



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11  
3011 Bern  
Telefon +41 31 633 30 11  
info.ra.bvd@be.ch  
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/6

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. März 2020**

in der Beschwerdesache zwischen

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

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_

und

Herrn **E.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner 1

Frau **F.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 2

alle 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 19. Dezember 2019  
(Baukontroll Nr. 2018-0758; Ausbau DG mit Wohnung / Büro, Erstellen Zugang, Lukarnen,  
Dachhaut / PV-Anlage mit integrierten Dachfenstern, Pergola mit Zugangstreppe, Innenumbau,  
Anpassungen Balkon, Aussentreppe, Zugang Geräteraum, Sanierung Umfassungsmauern)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 19. Dezember 2018, mit Ergänzungen vom 20. März 2019, bei der Stadt Bern ein Baugesuch bezüglich der Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. I.\_\_\_\_\_ ein. Das Baugesuch betrifft verschiedene Ausbau- und Umbauarbeiten am bestehenden Gebäude, insbesondere das Anbringen einer Photovoltaik- (PV)-Anlage mit integrierten Dachfenstern sowie Umgestaltungen im Aussenraum. Für Letztere beantragte die Beschwerdegegnerschaft die Bewilligung einer Ausnahme für die Unterschreitung des Strassenabstandes. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W mit Bauklasse E sowie im A.\_\_\_\_\_ (Schutzzone). Die Liegenschaft ist im Bauinventar der Stadt Bern als

schützenswertes K-Objekt verzeichnet. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Bauentscheid vom 19. Dezember 2019 erteilte die Stadt Bern die Baubewilligung. Die Einsprache wies sie ab.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 16. Januar 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Bauentscheids vom 19. Dezember 2019 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei der angefochtene Entscheid hinsichtlich des Einbaus einer PV-Anlage auf dem gegen Norden ausgerichteten Dachteil aufzuheben und dafür der Bauabschlag zu erteilen. Nebst anderen Rügen macht er insbesondere geltend, dass von der geplanten PV-Anlage unzulässige Blendungswirkungen auf die nördlich gelegene Liegenschaft des Beschwerdeführers ausgehen könnten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft verzichtete mit Eingabe vom 13. Februar 2020 auf eine Beschwerdeantwort und reichte statt dessen eine Projektänderung sowie eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Beschwerdeführer ein. Der Beschwerdeführer erklärte mit Schreiben vom 14. Februar 2020, dass er vor dem Hintergrund der eingereichten Projektänderung die Beschwerde zurückziehe.

Die Stadt Bern beantragte zunächst mit Stellungnahme vom 20. Februar 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Rechtsamt brachte ihr die Projektänderung zur Kenntnis und gab ihr Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 13. März 2020 beantragte die Stadt Bern die Bewilligung der Projektänderung unter der Auflage, dass zusätzlich zur im angefochtenen Entscheid formulierten Auflage auch die Details, welche die Dacheindeckung betreffen, mit der Denkmalpflege zu klären sind.

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzung

Angefochten ist ein Bauentscheid. Dieser kann nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>2</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführende, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Bauentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### 2. Projektänderung

a) Das Bauvorhaben betrifft diverse bauliche Massnahmen sowohl im Inneren wie auch im Aussenraum des Hauses. Ursprünglich sollte auf dem gesamten Dach eine PV-Anlage installiert werden. Gemäss der Projektänderung vom 13. Februar 2020 (Plan "Situation + Grundrisse"

---

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

sowie Plan "Fassaden + Schnitt A-A und B-B", beide im Mst. 1:100, vom 3. Februar 2020, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 14. Februar 2020) soll die nach Norden ausgerichtete Dachseite anstelle mit einer PV-Anlage neu mit Schiefer bedeckt werden, und das auf dieser Dachseite vorgesehene Dachfenster entfällt.

b) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD<sup>3</sup> kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Zuvor müssen die Gemeinden, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten angehört werden. Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht.<sup>4</sup>

c) Vorliegend bleibt die Identität des Bauvorhabens mit der Projektänderung gewahrt. Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Projekt beschränken sich auf die Art der Bedachung auf der nach Norden gerichteten Dachseite und den Verzicht auf das dort ursprünglich vorgesehene Dachfenster. Diese Anpassungen können als Projektänderung nach Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD behandelt werden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Dies bedeutet, dass mit der Vorlage der Projektänderung das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen gilt.<sup>5</sup> Gegenstand des Verfahrens ist in der Folge nur das geänderte Projekt gemäss der Projektänderung vom 13. Februar 2020.

d) Über das geänderte Projekt wurde noch nicht entschieden. Das Projektänderungsverfahren ist nach wie vor hängig und wird durch den Beschwerderückzug nicht hinfällig. Es bleibt von Amtes wegen zu prüfen, ob die Projektänderung bewilligt werden kann.

Die Beschwerdegegnerschaft hat sich mit dem Beschwerdeführenden auf diese Projektänderung geeinigt. Der Stadt Bern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dritte sind durch die Projektänderung nicht neu betroffen worden. Die Voraussetzungen für die Beurteilung des geänderten Projekts im Beschwerdeverfahren sind erfüllt. Eine Rückweisung zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz ist nicht nötig.

e) Mit der Projektänderung wird dem Anliegen des Beschwerdeführers entsprochen, ohne dass daraus Bedenken – namentlich baurechtlicher oder ästhetischer Natur – resultieren. Die Eindeckung des Dachs mit Schiefer verstösst weder gegen allgemeine Gestaltungsvorschriften (Art. 9 BauG, Art. 6 und 7 ff. BO<sup>6</sup>) noch gegen Sondervorschriften für die Bauklasse E (Art. 56 f. BO) bzw. für das A.\_\_\_\_\_.

Da es sich um ein schützenswertes Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar handelt, müssen Veränderungen schonend erfolgen und die Qualitäten und Eigenschaften des Gebäudes, die zu seiner Qualifizierung als schützens- oder erhaltenswert geführt haben, respektieren.<sup>7</sup> Die Stadt Bern hat daher die Baubewilligung gestützt auf den Fachbericht der städtischen Denkmalpflege u.a. an folgende Auflage geknüpft:

<sup>3</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

<sup>4</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32 - 32d N. 12a

<sup>5</sup> Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32 - 32d N. 13c

<sup>6</sup> Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006

<sup>7</sup> Art. 10b Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 5

"Unabhängig von bereits geführten Vorgesprächen sind alle baulichen Einzelheiten der Fassaden (Fenster, neuer Aufbau, Geländer, Treppen), des Treppenhauses, des Daches (PV-Anlage, Isolation, Lukarnendetails, Kamine, Entlüftungsrohre etc.) sowie alle Eingriffe in die historischen Ausstattungen (Böden, Wände, Decken etc.) vor Vergebung der entsprechenden Arbeiten zwingend mit der Denkmalpflege zu bereinigen. Alle Ausführungsdetails in der Nahumgebung des Baudenkmals wie die Pergola und die Treppen sind der Denkmalpflege vorzulegen."

In ihrer Stellungnahme vom 13. März 2020 beantragt die Stadt Bern die Bewilligung der Projektänderung unter der Auflage, dass auch die Details der Dacheindeckung mit der Denkmalpflege zu klären sind. Die Formulierung der Auflage bedarf jedoch infolge der Projektänderung keiner Anpassung, da sie ohnehin alle baulichen Einzelheiten des Dachs umfasst. Daran ändert nichts, dass die Schiefereindeckung in der Klammerbemerkung nicht explizit erwähnt wird, da die dortige Aufzählung nicht abschliessend ist. Die Auflage, wonach bauliche Einzelheiten mit der Denkmalpflege bereinigt werden müssen, umfasst daher auch die Änderungen am Projekt gemäss den am 14. Februar 2020 gestempelten Plänen.

f) Weitere Gründe, die gegen eine Bewilligung des Vorhabens sprechen, sind nicht ersichtlich. Die Projektänderung kann daher bewilligt werden. Im Übrigen ist das Verfahren mit dem Beschwerderückzug vom 14. Februar 2020 gegenstandslos geworden.

### 3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG<sup>8</sup> i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>9</sup>).

b) Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Die Parteien haben sich in der Vereinbarung vom 9./12. Februar 2020 auch über die Verlegung der Verfahrenskosten geeinigt. Es rechtfertigt sich, die Verfahrenskosten entsprechend dieser Vereinbarung zu verlegen. Demnach hat die Beschwerdegegnerschaft die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 800.– zu tragen.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wer ein Gesuch, eine Klage oder ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Die Parteien können mit Zustimmung der instruierenden Behörde Abweichendes vereinbaren (Art. 110 Abs. 3 VRPG). Gemäss der Vereinbarung vom 9./12. Februar 2020 hat sich die Beschwerdegegnerschaft verpflichtet, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von pauschal Fr. 4'000.– zu leisten. Dieser Kostenregelung kann zugestimmt werden.

---

<sup>8</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

<sup>9</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

### III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 13. Februar 2020 wird bewilligt gemäss nachfolgenden Plänen:
  - Plan "Situation + Grundrisse"
  - Plan-Nr. 302 "Fassaden + Schnitt A-A und B-B", Mst. 1:100beide im Mst. 1:100, vom 3. Februar 2020, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 14. Februar 2020

Im Übrigen wird die Beschwerde als gegenstandslos abgeschrieben und der Bauentscheid der Stadt Bern vom 19. Dezember 2019 bestätigt.

Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 erhalten einen Satz der genannten Pläne.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 auferlegt. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften je solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haben dem Beschwerdeführer Parteikosten im Umfang von Fr. 4'000.– (inkl. MwSt) zu ersetzen. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für diesen Betrag.

### IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G.\_\_\_\_\_, mit Beilagen gemäss Ziffer 1, 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.