

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/67

Bern, 24. September 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 4



die Beschwerdeführenden 2 – 4 vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 18. April 2018
(Baukontroll-Nr. 2017-0598; Wohnhaus mit Carport)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 22. August 2017 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für den Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Teilabbruch der bestehenden Garage auf Parzelle Bern, Kreis 3, Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone, Bauklasse 3. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 18. April 2018 wies die Stadt Bern die Einsprachen ab und erteilte dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer 1 am 11. Mai 2018 und die Beschwerdeführenden 2 – 4 am 18. Mai 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 18. April 2018 und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren, holte die Vorakten ein und gab der Stadt sowie dem Beschwerdegegner Gelegenheit, zu den Beschwerden Stellung zu nehmen. Sie beantragen die Abweisung der Beschwerden und die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids.

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

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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 Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Erker und Länge der Längsseite

a) Das Bauvorhaben sieht auf der Südseite des Gebäudes im ersten Stock einen Erker vor, der Richtung Strasse ins Vorland ragt. Gemäss Art. 40 Abs. 1 Bst. a BO⁴ darf an den gegen eine öffentliche Verkehrsanlage gerichteten Gebäudefassaden ein Erker zwar das Vorland überragen, die Breite des Erkers darf allerdings höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenbreite betragen (vgl. Art. 40 Abs. 5 BO).

b) Die Beschwerdeführenden 2 - 4 machen in ihrer Beschwerde geltend, bei genauer Betrachtung falle auf, dass die Längsseite des Hauses nicht wie angegeben 10.35 m sondern nur 10.30 m messe. Der Erker dürfe maximal ein Drittel der Fassade breit sein, um das Vorland überragen zu dürfen. Mit einer Abmessung von 3.45 m sei er zu breit. In

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006, amtlich genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Dezember 2006.

ihrer Eingabe vom 2. August 2018 präzisieren sie, der Erker nütze die erlaubten Masse maximal aus, oder überschreite sie sogar. Allenfalls seien die unterschiedlichen Abmessungen auf die Qualität der Kopien der Baupläne zurückzuführen. Es werde aber in jedem Fall verlangt, dass die geforderten Masse eingehalten werden. Der Beschwerdegegner erklärt, die Länge der Hauptfassade betrage 10.35 m. Wenn die Beschwerdeführenden 2 - 4 von einem anderen Mass ausgingen, sei dies auf einen Messfehler zurückzuführen.

c) Gemäss den Angaben in den Baugesuchsplänen misst die gegen Süden gerichtete Fassade 10.35 m. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Angabe nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen sollte. Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die darauf hindeuteten, dass die eingereichten Pläne nicht korrekt vermasst sind. Der Erker ist damit nicht mehr als ein Drittel so breit wie die Fassade. Diese Rüge erweist sich, soweit die Beschwerdeführenden 2 - 4 überhaupt daran festhalten, als unbegründet.

3. Gebäudegrundriss

a) Das Bauvorhaben weist eine Gebäudelänge von 10.35 sowie eine Gebäudebreite von 9.315 m auf. Gemäss Art. 33 Abs. 1 BO bezeichnet der grosse Grenzabstand die kürzeste, rechtwinklig und horizontal zur Fassade gemessene Entfernung der Längsseiten der Gebäude oder Gebäudegruppe von der Grundstücksgrenze. Bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäudegrundrissen werden die Längsseiten unter Berücksichtigung von Siedlungsstruktur und Besonnung von der Baubewilligungsbehörde bestimmt (Art. 33 Abs. 4 BO). Als annähernd quadratisch gelten gemäss der Praxis der Stadt Bern Bauten, wenn keine Seite mehr als 10 % länger ist als die andere.⁵ Die Breitseite gilt als Basis für die Berechnung und damit als 100 %. Gestützt darauf ist die Stadt Bern in ihrem Entscheid zum Schluss gekommen, die Längsseite sei mehr als 11 % länger als die Breitseite. Das Bauvorhaben sei nicht annähernd quadratisch.

b) Der Beschwerdeführer 1 stützt sich ebenfalls auf die von der Stadt Bern angewandten 10 % - Regel, macht aber geltend, gemäss dem allgemeinen Verständnis sei die Längsseite mit 100 % gleichzusetzen. Daher messe die Breitseite genau 90 % der

⁵ Vgl. Baubewilligung 2017-0598 vom 18. April 2018, S. 6, sowie Stellungnahme vom 12. Juni 2018.

Längsseite. Die Längsseite übertreffe die Breitseite nicht um mehr als 10 % und es handle sich somit um ein annähernd quadratisches Gebäude. Bei diesem Gebäude müsse die Westseite als besonnte Längsseite gelten. Demgegenüber sind die Beschwerdeführenden 2 - 4 der Auffassung, es sei zwar bei der Berechnung von der Breitseite auszugehen, allerdings sei nicht starr auf die 10 % - Regel abzustellen. Diese sei zwar grundsätzlich sinnvoll. Es sei aber trotzdem eine Einzelfallbeurteilung erforderlich, wobei auch die Siedlungsstruktur und die Besonnung einzubeziehen seien. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte, müsse die Westseite als Längsseite gelten. Daher halte das Gebäude den grossen Grenzabstand nicht ein.

c) Die Praxis der Stadt Bern, wonach ein Gebäude als annähernd quadratisch gilt, wenn keine Seite mehr als 10 % länger ist als die andere, ist nicht zu beanstanden und entspricht der Praxis und der Rechtsprechung im Kanton Bern.⁶ Gemäss dieser Regel ist im vorliegenden Fall bei einer Gebäudebreite von 9.315 m und einer Gebäudelänge von 10.35 m die Längsseite des Gebäudes 11.1 % länger als die Breitseite. Das Gebäude gilt dementsprechend nicht als annähernd quadratisch. Das schematische Abstellen der Stadt Bern auf diese Berechnung ist nicht zu beanstanden. Mit Blick auf die Rechtssicherheit ist die Regel zu begrüßen. Zudem lässt die 10 % - Regel eine Einzelfallberücksichtigung zu, da nicht nur bei exakt quadratischen Gebäuden die besonnte Längsseite von der Baubewilligungsbehörde zu bestimmen ist, sondern bei allen, bei denen der Längenunterschied weniger als 10 % beträgt. Der Siedlungsstruktur und der Besonnung des Gebäudes ist bei der Festlegung der als besonnte Längsseite geltende Gebäudeseite durch die Baubewilligungsbehörde Rechnung zu tragen, aber eben nur, falls es sich um ein annähernd quadratisches Gebäude handelt. Das Bauvorhaben, dessen Längsseite mehr als 11 % länger ist als die Breitseite, gilt hingegen nicht als annähernd quadratisch. Dementsprechend wäre der grosse Grenzabstand auf der Südseite des Gebäudes zu messen. Da diese Seite der Strasse zugewandt ist und der Strassenabstand dem allgemeinen Grenzabstand vorgeht,⁷ hat das Gebäude an der Südseite "nur" den Strassenabstand einzuhalten. Auf der West- und Ostseite des Gebäudes, ist der kleine Grenzabstand massgebend. Das Bauvorhaben hält daher die erforderlichen Grenz- und Strassenabstände ein. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Rügen erweisen sich als unbegründet.

⁶ BVR 1977 S. 221, bestätigt durch VGE 16125 vom 23. März 1981, E. 3; Musterbaureglement des Amtes für Gemeinden und Raumordnung, Anhang A1, A123 Abs. 2.

⁷ BVR 2010 S. 507 E. 2.2.2.

4. Zufahrt

a) Das Bauvorhaben sieht eine Zufahrt mit einer Breite von 5.71 m vor. Diese Zufahrt erschliesst den vorgesehenen Carport, der Platz für zwei Autoabstellplätze bieten soll. Die Vorinstanz erteilte eine Ausnahmegewilligung für eine Öffnung des Vorlands von mehr als 3 m Breite. Die Beschwerdeführenden 2 - 4 bringen vor, es liege keine Situation vor, die eine Ausnahme rechtfertigte für eine Zufahrt mit einer Breite von mehr als 3 m. Der weitere Verlust von Aussenraum sei einzig auf die Dimensionierung des Bauvorhabens zurückzuführen. Weder die Bauparzelle noch das Bauprojekt wiesen Besonderheiten auf, die eine Ausnahme i.S.v. Art. 26 BauG rechtfertigten.

Der Beschwerdegegner sowie die Stadt Bern entgegnen, die beiden gedeckten Autoabstellplätze könnten nur anders erschlossen werden, wenn die Parkplätze weiter in den Hofbereich verschoben würden, damit würde wertvoller Aussenraum verloren gehen. Dies sei auf die vorbestehende Situation zurückzuführen und auch die bestehende Zufahrt überschreite die Breite von 3 m deutlich.

b) Gemäss Art. 11 Abs. 1 BO ist der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage als Garten zu gestalten. Sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden, darf in Ausnahmefällen, z.B. vor Ladenlokalen, ein Teil des Vorlandes als Verkehrsanlage und Parkierfläche benützt und gestaltet werden (Art. 11 Abs. 3 BO). Art. 12 BO präzisiert, dass wo ein Autoabstellplatz erstellt werden darf, eine Zufahrt von maximal 3 m Breite durch das Vorland zulässig ist.

Von einzelnen Bauvorschriften können Ausnahmen gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden (Art. 26 Abs. 1 und 2 BauG).

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen

der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Die Gewährung einer Ausnahme rechtfertigt sich insbesondere auch dann nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stünden.⁸ Die Erteilung einer Ausnahme soll vielmehr ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.⁹

c) Bereits heute befindet sich auf dem Grundstück eine Zufahrt, die deutlich breiter als 3 m ist. Sie erschliesst einen dahinterliegenden Autounterstand. Der Neubau des Zweiparteienhaus verursacht einen Parkplatzbedarf von mindestens einem Abstellplatz für ein Motorfahrzeug (vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV¹⁰). Dieser Parkplatz soll neben dem bestehenden realisiert werden. Konkret soll die bisherige Garage abgebrochen und ein breiterer Autounterstand für zwei Fahrzeuge erstellt werden. Damit dieser zusätzliche Parkplatz, der ca. 6 m hinter der Grundstücksgrenze liegt, ohne aufwändige Manöver erreicht werden kann, muss die Zufahrt dieselbe Breite wie der Autounterstand aufweisen, daher soll sie auf 5.71 m verbreitert werden. Eine Zufahrt, die im Bereich des Vorlands nur eine Breite von 3 m aufweisen würde, wäre für die Erschliessung eines zweiten Parkplatzes nur dann möglich, wenn der Autounterstand weiter von der Strasse entfernt, das heisst, weiter hinten im Garten realisiert würde und über einen Vorplatz erreicht werden könnte. Dies bedeutete, dass mehr Grünfläche für die Erschliessung der Parkplätze beansprucht würde und stellte somit eine deutlich schlechtere Alternative dar. Der Grund für die Notwendigkeit der Ausnahme ist zudem nicht auf die Dimensionierung des Bauvorhabens zurückzuführen; auch ein Einfamilienhaus benötigte einen zusätzlichen Parkplatz. Vielmehr liegt es daran, dass das weiter im Norden der Parzelle liegende bestehende Haus und der dazugehörige Parkplatz auch über den I. _____ erschlossen sind. Die Realisierung eines neuen Wohnhauses führt dementsprechend

⁸ BVR 2006 S. 145.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4.

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

immer dazu, dass zwei Parkplätze über dieselbe Zufahrt erschlossen werden sollten. Schliesslich beschränkt sich die Bauherrschaft auf das Minimum der notwendigen Parkplätze und respektiert soweit wie möglich das Gebot, das Vorland als Garten zu gestalten. Die Notwendigkeit für die Erteilung einer Ausnahme gründet dementsprechend insbesondere in der bestehenden Situation und der Tatsache, dass zwei Gebäude auf der gleichen Parzelle über die gleiche Zufahrt erschlossen werden sollen. Die mögliche Alternative würde zu einem deutlich grösseren Verlust an Grünfläche führen. Schliesslich scheint die Praxis der Stadt Bern in Bezug auf die Erteilung von Ausnahmen von diesen Vorschriften grosszügig zu sein; an dieser Strasse gibt es verschiedene Zufahrten, die breiter als 3 m sind oder Vorland, das nicht als Garten ausgestaltet ist. Die Breite der Zufahrt beeinträchtigt zudem keine öffentlichen Interessen. Vielmehr dient die neue Gestaltung der Zufahrt der Verkehrssicherheit. Die Einsprechenden machen zudem auch keine Verletzung von nachbarlichen Interessen geltend. Der Gewährung einer Ausnahme stehen somit keine gegenteiligen Interessen gegenüber. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz vom Überschreiten der zulässigen Breite der Zufahrt durch das Vorland eine Ausnahme gewährte.

5. Parkierungssituation

a) Auf der Parzelle des Bauvorhabens sind zwei Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorgesehen. Damit bei der Ausfahrt die notwendigen Sichtbermen eingehalten sind, plant die Stadt einen Parkplatz der blauen Zone aufzuheben. Die Beschwerdeführenden 2 - 4 machen geltend, das Bauvorhaben verstosse gegen Art. 16 BauG i.V.m Art. 50 ff. BauV. Mit dem Bauvorhaben würden keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen, vielmehr müsse ein weiterer Parkplatz der blauen Zone weichen.

b) Die Beschwerdegegner entgegnen, für das bestehende Gebäude bestehe heute ein Parkplatz in der geschlossenen Garage. Dieser werde abgerissen und durch einen Carport mit zwei Parkierungsmöglichkeiten ersetzt. Für das neu zu erstellende Wohnhaus sei demnach ein neuer Parkplatz im Carport vorgesehen. Parkplätze in der blauen Zone seien bei der Berechnung von Parkplätzen nicht zu berücksichtigen und der aufzuhebende Parkplatz müsste auf Grund der heutigen Verkehrssituation auch unabhängig von Bauvorhaben aufgehoben werden.

c) Wie bereits festgehalten (E. 4c), verursacht das Bauvorhaben einen Parkplatzbedarf von mindestens einem Abstellplatz für Motorfahrzeuge (Art. 51 BauV). Das Bauvorhaben sieht das Erstellen einer zusätzlichen Parkierungsmöglichkeit vor. Es entspricht damit Art. 16 BauG i.V.m. Art. 51 BauV. Die Aufhebung eines öffentlichen Parkplatzes, der keiner bestimmten Nutzung zugeschrieben ist, widerspricht keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.¹¹ Die entsprechenden Rügen erweisen sich daher als unbegründet.

6. Spielplatz und Aufenthaltsbereich

a) Die Beschwerdeführenden 2 - 4 bemängeln, durch das Bauprojekt werde Aussenraum vernichtet. Auf Grund des Neubaus seien für das bestehende Mehrfamilienhaus nicht mehr genügend Aufenthaltsbereiche und Spielplätze vorhanden.

b) Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner und Kinderspielplätze zu schaffen (Art. 15 BauG). Unter Mehrfamilienhäusern sind Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen zu verstehen. Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV). Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 %, der Aufenthaltsbereich 5 % der Hauptnutz- und Konstruktionsfläche zu entsprechen, resp. pro Mehrfamilienhaus sind mindestens 20 m² für Aufenthaltsbereiche vorzusehen (Art. 45 Abs. 1 und 2 BauV).

c) Das Bauvorhaben selber stellt kein Mehrfamilienhaus dar. Dementsprechend sind für dieses Gebäude keine speziellen Aufenthalts- und Spielflächen vorzusehen. Allerdings weist das bestehende Haus eine Fünf-, eine Vier- sowie eine Dreizimmerwohnung auf. Dabei handelt es sich somit um ein Mehrfamilienhaus, das über entsprechende Aufenthalts- und Spielflächen verfügen muss. Das Bauvorhaben darf nicht dazu führen, dass die erforderlichen Aufenthalts- und Spielflächen des bestehenden Mehrfamilienhauses nicht mehr vorhanden wären.

Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers weist das Mehrfamilienhaus eine Totalfläche von insgesamt 397.5 m² auf. Zwar verfügt die Stadt Bern über keine Pläne, auf welchen diese Angaben detailliert überprüft werden könnten, allerdings besteht kein Grund

¹¹ BDE 110/1997/41 vom 5. August 1997, E. 2d.

an diesen Angaben zu zweifeln: Das Gebäude weist eine Grundfläche von 161 m² auf. Im ersten Obergeschoss ist ein Teil dieser Fläche für die Terrasse genutzt, welche an die massgebliche Fläche nicht anzurechnen ist und das Dachgeschosses kann auf Grund der grossen Dachfläche und Dachschrägen nicht voll genutzt werden. Die Berücksichtigung einer Totalfläche von 397.5 m² für die Berechnung der notwendigen Spiel- und Aufenthaltsflächen scheint daher mit Blick auf die vorhandenen Pläne grosszügig bemessen zu sein und ist nicht zu beanstanden. Diese Angabe wird von den Beschwerdeführenden 2 - 4 auch nicht kritisiert. Dementsprechend benötigt das bestehende Gebäude eine Spielfläche von knapp 60 m² sowie eine Aufenthaltsfläche von 20 m². In dem am 20. Juli 2018 vom Beschwerdegegner eingereichten Plan ist ersichtlich, dass auch nach der Realisierung des Bauvorhabens insgesamt eine Fläche von 123 m² für Aufenthalts- und Spielflächen vorhanden ist. Zwar sind die konkreten Angaben der einzelnen Aufenthalts- und Spielflächen in den Plänen falsch, da der Beschwerdegegner für die Berechnung der Spielfläche 5 % und für die Berechnung der Aufenthaltsfläche 15 % der Hauptnutz- und Konstruktionsfläche verwendete. Diese Verwechslung ist allerdings unerheblich, da aus diesen Plänen insgesamt ersichtlich ist, dass auch nach der Realisierung des Bauvorhabens für das bestehende Mehrfamilienhaus genügend Spiel- und Aufenthaltsfläche vorhanden ist. Ob diese insbesondere in Bezug auf die Gestaltung den Anforderungen von Art. 44 BauV entsprechen, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu überprüfen. Das Bauvorhaben führt nicht dazu, dass das bestehende Mehrfamilienhaus nicht mehr über genügend Aufenthalts- und Spielfläche verfügt. Die entsprechende Rüge erweist sich dementsprechend ebenfalls als unbegründet.

7. Ästhetik- und Ortsbildschutz

a) Das Zweiparteienhaus ist als Gebäude mit Flachdach geplant. Das Erdgeschoss weist grosszügige Fensterflächen auf und soll im Übrigen verputzt oder mit Sichtbeton ausgestaltet werden. Im ersten und zweiten Obergeschoss soll es eine Holzschindelfassade aufweisen. Die gegen Süden gerichtete Fassade ist auf der Höhe des Erkers leicht abgewinkelt, das heisst, sie weist in diesem Bereich einen leichten "Knick" auf. Der Beschwerdeführer zweifelt an der guten Einordnung des Bauvorhabens in die Nachbarschaft, vielmehr komme es einer Zwängerei gleich. Die Beschwerdeführenden 2 - 4 bemängeln, die einzige Baute im Quartier, die in ihrem Erscheinungsbild Holz aufweise, sei das Fachwerkhaus am I._____. Lediglich das Riegwerk bestehe aus Holz. Es sei

fraglich, wie die Stadtbildkommission zum Schluss habe kommen könne, dass die Häuser im Quartier verschiedentlich Holz aufwiesen. Da im J. _____ Quartier nirgendwo ein ähnlich gestaltetes Haus wie das Bauvorhaben vorkomme, stelle es einen klaren Fremdkörper dar. Das gesamte Erscheinungsbild des Hauses, aber insbesondere der Knick in der Fassade, seien einzigartig. Worauf dieser Knick zurückzuführen sei, sei für die gestalterische Beurteilung unerheblich. Schliesslich sei in Bezug auf die Einpassung in das Quartierbild auch unerheblich, dass Holz als Baumaterial eine hohe Wertschätzung geniesse. Um den Anforderungen der Gestaltungsvorschriften zu genügen, müsste sich das Bauvorhaben an den qualitativ hochstehenden Bauten in der Umgebung orientieren und genau dies mache es mit dem Flachdach und der Holzschindelfassade nicht. Insbesondere könne das Gebäude nicht als sekundäres Element betrachtet werden, sondern es habe wie alle anderen Bauten die Voraussetzungen der Gestaltungsvorschriften zu erfüllen und genau dies tue es nicht.

Die Stadt Bern betont, die Stadtbildkommission habe sich im Baubewilligungsverfahren positiv zum Vorhaben geäußert. Es bestehe kein Anlass, diese Einschätzung anzuzweifeln. Insbesondere der Hinweis, es komme im Quartier kein ähnliches Haus vor, würde dazu führen, dass eine Modernisierung in den städtischen Quartieren ausgeschlossen wäre. Auch die Denkmalpflege vertrete die Ansicht, dass neue Elemente möglich seien, diese sollten aber als solche erkennbar sein. Kopien seien nach Möglichkeit zu vermeiden. Der Beschwerdegegner führt denn auch aus, das Bauvorhaben nehme vorbestehende Gestaltungselemente auf. Hingegen bestehe anspruchsvolle Architektur nicht im blossen Nachbau solcher Gestaltungselemente.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹²

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

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. Für die Einordnung sind nach Abs. 2 von Art. 6 BO insbesondere die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente massgebend:

- a. Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes;
- b. Gliederung der Aussenflächen (Fassaden und Dach), insbesondere von Sockelgeschoss, Dachrand, Balkone, Erker und Attika;
- c. Material und Farbe;
- d. Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- e. Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum, die Lärmschutzmassnahmen, die Abstellplätze und die Bepflanzung.

Die Regelung der Stadt Bern enthält ein positives Einordnungs- bzw. Einfügungsgebot und nicht nur ein Beeinträchtigungsverbot. Art. 6 BO geht damit über die Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus, womit dieser Bestimmung selbständige Bedeutung zukommt.¹³ Allerdings ist diese Bestimmung auslegungsbedürftig. Dabei gilt es zu beachten, dass der Stadt in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung ein relativ grosser Entscheidungsspielraum zusteht. Es ist vorab ihre Sache zu bestimmen, wie sie die kommunale Vorschrift verstanden haben will. Im Beschwerdeverfahren ist daher die Anwendung dieser kommunalen Vorschrift nur mit einer gewissen Zurückhaltung zu prüfen. Allerdings muss die von der Gemeinde vertretene Auffassung rechtlich haltbar sein.¹⁴

- c) Die Stadtbildkommission hat die Umgebung und das Bauvorhaben folgendermassen beurteilt:

Die Nachbarschaft des Bauvorhabens setze sich aus mehreren schützens- und erhaltenswerten Objekten zusammen. Sie stammten mehrheitlich aus der Zeit um 1890 bis 1920 und gehorchten in Ausdruck, Volumetrie, Materialisierung und Farbigkeit den

¹³ BVR 2008 S. 117 E. 2a.

¹⁴ BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1, mit Hinweisen.

Standards ihrer Entstehungszeit. Es handle sich durchwegs um sorgfältig gestaltete und solide gebaute typische Baumeisterhäuser. Die bestehenden Hauptbauten seien massiv konstruiert. Holz komme mehrfach bei Riegwerken, Dachvorsprüngen, Lauben und Nebenbauten zur Anwendung. Es seien verschiedene Grundrissproportionen, Dachformen und Dachneigungen zu beobachten. Die Qualität des Quartiers beruhe nicht nur auf der Einheitlichkeit, sondern auch auf einer gewissen Variation von Formen und Oberflächen, welche die historischen Kontexte und die jeweiligen Möglichkeiten der Bauherrschaften widerspiegeln. Das Gebäude I. _____ 16-20 habe eine neue Typologie und einen neuen Massstab eingeführt, wie sie zuvor vorwiegend entlang der Haupteinfahrungsstrassen anzutreffen gewesen seien. Dieser Bau ergebe aber als Referenzbau für das Projekt wenig Sinn, sondern er verweise höchstens darauf, dass die Zeit auch in diesem Quartier nicht spurlos vorübergegangen sei.

Die Stadtbildkommission ist zum Schluss gelangt, das Bauvorhaben orientiere sich an den erstgenannten städtebaulichen und typologischen Vorgaben. Das Bauvorhaben ordne sich massstäblich und volumetrisch gut in diese Nachbarschaft ein. Der Knick in der Fassade sei nicht als gestalterisches Motiv zu interpretieren, sondern wohl das Resultat der Evaluation, mit der das Gebäude umsichtig in die Parzelle gesetzt worden sei. Das Bauvorhaben ordne sich mit seinem Ausdruck auch ins Quartier- und Stadtbild ein. Verputzte Oberflächen stünden heute oft für billige Machart und lieblose Details, während Holz als natürlicher Baustoff eine hohe Wertschätzung geniesse und daher mit den verputzten Bauten aus der Zeit vor einem Jahrhundert vergleichbar sei. Insbesondere auf der Ausdrucks- und Bedeutungsebene ordne sich das Gebäude ins Stadtbild ein. Es mache auch Sinn, dass sich der Bau als sekundäres Element an den vorhandenen sekundären Elementen wie Lauben und Gartenhäusern orientiere, und die Materialisierung füge sich mit ihrer organischen Oberfläche auch gut in den Grünraum, der für den Standort konstituierend sei, ein.

Insgesamt habe sich die Architektur im Verlauf des vergangenen Jahrhunderts gewandelt, neue Stile und Materialien erlebt und für die gleiche Bauaufgabe neue Ausdrucksmöglichkeiten erschlossen. Das Projekt pflege einen umsichtigen und verantwortungsvollen Umgang mit diesen architektonischen Themen.

d) Die Stadtbildkommission hat die bestehende Situation detailliert und bildlich umschrieben. Sie hat die Qualitäten des Quartiers hervorgehoben und klar zum Ausdruck

gebracht, dass sich das Bauvorhaben an den qualitativ hochstehenden Bauten zu orientieren habe. Sie hat auch anschaulich dargelegt, dass die Zeit auch an diesem Quartier nicht spurlos vorbeigegangen ist und dass eine neue Materialisierung entsprechend der heutigen Zeit möglich sein muss, resp. einem Festhalten an den ursprünglichen Materialien vorzuziehen ist. Ihre Einschätzung, wonach das Bauvorhaben sich in die bestehende Umgebung gut einfüge, ist den auch gut nachvollziehbar und überzeugt: Das Bauvorhaben ordnet sich mit seiner Volumetrie im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden eher unter. Mit seiner Ausrichtung und Stellung gliedert es sich in die bestehende Bebauung gut ein. Zwar weist es mit dem Knick in der Fassade ein sonst im Quartier fremdes Element auf, allerdings tritt dieses auf Grund der ansonsten ruhigen Fassadengestaltung nicht stark in Erscheinung. Auf dem Situationsplan ist überdies ersichtlich, dass der Knick die Fassadenführung des gegenüberliegenden Gebäudes aufnimmt. Weiter leuchtet es ein, dass sich ein Gebäude mit einer qualitativ hochstehenden und den heutigen Anforderungen entsprechender Materialisierung ohne Weiteres in das bestehende Quartier einfügen kann und eine Weiterentwicklung der Architektur und der Materialisierung einem Nachempfinden von vergangenen Stilen vorzuziehen ist. Das Bauvorhaben bringt zudem keine neuen massstäblichen oder gestalterischen Elemente ins Quartier, sondern orientiert sich an den bestehenden Strukturen. Insbesondere bleibt auch der bestehende Grünraum im Bereich des Vorlands grösstenteils erhalten. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass das Bauvorhaben zwar von Baudenkmälern umgeben ist, aber das Gebiet keine Baugruppe darstellt, bei welcher das gesamte Erscheinungsbild massgebend ist. Insgesamt ist die Beurteilung der Vorinstanz nachvollziehbar und rechtlich haltbar. Das Bauvorhaben fügt sich ins Quartier und Strassenbild ein und beeinträchtigt auch die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Bebauung nicht. Damit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

e) Der Beschwerdegegner reichte eine ausführliche Projektpräsentation ein. Die Stadtbildkommission hat zudem sowohl das Bauvorhaben als auch die Umgebung anschaulich umschrieben. Zudem ergeben sich wichtige Aspekte der Umgebung auch aus dem Bauinventar der Stadt Bern. Die BVE konnte sich daher auf Grund der Akten ein ausführliches Bild machen. Eine weitere Klärung des Sachverhaltes und damit die Durchführung eines Augenscheins erwies sich als nicht notwendig. Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführenden 2 - 4 wird abgewiesen.

8. Verfahrenskosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁵). Vorliegend wurden gegen den Entscheid der Stadt Bern zwei Beschwerden eingereicht. Die Bearbeitung der Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 – 4 erwies sich als deutlich aufwändiger als die Beschwerde des Beschwerdeführers 1. Daher wird die Pauschalgebühr für die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 auf Fr. 900.00 und diejenige der Beschwerdeführenden 2 – 4 auf Fr. 2'100.00 festgesetzt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV). Auf Grund der Vereinigung der Verfahren werden die Verfahrenskosten um je 1/3 reduziert. Die Verfahrenskosten für die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 betragen somit Fr. 600.00, diejenigen für die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 – 4 betragen Fr. 1'400.00.

Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Beschwerdegegner macht ein Honorar von Fr. 5'600.00 zuzüglich Auslagen von Fr. 277.30 und Mehrwertsteuer geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁶ 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 KAG¹⁷). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und nur ein sehr beschränktes Beweisverfahren durchgeführt wurde. Auf Grund der Vereinigung der Verfahren hätte der Beschwerdegegner zudem nur in einer Rechtsschrift zu den Beschwerden Stellung nehmen können. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 900'000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp durchschnittlich

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811).

¹⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Rahmentarifs von knapp 40 % resp. ein Honorar von Fr. 4'800.– zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer als angemessen. Auch die Auslagen sind um einen Viertel auf Fr. 208.00 zu kürzen. Die Parteientschädigung des Beschwerdegegners wird daher insgesamt auf Fr. 5'393.60 festgesetzt. Gemäss den Ausführungen des Anwalts des Beschwerdegegners fiel 1/3 des Aufwands auf die Bearbeitung der Beschwerde des Beschwerdeführers 1 und 2/3 des Aufwands auf die Bearbeitung der Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 – 4. Der Beschwerdeführer 1 hat somit dem Beschwerdegegner Parteikosten von Fr. 1'797.85 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 2 – 4 haben dem Beschwerdegegner Parteikosten von Fr. 3'595.75 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen. Die Baubewilligung der Stadt Bern vom 18. April 2018 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten für die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 von Fr. 600.– werden dem Beschwerdeführer 1 zur Bezahlung auferlegt.

Die Verfahrenskosten für die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 – 4 von Fr. 1'400.00 werden den Beschwerdeführenden 2 – 4 auferlegt. Die Beschwerdeführenden 2 – 4 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Der Beschwerdeführer 1 hat dem Beschwerdegegner Parteikosten im Betrag von Fr. 1'797.85 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

Die Beschwerdeführenden 2 – 4 haben dem Beschwerdegegner Parteikosten im Betrag von Fr. 3'595.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 2 – 4 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G._____, eingeschrieben

- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungspräsident