



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11  
3013 Bern  
Telefon +41 31 633 30 11  
info.ra.bvd@be.ch  
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/147

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 17. November 2020**

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E.\_\_\_\_\_

und

**F.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin

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 16. Juli 2020  
(Baukontroll-Nr. 2019-0532; Um- und Ausbau sowie Umnutzung)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 8. November 2019 bei der Gemeinde Bern ein Baugesuch ein für den Um- und Ausbau sowie die Umnutzung des Gebäudes mit Einbau von Wohnungen und Büros auf Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. I.\_\_\_\_\_. Sie beantragte die Bewilligung einer Ausnahme von den Strassenabstandsvorschriften für die Einfriedung, den Containerunterstand und die Briefkastenanlage. Die Parzelle liegt in der Dienstleistungszone (D) mit Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) und Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Das bestehende Gebäude ist im Bauinventar der Stadt Bern als "beachtenswert" vermerkt und bildet Teil der Baugruppe R.\_\_\_\_\_. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache mit Rechtsverwahrung.

Mit Gesamtbauentscheid vom 16. Juli 2020 erteilte die Stadt Bern die Baubewilligung, die Bewilligung für den Wärmeentzug mittels Erdsonden und die Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand. Die Einsprache der Beschwerdeführenden beurteilte sie als unbegründet. Die Rechtsverwahrung wurde im Entscheiddispositiv angemerkt.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 13. August 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 16. Juli 2020 und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 17. September 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Stadt Bern hält mit Stellungnahme vom 21. September 2020 am angefochtenen Entscheid fest.

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtbauentscheid nach Art. 9 KoG<sup>2</sup>. 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 BauG<sup>3</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD 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 Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtbauentscheid formell beschwert. Sie sind Eigentümer des direkt an die Bauparzelle grenzenden Grundstücks Bern Grundbuchblatt Nr. J.\_\_\_\_\_, das sie selber bewohnen. Damit gelten sie ohne weiteres auch als materiell beschwert; der von ihnen beantragte Augenschein zur Feststellung der räumlichen Nähe zwischen den Liegenschaften ist im Hinblick auf die Klärung der Beschwerdelegitimation nicht nötig. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### 2. Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands

a) Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands nicht hätte gewährt werden dürfen.

b) Die Voraussetzungen für die Gewährung von Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Strassenabstands sind in Art. 81 SG<sup>4</sup> geregelt. Für Kleinbauten gelten gemäss Art. 81 Abs. 2 SG die Voraussetzungen von Art. 28 BauG sinngemäss. Nach letzterer Bestimmung kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in

<sup>1</sup> Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

<sup>2</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

<sup>4</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Abweichung von den Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 28 Abs. 1 Bst. a und b BauG). Als klein gelten nach langjähriger Praxis Bauten, welche die Dimensionen gemäss Art. 12 Abs. 3 Satz 2 NBRD<sup>5</sup> nicht (wesentlich) überschreiten, also eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 4 m nicht (wesentlich) übersteigen. Leicht entfernbar sind diese, wenn ihre Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist.<sup>6</sup>

Ein genügendes Interesse liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als übertriebene Strenge erschiene. Kein genügendes Interesse besteht, wenn die Bauherrschaft ebenso gut, d.h. ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann. Ein Ausnahmegrund im Sinn von Art. 81 Abs. 1 SG bzw. Art. 26 BauG ist bei Kleinbauten nicht nötig. Dementsprechend sind geringere Anforderungen an die Begründung des Ausnahmegesuchs zu stellen; insbesondere sind keine besonderen Verhältnisse darzulegen.<sup>7</sup> Eine Beeinträchtigung im Sinn von Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG ist gegeben, wenn die Ausnahmegewilligung mit Unzukömmlichkeiten für die Öffentlichkeit oder für die Nachbarschaft verbunden wäre. Die entgegenstehenden Interessen brauchen dabei nicht besonders gewichtig zu sein; immerhin vermögen nebensächliche oder nur vorgeschobene Interessen eine Ausnahmeverweigerung nicht zu rechtfertigen.<sup>8</sup>

c) Gemäss den Plänen<sup>9</sup> soll das Vorland zu grossen Teilen durch eine Einfriedung mit Sockelmauer, Staketenzaun und Hecke zum Trottoir hin abgegrenzt werden. Ausgespart bleibt der Eingangsbereich. Dort befindet sich die Briefkastenanlage. Ebenfalls ausgespart bleibt der 2,20 m hohe, auf der Flucht der Einfriedung an den Trottoirrand (Parzellengrenze) reichende Unterstand für die Abfallcontainer. Für die Einfriedung und den Zaun gelten die Strassenabstandsvorschriften gemäss Art. 56 SV<sup>10</sup>, welche eingehalten sind. Die Vorinstanz ging daher zutreffend davon aus, dass eine Ausnahmegewilligung nur für den Containerunterstand und die Briefkastenanlage erforderlich sei. Bei diesen handelt es sich unbestrittenermassen um leicht entfernbar Kleinbauten. Eine Ausnahme kann demnach bewilligt werden, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 28 Abs. 1 BauG).

d) Die Beschwerdegegnerin führte zur Begründung ihres Ausnahmegesuches an, dass unter Berücksichtigung von Art. 11 BO<sup>11</sup> die quartiertypische Vorlandstruktur übernommen werden solle. Bei Übernahme der bestehenden Fluchten, in welche auch der Containerunterstand integriert sei, werde der Strassenabstand tangiert.<sup>12</sup> Art. 11 BO schreibt vor, dass der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage als Garten zu gestalten ist. Im Voranfrageverfahren hat das Stadtplanungsamt die geplante Aufwertung des Gebäudes und der Umgebung begrüsst und festgehalten: "Eine Neugestaltung des Vorgartens (Einfriedung, Bepflanzung) ist, gestützt auf Art. 11 BO, in quartiertypischer Art auszuführen. Das Referenzbild der ursprünglichen Bebauung mit Sockelmauer, Staketenzaun und

<sup>5</sup> Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

<sup>6</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 28 N. 2

<sup>7</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.o., Art. 28 N. 3; VGE 2017/141 vom 26. Februar 2018 E. 6.5.3 m.w.H.

<sup>8</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 4; VGE 2017/141 vom 26. Februar 2018 E. 6.5.4 m.w.H.

<sup>9</sup> Umgebungsplan sowie Plan "Nordfassade", beide vom 27. August 2019, v03 6. November 2019, zudem Plan "Schnitte AA/BB/EE" vom 27. August 2019, v04 vom 21. Januar 2020, alle mit Bewilligungsstempel der Stadt Bern; vgl. auch Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin vom 7. November 2019, Vorakten pag. 102

<sup>10</sup> Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

<sup>11</sup> Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 28. Dezember 2006

<sup>12</sup> Vorakten pag. 102

Heckenpflanzung ist massgebend. (...)"<sup>13</sup> Die Stadt Bern erwog im angefochtenen Entscheid, dass das Gebäude seitlich mit den Nachbargebäuden zusammengebaut sei. Die Anordnung des Containerunterstands und der Briefkastenanlage sei daher nur auf dem Vorland möglich. Da das Vorland in der Bauverbotszone im Strassenabstand – 3,60 m ab Rand des öffentlichen Verkehrsraums (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG, Art. 38 Abs. 1 und 2 BO) – liegt, wird damit der Strassenabstand durch die fraglichen Anlagen zwangsläufig unterschritten.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Briefkastenanlage könne genauso gut im Gebäudeinneren und die Container im Velokeller platziert werden, ohne dass die Bauherrschaft einen wesentlichen Nachteil erleide. Es ist jedoch offensichtlich, dass die Errichtung der Briefkastenanlage und des Containerunterstands im Vorland die zweckmässigste Lösung ist, da die Briefzustellung und die Abfallbeseitigung vom öffentlichen Strassenraum aus erfolgen. Eine andere, mindestens ebenso zweckmässige Anordnung ist kaum vorstellbar. Damit ist ein genügendes Interesse der Bauherrschaft an der Ausnahme gegeben.

e) Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass öffentliche Interessen, namentlich die Verkehrssicherheit, gegen die Ausnahme sprächen. Das Sichtfeld der Verkehrsteilnehmer in der K.\_\_\_\_\_strasse würde durch die Einfriedung, den Containerunterstand und die Briefkastenanlage eingeschränkt. Beispielsweise würden spielende Kinder, die sich vom Eingang der Liegenschaft auf die K.\_\_\_\_\_strasse zubewegen, für Verkehrsteilnehmer erst im allerletzten Moment sichtbar. Wegen der nahen Einmündung der L.\_\_\_\_\_strasse, der zahlreichen am Strassenrand parkierten Autos und der starken Verkehrsbelastung der K.\_\_\_\_\_strasse sei die Verkehrssituation ohnehin sehr unübersichtlich.

Gemäss dem Teilverkehrsplan MIV R.\_\_\_\_\_ / H.\_\_\_\_\_ vom August 2013<sup>14</sup> gehört die K.\_\_\_\_\_strasse zum Übergangsnetz, d.h. es findet Quartier- sowie quartierfremder Verkehr statt. Dabei beschränkt sich der Durchgangsverkehr auf ein akzeptables Ausmass.<sup>15</sup> Es herrscht Einbahnverkehr. Von der L.\_\_\_\_\_strasse kann nur nach rechts in Richtung A.\_\_\_\_\_platz abgebogen werden, nicht nach links in Richtung der Bauparzelle. Die mit dem Bauvorhaben beabsichtigte Vorlandgestaltung orientiert sich hinsichtlich Struktur und Fluchten an der bestehenden quartiertypischen Gestaltungsweise. Dementsprechend wird auch auf der Bauparzelle das Vorland mit Einfriedung, Briefkastenanlage und Containerunterstand von der Fahrbahn durch ein rund 3 m breites Trottoir getrennt. Fussgänger gelangen vom Gebäudeeingang via das Vorland auf das Trottoir und gehen dort in die gewünschte Richtung, ohne dass es zu einer Begegnung mit dem motorisierten Verkehr kommt. Eine allfällige Strassenquerung erfolgt vom Trottoir aus. Auf dem Trottoir sind die Fussgänger vor Begegnungen mit dem Motorverkehr geschützt. Daher ist keine Verkehrsgefährdung zu befürchten, wenn Automobilisten auf der K.\_\_\_\_\_strasse Personen wie z.B. spielende Kinder erst erkennen können, wenn diese auf das Trottoir gelangen.

Weitere öffentliche oder nachbarliche Interessen, die gegen die Bewilligung der Ausnahme sprechen, legen die Beschwerdeführenden nicht dar und sind auch nicht ersichtlich.

f) Die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahmebewilligung für das Bauen im Strassenabstand sind demnach erfüllt. Der angefochtene Entscheid ist diesbezüglich nicht zu beanstanden. Der von der Beschwerdegegnerin beantragte Augenschein ist entbehrlich, da die

<sup>13</sup> Vorakten pag. 335

<sup>14</sup> <https://www.bern.ch/themen/mobilitat-und-verkehr/gesamtverkehr/strategien-und-konzepte/teilverkehrsplane-miv>, S. 15 f., S. 22, S. 39

<sup>15</sup> A.a.O., S. 42 f.

wesentlichen Sachverhaltselemente aktenkundig oder aus auf dem Internet frei verfügbaren Quellen<sup>16</sup> ersichtlich sind.

Ein allfälliger Anspruch auf Lastenausgleich ist im dafür vorgesehenen Verfahren (Art. 30 f. BauG) geltend zu machen. Die Stadt Bern hat das Lastenausgleichsbegehren der Beschwerdeführenden entgegengenommen. Für den Zuspruch eines Lastenausgleichs ist die BVD nicht zuständig (Art. 31 Abs. 3 BauG). Auf das Begehren der Beschwerdeführenden, dass der mittels Ausnahmegewilligung erzielte Sondervorteil durch Lastenausgleich abgegolten werden müsse, ist nicht einzutreten.

### 3. Denkmalschutz

a) Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass sich in der Umgebung des Bauvorhabens verschiedene schützenswerte Gebäude befänden. Nach Art. 22 Abs. 3 BewD<sup>17</sup> müssten demnach die kantonalen Fachstellen einbezogen werden; namentlich sei ein Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Eine Kompetenzübertragung an die städtische Denkmalpflege sei nicht nachgewiesen.

b) Betrifft ein Bauvorhaben ein Objekt oder die Umgebung eines Objekts, das Gegenstand eines Inventars oder eines Verzeichnisses von Bund oder Kanton ist, bezieht die Baubewilligungsbehörde die kantonalen Fachstellen in jedem Fall ein (Art. 10c BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD). Die Aufgaben und Befugnisse der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege können von der Erziehungsdirektion an Gemeinden übertragen werden, die selber über eine geeignete Fachstelle für Denkmalpflege verfügen (Art. 36 Abs. 2 DPG<sup>18</sup>). Gestützt darauf hat die Erziehungsdirektion (heute Bildungs- und Kulturdirektion) mit Verfügung vom 10. Juni 2002 u.a. die Mitwirkung in Bewilligungsverfahren anstelle der kantonalen Fachstelle nach Art. 10c BauG und Art. 22 Abs. 3 BewD für das Gemeindegebiet der Stadt Bern an die Einwohnergemeinde Bern übertragen. Der Beizug der städtischen Denkmalpflege war demnach korrekt und genügend. Im angefochtenen Entscheid begründete die Stadt Bern die Zuständigkeit der städtischen Denkmalpflege nicht näher. Von den bereits im erstinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden durfte aber erwartet werden, dass ihnen die erwähnte Delegationsmöglichkeit bekannt war.<sup>19</sup> Die Stadt Bern durfte ohne Verletzung der Begründungspflicht auf nähere Erläuterungen dazu verzichten. Im Beschwerdeverfahren haben die Stadt Bern und die Beschwerdegegnerin Kopien der Verfügung vom 10. Juni 2002 zu den Akten gereicht. Dazu haben sich die Beschwerdeführenden nicht mehr geäußert.

c) Im angefochtenen Entscheid wird die Stellungnahme der städtischen Denkmalpflege wie folgt wiedergegeben:

"Das Umbauprojekt bezieht sich mit seiner Gliederung, Geschossigkeit und Gestaltung auf den Ursprungsbau an der K.\_\_\_\_\_strasse, der 1889 vom Architekten B.\_\_\_\_\_ erstellt worden ist und der mit dem Umbau vom 1951 seinen typischen architektonischen Ausdruck verloren hat. Der geplante Umbau ist damit eine Referenz an die Erstbebauung des R.\_\_\_\_\_. Er nimmt aus denkmalpflegerischer Sicht angemessenen Rücksicht auf die inventarisierten Nachbargebäude und auf die städtebauliche Situation. Es kann keine Beeinträchtigung von eingestuften Objekten des Bauinventars festgestellt werden."

<sup>16</sup> Insbesondere [www.be.ch/geoportal](http://www.be.ch/geoportal), Basiskarte mit Orthofoto; <https://map.bern.ch>, Stadtplan

<sup>17</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

<sup>18</sup> Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41)

<sup>19</sup> Vgl. auch den Hinweis auf die Aufgaben- und Befugnisübertragung an die Denkmalpflege der Stadt Bern bei Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 17

An dieser gut nachvollziehbaren Beurteilung üben die Beschwerdeführenden keine substantielle Kritik. Zusätzliche Beweismassnahmen, namentlich der beantragte Beizug der kantonalen Denkmalpflege im Beschwerdeverfahren,<sup>20</sup> sind nicht nötig.

#### 4. Ortsbildschutz

a) Die Beschwerdeführenden behaupten, die atypische Konstruktion des Bauvorhabens erscheine als Fremdkörper im Quartier- und Ortsbild. Es werde ein sehr auffälliger Gegensatz zu den im Quartier ursprünglich bestehenden Bauten geschaffen. Die Stadtbildkommission habe das Projekt als "gestalterisch anspruchsvoll" bezeichnet und gefordert, dieses sei "weiter zu bearbeiten". Die Stadt Bern habe die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid mittels Auflage verpflichtet, die Detailgestaltung der Aussenhülle im Sinne der Empfehlung der Stadtbildkommission in der Ausführungsplanung in Bezug auf die Materialisierung und Farbgebung weiter zu bearbeiten. Die Beschwerdeführenden leiten daraus ab, dass das Baugesuch in ästhetisch so wichtigen Punkten wie der Materialisierung und der Farbgebung nicht vollständig war und die Stadtbildkommission das Bauvorhaben gar nicht abschliessend habe beurteilen können.

b) Die Stadt Bern hat die Bedeutung des Bauvorhabens für das Orts- und Quartierbild erkannt und dieses gestützt auf Art. 22 Abs. 2 BewD der Stadtbildkommission Bern (SBK) vorgelegt. Diese hat in ihrer Stellungnahme das Projekt als gestalterisch anspruchsvoll bezeichnet, dem Vorhaben aber auch einen hohen architektonischen Anspruch attestiert und festgehalten, dieses trage zur städtebaulichen Verbesserung der Situation bei.<sup>21</sup> Es besteht kein Anlass, an dieser Einschätzung der Fachbehörde zu zweifeln. Die Beschwerdeführenden beschränken sich darauf, diese pauschal zu bestreiten, ohne darzulegen, welche gestalterischen Elemente als störend empfunden werden sollen. Dies ist auch nicht erkennbar. Vielmehr ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass der mit dem Bauvorhaben geschaffene Bezug zum Ursprungsbau eine architektonische Aufwertung bewirkt, welche dem Orts- und Quartierbild zugute kommt.

c) Die Beschwerdegegnerin weist in ihrer Beschwerdeantwort darauf hin, dass sie im erstinstanzlichen Verfahren ein Farb- und Materialkonzept u.a. für die Nordfassade eingereicht habe. Dieses wurde mit den übrigen Baugesuchsunterlagen zur Einsicht aufgelegt.<sup>22</sup> Die SBK hat in ihrer Stellungnahme festgehalten, dass die offenen Fragen im Wesentlichen geklärt seien. Das Gelingen des Projekts hänge wesentlich von der Detailpflege und Materialisierung ab; sie empfehle, das Projekt auf dem erreichten Stand weiter zu bearbeiten.<sup>23</sup> Demnach war eine Beurteilung durch die SBK gestützt auf die Klärung der wesentlichen Fragen möglich, und die Empfehlung betraf noch gestalterische Details.

d) Ausnahme- und Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Bedingungen oder

---

<sup>20</sup> Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 17

<sup>21</sup> Vorakten pag. 338

<sup>22</sup> Vorakten pag. 123

<sup>23</sup> Vorakten pag. 338

Auflagen geheilt werden. Bedingungen und Auflagen zu einer Baubewilligung kommen aber bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Sie sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.<sup>24</sup> Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.

Die von der Stadt Bern formulierte Auflage ist unter diesen Gesichtspunkten in keiner Weise zu beanstanden. Das Projekt ist unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes bewilligungsfähig, da die für eine Beurteilung durch die SBK wesentlichen Fragen geklärt sind, diese Beurteilung positiv ausgefallen ist und kein Anlass besteht, an dieser Einschätzung zu zweifeln. Details der Gestaltung können unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes mittels Auflage geregelt werden, wobei die Stadt Bern die Auflage zutreffend auf die Gestaltung der Aussenhülle beschränkt hat.

e) Der von der Beschwerdegegnerin beantragte Augenschein zur Frage des Ortsbildschutzes ist verzichtbar, da eine Beurteilung gestützt auf die Akten erfolgen kann.

## 5. Immissionen; Beeinträchtigung der Privatsphäre

a) Die Beschwerdeführenden befürchten, dass die beabsichtigte Nutzung mit massiven ideellen Immissionen zulasten ihrer Privatsphäre einhergehe. Welche ideellen Immissionen mit der beabsichtigten Nutzung verbunden sein könnten, bleibt allerdings im Dunklen. Öffentlich-rechtlich sind nicht jegliche, sondern nur zonenwidrige oder gegen die Umweltschutzvorschriften verstossende Immissionen untersagt (Art. 89 BauV). Vorliegend bestehen keine Hinweise auf unzulässige Immissionen. Das Gebäude soll als Wohn- und Bürogebäude umgenutzt werden, mit einem Wohnanteil von rund 37 %.<sup>25</sup> Dies ist zonenkonform. Die Dienstleistungszone (D) ist für Arbeitsnutzungen bestimmt (Art. 22 Abs. 1 BO); Wohnnutzungen im hier vorgesehenen Umfang sind erlaubt (Art. 22 Abs. 3 BO). Die vorgesehene Wohn- und Büronutzung ist ideell unproblematisch.

Soweit die Beschwerdeführenden eine Beeinträchtigung ihrer Privatsphäre infolge Einsehbarkeit ihres Gartens und eines Teils ihrer Wohnräume vom Baugrundstück aus befürchten, ist der Vorinstanz beizupflichten, dass darin keine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erblicken ist. Der privatrechtliche Persönlichkeitsschutz ist im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen. Die Stadt Bern hat dieses Anliegen zutreffend als Rechtsverwahrung entgegengenommen.

Der von beiden Seiten beantragte Augenschein würde diesbezüglich keine zusätzlichen Erkenntnisse bringen, weshalb darauf verzichtet werden kann.

b) Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, das Bauvorhaben sei nicht genügend auf mögliche Lärmimmissionen geprüft worden. Die Ausrichtung der Balkone und der Dachterrasse zum Grundstück der Beschwerdeführenden hin liessen befürchten, dass künftig mit zuweilen erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen sei. Entsprechendes gelte für allfällige Abluft aus

<sup>24</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a

<sup>25</sup> Vorakten pag. 117 ff.

Lüftungsanlagen oder Raumheizung. Es sei nicht konkret nachgewiesen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss der Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere der Lärmschutzverordnung, während des Bauvorgangs und danach eingehalten würden.

c) Die Beschwerdegegnerin führt aus, gemäss einem Dienstbarkeitsvertrag vom 1. September 1967 sei die Eigentümerschaft der Bauparzelle dinglich verpflichtet, die Terrasse zu keinen Zeiten als Pausenplatz für Besucher zu benützen; überhaupt sei auf der Terrasse jeder unnötige Lärm zu vermeiden. Mit dem Bauvorhaben sei keine Nutzung verbunden, die dieser Dienstbarkeit widerspreche.

Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Dienstbarkeit nicht zu prüfen. In der Dienstleistungszone mit ES II sind normale Immissionen des gesellschaftlichen Zusammenlebens wie Gespräche unter Personen, die sich in Aussenbereichen einer Liegenschaft aufhalten, ohne weiteres zonenkonform und von den Nachbarn zu dulden.<sup>26</sup> Diesbezüglich erscheint die mit dem Bauvorhaben beabsichtigte Nutzung für Wohn- und Büro Zwecke weniger problematisch als die frühere Nutzung als Sonntagsschule, welche offenbar Anlass zur erwähnten Dienstbarkeitsregelung gab.<sup>27</sup>

d) Geräusche aus Heizungs- und Lüftungsanlagen unterliegen den Belastungsgrenzwerten für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV.<sup>28</sup> Neue ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die Planungswerte eingehalten sind; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen (Art. 25 Abs. 1 USG<sup>29</sup>). Die Planungswerte liegen in der ES II bei 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Darüber hinaus müssen Lärmimmissionen im Rahmen der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG).

Im angefochtenen Entscheid wird die Beschwerdegegnerin mittels Auflage verpflichtet, die Lärmemissionen der neu einzurichtenden oder zu erneuernden haustechnischen Anlagen (Zu- und Abluftanlagen, Heizung usw.) so weit zu beschränken, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sei, mindestens aber so weit, dass ihre Lärmeinwirkungen (Summe aller Anlagen) bei den betroffenen Wohn- oder Arbeitsräumen den Wert von Grundgeräusch tags 45 dB(A) / nachts 35 dB(A) nicht überschreitet. Letztere Werte entsprechen den Vorsorgewerten der Stadt Bern.<sup>30</sup>

Die Aussenluftanlage (bestehend) und die Fortluftanlage (neu) befinden sich gemäss dem Umgebungsplan<sup>31</sup> im Aussenbereich an der südlichen Parzellengrenze. Daran schliesst auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. M.\_\_\_\_\_ ein Parkplatz und in einigen Metern Entfernung ein Geschäftshaus an.<sup>32</sup> Die Distanz zwischen der neuen Fortluftanlage und dem Grundstück der Beschwerdeführenden beträgt rund 20 m. Ein aus immissionsrechtlicher Sicht vorteilhafter Standort ist nicht ersichtlich. Von der geplanten Erdsondenheizung sind keine Emissionen ausserhalb des Gebäudes zu erwarten. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass im erstinstanzlichen Verfahren auf nähere präventive Abklärungen betreffend Lärm oder allfälligen anderen Immissionen (bspw. Gerüche aus der Fortluftanlage) verzichtet wurde. Für die Einholung eines Lärmgutachtens besteht auch im Beschwerdeverfahren kein Anlass.

<sup>26</sup> Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31a

<sup>27</sup> Vgl. Beschwerdeantwort vom 17. September 2020 S. 13

<sup>28</sup> Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

<sup>29</sup> Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

<sup>30</sup> Vgl. <https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/larm/downloads-und-links>

<sup>31</sup> Vom 27. August 2019, v03 6. November 2019, mit Bewilligungsstempel der Stadt Bern; vgl. auch Vorakten pag. 17 und 18

<sup>32</sup> Vgl. Orthofoto auf [www.be.ch/geoportal](http://www.be.ch/geoportal), Basiskarte; Grundstücksinformationen gemäss Grundstücksinformationssystem Grudis

Ein nachträgliches baupolizeiliches Einschreiten in dem Fall, dass bei oder nach der Bauausführung Immissionen auftreten, welche den Auflagen bzw. den Umweltschutzvorschriften zuwiderlaufen, bleibt möglich.

e) Die Beschwerdegegnerin ist auch ohne besondere Anordnung verpflichtet, bei der Umsetzung des Bauvorhabens die Sicherheitsvorschriften und die Regeln der Baukunde einzuhalten. Ein Baustelleninstallationsplan ist im Baubewilligungsverfahren abgesehen von hier nicht gegebenen Spezialfällen (Art. 15 BewD) nicht erforderlich. Baulärm, der in Art, Stärke und Dauer nicht aussergewöhnlich ist, müssen die Beschwerdeführenden in Kauf nehmen.<sup>33</sup> Dasselbe gilt für weitere mit der Erstellung von Bauten und Anlagen verbundene Immissionen wie beispielsweise die Erschwerung des Zugangs zu benachbarten Liegenschaften. Es bestehen keine Hinweise dafür, dass von der Baustelle Einwirkungen zu erwarten sind, die nach ihrer Art, Stärke oder Dauer aussergewöhnlich sind. Ohnehin könnten die Beschwerdeführenden daraus keinen Anspruch auf Verweigerung der Baubewilligung ableiten, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des öffentlichen Rechts entspricht. Solche Immissionen begründen allenfalls eine Schadenersatzpflicht des Bauherrn gegenüber den Nachbarn,<sup>34</sup> welche vorliegend aus Zuständigkeitsgründen nicht zu prüfen ist.

## 6. Abstellplätze

a) Die Beschwerdegegnerin errechnete für das Bauvorhaben gestützt auf Art. 49 ff. BauV<sup>35</sup> einen Bedarf von 17-42 Parkplätzen für Motorfahrzeuge. Bei der bestehenden Nutzung beträgt die Bandbreite 36-57 Parkplätze; tatsächlich vorhanden sind deren 7,<sup>36</sup> die als Senkrechtparkplätze im Vorland angeordnet sind und bis auf das Trottoir ragen.<sup>37</sup> Die Beschwerdegegnerin ersuchte die Stadt Bern um Bewilligung einer Reduktion der Parkplätze auf null, indem die vorhandenen 7 Parkplätze aufgehoben und keine neuen erstellt werden. Zur Begründung führte sie an, das Vorland solle entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes im Voranfrageverfahren quartiertypisch und gemäss dem ursprünglichen Zustand mit Sockelmauer, Hecken und Staketenzaun realisiert werden. Die Erstellung von Abstellplätzen im Vorlandbereich sei daher nicht möglich. Die Liegenschaft sei hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.<sup>38</sup>

Die Stadt Bern gewährte die nachgesuchte Herabsetzung der Parkplatzzahl. Sie hielt fest, dass sich unweit des Baugrundstücks Haltestellen der Tramlinien N.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_ und P.\_\_\_\_\_ befänden sowie eine Haltestelle der Buslinie Q.\_\_\_\_\_. Alle verkehrten mit dichtem Takt. Die neue Nutzung verursache dem Quartier ein geringeres Verkehrsaufkommen als die bisherige. Gestützt auf Art. 54 Abs. 1 Bst. c BauV sei damit die Herabsetzung gerechtfertigt.

Die Beschwerdeführenden kritisieren, die Erschliessung des Bauvorhabens mit dem öffentlichen Verkehr sei keineswegs überdurchschnittlich, wie dies beispielsweise direkt neben dem Hauptbahnhof der Fall wäre. Es sei nicht damit zu rechnen, dass Besucher, Lieferanten, Servicedienstleister, Kunden der im Gebäude angesiedelten Dienstleistungsbetriebe etc. mit dem öffentlichen Verkehr anreisen. Die Bewohner, Benutzer, Gäste und Besucher müssten auf andere Parkmöglichkeiten in der Umgebung ausweichen, womit diese zulasten der Anwohner

<sup>33</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31i

<sup>34</sup> Vgl. dazu BGE 114 II 230; BGE 113 Ia 357, E. 3; BGE 91 II 106, E. 2

<sup>35</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>36</sup> Vorakten pag. 56

<sup>37</sup> Vgl. Orthofoto auf [www.be.ch/geoportal](http://www.be.ch/geoportal), Basiskarte; Vorakten pag. 327

<sup>38</sup> Vorakten pag. 103

überlastet würden. Vor diesem Hintergrund sei nebensächlich, wie sehr die Parkplätze im Verhältnis zum Bestehenden reduziert werden sollten.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG).

Nach Art. 49 ff. BauV wird die Anzahl der Abstellplätze durch eine Bandbreite begrenzt, welche namentlich die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucherinnen und Besucher sowie der Behinderten umfasst. Innerhalb der Bandbreite legt die Bauherrschaft die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 und 2 BauV). Die Vorschriften unterscheiden zwischen Wohn- und übrigen Nutzungen (Art. 51 und 52 BauV). Bei den letzteren werden wiederum verschiedene Nutzungsarten unterschieden; zudem wirkt sich auf die Berechnung der Bandbreite aus, ob das Bauvorhaben in einer Stadt oder Agglomeration oder aber im übrigen Kantonsgebiet liegt. Im Grundsatz sind demnach die Besonderheiten, die sich namentlich aus einer städtischen Lage ergeben (beengte Verhältnisse; Angebote des öffentlichen Verkehrs) bei der gesetzlichen Definition der Bandbreite bereits berücksichtigt. Dies hindert aber nicht, dass bei Vorliegen besonderer Verhältnisse von den Bandbreiten nach oben oder unten abgewichen werden kann. Eine solche Abweichung ist nach Art. 54 Bst. c BauV u.a. möglich, wenn das Vorhaben in der Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist. Es handelt sich rechtlich nicht um eine Ausnahme nach Art. 26 BauG, sondern um eine Ermächtigungsnorm, die unter den genannten Voraussetzungen ausdrücklich zur Abweichung ermächtigt. Die Aufzählung möglicher Abweichungsgründe in Art. 54 BauV ist beispielhaft; auch andere besondere Gründe, die ein Bauvorhaben hinsichtlich des Parkplatzbedarfs als deutlich über- oder unterdurchschnittlich erscheinen lassen, können eine Abweichung rechtfertigen.<sup>39</sup> Inwieweit von der vorgesehenen Bandbreite abgewichen darf, wird nicht gesetzlich geregelt. Das Mass der Abweichung richtet sich nach den Abweichungsgründen und dem Ausmass, in dem der Parkplatzbedarf vom Durchschnitt abweicht. Ob die Parkplatzzahl bis auf null herabgesetzt werden darf, ist unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes im Einzelfall zu prüfen.

c) Das Baugrundstück befindet sich in einem Bereich mit der ÖV-Güteklasse B.<sup>40</sup> Der kantonale Richtplan<sup>41</sup> unterscheidet die ÖV-Güteklassen A-F, wobei die Güteklasse A nur in grosser Nähe zu Bahn- oder S-Bahn-Haltestellen erreicht werden kann. Der ÖV-Güteklasse A sind in der Stadt Bern die Quartiere rund um den Hauptbahnhof, den Bahnhof Wankdorf und den Bahnhof Europaplatz zugeordnet. Die Güteklasse B kann auch in der Nähe (bis 400 m) von Tram- oder Bushaltestellen erreicht werden, sofern diese mit einem Kursintervall von bis zu 10 Minuten verkehren. Für die Ermittlung des Kursintervalls werden alle Abfahrten in der Hauptrichtung der Verkehrsmittelgruppe (hier Tram und Bus) berücksichtigt. Bestehen mehrere Tram- und Buslinien mit Kursintervallen von bis zu 10 Minuten, führt dies aber nicht zu einer Erhöhung der Güteklasse. Unterschiede in der ÖV-Anbindung können also auch innerhalb einer Güteklasse bestehen.

Für die geplante Nutzung des Baugrundstücks (Wohnungen, Büros) ist mit der Anbindung an vier jeweils dicht getaktete Linien des öffentlichen Stadtverkehrs von einer sehr guten Erschliessung durch den ÖV auszugehen. Die fraglichen Linien verkehren alle direkt zum

<sup>39</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 16

<sup>40</sup> Vgl. Karte "Öffentlicher Verkehr" auf [www.be.ch/geoportal](http://www.be.ch/geoportal)

<sup>41</sup> Abrufbar unter [https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler\\_richtplan.html](https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler_richtplan.html), Massnahmen B\_10; vgl. auch Informationsblatt "Der öffentliche Verkehr im Geoportal des Kantons Bern", abrufbar unter <https://www.bve.be.ch/bve/de/index/direktion/organisation/aoev/downloads/publikationen.html>

Hauptbahnhof.<sup>42</sup> Zudem ist die Innenstadt mit Amtsstellen, Post, Einkaufsmöglichkeiten etc. vom Baugrundstück aus in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Es ist notorisch, dass in verschiedenen Quartieren der Stadt Bern aufgrund der urbanen, beengten Verhältnisse und gleichzeitig gutem ÖV-Angebot zahlreiche Liegenschaften gänzlich ohne eigene Parkplätze auskommen. Die Anwohnerinnen und Anwohner, Arbeitnehmenden sowie Besucherinnen und Besucher gelangen mit dem öffentlichen Verkehr, mit dem Fahrrad oder zu Fuss zu diesen Liegenschaften oder stellen ihre Motorfahrzeuge auf öffentlichen Parkplätzen ab. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber hinsichtlich der Anwendung von Art. 54 Bst. c BauV solche Verhältnisse vor Augen hatte. Auch bei der hier in Frage stehenden Liegenschaft drängt sich eine Anreise mit dem öffentlichen Verkehr, zu Fuss oder mit dem Fahrrad auf. Zwar attestiert der erwähnte Teilverkehrsplan MIV dem Stadtteil R.\_\_\_\_\_/ H.\_\_\_\_\_, generell verhältnismässig geringe Anteile Fuss- und Veloverkehr; es handle sich um den am stärksten motorisierten Stadtteil von Bern.<sup>43</sup> Die Bauliegenschaft befindet sich aber am äusseren Rand dieses Stadtteils in unmittelbarer Nähe zur R.\_\_\_\_\_-brücke und zur Innenstadt, wo aufgrund der Beschränkungen für den motorisierten Individualverkehr die Fortbewegung mit dem öffentlichen Verkehr, zu Fuss oder per Fahrrad deutlich vorteilhafter ist. Es liegen daher besondere Verhältnisse vor, die ein Abweichen von der Bandbreite im Sinne von Art. 54 BauV rechtfertigen.

d) Zu der urbanen und zentrumsnahen Lage des Baugrundstücks kommt vorliegend hinzu, dass kein Neubau, sondern der Umbau einer bereits bestehenden Liegenschaft geplant ist. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind damit naturgemäss begrenzt, besonders im Bereich der Bauklasse E, wo sich ein Umbau grundsätzlich an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten hat (Art. 56 Abs. 1 BO). Schon jetzt verfügt die Liegenschaft über deutlich zu wenige Parkplätze. Bei einer Vorlandtiefe von nur 3,60 m können zudem keine Senkrecht- oder Schrägparkfelder vor der Liegenschaft erstellt werden, die in ihren Abmessungen der VSS-Norm 40 291a "Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen", Ziff. 12 bzw. Tab. 3 entsprechen und nicht auf das Trottoir ragen. Der Bau einer Einstellhalle wäre zulässig (Art. 56 Abs. 2 BO), jedoch bei bestehenden Gebäuden regelmässig schwierig und sehr aufwendig, was die Beschwerdegegnerin auch vorliegend geltend macht.<sup>44</sup> Nebst bautechnischen Herausforderungen dürfte hier auch die Planung einer verkehrssicheren Ausfahrt auf die Strasse problematisch sein. Das Vorland ist sehr knapp bemessen, da Standort und Volumetrie des Gebäudes beibehalten werden müssen.

Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben einen hohen gestalterischen Anspruch hat, der gemäss der einleuchtenden Stellungnahme des Stadtplanungsamts im Vorabklärungsverfahren<sup>45</sup> eine quartiertypische Vorlandgestaltung mit Sockelmauer, Staketenzaun und Heckenpflanzung erfordert. Im Gemeindegebiet der Stadt Bern ist der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage – also hier dem Trottoir – als Garten zu gestalten (Art. 11 Abs. 1 BO; vgl. auch Art. 16 Abs. 3 BauG). Nur in Ausnahmefällen darf ein Teil des Vorlandes als Parkierfläche benützt und gestaltet werden. Vorausgesetzt ist, dass die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden (Art. 11 Abs. 3 BO). Vorliegend würde aber das angestrebte quartiertypische Bild durch das Anbringen von – auch nur wenigen – Parkierflächen im Vorland massiv beeinträchtigt.

---

<sup>42</sup> Vgl. Netzplan und Fahrpläne auf [www.bernmobil.ch](http://www.bernmobil.ch)

<sup>43</sup> S. 14

<sup>44</sup> Beschwerdeantwort S. 8

<sup>45</sup> Vorakten pag. 335

e) Nach dem Gesagten liegen mit der urbanen Lage, der sehr guten ÖV-Erschliessung des Baugrundstücks, der guten Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuss und per Fahrrad und der faktischen Unmöglichkeit, normkonforme Parkplätze unter gleichzeitiger Einhaltung der Bauklassen- und Gestaltungsvorschriften zu erstellen, besondere Gründe vor, die im Sinne von Art. 54 BauV eine Herabsetzung der erforderlichen Anzahl Parkplätze bis auf null rechtfertigen.

Die Beschwerdeführenden machen zwar zu Recht geltend, dass auch beim Baugrundstück auf Anreisen mit dem motorisierten Individualverkehr nicht vollkommen verzichtet werden könne. Zu denken ist etwa an die Anreise gebrechlicher oder behinderter Personen, Anlieferungen, motorisiert anreisende Handwerker, Notfalldienste o.ä. Diesen stehen die in der Umgebung des Baugrundstücks zahlreich vorhandenen öffentlichen Parkplätze (blaue und weisse Parkplätze u.a. in der K.\_\_\_\_\_strasse; Behindertenparkplatz beim A.\_\_\_\_\_platz; Schwerverkehrparkplatz direkt gegenüber dem Baugrundstück)<sup>46</sup> zur Verfügung. Auf deren Nutzung haben die bisherigen Anwohner keinen besseren Anspruch als die Bewohner, Benutzer und Besucher der Bauliegenschaft. Verkehrsgefährdende Zustände auf der K.\_\_\_\_\_strasse sind nicht zu befürchten. Es handelt sich um eine Quartierstrasse im Übergangsnetz zwischen der Basiserschliessung und den verkehrsberuhigten Quartierzellen. Es gilt Einbahnverkehr. Bei Berücksichtigung dieser Umstände führen die aufgrund des Bauvorhabens zu erwartenden einzelnen An- und Wegfahrten beim Baugrundstück mit Ein- und Ausstiegsbewegungen (bspw. bei Verwendung von Taxis) oder Parkplatzsuchverkehr nicht zu einer unverhältnismässigen Belastung. Mit dem Bauvorhaben wird ja nicht nur das Parkplatzangebot, sondern auch der Parkplatzbedarf verringert. Der Fussgängerverkehr erfährt eine Verbesserung, indem die bestehenden, auf das Trottoir ragenden Parkplätze<sup>47</sup> entfallen. Gemäss Auflage im angefochtenen Entscheid ist die Anlieferung (exkl. Zügel) auf dem Trottoir untersagt.<sup>48</sup> Demnach sprechen keine wesentlichen Gründe der Verkehrssicherheit gegen die beantragte Reduktion der erforderlichen Parkplatzzahl auf null. Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz bleibt gewahrt.

f) Da die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen aus den Akten und öffentlich zugänglichen Informationsquellen ersichtlich sind, kann auf den von der Beschwerdegegnerin beantragten Augenschein verzichtet werden.

## 7. Brandschutz, Fluchtweg

a) Die Beschwerdeführenden kritisieren, die Vorinstanz sei mit keinem Wort auf die in der Einsprache angesprochene Thematik des Fluchtwegs der Beschwerdeführenden im Brandfall eingegangen. Der Fluchtweg von den Räumlichkeiten im zweiten Stock der Liegenschaft der Beschwerdeführenden führe seit Jahrzehnten über eine Feuerleiter auf das Dach bzw. die Terrasse der Bauliegenschaft. Die vorgesehene Terrasse und deren Infrastruktur (Geländer, Bepflanzung, Abgrenzungen etc.) im ersten Stock der Bauliegenschaft behindere oder verunmögliche gar den Fluchtweg der Beschwerdeführenden über die fragliche Feuerleiter. Dies verstosse gegen die Brandschutznormen. Die Beschwerdeführenden würden den Anspruch auf den Fluchtweg gegebenenfalls auf dem Zivilweg durchsetzen.

Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass eine privat- oder öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, wonach der gegebene Zustand mit dem Fluchtweg über die Terrasse der

<sup>46</sup> Vgl. map.bern.ch/stadtplan, Lasche "Verkehr, Mobilität"

<sup>47</sup> Vgl. Vorakten pag. 327

<sup>48</sup> Angefochtener Entscheid S. 10

Bauliegenschaft erhalten werden müsste. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, warum der heutige Fluchtweg nach dem geplanten Umbau nicht mehr begangen werden könnte.

b) Im erstinstanzlichen Verfahren hatten die Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit ihrer Legitimation auf den Fluchtweg vom zweiten Stock ihrer Liegenschaft über die Bauliegenschaft hingewiesen.<sup>49</sup> Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dazu keine eingehenden Ausführungen machte, da sie die Einsprachelegitimation der Beschwerdeführenden ja anerkannte.

c) Im Beschwerdeverfahren machen die Beschwerdeführenden nun geltend, dass Brandschutzvorschriften verletzt würden.

Nach Art. 3 FFG<sup>50</sup> und Art. 2 FFV<sup>51</sup> sind u.a. Gebäude so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass Feuerschäden bestmöglich verhütet werden, um vorab die Sicherheit von Mensch und Tier zu gewährleisten. Verlangt wird, dass Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik gegen Feuer geschützt sind, der Entstehung und Ausbreitung von Bränden und Explosionen vorgebeugt wird und die Sicherheit von Personen und Tieren im Brandfall sowie der Rettungskräfte im Interventionsfall gewährleistet ist. Die Feuerschutzaufgaben und Bedingungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt (Art. 6 FFG, Art. 4 Abs. 3 FFV). Ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens sind die Eigentümerinnen und Eigentümer für Funktion, Wirksamkeit und Unterhalt der Feuerschutzmassnahmen verantwortlich; festgestellte Mängel sind ohne Verzug zu beheben (Art. 11 Abs. 1 und 2 FFV).

Demnach liegt es grundsätzlich in der Verantwortung der Beschwerdeführenden, einen tauglichen Fluchtweg aus dem zweiten Stock ihres Gebäudes sicherzustellen. Im Baubewilligungsverfahren der Beschwerdegegnerin ist u.a. zu prüfen, ob die Sicherheit von Personen gewährleistet bleibt. Dies wäre nicht der Fall, wenn mit dem Bauvorhaben der einzig mögliche Fluchtweg eines anderen bewohnten Gebäudes vereitelt würde. Dass dies hier zutrifft, legen die Beschwerdeführenden jedoch nicht dar. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb ein Fluchtweg aus dem zweiten Stock ihres Gebäudes nicht im Gebäudeinneren oder anderweitig auf ihrem eigenen Grundstück realisiert werden könnte. Allfällige privatrechtliche Ansprüche der Beschwerdeführenden auf eine Aufrechterhaltung des bestehenden Fluchtwegs sind im Baubeschwerdeverfahren nicht zu überprüfen. Die Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden wurde im angefochtenen Entscheid angemerkt. Im Übrigen ist nicht erkennbar, inwiefern der bestehende Fluchtweg durch das Bauvorhaben behindert würde. Ein Gelände besteht bereits heute; geplante hinderliche Bepflanzungen oder Abgrenzungen sind nicht ersichtlich.

c) Der Antrag der Beschwerdeführenden auf Einholung eines Lärmgutachtens im Zusammenhang mit dem Brandschutz<sup>52</sup> wurde wohl irrtümlich gestellt. Diesbezüglich wird auf Erwägung 5 hiavor verwiesen.

## 8. Hindernisfreies Bauen

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden kann das Bauvorhaben nicht bewilligt werden, weil gemäss Fachbericht der Procap, Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern, diverse Beurteilungskriterien nicht definitiv bewertet werden können, weil dazu keine Angaben in den

---

<sup>49</sup> Vorakten pag. 258 f.

<sup>50</sup> Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG; BSG 871.11)

<sup>51</sup> Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV; BSG 871.111)

<sup>52</sup> Beschwerde S. 15

Baugesuchsunterlagen vorhanden sind. Dies betreffe beispielsweise den Empfang / Schalter, Bedienelemente, Briefkasten und Sonnerie etc.

b) Die Procap hat zu diesen und weiteren Beurteilungselementen festgehalten, dass keine Angaben in den Baugesuchsunterlagen enthalten seien. Sie hat die jeweiligen Beurteilungskriterien aufgelistet und beantragt, dass die Beschwerdegegnerin mittels Auflage zu verpflichtet sei, diese bei der Ausführungsplanung zu beachten. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid die Auflagen gemäss Fachbericht der Procap zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt.

c) Wie in Erwägung 4d) dargelegt wurde, kann eine Baubewilligung mit Nebenbestimmungen, namentlich Auflagen verbunden werden, wenn ein Bauvorhaben je nach seiner Gestaltung oder Einrichtung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein kann. Nebenbestimmungen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern, und sind insoweit gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.

Die Beschwerdeführenden üben an den Einschätzungen der Procap in deren Fachbericht keine Kritik, und es besteht auch kein Anlass, an diesen zu zweifeln. Auf den in diesem Zusammenhang beantragten Augenschein kann daher verzichtet werden. Da das Projekt und nicht das bestehende Gebäude zu beurteilen ist, würde ein Augenschein diesbezüglich ohnehin keine nützlichen Erkenntnisse liefern.

Mit der Übernahme der im Fachbericht der Procap formulierten Auflagen in den Bauentscheid wurde die Beschwerdegegnerin verbindlich zur Ausgestaltung gemäss den von der Procap angeführten Beurteilungskriterien verpflichtet. Damit wird das hindernisfreie Bauen gewährleistet, d.h. es ist sichergestellt, dass das Bauvorhaben vorschriftskonform umgesetzt wird. Die Rüge der Beschwerdeführer ist unbegründet.

## 9. Erhöhung der Dachoberkante

a) Für das Baugrundstück gelten die Vorschriften der Bauklasse E. Art. 56 Abs. 1 BO schreibt unter der Marginalie "Bauklasse E; Regel" vor: "In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten". Gemäss Art. 56 Abs. 2 BO sind u.a. Dachausbauten unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften von Art. 6 BO zulässig. Art. 57 BO regelt gemäss der Marginalie "Sonderfälle" der Bauklasse E. Nach dessen Abs. 1 sind Abweichungen vom Standort und von der Volumetrie zulässig, wenn dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erzielt wird und das Nutzungsmass unverändert bleibt. Es gelten die baupolizeilichen Masse der dem bestehenden Gebäude entsprechenden Bauklasse (Abs. 4).

Das Projekt sieht neue Dachaufbauten (Lukarnen), die teilweise Anhebung des Dachs und die Schaffung einer Dachterrasse vor. Die Dachoberkante wird um 0,80 m erhöht.<sup>53</sup> Die Vorinstanz hat die Abweichung gestützt auf die Stellungnahme der Stadtbildkommission, wonach das Projekt einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung der Situation leistet, als zulässig erachtet; das Nutzungsmass bleibe unverändert.

---

<sup>53</sup> Plan "Dachterrasse" vom 27. August 2019, v03 vom 6. November 2019; Schnitt AA' auf dem Plan "Schnitte AA / BB / EE" vom 27. August 2019, v04 vom 21. Januar 2020; Schnitt CC' auf dem Plan "Schnitte CC / DD", v04 vom 21. Januar 2020; Plan "Nordfassade" vom 27. August 2019, v03 vom 6. November 2019; Plan "Ost-/West-/Südfassade" vom 27. August 2019, v03 vom 6. November 2019; alle mit Bewilligungsstempel der Stadt Bern

b) Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass die Erhöhung der Dachoberkante eine bessere städtebauliche Lösung bewirkt. Die Erhöhung der Dachoberkante diene alleine der Beschwerdegegnerin, die damit eine Dachterrasse nach ihren Vorstellungen realisieren könne.

c) Die Stadtbildkommission hatte im Voranfrageverfahren festgehalten, der eingeschlagene, architektonisch bemerkenswerte und eigenständige Weg habe grundsätzlich das Potenzial zu einer städtebaulichen Verbesserung. Sie empfahl, bei der Weiterbearbeitung verschiedenen Aspekten besondere Beachtung zu schenken, darunter dem Umstand, dass die Erhöhung des Daches der Regel der Bauklasse E zuwiderlaufe.<sup>54</sup> Zum eingereichten Projekt hielt sie fest, sie bedanke sich für die Vertiefung des Projekts, die nachgelieferten Unterlagen und die aufschlussreiche Präsentation. Zusammen mit den vorgestellten Referenzen trügen diese wesentlich zur Klärung offener Fragen des gestalterisch anspruchsvollen Projekts bei. Aus Sicht der SBK habe das Projekt einen hohen architektonischen Anspruch, dessen Gelingen wesentlich von der Detailpflege und Materialisierung abhängen werde. Die SBK empfehle, das Projekt auf dem erreichten Stand weiter zu bearbeiten. Auf dem vorgelegten Stand leiste das Projekt einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung der Situation.<sup>55</sup>

Demnach hat sich das städtebauliche Potenzial des Voranfrageprojekts soweit konkretisiert, dass das als Baugesuch eingereichte Projekt als städtebauliche Verbesserung bewertet werden konnte. Die Beschwerdeführenden nennen keine Gründe, die Anlass zum Zweifel an der Einschätzung der Stadtbildkommission geben. Dass der Beschwerdegegnerin ermöglicht wird, eine Dachterrasse nach ihren Vorstellungen zu realisieren, spricht nicht gegen die beantragte Gestaltung mit der Erhöhung der Dachoberkante. Ebenso wenig ist entscheidend, ob die Erhöhung der Dachoberkante um 0,80 m eine Sichteinschränkung oder Lichtreduktion für die Beschwerdeführenden verursacht; darin läge keine Verletzung baurechtlicher Vorschriften. Entscheidend ist vielmehr – da das Nutzungsmass unbestrittenermassen unverändert bleibt – die städtebauliche Qualität des Projekts. Das Bauvorhaben bildet in gestalterischer Hinsicht ein Ganzes, das von der Stadtbildkommission überzeugend als städtebauliche Verbesserung und somit als Sonderfall im Sinne von Art. 57 BO bewertet wurde.

d) Welchen Zwecken der von den Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang beantragte Augenschein dienen soll, ist nicht ganz klar. Bei einem Augenschein liesse sich nur der gegenwärtige Zustand feststellen. Die geplante Erhöhung der Dachoberkante und die ästhetische Wirkung der geplanten Gestaltung lassen sich hingegen aus den eingereichten Plänen ablesen. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher auch in dieser Hinsicht verzichtet werden.

## 10. Rechtsverwahrung, Lastenausgleich

Die Beschwerdeführenden halten für den Fall der Bestätigung der Baubewilligung an ihrer Rechtsverwahrung fest und machen Ausführungen zu allfälligen zivilrechtlichen Ansprüchen, die aus der Umsetzung des Bauvorhabens erwachsen könnten. Die Vorinstanz hat die Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden im angefochtenen Entscheid vermerkt und ihr Lastenausgleichsbegehren entgegengenommen. Der angefochtene Entscheid ist diesbezüglich nicht zu beanstanden. Für das von den Beschwerdeführenden geforderte Rissprotokoll, zu welchem die Beschwerdegegnerin gemäss ihrer Beschwerdeantwort Hand bietet, ist der zivilrechtliche Weg zu beschreiten. Ein Rissprotokoll dient als Beweis für allfällige zivilrechtliche

<sup>54</sup> Vorakten pag. 335

<sup>55</sup> Vorakten pag. 338

Ansprüche; es bildet keine Grundlage für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Auch allfällige zivilrechtliche Ansprüche aus Beeinträchtigungen der Beschwerdeführenden während des Bauvorgangs sind hier, wie erwähnt, aus Zuständigkeitsgründen nicht zu prüfen.

## 11. Ergebnis und Kosten

- a) Nach dem Gesagten sind die in der Beschwerde vorgebrachten Rügen unbegründet. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.
- b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>56</sup>).
- c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht Parteikosten im Umfang von Fr. 8'219.50 geltend. Diese setzen sich zusammen aus dem Honorar von Fr. 7'412.50, den Auslagen von Fr. 219.35 und der Mehrwertsteuer von Fr. 587.65.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>57</sup> 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 KAG<sup>58</sup>). Die Baukosten sind hier mit rund Fr. 10'390'000.– gemäss Baugesuch eher hoch und die Streitsache ist von entsprechender Bedeutung. Der gebotene Zeitaufwand ist aber als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der umstrittenen Rechtsfragen ist auch die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 5'000.– als angemessen. Mit den Auslagen von Fr. 219.35 und der Mehrwertsteuer von Fr. 401.90 ergeben sich zu ersetzende Parteikosten von Fr. 5'621.25.

## III. Entscheid

- 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Gesamtbauentscheid der Stadt Bern vom 16. Juli 2020 wird bestätigt.
- 2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

---

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

<sup>57</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

<sup>58</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'621.25 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Rechtsanwalt E. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben

#### **Bau- und Verkehrsdirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungsrat

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 4 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.