise nicht gerügt wird. Die Schleppplatte soll gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegner Teil des Strassenbelags bilden und in den Asphalt eingearbeitet werden. Sie verändert also weder die Form noch die Breite oder das sonstige Erscheinungsbild der Strasse und muss damit nicht in den Plänen erscheinen. Zudem gilt es, Folgendes zu beachten: Der Projekt- bzw. Umgebungsgestaltungsplan vom 11. März 2016 sieht für die Strassennutzung Fahrzeuge bis 3.5 Tonnen resp. Fahrzeuge bis 16 Tonnen als "aussergewöhnlichen Lastfall" vor. Dieser wurde für verbindlich erklärt, womit die Gewichtsbeschränkungen auch mit der vorgesehenen Schleppplatte weiterhin Geltung haben. Die Schleppplatte hat also keinen Einfluss auf die planerisch festgehaltene Gewichtsbeschränkung, sondern dient lediglich dazu, die bewilligten Nutzungsanforderungen besser zu erfüllen. Vor diesem Hintergrund gehört die Schleppplatte zur Bauausführung nach den Regeln der Baukunde, womit sie auch aus diesem Grund nicht zwingend in den Plänen zu erscheinen hat.³⁹ Als Teil der Strassenmaterialisierung sowie der Bauausführung nach den Regeln der Baukunde ist sie also weder separat bewilligungspflichtig noch zwingend in den Plänen darzustellen. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

³⁹ Vgl. dazu auch untenstehend E. 9.b)

7. Denkmalschutz

a) Der Beschwerdeführer rügt, die geplante Spritzbetonmauer verletze Art. 10b BauG. Die ursprünglichen Forderungen der Denkmalpflege der Stadt Bern seien nicht eingehalten und es sei nicht nachvollziehbar, weshalb diese schliesslich ihre Zustimmung erteilt habe.

b) Das Chalet der Beschwerdegegner ist im Bauinventar "Kirchenfeld-Brunnadern" als erhaltenswertes K-Objekt eingestuft. Das Haus des Beschwerdeführers ist ebenfalls verzeichnet und als schützenswertes K-Objekt aufgeführt. Das Chalet der Beschwerdegegner ist Teil der Baugruppe Gebäudegruppe B "Chalets J. _____ strasse" und jenes des Beschwerdeführers der Gebäudegruppe A "Untere J. _____ strasse". Beide Objekte unterliegen damit dem Denkmalschutz von Art. 10b BauG. Betreffen Baubewilligungsverfahren schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD). Allerdings kann die Erziehungsdirektion des Kantons Bern (ERZ) gemäss Art. 36 Abs. 2 DPG⁴⁰ auf Gesuch hin Gemeinden mit einer eigenen, geeigneten Fachstelle für Denkmalpflege Aufgaben und Befugnisse aus diesem Gesetz übertragen. Dies ist bei der Stadt Bern der Fall. Soweit sich bei der Beurteilung des Bauvorhabens Fragen des Denkmalschutzes stellen, ist deshalb grundsätzlich auf die Beurteilung der städtischen Denkmalpflege abzustellen.⁴¹

c) Bei den geplanten baulichen Veränderungen in der Umgebung ist zu prüfen, ob durch diese die genannten Baudenkmäler beeinträchtigt werden. Die Vorgabe von Art. 10b Abs. 1 BauG, wonach Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen, ist jedoch nicht absolut zu verstehen und bedeutet nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen.⁴²

⁴⁰ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41)

⁴¹ Vgl. zum Ganzen VGE 2011/172 vom 31.10.2012 E. 2.1

⁴² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f, N. 7

d) Die Denkmalpflege der Stadt Bern verlangte in einer ersten Beurteilung, ihr seien alle baulichen Einzelheiten der neuen Stützmauer vor Vergebung der Arbeiten vorzulegen. Deren Materialisierung und Gestaltung hätten sich an der heute bestehenden Mauer zu orientieren.⁴³ Aus dem Projekt- bzw. Umgebungsgestaltungsplan vom 11. März 2016 geht hervor, dass die Beschwerdegegner mit der Denkmalpflege Folgendes vereinbart haben: Es soll die Böschung der Mauer mit Efeu und Wildrebe begrünt, auf eine Absturzsicherung verzichtet und für die Materialisierung der Mauer Spritzbeton und Kratzputz verwendet werden. Weiter soll der Strassenabschluss mit Bundesteinen versehen und die Strasse selbst asphaltiert werden. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers hat die Denkmalpflege ihre ursprüngliche Forderung, wonach sich die neue Stützmauer an der alten zu orientieren habe, mit dieser Zustimmung unter den genannten Vorgaben nicht geändert. Im Gegenteil, sie erachtete die ursprünglichen Gestaltungsvorgaben mit den dargelegten Anordnungen als erfüllt, wie sich ihrer Bescheinigung vom 6. April 2016 auf dem Projekt- bzw. Umgebungsgestaltungsplan entnehmen lässt. Auf das Einholen einer zusätzlichen Stellungnahme der Denkmalpflege, wie es der Beschwerdeführer verlangt, kann demnach verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen.

Das Rechtsamt der BVE konnte sich anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2014 im Zusammenhang mit dem geplanten Um- und Ausbau des Wohnhauses der Beschwerdegegner zudem ein eigenes Bild der Situation vor Ort machen. Demnach würden die Veränderungen der Umgebungsgestaltung mit der Wegverbreiterung und der neuen Stützmauer bescheiden ausfallen. Die Mauer ist hangseitig aufgrund des Gefälles optisch nicht oder kaum wahrnehmbar. Von der westseitigen Sicht wird sie grossmehrheitlich durch Häuser verdeckt. Zudem wird die neue Stützmauer begrünt. Die Gebäude der Parteien heben sich von der Zufahrtsstrasse und der Stützmauer deutlich ab und es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine begrünte Mauer die Denkmalqualität der Gebäude beeinträchtigen könnte. Die Zustimmung der städtischen Denkmalpflege zum Bauvorhaben ist damit nachvollziehbar und die BVE hat keine Veranlassung, von der Beurteilung der Fachbehörde abzuweichen.

e) Zusammenfassend erweisen sich die Vorbringen des Beschwerdeführers als unbegründet. Das Bauvorhaben beeinträchtigt weder das erhaltenswerte Gebäude der Beschwerdegegner noch das schützenswerte Gebäude des Beschwerdeführers in

⁴³ Vorakten, p. 212

unzulässiger Weise. Übereinstimmend erteilte auch die städtische Denkmalpflege dem Bauvorhaben die Zustimmung. Weil der BVE die örtlichen Verhältnisse bekannt sind, ist ein erneuter Augenschein nicht notwendig und die diesbezüglichen Beweisanträge der Parteien sind abzuweisen.

8. Gestaltungsvorschriften

a) Wie dargelegt, sind die Gebäude der Parteien gemäss dem Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswert bzw. schützenswert qualifiziert und Teil einer jeweiligen Baugruppe. Das Haus der Beschwerdegegner ist Teil der Baugruppe Gebäudegruppe B "Chalets J._____strasse". Gemäss dem Eintrag im Bauinventar bilden die Gebäude ein relativ geschlossenes Heimatstilensemble und sollen eine Art "Kurortarchitektur" verkörpern. Besonders geprägt wird dieser Eindruck neben der Architektur vom dichten Baumbestand, der geradezu Waldatmosphäre hervorruft. Das Gebäude des Beschwerdeführers ist Teil der Gebäudegruppe A "Untere J._____strasse", welche gemäss Eintrag im Bauinventar von einem geschlossenen Ensemble massiver, giebelständiger Heimatstilbauten geprägt wird. Die strittige Stützmauer im Aarehang wird in der charakteristischen Umschreibung der Gebäude der Parteien nicht erwähnt.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, das Bauvorhaben entspreche den hohen Gestaltungsanforderungen für diesen Standort nicht. So würden Art. 6 NHG⁴⁴, Art. 9 BauG sowie Art. 6 und 72 ff. BO⁴⁵ verletzt. Die neue, deutlich höhere und "nackte" Spritzbetonmauer stelle einen Fremdkörper dar. Zudem funktioniere die vorgesehene Begrünung der Mauer nur auf dem Papier. Die Nebenbestimmung zur Begrünung in S. 17 Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids sei daher toter Buchstabe.

c) Laut Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen die Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Art. 6 Abs. 1 BO legt fest, dass 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, unzulässig sind, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

⁴⁴ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

⁴⁵ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1)

Das Bauvorhaben liegt ausserdem im Aaretalschutzgebiet. Zweck des Aaretalschutzgebiets ist nach Art. 72 Abs. 1 BO die Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrünzten Aaretalhänge. Art. 74 Abs. 1 BO verlangt unter anderem, dass sich Bauten und Anlagen einschliesslich Stützmauern bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen müssen.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Bei ihrer Auslegung und Anwendung kann sich die Stadt Bern zudem auf die Gemeindeautonomie berufen. Es ist somit vorab Sache der Stadt Bern, zu bestimmen, wie sie ihre Ästhetikvorschriften verstanden haben will. Die BVE als Rechtsmittelinstanz hat nur zu prüfen, ob die Auslegung durch die Stadt Bern rechtlich haltbar ist.⁴⁶

d) Bei der Beurteilung des Vorhabens und seiner Umgebung ist ergänzend zu den genannten Vorschriften auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zu berücksichtigen. Die Bauparzelle und die umliegenden Gebäude sind darin als "Chalets und Heimatstilvillen J. _____ strasse" mit dem Erhaltungsziel A ("Erhalten der Substanz") eingetragen. Das ISOS ist nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben unmittelbar verbindlich (Art. 6 Abs. 2 NHG). Da das Erteilen einer Baubewilligung für das hier umstrittene Vorhaben in der Bauzone keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG ist, sind das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele nicht unmittelbar verbindlich.⁴⁷ Als "anderes Inventar" im Sinne von Art. 13e BauV⁴⁸ gilt es daher für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung und es ist entsprechend zu berücksichtigen.⁴⁹

e) Die von der Vorinstanz konsultierte Abteilung Freiraumplanung des Stadplanungsamtes erachtet das Vorhaben als bewilligungsfähig, sofern das Projekt mit

⁴⁶ BDE vom 11. August 2015, RA-Nr. 110/2014/63

⁴⁷ BDE vom 28. Mai 2015, RA-Nr. 110/2015/13; BDE vom 11. August 2015, RA-Nr. 110/2014/63, BVR 2008 S. 2008 S. 117 E. 2

⁴⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁴⁹ BVR 2008 S. 117 E. 2b

der Denkmalpflege, mit Stadtgrün Bern und mit dem Stadtplanungsamt selbst erarbeitet wird. Zudem verlangt die Freiraumplanung, die Details zur neuen Stützmauer seien vor der Ausführung beim Bauinspektorat genehmigen zu lassen und die Stützmauer müsse zwingend begrünt werden. Das Stadtplanungsamt selbst hatte bei der Konsultation keine Bemerkungen.⁵⁰

Die Forderungen der Freiraumplanung wurden umgesetzt: Betreffend Einbezug der Denkmalpflege kann auf das oben Gesagte verwiesen werden. Auch der Beizug von Stadt Grün wurde sichergestellt, indem die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid anordnete, die Beschwerdegegner hätten vor Beginn der Arbeiten mit Stadtgrün Bern Kontakt aufzunehmen.⁵¹ Zudem liegt ein Bepflanzungskonzept vor: Die Begrünung der Stützmauer soll gemäss Projekt- bzw. Umgebungsgestaltungsplan vom 11. März 2016 mit Efeu und Wildrebe erfolgen. Das Bepflanzungskonzept mit Efeu wird auf dem Plan von der O. _____ GmbH wie folgt näher umschrieben:

"Efeu ist im Garten sowie auf dem Balkon und der Terrasse eine sehr dankbare und beliebte Kletter- und Bodenackerpflanze. Das immergrüne, anspruchslose und dekorative Gehölz ist sehr vielseitig verwendbar. Vor allem in der kalten und laublosen Jahreszeit bietet der mit Hilfe von Haftwurzeln kletternde Efeu mit seiner immergrünen Belaubung Sichtschutz, verschönert Hauswände und Mauern oder bedeckt den kahlen Boden mit kräftig grünen oder panaschierten Blättern."

Der Plan sieht ausserdem eine Materialisierung der zu begrünenden Wand mit Spritzbeton und Kratzputz vor. Die städtische Denkmalpflege sowie das Stadtplanungsamt Bern unterzeichneten diesen Projekt- bzw. Umgebungsgestaltungsplan und stimmten der vorgesehenen Gestaltung damit zu. Bereits die heutige Mauer tritt angesichts der versteckten Lage zwischen Häusern und dem Aarehang optisch wenig in Erscheinung. Dies gilt auch für die neue Stützmauer, zumal diese einen verhältnismässig geringen Höhenunterschied von maximalen 65 cm gegenüber der heute bestehenden Mauer aufweist. Der Beschwerdeführer legt in seiner Beschwerde vom 10. Januar 2017 nicht näher dar, inwiefern die gewählte Materialisierung das Gesamtbild negativ beeinträchtigen soll. Überdies muss die Mauer zwingend begrünt werden, womit die Materialisierung noch weniger in Erscheinung tritt. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist nicht ersichtlich, weshalb diese Begrünung "nur auf dem Papier" funktionieren sollte: Der Beschwerdeführer verweist zur Begründung dieser Rüge auf die Einsprache vom 2. Juni

⁵⁰ Vorakten, p. 210 ff.

⁵¹ Vgl. Baubewilligung vom 9.12.2016, S. 17 Ziff. 1 bzw. 4 (unter "Umgebungsgestaltung")

2016, führt jedoch auch dort nicht näher aus, weshalb die Begrünung nicht funktionieren sollte. Er verweist stattdessen auf als Beilage eingereichte Beispielbilder, welche eine Mauer zeigen, auf der das angepflanzte Grün nur spärlich wächst. Die abgebildete Mauer steht jedoch frei in der Landschaft, ist der Sonne ausgesetzt und hat soweit ersichtlich keine Erde auf der Mauerkrone. Damit ist die abgebildete Situation nicht vergleichbar mit den konkret vorliegenden Umständen. Die hier strittige Mauer ist in den bepflanzten Aarehang eingebaut und bietet damit in mehrerlei Hinsicht wesentlich andere Voraussetzungen für ein Gedeihen der Pflanzen als die Mauer auf dem Bild des Beschwerdeführers. Angesichts der Zustimmung der Denkmalpflege und des Stadtplanungsamts/Freiraumplanung, der vorgängig notwendigen Kontaktaufnahme mit Stadt Grün sowie der Ausführungen der O._____ GmbH ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Begrünung funktionieren wird. Die mit Efeu und Wildreben bewachsene Stützmauer wird sich genügend ins Landschaftsbild des Aaretalhanges einfügen.

f) Zusammenfassend trägt das Bauvorhaben den Gestaltungsvorgaben genügend Rechnung; das vorinstanzliche Ergebnis erweist sich als rechtlich haltbar. Vor diesem Hintergrund und angesichts der von der Vorinstanz getroffenen Abklärungen mit der städtischen Denkmalpflege, dem Stadtplanungsamt/Freiraumplanung der Stadt Bern sowie dem Einbezug von Stadt Grün ist eine Konsultation der OLK nicht nötig, die Rüge erweist sich als offensichtlich unbegründet. Der diesbezügliche Beweisantrag des Beschwerdeführers ist abzuweisen.

9. Nebenbestimmungen

a) Der Beschwerdeführer rügt weiter, mehrere Nebenbestimmungen des angefochtenen Entscheids seien untauglich oder zu unbestimmt.

Der Beschwerdeführer moniert zunächst, die Vorgabe der Denkmalpflege, auf eine Absturzsicherung auf der Stützmauer zu verzichten, würde im Widerspruch zu den Regeln der Baukunde und zur nötigen Pflege des Hanges stehen. Der Beschwerdeführer lehne deshalb jegliche Haftung ab, sollte ein von ihm beauftragter Unternehmer bei der Pflege des Bordes zu Schaden kommen. Die Vorinstanz lasse zudem offen, wie der Zugang zum

Hang oberhalb der Stützmauer verhindert werden soll und gleichzeitig der Zugang zum Hang für Unterhaltsarbeiten möglich bleiben soll.

Nach Art. 21 Abs. 1 BauG müssen Bauten und Anlagen so erstellt, betrieben und unterhalten werden, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Begehbare Flächen müssen mit Geländern oder anderen Schutzvorrichtungen versehen werden, wenn eine Absturzgefahr für Personen besteht (Art. 58 Abs. 1 BauV). "Begehbar" sind zunächst solche Flächen, die bei bestimmungsgemäsem Benützen einer Baute oder Anlage durch eine unbestimmte Anzahl von Personen begangen werden könnten. Massgebend ist jedoch nicht allein der bestimmungsgemässe Gebrauch, sondern es ist zu prüfen, ob es vernünftigerweise voraussehbarer Nutzung entspricht, dass Personen die Baute oder Anlage tatsächlich begehen. Unter Umständen muss bei vernünftiger Voraussicht auch damit gerechnet werden, dass Personen – insbesondere Kinder – eine Baute oder Anlage bestimmungswidrig benützen, namentlich indem sie eine Fläche betreten, die dafür nicht gedacht ist. Wenn aufgrund der Umstände mit einer bestimmungswidrigen Benützung durch Kinder zu rechnen ist, gilt die Fläche ebenfalls als "begehbar" und – bei Absturzgefahr – als sicherungsbedürftig.⁵²

Gemäss SIA-Norm 358 (SN 543 358), Geländer und Brüstungen, Ausgabe 2010, muss jede bei Normalbenutzung begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, durch ein Schutzelement gesichert sein. Als begehbar gilt jede Fläche, die für Personen zugänglich ist (Ziffer. 2.1.1). Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1.0 m beträgt, wobei als Absturzhöhe die am Rand der begehbaren Fläche gemessene Höhendifferenz zur angrenzenden tieferen Fläche verstanden wird (Ziff. 2.1.2). Bei Absturzhöhen bis 1.50 m kann der Schutz auch darin bestehen, dass die Zugänglichkeit des Randes begehbarer Flächen durch geeignete Massnahmen wie Bepflanzung oder dgl. erschwert wird (Ziff. 2.1.4). Die SIA-Norm 358 gilt für die Projektierung von Geländern und Brüstungen und ähnlichen Schutzelementen gegen Absturz von Personen in Hochbauten und an ihren Zugängen (Ziff. 0.1.1).

Das Besteigen der Mauerkrone entspricht nicht dem bestimmungsgemässen Gebrauch der Stützmauer, die mehrheitlich höher als 1 m ist. Die Vorinstanz hält jedoch fest, die Treppe oberhalb des Hangs stelle eine Gefahr dar. Kinder könnten über die Treppe den Hang

⁵² BVR 2011 S. 200 E. 4.4.1

erreichen, sich zur Stützmauer begeben und von dort hinunterfallen. Angesichts dieser Ausführungen muss die Mauerkrone damit trotz bestimmungswidrigem Gebrauch als begehbar gelten, solange die Möglichkeit des Zugangs via die Treppe zum Hang besteht. Ohne diese Möglichkeit ist vernünftigerweise mit keinem bestimmungswidrigem Gebrauch mehr zu rechnen, womit die Mauer nicht mehr begehbar wäre im Sinne von Art. 58 BauV bzw. die Begehung nicht mehr als Normalbenutzung im Sinne der SIA-Norm 358 gelten könnte. Folgerichtig hielt die Vorinstanz in der Nebenbestimmung auf S. 16, Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids fest, auf das Anbringen einer Absturzsicherung könne verzichtet werden, sofern der Zutritt zum Steilhang oberhalb der Mauer mit baulichen Massnahmen wie beispielsweise Zäunen oder geschlossenen Hecken verhindert werde. Die Nebenbestimmung widerspricht also nicht den Regeln der Baukunde.

Der Beschwerdeführer befürchtet allerdings, mit dem erschwerten Zugang würden auch Unterhaltsarbeiten durch von ihm beauftragte Unternehmer verunmöglicht. Es liegt jedoch auf der Hand, dass der Zugang zur Pflege des bepflanzten Bordes oberhalb der Mauer mit entsprechenden Gerätschaften, wie z.B. einer Leiter, nach wie vor möglich ist. Solche Unterhaltsarbeiten durch vom Beschwerdeführer beauftragte Fachpersonen fallen zudem nicht unter die bestimmungsgemässe bzw. normale Nutzung gemäss Art. 58 BauV und SIA-Norm 358. Die entsprechende Sicherung ist primär eine Frage des Arbeitnehmerschutzes bzw. der Unfallverhütung. So käme bei der Pflege des Bords, sofern notwendig, beispielsweise auch eine temporäre Absturzsicherung in Betracht. Dass für Fachpersonen andere Massstäbe gelten, geht bereits aus Art. 15 ff. BauAV⁵³ hervor, welcher für Bauarbeiter die Absturzsicherung weniger weitgehend regelt als in den genannten, allgemeinen Bestimmungen, und beispielsweise einen Seitenschutz erst ab einer Absturzhöhe von 2 m verlangt.

b) Weiter ordnete die Vorinstanz in Ziff. 3 auf Seite 17 folgende Nebenbestimmung an: "Der vom Stadtplanungsamt am 20.04.2016 unterzeichnete Umgebungsgestaltungsplan ist verbindlich. Werden in Absprache mit dem Stadtplanungsamt nachträgliche Änderungen vorgenommen, ist mit der Bauvollendung ein revidierter Umgebungsgestaltungsplan in 4-facher Ausführung dem Bauinspektorat zur Genehmigung einzureichen."

⁵³ Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten vom 29. Juni 2005 (Bauarbeitenverordnung, BauAV; SR 832.311.141)

Der Beschwerdeführer rügt, diese Nebenbestimmung sei rechtswidrig. Änderungen des bewilligten Vorhabens müssten im ordentlichen Verfahren der Projektänderung nach Art. 43 BewD erfolgen. Insbesondere müssten ihm die Änderungen vor der Bewilligung und vor der Ausführung zur Stellungnahme zugestellt werden. Ein "Planaustausch" unter der Hand und nach vollendetem Bau sei unzulässig.

Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben – trotz der Änderung – in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Die gesetzliche Regelung enthält nur eine Abgrenzung nach oben.⁵⁴ Geht das Ausmass der Änderung so weit, dass das Projekt in den Grundzügen verändert wird oder öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich berührt sind, ist der Rahmen einer Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD gesprengt. Es muss in einem solchen Fall ein vollständiges, neues Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Es ist aber auch möglich, dass eine Änderung nicht in den Rahmen der Projektänderung passt, weil sie zu geringfügig ist. Für solche Änderungen muss kein Verfahren durchgeführt werden. Der Gesetzgeber hat diesen Fall in Art. 43 BewD gar nicht erwähnt, weil er selbstverständlich ist. Für eine Änderung eines Projekts, die so geringfügig ist, dass sie für sich alleine betrachtet (also wenn sie erst nach Bauvollendung vorgenommen würde) gar nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen würde, muss auch keine Projektänderung nach Art. 43 BewD eingereicht werden.⁵⁵

Pläne sind grundsätzlich verbindlich. Werden diese geändert, hat dies im jeweils anwendbaren Verfahren zu geschehen. Wie den Ausführungen auf dem Projek- bzw. Umgebungsgestaltungsplan vom 11. März 2016 zu entnehmen ist, müssen vor der Ausführung Oberflächenstruktur und Farbgebung der Spritzbetonwand bzw. der Stützmauer bemustert und der Denkmalpflege der Stadt Bern zur Genehmigung unterbreitet werden. Dies steht nicht im Widerspruch zur Verbindlichkeit des Plans. Oberflächenstruktur und Farbgebung gehen bereits aus den aktuellen Plänen nicht im Detail hervor. Dies wird vom Beschwerdeführer richtigerweise nicht gerügt. Weil die Materialisierung definiert ist und die Mauer zudem begrünt wird, handelt es sich vorliegend bei der Oberflächenstruktur und Farbgebung nicht um separat baubewilligungspflichtige Elemente, welche eine Plananpassung erforderlich machen. Bei deren endgültiger

⁵⁴ vgl. zum Begriff der Projektänderung Heidi Walther Zbinden, KPG-Bulletin 2005 S. 3 ff.

⁵⁵ vgl. zum Ganzen Heidi Walther Zbinden, KPG-Bulletin 2005 S. 3; BDE vom 26. April 2007, RA-Nr. 110/2007/5

Definition liegt somit keine Projektänderung vor, welche eine Plananpassung notwendig machen würde.

Bei jeder weiteren Änderung ist indes im Einzelfall zu prüfen, ob sie eine Projektänderung darstellt oder gar ein neues Baubewilligungsverfahren notwendig macht. Die angefochtene Nebenbestimmung erklärt zwar zunächst den Umgebungsgestaltungsplan für verbindlich, scheint aber in der Folge Änderungen grundsätzlich zuzulassen, sofern sie in Absprache mit dem Stadtplanungsamt erfolgen. Die grundsätzliche Planverbindlichkeit geht aus dieser Nebenbestimmung damit zu wenig hervor. Die Nebenbestimmung ist deshalb insoweit aufzuheben, als sie über die Verbindlicherklärung des Umgebungsgestaltungsplans hinausgeht.

10. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abgewiesen werden muss, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat somit die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Eine Ausscheidung von Kosten für die Anpassung Nebenbestimmung (Erwägung 7.b) rechtfertigt sich aufgrund der geringen Bedeutung und angesichts der Tatsache, dass der Beschwerdeführer mit seinen gestellten Anträgen nicht durchgedrungen ist, nicht.

b) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁵⁶).

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). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegner beträgt Fr. 5'205.60 (Honorar: Fr. 4'780.–, Auslagen: Fr. 40.–, Mehrwertsteuer: Fr. 385.60). Sie umfasst die Aufwendungen seit der Baubewilligung vom 9. Dezember 2016 und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der

⁵⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Beschwerdeführer hat somit den Beschwerdegegnern die Parteikosten von Fr. 5'205.60 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Ziffer 3 von S. 17 (unter "Umgebungsgestaltung") der Bedingungen und Auflagen des Bauentscheids der Stadt Bern vom 9. Dezember 2016 wird wie folgt abgeändert:

„Der vom Stadtplanungsamt am 20.04.2016 unterzeichnete Umgebungsgestaltungsplan ist verbindlich.“

Im Übrigen wird der Bauentscheid der Stadt Bern vom 9. Dezember 2016 bestätigt.

3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern Parteikosten im Betrag von Fr. 5'205.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin B._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin