



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/147

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. Februar 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____

und

Frau **B.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher F._____

sowie

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

betreffend die Baubewilligung der Stadt Bern vom 9. Februar 2022 (Baukontroll-Nr. 2020-0180;
Erweiterung Wohnraum, Einbau Dachlukarne, Erweiterung Terrasse DG)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 24. März 2020 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für das Bauvorhaben «Sanierung und Erweiterung Waschküche/Bad Umbau Dachlukarne» auf der Parzelle Bern 1 (Altstadt/Bahnhof) Grundbuchblatt Nr. L._____. Die Parzelle liegt im Gebiet der Baugruppe «Untere Altstadt» und das Gebäude M._____gasse 27 ist im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswert aufgenommen. Die Stadt Bern führte unter der Bauumschreibung «Erweiterung Schlafzimmer + Waschküche/Bad 4. OG, Umnutzung Estrich zu Wohnraum, Einbau Dachlukarne + Erweiterung Terrasse DG» ein vereinfachtes

Baubewilligungsverfahren ohne Publikation des Baugesuchs durch. Das Bauvorhaben wurde den angrenzenden Nachbarn schriftlich mitgeteilt, worauf die Beschwerdeführenden sowohl Einsprache erhoben als auch Rechtsverwahrung eingereicht und ein Lastenausgleichsbegehren angemeldet haben. Mit Verfügung vom 7. Dezember 2020 erteilte die Stadt Bern dem Bauvorhaben eine kleine Baubewilligung und wies die Einsprache der Beschwerdeführenden als unbegründet ab. Eine von den Beschwerdeführenden dagegen geführte Beschwerde hiess die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) mit Entscheid BVD 110/2021/4 vom 26. Mai 2021 gut. Sie hob den Bauentscheid der Stadt Bern vom 7. Dezember 2020 auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern zurück. Insbesondere wurde die Vorinstanz angewiesen, das Baugesuch zu publizieren und ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sowie die Stellungnahme der Denkmalpflege den Beschwerdeführenden zuzustellen und zu klären, ob eine Umnutzung des Estrichs erfolgt. Der Beschwerdeentscheid der BVD ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

2. Die Stadt Bern nahm das Baubewilligungsverfahren wieder auf und liess das Bauvorhaben ordentlich publizieren. Die Beschwerdeführenden reichten am 8. Oktober 2021 erneut eine Einsprache samt Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren ein. Die Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft vom 20. Oktober 2021 sowie jene der Denkmalpflege der Stadt Bern vom 10. November 2021 wurden den Beschwerdeführenden am 17. November 2021 zusammen mit dem Fachbericht Brandschutz vom 24. Juni 2020 eröffnet. Nachdem die Beschwerdeführenden am 23. Dezember 2021 Schlussbemerkungen eingereicht hatten, erteilte die Stadt Bern mit neuerlichem Entscheid vom 9. Februar 2022 die ordentliche Baubewilligung. Die Einsprache wurde erneut abgewiesen.

3. Nachdem die Stadt Bern mit Einschreiben vom 19. Juli 2022 dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden zwecks Geltendmachung des Lastenausgleichs den Beginn der Bauarbeiten per 8. August 2022 angezeigt hatte, meldete sich ein Mitarbeiter des Rechtsvertreters am 21. Juli 2022 telefonisch bei der Stadt Bern und teilte mit, der Bauentscheid sei den Beschwerdeführenden gar nicht zugestellt worden. In der Folge wurde dieser den Beschwerdeführenden mit Einschreiben vom 25. Juli 2022 eröffnet.

4. Gegen den nachträglich eröffneten Bauentscheid reichten die Beschwerdeführenden am 24. August 2022 Beschwerde bei der BVD ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- «1. Die ordentliche Baubewilligung des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 9. Februar 2022 (Baukontroll-Nr. 2020-0180) sei aufzuheben und die Sache sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei die ordentliche Baubewilligung des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 9. Februar 2022 (Baukontroll-Nr. 2020-0180) aufzuheben und auf das Baugesuch betreffend das am 8. September 2021 und 15. September 2021 im Anzeiger Region Bern publizierte Bauvorhaben auf dem Grundstück Bern 1 (Altstadt/Bahnhof)-GbbL Nr. L. _____ (M. _____ gasse 27) sei nicht einzutreten.
3. Subeventualiter sei die Baubewilligung des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 9. Februar 2022 (Baukontroll-Nr. 2020-0180) aufzuheben und dem Bauprojekt sei der Bauabschlag im Sinne der nachfolgenden Erwägungen zu erteilen, soweit auf dieses eingetreten werden kann.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge ->

Sie machen zusammengefasst geltend, die Vorinstanz habe im Bauentscheid ihre Vorbringen ungenügend gewürdigt und somit das rechtliche Gehör verletzt. Zudem seien die Baugesuchsunterlagen mangelhaft. In materieller Hinsicht rügen sie eine Verletzung denkmalpflegerischer Aspekte.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch, holte bei der Stadt Bern die Vorakten ein und zog die Archivakten BVD 110/2021/4 bei. In ihrer Beschwerdeantwort vom 23. September 2022 beantragt die Beschwerdegegnerschaft das Nichteintreten auf die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge und im Eventualpunkt die Beschwerdeabweisung. Die Stadt Bern ihrerseits beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 23. September 2022, alle drei Anträge der Beschwerdeführenden seien abzuweisen, soweit drauf eingetreten werden könne.

6. Auf die Rechtsschriften und eingeholten Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Angefochten ist ein Bauentscheid vom 9. Februar 2022. Die Beschwerde vom 24. August 2022 ging am 25. August 2022 und somit über fünf Monate nach dem Erlass des Bauentscheids bei der BVD ein.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Eröffnung des Bauentscheids sei aufgrund eines Fehlers der Vorinstanz erst am 25. Juli 2022 erfolgt und ihnen am 26. Juli 2022 zugegangen, weshalb die dreissigtägige Beschwerdefrist gewahrt sei.

Die Beschwerdegegnerschaft hingegen bestreitet die Einhaltung der Beschwerdefrist. Ihrer Auffassung nach hätten die Beschwerdeführenden bzw. deren Rechtsvertretung spätestens am 21. Juli 2022 Kenntnis von der Baubewilligung gehabt, was den Fristenlauf von 30 Tagen auslöste. Dass die Beschwerdeführenden erst mit der Zustellung des Bauentscheids als Beilage zum Schreiben vom 25. Juli 2022 vom genauen Inhalt und damit den Einzelheiten der Baubewilligung erfahren hätten, ändere an der Auslösung des Fristenlaufs nichts.

Die mangelhafte Eröffnung eines Bauentscheids hat nach dem Vertrauensgrundsatz zur Folge, dass der Entscheid gegenüber der übergangenen Partei nicht in Rechtskraft erwächst

¹ 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).

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

(sog. «hinkende Rechtskraft»); denn aus mangelhafter Eröffnung darf niemandem ein Rechtsnachteil erwachsen (Art. 44 Abs. 6 VRPG³). Die übergangene Partei kann deshalb den Entscheid auch noch nach Ablauf der Rechtsmittelfrist anfechten (sog. nachträgliche Beschwerde). Sie muss aber, sobald sie vom Entscheid erfährt, sich bemühen, von den für sie wesentlichen Elementen Kenntnis zu erhalten. Sobald sie Kenntnis von allen für die erfolgreiche Wahrung ihrer Interessen wesentlichen Punkten hat bzw. bei gebührender Aufmerksamkeit haben könnte, beginnt für sie die Beschwerdefrist von 30 Tagen zu laufen. Welches Mass an Aufmerksamkeit der übergangenen Partei zugemutet werden darf, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.⁴

Den Vorakten kann entnommen werden, dass das Bauinspektorat der Stadt Bern den Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 19. Juli 2022 über den beabsichtigten Beginn der Bauarbeiten informiert hat.⁵ Am 21. Juli 2022 hat sich ein juristischer Mitarbeiter des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden telefonisch beim Bauinspektorat gemeldet und angemerkt, dass der Bauentscheid gar nicht zugestellt worden sei. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden hat sich demnach umgehend nach Eingang des Schreibens vom 19. Juli 2022 darum bemüht, von den wesentlichen Elementen Kenntnis zu erhalten. Die Vorinstanz hat in der Folge die ordentliche Baubewilligung vom 9. Februar 2022 mit Einschreiben vom 25. Juli 2022 dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden nachträglich zugestellt.⁶ Mit Eingang der Baubewilligung am 26. Juli 2022 hatten die Beschwerdeführenden somit Kenntnis von allen für die erfolgreiche Wahrung ihrer Interessen wesentlichen Punkten, womit die Beschwerdefrist von 30 Tagen zu laufen begann. Die Beschwerde vom 24. August 2022 ist demnach innert der Frist eingereicht worden. Daran ändert auch das Einschreiben der Beschwerdegegnerschaft vom 21. Juli 2022 nichts, mit welchem sie die Beschwerdeführenden direkt über den Beginn der Bauarbeiten informierten.⁷ Diesem lag weder die Baubewilligung bei noch wurde im Schreiben auf die Baubewilligung oder den Bauentscheid Bezug genommen. Sodann hatte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden bei Eingang des Schreibens am 23. Juli 2022 bereits die notwendigen Schritte eingeleitet, um von den wesentlichen Elementen Kenntnis zu erhalten. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Verletzung rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Stadt Bern habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie auf mehrere in der Einsprache vorgebrachten Rügen und die weiteren im Einspracheverfahren erfolgten Eingaben gar nicht oder ungenügend eingegangen sei. Der vorinstanzliche Entscheid sei bezüglich den vorgebrachten Rügen zur Errichtung einer grossen Glasfront sowie des Einbaus einer neuen Lukarne ungenügend begründet. Die Vorinstanz habe bloss die Stellungnahme der Denkmalpflege der Stadt Bern wiedergegeben, in welcher sich aber keine Äusserung zur geplanten Glasfront bzw. deren Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz finden lasse. Zudem habe die Vorinstanz bezüglich ihrer Rüge der mangelhaften Baugesuchsunterlagen nur in einem Satz ausgeführt, dass diese in genügender Weise den Vorgaben des Baubewilligungsdekrets entsprechen würden. Weiter fehle eine Begründung zur Rüge bezüglich der bereits vorgängig aus der Baueingabe hervorzugehenden konkreten Ausgestaltung der Seitenwände und des Lukarnendachs sowie der Materialisierung. Und auch die Thematik des Eingriffs in die Privatsphäre werde im Bauentscheid mit keinem Wort erwähnt.

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

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 38–39 N. 26 mit Hinweisen.

⁵ Vorakten, pag. 195.

⁶ Vorakten, pag. 199.

⁷ Beschwerdeantwort, Beilage 3.

Die Vorinstanz hält in ihrer Vernehmlassung fest, der angefochtene Entscheid erfülle die Anforderungen. Die rechtserheblichen Vorbringen der Beschwerdeführenden seien eingehend geprüft und sehr ausführlich dargelegt worden. Die im Entscheid wiedergegebene Ergänzung der städtischen Denkmalpflege lege detailliert dar, warum das Bauvorhaben baubewilligungsfähig sei. Nur auf die in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht relevanten Vorbringen wie beispielsweise der Eingriff in die Privatsphäre sei im Entscheid nicht eingegangen worden.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Er verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁸

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁰

c) Es trifft zwar zu, dass die Vorinstanz den Bericht der städtischen Denkmalpflege vom 10. November 2021 im angefochtenen Entscheid vollständig wiedergegeben und keine eigene materielle Beurteilung vorgenommen hat (vgl. unter «Baurechtliche Erwägungen» auf Seite 6 und 7). Eine Behörde kann jedoch ihrer Begründungspflicht mit Verweisen nachkommen und sich auf Ausführungen in Amtsberichten beziehen.¹¹ Vorliegend hat sich die Fachbehörde in ihrer Stellungnahme zu den baulichen Veränderungen im rückseitigen Dachbereich der Liegenschaft M. _____gasse 27 – dazu gehört unter anderem der Umbau der Terrasse und des Dachraums mit einer neuen Glasfront sowie einer Lukarne – geäußert. Zum Bauvorhaben führt sie insbesondere aus, der geplante Ausbau der Waschküche zum Wohnraum samt der Anhebung des Dachs sowie dem Vorziehen der seitlichen Brandmauern ermögliche eine sorgfältige Gestaltung der neuen Fensterfront sowie eine Klärung der Dachform, mit welcher eine Verbesserung des Erscheinungsbilds erreicht werde könne. Indem die Vorinstanz die Begründung der Denkmalpflege im Entscheid wiedergibt, hat sie zum Ausdruck gebracht, dass sie sich der Beurteilung der Denkmalpflege bezüglich Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Denkmalschutz anschliesst. Aus dem Bauentscheid kann somit entnommen werden, weshalb die

⁸ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

⁹ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11.

¹⁰ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

¹¹ Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 31.

Vorinstanz das Bauvorhaben als bewilligungsfähig erachtet. Der Entscheid ist folglich genügend begründet und gestützt darauf konnten die Beschwerdeführenden den Bauentscheid der Stadt Bern sachgerecht anfechten. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt diesbezüglich nicht vor.

d) Der Bauentscheid verweist auf das Baugesuch vom 24. März 2020 und hält fest, dass für die Bauart die Angaben im Baugesuchsformular und in den Plänen massgebend seien. Weiter führt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, die vorliegenden Gesuchsunterlagen würden in genügender Weise den Vorgaben des Baubewilligungsdekrets entsprechen, was von der BVD gestützt worden sei. Zudem bringt sie vor, da keine Eingriffe an den bestehenden Brandmauern oder Veränderungen der Raumnutzung vorgenommen würden, seien in Bezug auf den Brandschutz keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich. Die Angaben im Baugesuch zur Materialisierung genügen ohne weiteres (siehe dazu E. 4f) und beim Eingriff in die Privatsphäre handelt es sich um eine zivilrechtliche Frage (vgl. dazu E. 5). Die Vorinstanz musste sich daher zu diesen Vorbringen nicht näher äussern. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden ist die Vorinstanz somit soweit nötig kurz auf die verschiedenen Themen der Einsprache eingegangen. Dem Bauentscheid kann entnommen werden, weshalb die Vorinstanz das Bauvorhaben als bewilligungsfähig erachtet. Die Beschwerdeführerin konnte den Entscheid gehörig anfechten. Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht vorliegend genügend nachgekommen und hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt.

3. Mangelhafte Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Baugesuch sei bezüglich einer Erweiterung des Schlafzimmers und der Terrasse im Dachgeschoss, dem zusätzlichen Wohnraum von 10 m² sowie bezüglich eines gestellten Ausnahmegesuchs gemäss Art. 67 BauG sachverhaltlich ungenau formuliert bzw. inhaltlich teilweise falsch. Weiter würden im Fachbericht Brandschutz Angaben zu den geplanten Ersatzmassnahmen aufgrund des unterschrittenen Brandschutzabstands zu den Nachbargebäuden fehlen. Ebenfalls rügen sie die Korrektheit des Energienachweis-Formulars. In den Baugesuchsplänen fehle zudem teilweise die Zweckbestimmung und die Angaben zur Stärke der Aussenwände und deren Isolation. Auch die ungefähre Stärke der übrigen Mauern sowie die Grösse der Boden- und Fensterflächen seien aus den Plänen nicht ersichtlich. Weiter erschliesse keine Legende, welche Bauteile bestehend seien und welche entfernt oder neu erstellt werden sollen. Ebenfalls gehe die konkrete Ausgestaltung der Seitenwände und des Lukarnendachs wie auch die Materialisierung (Fassadenfarbe/Befensterung etc.) nicht mit ausreichender Klarheit aus der Baueingabe hervor.

Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, das Projekt und damit auch die Baugesuchsunterlagen inkl. der Pläne seien im neuen Bauverfahren unverändert aufgelegt. Hierzu könne auf die Erkenntnisse im Beschwerdeentscheid vom 26. Mai 2021 verwiesen werden. Aus diesem Grund könne ausgeschlossen werden, dass die Baugesuchsunterlagen nunmehr mangelhaft seien. Die Vorinstanz habe zudem in Bezug auf die angebliche Umnutzung im angefochtenen Bauentscheid nach Geschossen begründet, weshalb eine solche nicht vorliege. Die Unklarheit habe im ursprünglichen Avisierungstext des ersten Bauverfahrens bestanden, welcher falsch gewesen und für die nachträgliche Publikation angepasst worden sei. Die Erweiterung des Wohnraums um 10 m² im Baugesuchsformular sei auf die ursprüngliche Absicht, den Raum um 1.5 m statt 1.32 m in Richtung der Terrasse zu vergrössern, zurückzuführen. Die Angaben in den Plänen und damit eine Vergrösserung des Raums im 4. Obergeschoss um 7.2 m² sei daher korrekt. Zudem enthalte der Fachbericht Brandschutz die nötigen Auflagen und sei integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Auch der Energienachweis mit Zusatzbedingungen bilde Teil der Baubewilligung.

Die Vorinstanz hält fest, es handle sich um dieselben Baugesuchsunterlagen wie im ersten kleinen Baubewilligungsverfahren. Diese seien von der BVD mit Entscheid vom 26. Mai 2021 als genügend beurteilt worden.

b) Das Baubewilligungsverfahren hat den Zweck, ein Bauprojekt im Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (vgl. Art. 2 BauG). Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind zudem durch den Situationsplan und die Projektpläne darzustellen.¹² Form und Inhalt der Baueingabe sind in den Art. 10 ff. BewD¹³ näher geregelt. Es ist das amtliche Formular zu verwenden (Art. 10 Abs. 2 BewD) und es sind dem Baugesuch der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen beizulegen (Art. 10 Abs. 3 BewD). Für die Projektpläne schreibt Art. 14 Abs. 1 BewD vor, dass diese im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen sind. Zu erstellen sind insbesondere Grundrisspläne (Art. 14 Abs. 1 Bst. a BewD). Weiter sind die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte (Art. 14 Abs. 1 Bst. b BewD), die Fassadenpläne (Art. 14 Abs. 1 Bst. c BewD) und gegebenenfalls ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD) beizulegen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt bei Unklarheiten zwischen dem Text der Baubewilligung und den bewilligten Plänen Letzteren der Vorrang zu.¹⁴

c) Die Beschwerdeführenden haben bereits im ersten Beschwerdeverfahren (BVD 110/2021/4) die Baugesuchsunterlagen als mangelhaft gerügt und eine Umnutzung des Estrichs thematisiert. Hierzu hat die BVD in ihrem Entscheid vom 26. Mai 2021 unter E. 3b Folgendes ausgeführt:

«Die vorhandenen Baubewilligungsakten erfüllen weitestgehend die vom Bewilligungsdekret formulierten Anforderungen. Zwar ist es korrekt, dass beispielsweise die Stärke sowie die Isolation der neu zu erstellenden Aussenwand nicht angegeben ist. Da aber das Zimmer als Schlafzimmer bezeichnet ist, ist klar, dass diese Wand gegen aussen nach den Regeln der Baukunde isoliert sein wird, resp. die Fenster die entsprechende Qualität aufweisen werden. Die Vermassungen der Fassaden- und Schnittpläne sind zudem teilweise sehr spärlich. Sie reichen aber aus, um sich ein tatsächliches Bild der Veränderungen machen zu können. Ebenso ist ersichtlich, welche Bauteile abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen. Insgesamt sind daher die Baugesuchsunterlagen knapp als genügend zu beurteilen. Da zudem die Angaben in den Plänen korrekt sind und ihnen den Vorrang zukommt, ist auch die Divergenz zu den Angaben im Baugesuch kein Anlass zur Rüge der Baugesuchsunterlagen.

Allerdings scheint nicht klar zu sein, ob eine Umnutzung des Dachgeschosses resp. des Estrichs erfolgt (ist). Die Beschwerdegegnerschaft hat keine Umnutzung beantragt. Hingegen hat die Vorinstanz eine Umnutzung des Estrichs bewilligt. Der Estrich, der sich oberhalb des Dachgeschosses und des neuen Zugangs zur Dachterrasse befindet, soll nicht dem Wohnen dienen, diesbezüglich findet daher keine Umnutzung statt. Da die Bauherrschaft zudem den Beurteilungsgegenstand mit dem Baugesuch selber festlegt, könnte die Baubewilligungsbehörde den Gesuchs- und Beurteilungsgegenstand auch nicht von Amtes wegen erweitern. Falls das Dachgeschoss, das verändert und erweitert werden soll, bisher nicht zum Wohnen bewilligt gewesen sein sollte, wären die Baugesuchsunterlagen zu präzisieren, da diese Umnutzung im Sinne einer ganzheitlichen Beurteilung zum Gegenstand der Beurteilung gemacht werden müsste.»

d) Nach Rückweisung der Sache an die Vorinstanz hat diese sämtliche Baugesuchsunterlagen des ersten (kleinen) Baubewilligungsverfahrens kopiert und im zweiten (ordentlichen)

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 4.

¹³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁴ BGE 132 II 21, E. 41, Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 19a.

Baubewilligungsverfahren während der Einsprachefrist erneut aufgelegt.¹⁵ Da keine neuen Baugesuchsunterlagen hinzugekommen sind, hat sich an der rechtlichen Einschätzung der BVD gemäss Entscheid vom 26. Mai 2021 nichts geändert. Die vorhandenen Baugesuchsunterlagen inkl. den Plänen erfüllen auch weiterhin die gesetzlichen Anforderungen und reichen aus, um sich ein Bild des Bauvorhabens zu machen. Dies trifft auch auf die Angaben zur Materialisierung und Farbgebung der Fassade und des Dachs im Baugesuchsformular 1.0 zu (vgl. dazu auch E. 4f). Die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführenden sind demnach unbegründet. Im Übrigen kommt den korrekten Angaben in den Plänen gegenüber jenen im Baugesuch Vorrang zu, weshalb die Beschwerdeführenden aus den Abweichungen insb. bezüglich der Bruttogeschossfläche nichts zu ihren Gunsten ableiten können.

e) Die Vorinstanz hat sich im zweiten (ordentlichen) Baubewilligungsverfahren – wie im Rückweisungsentscheid angeordnet – mit der Frage auseinandergesetzt, ob eine Umnutzung des Dachgeschosses resp. des Estrichs erfolgt. In nachvollziehbarer Weise hat sie im angefochtenen Bauentscheid die bisher bewilligte Nutzung sowohl des 4. Obergeschosses als auch des Dach- und Estrichgeschosses aufgezeigt. Ihre Ausführungen stützt sie dabei auf Archivunterlagen aus dem Jahr 1905. Demnach werde mit dem vorliegenden Baugesuch keine Umnutzung vollzogen, sondern es handle sich lediglich um eine interne Umorganisation und Erweiterung von Räumlichkeiten, welche von vornherein dem Wohnen gewidmet und zulässig seien und in dieser Form bestätigt werden können.¹⁶ Für die BVD besteht kein Anlass, von dieser Feststellung abzuweichen. Das 4. Obergeschoss und das Dachgeschoss dienen auch weiterhin der Wohnnutzung. Die Unklarheit, ob im Estrichgeschoss eine Umnutzung vorgenommen wird, wurde im zweiten (ordentlichen) Baubewilligungsverfahren geklärt. Das vorliegende Bauvorhaben berührt das Estrichgeschoss nicht, was im Übrigen von der Beschwerdegegnerschaft auch gar nie beantragt worden ist. Mit der entsprechenden Anpassung des Avisierungstexts (Umschreibung des Bauvorhabens) hat die Vorinstanz hier zudem Klarheit geschaffen. Die Rüge der Beschwerdeführenden kann nicht gehört werden.

f) Da – wie vorstehend ausgeführt – bereits heute das 4. Obergeschoss und das Dachgeschoss als Wohnnutzung bewilligt ist und auch im Estrichgeschoss keine Umnutzung erfolgt, sind somit die Angaben im Brandschutz- und im Energienachweis-Formular korrekt. Die Räumlichkeiten des 4. Obergeschosses und des Dachgeschosses werden auch zukünftig zum Wohnen genutzt und Eingriffe in bestehende Brandmauern finden keine statt, weshalb sich an der Unterschreitung des Brandschutzabstands gegenüber den Nachbargebäuden nichts ändert und somit auch keine Ersatzmassnahmen notwendig sind. Der erforderliche Fachbericht Brandschutz datiert vom 24. Juni 2020 und ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Die darin enthaltenen Anforderungen an zu verwendende Baustoffe und an Brandschutzabstände, Tragwerke sowie Brandabschnitte sind als Auflagen im Bauentscheid verfügt und genügen den rechtlichen Anforderungen. Der energietechnische Massnahmennachweis wurde geprüft und die geforderten Energiemassnahmen wurden den Beschwerdeführenden zusammen mit der Zustellung des Berichts und dem Einholen der Schlussbemerkungen bekannt gemacht.¹⁷ Diese Energiemassnahmen bilden Bestandteil der Baubewilligung und die im Energienachweis enthaltenen Werte und Angaben sind zusammen mit weiteren Zusatzbedingungen einzuhalten. Auch diese Rügen sind unbegründet.

4. Denkmalschutz

¹⁵ Vorakten, pag. 177-182 sowie 240-253.

¹⁶ Baubewilligung vom 9. Februar 2022, S. 3.

¹⁷ Vorakten, pag. 232 f., Schreiben vom 17. November 2021.

a) Die Beschwerdeführenden rügen weiter, mit dem Bauvorhaben würde die Eigenart des historischen Gebäudes bzw. der historischen unteren Altstadt nicht respektiert. Die sehr breite und prominent in Erscheinung tretende geplante Glasfront sei ein regelrechter Fremdkörper in dieser Dachlandschaft. Auch die sonstige Materialisierung scheine keinerlei Rücksicht auf die historische Substanz der Nachbarliegenschaft zu nehmen. Der sehr rudimentäre Bericht der Denkmalpflege gehe nicht ansatzweise auf diese Thematik ein. Vorliegend erweise sich insbesondere die massiv erweiterte und neu zweistöckige Terrasse mit der grossen modernen Glasfront sowie die geplante Dachlukarne als nicht bewilligungsfähig. Bei letztere handle es sich vielmehr um einen Dachterrassenaus-/bzw. -eingang, was ein unzulässiger Eingriff in die historische Bausubstanz des geschützten Baudenkmals darstelle. Zudem werde in die Dachlandschaft eingegriffen und diese in nicht unbedeutendem Masse verändert. Die nach aussen hin einsehbare und mit dem Bauvorhaben veränderte (Dach-)Landschaft mit der neuen breiten Glasfront passe objektiv betrachtet nicht in die historische Dachlandschaft.

Die Beschwerdegegnerschaft führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, das Bauvorhaben betreffe gemäss Bauinventar ein schützenswertes Objekt von kantonaler Bedeutung. Das Bauvorhaben sei deshalb bewusst und von Anfang an unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen der Ortsbildpflege entwickelt und auf die Anforderungen der Denkmalpflege der Stadt Bern abgestimmt worden. Die Stellungnahme der Denkmalpflege vom 10. November 2021 stimme dem Bauvorhaben klar und deutlich zu. Das Bauvorhaben passe sich bestens in die historische Dachlandschaft ein. Mit dem Bauprojekt werde weder eine wertvolle historische Bausubstanz zerstört noch die Dachlandschaft beeinträchtigt. Vielmehr werde die Dachvolumetrie geklärt und einer Verbesserung des Erscheinungsbilds erreicht. Von einer modernen Glasfront könne keine Rede sein. Die Fenster würden mit der Umgebung abgestimmt, was auch bereits aus den Planunterlagen erkennbar sei. Es würden Posten-Riegel-Fenster in Holz Ausführung nach traditioneller Bauweise erstellt. Die Gestaltung und Unterteilung würden mit der Denkmalpflege detailliert abgesprochen.

Auch die Vorinstanz verweist in ihrer Vernehmlassung auf die Beurteilung der städtischen Denkmalpflege. Sie teile die Auffassung des Denkmalpflegers, dass der geplante Umbau zu keiner nachteiligen Veränderung der Altstadt führe. Die Dachlukarne halte zudem das geregelte Maximalmass von einem Drittel der Fassadenlänge ein.

b) Als schützenswert werden Baudenkmäler bezeichnet, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualitäten oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). Sie dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Auch innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten (Art. 10b Abs. 2 BauG). Baudenkmäler dürfen aber nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige und passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden (Art. 10b Abs. 1 BauG).¹⁸ Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen (vgl. Art. 10b Abs. 4 BauG). Zum Schutz der äusseren Baugestaltung schutzwürdiger Objekte können mit der Baubewilligung Bedingungen und Auflagen verbunden werden.¹⁹

c) Das Gebäude M. _____gasse 27 liegt in der unteren Altstadt von Bern und ist im Inventar der Denkmalpflege der Stadt Bern als schützenswert aufgeführt. Es ist zudem Bestandteil der Baugruppe «Untere Altstadt». Diese ist als Ganzes geschützt und ist mit all ihren historisch und

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 5.

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15b.

gestalterisch bedeutenden Merkmalen zu erhalten.²⁰ Zudem ist die gesamte Berner Altstadt Bestandteil des UNESCO-Weltkulturguts und wird von der UNESCO-Kommission folgendermassen umschrieben: «Sie lädt mit imposanten geschlossenen Häuserzeilen und ihrer eindrucklichen Dachlandschaft, der Arkaden, Kellern, Türmen und Brunnen, die zu einem Grossteil in ihrer originalen Substanz erhalten geblieben sind, zum Gang durch die Jahrhunderte ein».²¹

Das Bauvorhaben betrifft unter anderem das Dach des Gebäudes. Bei der Dachlandschaft der unteren Altstadt handelt es sich um ein wesentliches Merkmal der Baugruppe. Das Bauvorhaben ist daher mit Auswirkungen auf den Denkmal- und Ortsbildschutz sowie die städtebauliche und räumliche Qualität der Stadt Bern verbunden.

d) Die städtische Denkmalpflege hat mit «Amtsbericht / Fachbericht Denkmalpflege» vom 9. Juli 2020 der Erteilung der Baubewilligung unter Aufnahme folgender Bedingungen / Auflagen zugestimmt:²²

- «1. Unabhängig von bereits geführten Vorgesprächen sind alle baulichen Einzelheiten der Fassaden (inkl. Farbgebung), des Treppenhauses, des Daches (auch der Lukarnen, Kamine, Entlüftungsrohre etc.) sowie alle Eingriffe in die historischen Ausstattungen (Böden, Wände, Decken, Öfen etc.) vor Vergebung der entsprechenden Arbeiten der Denkmalpflege vorzulegen.
2. Die Fenster sind gemäss Merkblatt Fenster der Denkmalpflege auszuführen.»

In ihrer Stellungnahme vom 10. November 2021 begründet die städtische Denkmalpflege zudem ihre Zustimmung zum Bauvorhaben wie folgt:²³

«Die vorgesehenen baulichen Veränderungen im rückseitigen Dachbereich der Liegenschaft M. _____gasse 27 sind mit der Denkmalpflege vorbesprochen worden. Die baulichen Eingriffe betreffen neuere Teile des Hauses, die mutmasslich in der Nachkriegszeit bereits stark verändert worden sind. Bei dem von der Umgestaltung betroffenen Bereich handelt es sich um einen Waschküchenaufbau im südlichen Dachseite der Liegenschaft. Er hat keinerlei denkmalpflegerische Bedeutung und kann daher auch nicht dem Schutzzumfang zugerechnet werden.

Bei der denkmalpflegerischen Bauberatung geht es unter anderem darum, eine Güterabwägung vorzunehmen und Wertvolles von weniger Wertvollem oder sogar Störendem zu unterscheiden. Aus dieser Abwägung werden bauliche Spielräume ersichtlich, die genutzt werden können, um eine zeitgemässe Weiternutzung von Baudenkmalern zu ermöglichen. Schliesslich enthält das kantonale Baugesetz neben vielen Schutzbestimmungen auch die Aussage, dass "Baudenkmalern nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden dürfen" (Art. 10b Abs. 1 BauG).

Beim Umbau von Terrasse und Dachraum im Haus M. _____gasse 27 ging es einerseits darum zu bestimmen, wo und wie tief eingegriffen werden darf, ohne dass wertvolle historische Bausubstanz zerstört oder die Dachlandschaft beeinträchtigt wird und andererseits den Nutzwert für das Wohnen zu steigern. Weiter hat die Denkmalpflege die Aufgabe darauf hinzuwirken, dass fachlich legitime Eingriffe dahingehend gestaltet werden, dass sie das Baudenkmal nicht beeinträchtigen oder dass bestehende Beeinträchtigungen behoben werden. Beides ist vorliegend gegeben. Mit dem Ausbau der ehemaligen Waschküche zum Wohnraum soll das Dach an der Traufe etwas angehoben und die seitlichen Brandmauern

²⁰ Vgl. <https://bauinventar.bern.ch/gruppen/untere-altstadt.pdf>.

²¹ Vgl. https://www.unesco.ch/wp-content/uploads/2017/03/PM-en-Suisse_-DE_FR.pdf, S. 4.

²² Vorakten, pag. 181.

²³ Vorakten, pag. 224.

in Südrichtung leicht vorgezogen werden. Dies ermöglicht es, die Dachvolumetrie zu klären und die neue Fensterfront sorgfältig zu gestalten. Dass dabei das Volumen leicht vergrössert wird, stellt aus denkmalpflegerischer Sicht keinen Nachteil dar. Vielmehr kann mit der Klärung der Dachform sowie mit der geplanten Vereinheitlichung der Dacheindeckung (Ziegel- und Deckungsart) eine Verbesserung des Erscheinungsbildes erreicht werden. Vorausgesetzt, dass die Arbeiten sorgfältig und professionell geplant und ausgeführt werden, ist das vorliegende Projekt mit den Grundsätzen und Zielen der Denkmalpflege sowie mit dem Schutz der Altstadt vereinbar.»

Im angefochtenen Bauentscheid wurde sowohl die Begründung der städtischen Denkmalpflege vollständig wiedergegeben als auch die formulierten Bedingungen / Auflagen verfügt.

e) Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, hat die Beschwerdegegnerschaft ihr Bauvorhaben mit der Denkmalpflege der Stadt Bern vorbesprochen. Diese hat das Bauvorhaben beurteilt und diesem unter Aufnahme von Bedingungen / Auflagen in der Baubewilligung zugestimmt. Die städtische Denkmalpflege hat – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – eine ausführliche und schlüssige Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der historischen Bausubstanz des geschützten Baudenkmals abgegeben. Dabei hat sie nachvollziehbar aufgezeigt, dass mit dem geplanten Bauvorhaben eine zeitgemässe Weiternutzung des bestehenden Baudenkmals unter gleichzeitiger Wahrung des geschützten Objekts möglich ist. Zudem sieht die Denkmalpflege in der Klärung der Dachform und Vereinheitlichung der Dacheindeckung eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation. Für die BVD besteht kein Anlass, von den fachkundigen Ausführungen der Denkmalpflege abzuweichen. Das Bauvorhaben ordnet sich gut in die bestehende Situation ein. Eine nachteilige Veränderung ist nicht ersichtlich. Die geplante Lukarne befindet sich im ersten Dachgeschoss und ist weniger als einen Drittel breit, womit sie das zulässige Mass gemäss Art. 84 Abs. 5 BO²⁴ einhält. Der von den Beschwerdeführenden vorgebrachte problematische Eingriff in die Dachlandschaft liegt gerade nicht vor. Vielmehr erfolgt eine Verbesserung des Erscheinungsbilds, da die aktuelle Situation – unter fachkundiger Begleitung der Denkmalpflege – geklärt wird. Dass es sich bei der Lukarne und der begehbaren Terrasse zudem nicht um ein atypisches oder störendes Element handelt, zeigt auch der Umstand, dass bereits 1905 ein solches Bauvorhaben an selber Stelle bewilligt wurde. Die Fensterfront führt nicht zu einer nachteiligen Veränderung und passt sich ebenfalls gut in die bestehende Situation ein. Die Eigenart des Gebäudes wird respektiert und die historische Substanz gewahrt. Mit den im Bauentscheid aufgenommenen «Bedingungen / Auflagen», dass alle baulichen Einzelheiten der Fassaden, des Treppenhauses, des Daches sowie alle Eingriffe in die historischen Ausstattungen vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten der Denkmalpflege vorzulegen und die Fenster gemäss einem spezifischen Merkblatt auszuführen sind, ist zusätzlich sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben gut in die sensible Dachlandschaft der unteren Altstadt integriert. Durch die enge Begleitung und Abstimmung mit der Denkmalpflege wird ein sorgfältiger Umgang mit der äusseren Baugestaltung zum Schutz des schutzwürdigen Objekts gewährleistet.

Nach dem Gesagten verstösst das Bauvorhaben nicht gegen Vorgaben des Denkmalschutzes. Das Bauvorhaben ist bewilligungsfähig. Auch der beantragte Augenschein ist für die vorliegende Beurteilung nicht notwendig. Der entsprechende Beweisantrag ist zusammen mit der Rüge bezüglich Denkmalschutz abzuweisen.

f) Zudem erachten die Beschwerdeführer die im angefochtenen Entscheid aufgenommene Auflage der Denkmalpflege als nicht zulässig. Es reiche nicht aus, dass die konkrete Planung erst im Rahmen der Ausführung der Denkmalpflege zur Überprüfung und Zustimmung vorgelegt

²⁴ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 28. Dezember 2006.

werden müsse. Es sei Sache der Baubewilligungsbehörde und nicht der Vollzugsorgane, zu entscheiden, ob die vorgesehene Farbgebung genüge. Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Die Beschwerdegegnerschaft hat im Baugesuchsformular 1.0 in Bezug auf die Materialisierung und Farbgebung der Fassade und des Dachs jeweils «bestehend» vermerkt. Anhand dieser Angaben lässt sich beurteilen, wie das Bauvorhaben umgesetzt wird. Demnach werden bei der Realisierung des Bauvorhabens die heute vorherrschenden Elemente des Materials und der Farbe übernommen. Somit sind alle für die Beurteilung wesentlichen Punkt umschrieben. Mit den in der Baubewilligung aufgenommenen Auflagen wird zudem sichergestellt, dass die Beschwerdegegnerschaft alle baulichen Einzelheiten und Eingriffe in die historischen Ausstattungen vor Vergebung der entsprechenden Arbeiten der Denkmalpflege vorzulegen hat. Mit einer Teilbaubewilligung, wie die Beschwerdeführenden vorbringen, hat das nichts zu tun. Es handelt sich dabei um eine zulässige Regelung der Detailfragen. Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde abzuweisen.

5. Privatsphäre

a) Die Beschwerdeführenden bringen zudem vor, die obere Dachterrasse werde neu 1.35 m näher an ihre darunterliegende Dachterrasse heranrücken. Dies wirke sich nachteilig auf ihre Privatsphäre aus, was nicht toleriert werden müsse. Angesichts der in der unteren Altstadt ohnehin schon praktisch fehlenden Grenz- bzw. Gebäudeabstände sei ein derartiger weiterer Verlust ihrer Privatsphäre nicht zumutbar. Sie seien in ihrem Vertrauen darauf, dass gerade bei der vorliegenden, sehr engen Bauweise in der unteren Altstadt ihrer Privatsphäre nicht noch weiter eingeschränkt und nochmals näher an ihre Dachterrasse gebaut werde, zwingend zu schützen. Daher sei das geplante Bauvorhaben nicht zu bewilligen.

Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, die geltend gemachte angebliche nachteilige Auswirkung auf die Privatsphäre sei haltlos und insbesondere nicht geeignet, die öffentlich-rechtliche Bewilligungsfähigkeit des Projekts in Frage zu stellen. In der Beschwerde würden denn auch keine massgebenden Normen genannt, welche in dieser Beziehung durch das Bauvorhaben verletzt sein sollten. Die Bauten in der unteren Altstadt würden sich seit jeher durch enge Abstände und verschachtelte Bauweise charakterisieren. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nähe im Zusammenleben seien notorisch und würden von den allermeisten Bewohnerinnen und Bewohnern gerade deshalb geschätzt. Bei der Ausgestaltung des Bauvorhabens sei auf die Bedürfnisse der Beschwerdeführenden Rücksicht genommen worden, indem beispielsweise die ursprünglich geplante Erweiterung Richtung Terrasse von ca. 1.5 m auf 1.32 m reduziert worden sei. Der durch die baulichen Massnahmen im Dachgeschoss veränderte Sichtwinkel auf die Terrasse der Beschwerdeführenden sei minim und während den relevanten Sommermonaten sogar irrelevant, da aufgrund der Begrünung eine Einsichtnahme ohnehin nicht bzw. kaum vorhanden sei.

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach andern Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinn der Art. 36 und Art. 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 BauG). Sind die genannten Voraussetzungen erfüllt, hat die Bauherrschaft einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden haben keinen Anspruch darauf, dass die Beschwerdegegnerschaft bei ihrem Bauvorhaben eine möglichst günstige Lösung für sie realisiert. Die Beschwerdegegnerschaft darf das Bauvorhaben so planen und umsetzen, wie sie möchte, sofern sie sich an die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften hält. Vom öffentlichen Baurecht zu unterscheiden ist das private Nachbarrecht und dessen Immissionsschutz (vgl. Art. 684 ff.

ZGB²⁵). Die BVD kann nur Rügen betreffend baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen prüfen.

c) Mit dem geplanten Bauvorhaben werden weder die Grenzabstände noch die Geschosszahl oder die Höhe des bestehenden Gebäudes verändert. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, ist das Bauvorhaben zulässig und mit dem Denkmalschutz vereinbar. Zwar stellt die Vergrösserung der oberen Terrasse in Bezug auf die Privatsphäre der Beschwerdeführenden eine gewisse Veränderung dar. Soweit die Beschwerdeführenden eine Einsicht auf ihre Dachterrasse und damit einen Eingriff in ihre Privatsphäre geltend machen, handelt es sich jedoch um einen privatrechtlichen Punkt. Darauf kann nicht eingetreten werden. Zivilrechtliche Einwände sind im Bauentscheid lediglich als Rechtsverwahrung vorzumerken²⁶, was vorliegend auch erfolgt ist.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Baugesuchsunterlagen den Anforderungen an ein Baugesuch genügen. Zudem fügt sich das Bauvorhaben gut in die geschützte Umgebung der Altstadt samt der historischen Dachlandschaft ein. Da das Bauvorhaben bewilligungsfähig ist, wird die Beschwerde abgewiesen und der Bauentscheid der Stadt Bern vom 9. Februar 2022 bestätigt.

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 CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁷). Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerschaft unter solidarischer Haftung die Parteikosten von CHF 4598.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

²⁵ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O. Art. 2 N. 4a.

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Baumentscheid der Stadt Bern vom 9. Februar 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– 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.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von CHF 4598.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher F._____, 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 vier 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.