



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/146

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Januar 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herr Rechtsanwalt A._____
und Herr Rechtsanwalt B._____

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 3

und

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. E._____
und/oder Frau Rechtsanwältin
O._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 24. August 2023
(Baukontroll-Nr. 2022-0308; Aufteilung Gebäude in zwei Einheiten)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. Mai 2022 / 27. Juni 2022 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für die Aufteilung der Liegenschaft an der J._____
strasse 32 in zwei Einheiten mit Sanierung des Gebäudes und Erstellung einer Lukarne und eines Balkons auf Parzelle Bern 4 Grundbuchblatt Nr. K._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone und in der Bauklasse 2 mit offener Bauweise. Weiter liegt die Parzelle im Perimeter des Uferschutzplans H._____
und im Aaretalschutzgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie

der Beschwerdeführer 3 Einsprache. Mit Entscheid vom 24. August 2023 erteilte die Stadt Bern die Baubewilligung.

2. Dagegen gingen bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) zwei Beschwerden ein. Mit Beschwerde vom 19. September 2023 beantragen die Beschwerdeführenden 1 und 2 die Aufhebung der Baubewilligung und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter sei die Baubewilligung aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Der Beschwerdeführer 3 beantragt mit Beschwerde vom 23. September 2023 sinngemäss die Aufhebung der Baubewilligung und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 26. Oktober 2023 beantragt die Stadt Bern die Abweisung der Beschwerden. Die Beschwerdegegnerin stellt mit Beschwerdeantwort vom 27. Oktober 2023 den Antrag, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei und die Baubewilligung vom 24. August 2023 sei zu bestätigen.

4. Mit Eingabe vom 24. November 2023 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein (Projektänderungsplan vom 18. Oktober 2023, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 27. November 2023). Dabei führte sie aus, die Anpassungen seien mit den dienstbarkeitsberechtigten Beschwerdeführenden 1 und 2 bereinigt und durch die Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks Bern 4 Grundbuchblatt Nr. M. _____ (J. _____ strasse 34) unterschriftlich auf den Projektänderungsplänen anerkannt worden. Sie habe mit den Beschwerdeführenden 1 und 2 eine Parteikostenregelung ausserhalb des Verfahrens getroffen, womit im Verfahren vor der BVD keine Parteikosten zu sprechen seien.

Mit Verfügung vom 29. November 2023 gab das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zur eingereichten Projektänderung der Beschwerdegegnerin Stellung zu nehmen. Die Stadt Bern führte mit Stellungnahme vom 12. Dezember 2023 aus, aus Sicht des Bauinspektorats sei das mit der Projektänderung reduzierte Bauvorhaben bewilligungsfähig. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 erklärten mit Eingabe vom 20. Dezember 2023 die Zustimmung zur Projektänderung und ersuchten das Rechtsamt, das Verfahren weiterzuführen und gegebenenfalls reformatorisch zu entscheiden. Ein Entscheid über ihre Parteikostenentschädigung sei bei diesem Ausgang nicht nötig. Vom Beschwerdeführer 3 ging innert Frist keine Stellungnahme zur Projektänderung ein.

Mit Verfügung vom 21. Dezember 2023 führte das Rechtsamt aus, ohne Gegenbericht bis am 8. Januar 2024 gehe man davon aus, dass die Beschwerdeführenden 1 und 2 mit der Beschwerdegegnerin eine Parteikostenregelung ausserhalb des Verfahrens getroffen hätten. Innert dieser Frist gingen keine Eingaben ein.

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

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie der Beschwerdeführer 3, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind als unmittelbare Nachbarn durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Die Beschwerdegegnerin hat im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung vom 24. November 2023 eingereicht. Massgebend ist der Projektänderungsplan vom 18. Oktober 2023, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 27. November 2023. Im Vergleich zum ursprünglichen, von der Vorinstanz bewilligten Bauvorhaben enthält die Projektänderung den Verzicht auf die Aussen-Erschliessungstreppe auf der Eingangsseite, dadurch kleinere Anpassungen der geplanten Änderungen im Innenbereich, den Verzicht auf die Realisierung des Balkons auf der Nordwestseite sowie eine Verschiebung und kleinere Veränderungen der Dimensionen der Lukarne und eine Verschiebung des geplanten Dachflächenfensters auf dem Dach der Nordwestseite.

b) Laut Art. 43 BewD³ kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören.

Mit der Projektänderung sind zwei Teile des ursprünglichen Bauvorhabens (Aussentreppe und Balkon) weggefallen; hinsichtlich der übrigen Teile des Bauvorhabens handelt es sich um geringfügige Anpassungen. Diesbezüglich ist das Vorhaben nach der Projektänderung in den Grundzügen gleich geblieben. Insgesamt kann diese daher als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD behandelt werden. Die südlich angrenzende Nachbarschaft (Parzelle Bern 4 Grundbuchblatt Nr. M. _____), welche aufgrund der Verschiebung der Lukarne näher zu ihrer Liegenschaft betroffen sein könnte, hat sich durch Unterschrift auf den Projektänderungsplänen mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Ansonsten sind keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen, weshalb auf die Anhörung Dritter und eine Publikation verzichtet werden konnte. Die Gegenparteien und die Stadt Bern konnten sich zur Projektänderung äussern.

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

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

Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts.⁴ Das ursprüngliche Bauprojekt steht somit nicht mehr zur Diskussion; Verfahrensinhalt bildet nach der Projektänderung allein das geänderte Projekt. Demzufolge hat die Beschwerdegegnerin mit dem Einreichen des Projektänderungsgesuchs vor der BVD auf ihr ursprüngliches Bauvorhaben verzichtet.

c) Aus dem Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 24. November 2023 geht hervor, dass die Anpassungen mit den Beschwerdeführenden 1 und 2 bereinigt worden seien. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2023 erklärten sich die Beschwerdeführenden 1 und 2 ausdrücklich mit der Projektänderung einverstanden. Damit haben die Beschwerdeführenden 1 und 2 keine Einwände mehr gegen das Bauvorhaben. Die von den Beschwerdeführenden 1 und 2 in ihrer Beschwerde vorgebrachten Streitpunkte haben sich damit erledigt. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben damit kein aktuelles Rechtsschutzinteresse mehr an der Beurteilung ihrer Beschwerde, weshalb diese gemäss Art. 39 Abs. 1 VRPG⁵ als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden.

Der Beschwerdeführer 3 hat sich zur Projektänderung der Beschwerdegegnerin nicht geäußert. Sämtliche Rügen seiner Beschwerde betreffen jedoch die ursprünglich geplante Aussen-Erschliessungstreppe auf der Eingangsseite, auf welche die Beschwerdegegnerin mit der eingereichten Projektänderung neu verzichtet. Damit ist seine Beschwerde durch die eingereichte Projektänderung gegenstandslos geworden. Zu prüfen ist nachfolgend einzig, ob das geänderte Projekt bewilligt werden kann.

3. Beurteilung der Projektänderung

a) Zu beurteilen ist das Bauvorhaben gemäss Projektänderung vom 24. November 2023. Dieses beinhaltet im Inneren des Gebäudes den Einbau eines neuen WCs / Badezimmers im Untergeschoss, den Abbruch einer raumtrennenden Mauer sowie den Einbau eines neuen Cheminées im Obergeschoss und neue Raumstrukturen unter Einbau eines neuen WCs mit Dusche im Obergeschoss. Das Dach wird innenseitig neu isoliert und nordwestseitig entsteht auf Höhe des Dachgeschosses eine neue Lukarne. Schliesslich sollen drei neue Dachflächenfenster (einmal auf der nordwestseitigen Dachhälfte, zweimal auf der südöstlichen Dachhälfte) das nötige Licht in die neuen Wohnräume des Dachgeschosses bringen.

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 entgegenstehen (Art. 2 BauG).

c) Mit den vorgenommenen Anpassungen bedarf das Bauvorhaben – im Unterschied zum noch vorinstanzlich beurteilten Projekt – keiner Ausnahme für das Unterschreiten der Baulinie mehr. Was die ästhetische Beurteilung anbelangt, so beschränken sich die aussen erkennbaren Veränderungen inzwischen auf die neue Dachlukarne und die drei Dachflächenfenster. Auch wenn die Dachlukarne nordwestseitig im Vergleich zu dem von der Vorinstanz bewilligten und von der Stadtbildkommission positiv beurteilten Projekt verschoben und auch von den Dimensionen leicht angepasst wurde, kann gestützt auf diese positive Beurteilung der Stadtbildkommission von einer guten Einordnung des Vorhabens und damit einer Einhaltung der Einordnungs- und

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32 - 32d N. 13c.

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Gestaltungsvorschriften (Art. 6 und Art. 74 BO⁶) ausgegangen werden. Da mit dem angepassten Vorhaben vorab auf gewisse Bauteile verzichtet wurde (Aussen-Erschliessungstreppe auf der Eingangsseite, Balkon auf der Nordwestseite), das Bauvorhaben aber bezüglich des Ausbaus des Dachgeschosses – mit Ausnahme der für die baurechtliche Beurteilung irrelevanten Verschiebung der neuen Dachlukarne – aber unverändert blieb, kann diesbezüglich weiterhin auf die positive Beurteilung durch die Vorinstanz und die zuständigen Amts- und Fachstellen verwiesen werden, welche dem Vorhaben unter Auflagen zustimmten. Die «Bedingungen / Auflagen» gemäss Bauentscheid der Stadt Bern vom 24. August 2023 haben weiterhin Bestand. Sowohl die massgebenden städtischen Vorgaben (Art. 8 Abs. 2 BO zum Dachausbau bei geneigten Dächern, Art. 30 f. BO zum Dachgeschoss und zur Nutzung des Dachgeschosses) als auch die kantonalrechtlichen Vorschriften für Wohnräume (Art. 64 ff. BauV⁷) sind eingehalten. Dies sieht auch das Bauinspektorat der Stadt Bern so, führte dieses doch nach Zustellung der Projektänderungspläne mit Schreiben vom 12. Dezember 2023 aus, dass die Projektänderung bewilligungsfähig sei. Damit steht fest, dass das Vorhaben gemäss Projektänderung vom 24. November 2023 gestützt auf Art. 2 BauG bewilligt werden kann.

4. Ergebnis und Kosten

a) Im Ergebnis werden die Beschwerden als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben und die Projektänderung vom 24. November 2023 (Projektänderungsplan vom 18. Oktober 2023, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 27. November 2023) wird bewilligt. Das Verfügungsdispositiv des Bauentscheids der Stadt Bern vom 24. August 2023 hat im Übrigen (ab der Rubrik «Bedingungen / Auflagen») unverändert Bestand und wird damit bestätigt.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁸).

Vorliegend wurden zwei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen für die zwei Beschwerden auf je CHF 1500.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. CHF 1000.00, reduziert. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 2000.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer 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). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.⁹ Die Beschwerdegegnerin hat den Einwänden der Beschwerdeführenden mit der Projektänderung vom 24. November 2023 Rechnung getragen. Damit gilt die

⁶ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (Stand 28. September 2023).

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 110 N. 8 f.

Beschwerdegegnerin als unterliegend, weshalb ihr die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 aufzuerlegen sind.

c) Aufgrund der getroffenen Parteikostenregelung zwischen den anwaltlich vertretenen Parteien (Beschwerdeführende 1 und 2 sowie Beschwerdegegnerin) ausserhalb des Verfahrens werden im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Parteikosten gesprochen. Der Beschwerdeführer 3 war nicht anwaltlich vertreten und hat damit keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerden sind gegenstandslos geworden und werden als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Die Projektänderung 24. November 2023 wird bewilligt. Massgebend ist der Projektänderungsplan vom 18. Oktober 2023 mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 27. November 2023.

Im Übrigen (und damit ab der Rubrik «Bedingungen / Auflagen») wird das Dispositiv des Baumentschs der Stadt Bern vom 24. August 2023 bestätigt.

3. Je ein Projektänderungsplan vom 18. Oktober 2023 mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 27. November 2023 geht an die Beschwerdegegnerin und die Stadt Bern.
4. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herr Rechtsanwalt A. _____ und Herr Rechtsanwalt B. _____, eingeschrieben
- Herrn F. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. E. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin O. _____, mit Beilage gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, mit Beilage gemäss Ziff. 3, 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.