



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/115

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 14. November 2024

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____, und/oder Frau Rechtsanwältin R._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 25. Juli 2024
(eBau Nr. A._____; Umbau/Erweiterung Tennis-Clubhaus in Wohnungen und Büro mit Tiefgarage)

I. Sachverhalt

1. Auf der Parzelle Bern [...] Grundbuchblatt Nr. G._____ (H._____strasse Nr. 68) besteht ein Bürogebäude. Die Parzelle befindet sich im Gesamteigentum der Erbgemeinschaft von B._____-F._____, sich zusammensetzend aus den Herren L._____, M._____ und N._____ F._____. Im Norden grenzt die Parzelle an die H._____strasse. Südlich angrenzend liegt die Parzelle Bern [...] Grundbuchblatt Nr. I._____. Auf dieser Parzelle befinden sich derzeit Tennisplätze. Die Parzelle Nr. I._____ steht im Miteigentum zu je einem Drittel der Herren L._____, M._____ und N._____ F._____. Östlich der Parzellen Nrn. G._____ und I._____ liegt die Parzelle Bern [...] Grundbuchblatt Nr. J._____. Auf dieser Parzelle befinden sich ein Sportgebäude (derzeit das Clubhaus des O._____ sowie ebenfalls Tennisplätze. Die Parzelle Nr. J._____ ist im Alleineigentum der Beschwerdegegnerin. Südlich der Parzellen Nrn. I._____ und J._____ folgt zunächst die Baurechtsparzelle Nr. P._____, auf der sich weitere Tennisplätze befinden, und anschliessend der S._____wald Die Parzellen Nrn. G._____, J._____ und I._____ liegen in der Wohnzone.

Die Beschwerdegegnerin und M. _____ F. _____ reichten am 14. Juni 2023 (Posteingang) bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für den «Umbau/Erweiterung des bestehenden Tennis-Clubhauses in Wohnungen und Büro mit Tiefgarage und neuem unterirdischem Clubhaus mit Schwimmbad inkl. Nebenräume» auf den Parzellen Nrn. G. _____, I. _____ und J. _____. Die Einstellhalle soll unter allen drei Parzellen zu liegen kommen. Die Einstellhalleneinfahrt würde ab der H. _____ strasse entlang der westlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. G. _____ verlaufen. Die Einstellhallenausfahrt befände sich entlang der östlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. J. _____ und verlief in einer Linkskurve. Das neue unterirdische Clubhaus mit Schwimmbad inkl. Nebenräume ist im Süden der Parzelle Nr. J. _____ geplant. Der Haupteingang zum neuen Clubhaus soll via Einstellhalle erfolgen.¹ Das Bauvorhaben wurde am 24. Januar 2024 publiziert. Die Beschwerdeführerin erhob am 20. Februar 2024 Einsprache. Mit E-Mail vom 25. Juni 2024 stellte die Beschwerdegegnerin einen Antrag auf Teilbaubewilligung für den ihrer Ansicht nach von der Einsprache der Beschwerdeführerin nicht belasteten Teil des Baugesuches (Wohnungen, Büros und Tiefgarage). Mit Teilbaubewilligung vom 25. Juli 2024 erteilte die Stadt Bern der Beschwerdegegnerin die Bewilligung für den «Umbau/Erweiterung des bestehenden Tennis-Clubhauses in Wohnungen und Büro mit Tiefgarage» auf den Parzellen Nrn. G. _____, I. _____ und J. _____ (H. _____ strasse Nr. 70). Der Neubau des «unterirdischen Clubhauses mit Schwimmbad inkl. Nebenräume» wurde demgegenüber noch nicht bewilligt.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 23. August 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung der Teilbaubewilligung vom 25. Juli 2024 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter seien die Teilbaubewilligung aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Stadt Bern beantragt mit Beschwerdeantwort vom 18. September 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin hat keine Beschwerdeantwort eingereicht. Mit Verfügung vom 18. Oktober 2024 hat das Rechtsamt der Beschwerdeführerin die Vorakten der Stadt Bern zur Einsicht zugestellt und ihr zudem Gelegenheit erteilt, ihre Kostennote einzureichen. Die Beschwerdeführerin hat am 24. Oktober 2024 eine Stellungnahme und ihre Kostennote eingereicht.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ 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 Einsprecherin-

¹ Umgebungsgestaltungsplan vom 8. Mai 2024; Grundriss Parking und Untergeschoss Tennis-Club vom 8. Mai 2024 (pag. 432 der Vorakten)

² 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)

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

nen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache nicht behandelt wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz habe ihre Einsprache mit Verfügung vom 28. Februar 2024 der Beschwerdegegnerin zur Stellungnahme zugestellt. Danach habe sie keinerlei Post mehr erhalten, bis überraschend am 29. Juli 2024 der angefochtene Entscheid eingegangen sei. Diesem habe sie entnommen, dass die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung vorgenommen habe. Die Vorinstanz habe sie zur Aufteilung des Projekts nicht angehört. Sie habe ihr keine Möglichkeit gegeben, zur Projektänderung gemäss Bauentscheid bzw. zu den nach der öffentlichen Auflage im Januar 2024 teilweise geänderten Plänen Stellung zu nehmen. Besonders augenfällig sei der Unterschied des Umgebungsplans vom 20. Dezember 2023 gemäss öffentlicher Auflage und dem nun bewilligten Umgebungsgestaltungsplan vom 8. Mai 2024. Diese Projektänderungen hätten möglicherweise publiziert sowie die Amts- und Fachstellen dazu angehört werden müssen. Auch habe die Vorinstanz ihr eine Auswahl an Amts- und Fachberichten (procap, Strassenlärm, AWA, Brandschutz) erst mit dem Bauentscheid zugestellt. Daneben gebe es vermutlich noch weitere Unterlagen. Im Bauentscheid werde auf städtische Stellungnahmen in digitaler Form verwiesen. Auch solche Einschätzungen der Fachbehörden müssten Einsprechern in Papierform zugänglich gemacht werden. Weiter seien die Einspracherügen im Bauentscheid nicht behandelt worden. Die Vorinstanz führe darin aus, das Teilprojekt Umbau/Erweiterung des bestehenden Clubhauses in Wohnungen und Büro mit Tiefgarage werde von der Einsprache nicht tangiert, die Einsprachepunkte bezögen sich nur auf den Neubau Clubhaus mit Schwimmbad. Die Vorinstanz übersehe, dass sich die Einsprache auf das gesamte Vorhaben beziehe und in der Begründung insbesondere auch die fehlende Zustimmung für die Tiefgarage und die Anlagen im Garten gerügt worden sei. Sie habe beispielsweise auch gerügt, dass nicht genügend Abstellplätze für Fahrräder vorhanden bzw. sichergestellt seien und die Ausnahme nach Art. 12 BO⁴ nicht publiziert worden sei. Die Vorinstanz hätte begründen müssen, weshalb diese Einspracherügen nicht zum Nichteintreten, zur Rückweisung oder zum Bauabschlag geführt haben. Auch sei nicht begründet, ob eine Teilbaubewilligung im Sinne von Art. 32c BauG erteilt werden könne. Mit Stellungnahme vom 24. Oktober 2024 teilte die Beschwerdeführerin ausserdem mit, bei der Durchsicht der Vorakten habe sie festgestellt, dass sie verschiedene Unterlagen nicht gekannt habe (pag. 328-334, 339-342 und 396 ff. der Vorakten). Insbesondere die vom Bauinspektorat mit Stellungnahme vom 18. September 2024 erwähnten digitalen Stellungnahmen der Amts- und Fachstellen und die Einspracheantwort der Bauherrschaft, aber auch deren E-Mail vom 25. Juni 2024 sehe sie zum ersten Mal. Diese Unterlagen seien ihr bei der Akteneinsicht vor Ort nicht gezeigt worden. Dort seien ihr nur die Auflageakten, die bewilligten Pläne und die vier Amtsberichte offengelegt worden.

Die Stadt Bern entgegnet, sie habe der Beschwerdeführerin die Amts- und Fachberichte nicht vorgängig zugestellt, weil sie davon ausgegangen sei, dass die Teilbaubewilligung sie nicht tangiere und die Einsprecherin im Rahmen des noch ausstehenden ordentlichen Gesamtentscheids ihre Mitwirkungsrechte ausüben könne. Der Beschwerdeführerin seien mit dem Teilentscheid die Amts- und Fachberichte zugestellt und am 8. August 2024 zudem Akteneinsicht in die bewilligten Pläne und die dazugehörigen Akten gewährt worden. Eine allfällige Verletzung des Akteneinsichtsrechts sei somit geheilt worden. Der Umgebungsgestaltungsplan sei lediglich präzisiert worden. Die «digitalen» Stellungnahmen von anderen städtischen Stellen seien im Schreiben vom

⁴ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO)

26. September 2023 wiedergegeben und lägen somit in Schriftform vor. Es gebe keine separaten Dokumente und es handle sich nicht um Fachberichte im Sinne der Baugesetzgebung. Der Ausschuss der Stadtbildkommission habe das Baugesuch beraten und die im Schreiben vom 26. September 2023 wiedergegebenen Bemerkungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde gemacht. Eine Empfehlung zu Händen der Bauherrschaft sei nicht abgegeben worden. Dementsprechend gebe es keine Eröffnung einer Empfehlung. Die Beschwerdeführerin habe im Rahmen der Akteneinsicht von den Bemerkungen des Ausschusses zu Händen der Baubewilligungsbehörde Kenntnis nehmen können (pag. 332 ff. der Vorakten). Im Teilbauentscheid sei begründet, warum aus Sicht des Bauinspektorates eine Teilbaubewilligung möglich sei. Da keine Ausnahme gemäss Art. 12 BO benötigt werde, sei auch keine Ausnahme publiziert worden.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ 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. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁶ Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, 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.⁷

c) Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin ging am 14. Juni 2023 bei der Stadt Bern ein. Mit Schreiben vom 3. Juli 2023 und vom 4. Juli 2023 hat die Stadt Bern diverse formelle Mängel des Baugesuchs festgestellt.⁸ Das Verfahrensprogramm erging am 10. August 2023.⁹ Am 26. September 2023 hat die Stadt Bern der Beschwerdegegnerin den Fachbericht Hindernisfreies Bauen, den Fachbericht Brandschutz, den Amtsbericht Amt für Wasser und Abfall sowie den Amtsbericht Strassenlärm zugestellt. Zudem hat die Stadt Bern die Fachberichte der verschiedenen städtischen Amtsstellen in ihren Schreiben an die Beschwerdegegnerin vom 26. September 2023 zusammengefasst.¹⁰ Weitere Fachberichte der einzelnen Amtsstellen der Stadt Bern sind nicht aktenkundig. Das Bauvorhaben wurde im Januar 2024 publiziert.¹¹ Es ist nicht ersichtlich, dass die Schreiben der Stadt Bern vom 3. und 4. Juli 2023, das Verfahrensprogramm vom 10. August 2023, die Amts- und Fachberichte sowie das Schreiben der Stadt Bern vom 26. September 2023 Teil der Auflageakten waren. Es ist kein Aufлагestempel auf den Aktenstücken angebracht. Die Beschwerdeführerin konnte somit im Zeitpunkt der Auflage keine Einsicht in diese Unterlagen neh-

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

⁶ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁷ 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

⁸ Pag. 328 f. der Vorakten

⁹ Pag. 331 der Vorakten

¹⁰ Pag. 332 ff. der Vorakten

¹¹ Pag. 336 der Vorakten

men. Dementsprechend war es ihr nicht möglich, in ihrer Einsprache vom 20. Februar 2024 dazu Stellung zu nehmen.¹² Auch im weiteren Verlauf des Baubewilligungsverfahrens hat die Stadt Bern der Beschwerdeführerin keine Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Sie hat der Beschwerdeführerin die Amts- und Fachberichte erst mit dem angefochtenen Entscheid vom 25. Juli 2024 zugestellt. Das Schreiben der Stadt Bern vom 26. September 2023, in dem sie die Fachberichte der verschiedenen städtischen Amtsstellen zusammenfasst, wurde der Beschwerdeführerin gar nicht zugestellt. Auch das Schreiben der Stadt Bern vom 6. März 2024, mit welchem der Beschwerdegegnerin unter anderem eine Stellungnahme der Procap zu «überarbeiteten Unterlagen» zugestellt wurde, hat die Beschwerdeführerin nicht erhalten.¹³ Dasselbe gilt für die Replik der Beschwerdegegnerin vom 8. März 2024.¹⁴ Von der Stadt Bern wird nicht bestritten, dass sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt hat, indem sie ihr die Aktenstücke nicht vorgängig zur Stellungnahme zugestellt hat. Ob der Beschwerdeführerin im Rahmen der Akteneinsicht vom 8. August 2024 von Seiten der Stadt Bern sämtliche Akten vorgelegt wurden oder nicht, lässt sich demgegenüber nicht mehr nachvollziehen.

Weiter geht aus den Vorakten hervor, dass die Beschwerdegegnerin im Baubewilligungsverfahren mehrere Projektänderungen eingereicht hat. Der Situationsplan datiert vom 28. November 2023.¹⁵ Der Plan Schnitt D-D datiert vom 22. November 2023,¹⁶ der Plan Schnitt A-A demgegenüber vom 20. Dezember 2023.¹⁷ Die aktuellsten Projektpläne sind vom 8. Mai 2024. Den Vorakten lässt sich nicht entnehmen, dass die Stadt Bern der Beschwerdeführerin Gelegenheit erteilt hat, sich zu den Projektänderungen zu äussern oder dass sie die Projektänderungen publiziert hat. Auch dadurch hat die Stadt Bern das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt.

Des Weiteren hat die Stadt Bern der Beschwerdeführerin den Antrag der Beschwerdegegnerin auf Teilbaubewilligung vom 25. Juni 2024 nicht zur Kenntnis gebracht.¹⁸ Die Stadt Bern interpretierte die Einsprache der Beschwerdeführerin dahingehend, dass sie sich nicht auf die Einstellhalle beziehe und daher bei einer Teilbaubewilligung nicht zu prüfen sei. Die Beschwerdeführerin hätte sich aber zum Antrag der Beschwerdegegnerin auf Teilbaubewilligung und zur Frage, ob ihre Einsprache auch die von der Teilbaubewilligung umfassten Bauvorhaben betrifft, vorgängig äussern können müssen. Auch in dieser Hinsicht hat die Stadt Bern das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin missachtet.

Ferner hätte die Stadt Bern im angefochtenen Entscheid die Einspracherügen der Beschwerdeführerin prüfen müssen. Insbesondere wäre eine Begründung erforderlich gewesen, weshalb die Baubeschränkung auf der Parzelle Nr. J. _____ zu Gunsten der Parzelle Bern [...] Grundbuchblatt Nr. K. _____ (Q. _____), die sich im Grundeigentum der Beschwerdeführerin befindet, dem Bauvorhaben nicht entgegensteht. In ihrer Einsprache vom 20. Februar 2024 hatte die Beschwerdeführerin ausgeführt, die Bauverbotslinie verlaufe leicht südlich der Südfassade des Gebäudes an der H. _____ strasse Nr. 70 und die Beschwerdegegnerin plane Bauten in der Bauverbotszone (Clubhaus mit Terrasse, Pergola mit Grillstelle, Einstellhalle).¹⁹ Ausserdem hatte die Beschwerdeführerin erklärt, sie habe die Baubeschränkung bisher stets so gehandhabt, dass Baukörper jeglicher Art vom Bauverbot erfasst würden, also auch unterirdisch umbauter Raum. Dementsprechend verstosse die Baugesuchstellerin mit allen Bauten und Anlagen in der Bauverbotszone, insbesondere der Einstellhalle, gegen die Baubeschränkung. Die Beschwerdeführerin

¹² Pag. 359 ff. der Vorakten

¹³ Pag. 339 ff. der Vorakten

¹⁴ Pag. 396 ff. der Vorakten

¹⁵ Pag. 418 der Vorakten

¹⁶ Pag. 442 der Vorakten

¹⁷ Pag. 439 der Vorakten

¹⁸ Vgl. pag. 342 der Vorakten

¹⁹ Vgl. pag. 363 der Vorakten

kam in ihrer Einsprache zum Schluss, auf das Baugesuch könne daher nicht eingetreten werden, eventualiter müsse der Bauabschlag erteilt werden. Die Beschwerdeführerin hatte sich in ihrer Einsprache somit gegen die Einstellhalle geäußert. Im angefochtenen Entscheid hat die Stadt Bern lediglich festgehalten, die Einsprachepunkte bezögen sich nicht auf das bewilligte Teilprojekt. Auch insofern liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin vor.

Schliesslich hat die Stadt Bern im angefochtenen Entscheid auch nicht genügend begründet, weshalb eine Teilbaubewilligung gemäss Art. 32c Abs. 1 BauG zulässig sein soll. Die Stadt Bern hat darin lediglich ausgeführt, da eine Teilbaubewilligung des Teilprojekts Umbau/Erweiterung des bestehenden Tennis-Clubhauses in Wohnungen und Büro mit Tiefgarage nicht von der hängigen Einsprache tangiert werde, könne sie gewährt werden. Die Stadt Bern hätte sich aber mit den Voraussetzungen gemäss Art. 32c Abs. 1 BauG auseinandersetzen müssen. Laut Art. 32c Abs. 1 BauG muss die Teilbaubewilligung alle Gegenstände umfassen, für die ein Koordinationsbedarf besteht. Folglich hätte die Stadt Bern begründen müssen, ob ein Koordinationsbedarf vorliegt oder nicht. Das geht aus der Begründung des angefochtenen Entscheids aber nicht hervor. Die Stadt Bern hat ihre Begründungspflicht auch diesbezüglich verletzt.

d) 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 auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung möglich, 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.²⁰ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.²¹

Die Stadt Bern hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin mehrfach und dadurch insgesamt massiv verletzt. Der Beschwerdeführerin wurden mehrere wesentliche Aktenstücke sowie die Projektänderungen nicht zugestellt, weshalb es ihr nicht möglich war, ihre Rechte wirksam wahrzunehmen. Zudem ist die Stadt Bern ihrer Begründungspflicht nicht genügend nachgekommen. Der Beschwerdeführerin wurde mit Instruktionsverfügung vom 18. Oktober 2024 zwar Einsicht in die Vorakten gewährt und der BVD kommt grundsätzlich die volle Überprüfungsbefugnis zu (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG). Eine Heilung der Gehörsverletzung wäre daher nicht von vornherein ausgeschlossen. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, muss die Sache aber auch aus weiteren Gründen an die Stadt Bern zurückgewiesen werden.

3. Bauverbotsdienstbarkeit

a) Auf der Parzelle Nr. J. _____ besteht gemäss Grundbuchauszug zu Gunsten der Parzelle Bern [...] Grundbuchblatt Nr. K. _____ (Q. _____), die sich im Grundeigentum der Beschwerdeführerin befindet, eine Baubeschränkung.

Die Beschwerdeführerin erklärt, der südliche Teil der Bauparzellen (bis an die Hausfassaden) sei mit einer Bauverbotsdienstbarkeit zugunsten ihrer Parzelle Nr. K. _____ belastet. Diese Bauverbotsdienstbarkeit aus dem Jahr 1882 sei auf den rund 65 Parzellen eingetragen, die nördlich/nordwestlich an den S. _____ wald anstiessen. Gemäss dem Vertrag vom 23. Dezember

²⁰ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11

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

1881 / 25. Februar 1882 dürften auf dem Areal des S. _____ und des anstossenden Landstreifens «keinerlei Gebäude» errichtet werden. In ständiger Praxis toleriere die Beschwerdeführerin im Bauverbotsstreifen keine Bauten und Anlagen. Das Bauverbot gelte ebenfalls für unterirdische Bauten und Einstellhallen seien nur unter bestimmten und zu bestimmenden Umständen möglich.

Die Stadt Bern führt aus, die Durchsetzung der Bauverbotszone sei eine zivilrechtliche Frage und im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht zu prüfen.

b) Nach Art. 2 Abs. 1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden.²² Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den Zivilweg zu verweisen. Eine Ausnahme bilden privatrechtliche Tatbestände, die von der Baugesetzgebung vorausgesetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt werden. Zivilrechtliche Fragen werden demnach grundsätzlich nur dann geprüft, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt, so beispielsweise beim Bauen auf fremdem Grund das Einverständnis der Grundeigentümerschaft, bei einer Zufahrt über fremden Grund das Durchfahrtsrecht oder bei der Erschliessung mit Wasser das Wasserbezugsrecht.²³ In diesem Fall kommt einer Dienstbarkeit öffentlich-rechtliche Relevanz zu. Dienstbarkeiten mit öffentlich-rechtlicher Relevanz wie zum Beispiel Weg-, Leitungs- oder Näherbaurechte bilden eine notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität bzw. Bewilligungsfähigkeit des geplanten Vorhabens, weil ohne sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verletzt würden.²⁴ Sie sind demnach für die Bewilligungsfähigkeit zwingend erforderlich. Demgegenüber ist die Bauverbotsdienstbarkeit keine notwendige Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit des geplanten Vorhabens. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen. Entsprechende Einwände sind im Bauentscheid lediglich als Rechtsverwahrung vorzumerken.²⁵ Das gilt gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung auch für Bauverbotsdienstbarkeiten, mit denen öffentliche Interessen verfolgt werden bzw. wenn das Gemeinwesen Privatrechte wie zum Beispiel Dienstbarkeiten geltend machen will.²⁶

c) Die Baubeschränkung aus dem Jahr 1882 zu Gunsten der Parzelle Nr. K. _____ im Grundeigentum der Beschwerdeführerin steht dem Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. J. _____ mit Blick auf die dargelegte Rechtsprechung nicht entgegen. Die Beschwerdeführerin muss die Dienstbarkeit auf dem Zivilweg geltend machen. Insofern ist nicht zu beanstanden, dass die Stadt Bern das entsprechende Vorbringen der Beschwerdeführerin im Dispositiv des angefochtenen Entscheids lediglich als Rechtsverwahrung angemerkt hat.

4. Teilbaubewilligung

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, ein Aufsplitten des Bauvorhabens in zwei Teile sei insofern unzulässig, als die Parkierung in der Tiefgarage auf alle geplanten Nutzungen, namentlich ein öffentliches Schwimmbad, ausgerichtet gewesen sei. Die Tiefgarage sei für das bewilligte Teilprojekt überdimensioniert. Wo die Schnittstelle des bewilligten Teilprojekts zum Projektteil Neubau Clubhaus sei und wie die Übergänge gelöst werden sollen, gehe aus den bewilligten Plänen nicht hervor. Gerade eine für die Wohnnutzung deutlich zu grosse unterirdische Einstellhalle könne in

²² Vgl. BVR 2004 S. 412 E. 3.2

²³ Vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a

²⁴ Vgl. Sacha Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, 1. Teil: Dualismus von öffentlichem Baurecht und zivilem Dienstbarkeitsrecht, Zürich/Basel/Genf 2021, S. 56 Rz. 127

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a mit Hinweis auf BVR 2003 S. 385 E. 4

²⁶ BVR 2003 S. 385 E. 4

der Verwirklichung der Teilbaubewilligung nicht als Teilbaute gebaut werden. Das würde bedeuten, dass sie einseitig offen und ohne Abschluss gebaut werden müsste, das bei offengehaltener Baugrube. Zum Parkplatznachweis führe die Vorinstanz im Entscheid aus, die Einstellhalle umfasse 42 Autoabstellplätze und diese Anzahl würde auch in der zulässigen Bandbreite liegen, falls auf den Neubau des Clubhauses im weiteren Verlauf des Verfahrens verzichtet würde. Weiter schreibe die Vorinstanz, die abschliessende Beurteilung zum Parkplatznachweis erfolge mit Abschluss des Verfahrens. Dies sei falsch und widersprüchlich. Verzichte die Beschwerdegegnerin auf den Projektteil Neubau Clubhaus, werde der Parkplatznachweis gar nie geprüft. Die Parkplatzzahl liege nicht in der zulässigen Bandbreite. Gemäss Parkplatznachweis für die Gebäude H._____strasse Nrn. 68 und 70 (Auflageakten) seien insgesamt 8 Wohnungen geplant, was eine Bandbreite von 4 bis 16 Autoabstellplätzen ergebe. Bewilligt worden seien 42 Plätze, also 26 Plätze über der zulässigen Bandbreite.

Die Stadt Bern erklärt, die Einsprache der Beschwerdeführerin habe gelautet: «Die C._____ beschränkt ihre Einsprache auf den Aspekt des waldseitigen Bauverbots und die Inanspruchnahme der Baurechtsparzelle BR P._____». Aufgrund dieser Aussage und dem Antrag der Bauherrschaft auf Teilbaubewilligung habe sie entschieden, dass eine Teilbaubewilligung erteilt werden könne. Zur Einsprache werde im Rahmen des Gesamtentscheids Stellung genommen. Die Einstellhalle könne ohne Clubhaus gebaut werden (ohne Verbindungstür zum Clubhaus). Die 1708 m² Geschossfläche im Parkplatznachweis beinhalteten zu über 2/3 Nutzungen im Hauptgebäude. Weil noch nicht geklärt sei, ob das Clubhaus gebaut werde, könne erst im abschliessenden Gesamtentscheid abschliessend auf den Parkplatznachweis eingegangen werden. Für den Teilentcheid habe sie nur geprüft, ob die Anzahl Parkplätze auch ohne Clubhaus bewilligungsfähig sei. Da die Gebäude Nrn. 68 und 70 die Einstellhalle gemeinsam nutzen würden und auch die Nutzung der Tennisplätze auf der Baurechtsparzelle Nr. P._____ über die Parkplätze auf der Parzelle Nr. J._____ statfinde, sei die geplante Parkplatzzahl bewilligungsfähig.

b) Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids. Danach hat eine Baubehörde ein Baugesuch insgesamt gutzuheissen oder abzuweisen und darf nicht gesondert über bestimmte Fragen entscheiden. Damit soll eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG²⁷ verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird.²⁸ Die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen kann gegen den Grundsatz der Einheit des Bauentscheids mit umfassender Interessenabwägung und das Gebot der materiellen Koordination verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlagenteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen.²⁹ Nicht zulässig ist es, Bauten oder Überbauungen, die eine bauliche Einheit bilden, nur teilweise zu bewilligen. Die teilweise Bewilligung eines Baugesuchs ist nur zulässig, wenn der bewilligte Teil ohne Veränderung des Bauprojekts vom nicht bewilligten Teil klar getrennt werden kann. Das setzt voraus, dass der bewilligte Teil des Baubehgehrens unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann.³⁰ Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können.³¹ Das bernische Baurecht lässt mit der in Art. 32c BauG geregelten Teilbaubewilligung ausdrücklich zu, dass ein Bauvorhaben in mehrere Teile aufgesplittet und separat bewilligt werden kann, wenn dies unter dem Gesichtspunkt der Koordination unbedenklich ist. Das heisst, die Teilbaubewilligung muss alle Gegenstände umfassen, für die ein Koordinationsbedarf besteht (vgl. Art. 32c

²⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

²⁸ Vgl. BGer 1C_72/2021 vom 12. September 2022 E. 4.2, 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022 E. 5.1

²⁹ BGer 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 5.3

³⁰ BGer 1C_327/2016 vom 22. März 2017 E. 9.3, 1C_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 2.5

³¹ BGer 1C_72/2021 vom 12. September 2022 E. 4.2, 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022 E. 5.1

Abs. 1 Satz 1 BauG). Einzelne Teile, die sich gegenseitig bedingen, dürfen nicht getrennt beurteilt werden. Zudem muss gewährleistet sein, dass auch die Gesamtauswirkungen des Bauvorhabens geprüft werden. Die rechtskräftige Teilbaubewilligung ermächtigt zur Ausführung des Vorhabens (vgl. Art. 32c Abs. 1 Satz 2 BauG). Nicht behandelte Gegenstände des Baugesuchs werden in einem weiteren Teilbauentscheid beurteilt.³² Das ist etwa zulässig für die Farbgebung oder für Einzelheiten der Aussenraumgestaltung,³³ die Putzstruktur oder die Materialien der Bedachung und der Fassadenverkleidung.³⁴ Die Aufteilung in zwei Teilbaubewilligungen wurde auch für einen Fachmarkt als zulässig erachtet, weil die beantragte Verkaufsnutzung grundsätzlich zonenkonform und umweltverträglich war, so dass die konkreten Fachmarktnutzungen und die daraus resultierenden Fahrten Gegenstand eines nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens bilden konnten.³⁵ Demgegenüber wurde die Zulässigkeit einer Teilbaubewilligung nach Art. 32c BauG für eine Überbauung mit sechs Chalets für alle Aspekte ausser der Art der Wohnnutzung verneint, weil nicht feststand, ob eine zonenkonforme Nutzung möglich war.³⁶ Unzulässig war die Aufteilung in Teilbaubewilligungen auch bei einem Vorhaben, das drei Einfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage vorsah, weil es sich dabei um eine bauliche Einheit handelte, weshalb die Häuser nicht unabhängig voneinander beurteilt bzw. je selbständig bewilligt werden konnten.³⁷

c) Die Beschwerdegegnerin hatte mit Baugesuch vom 14. Juni 2023 ursprünglich um Bewilligung für den «Umbau/Erweiterung des bestehenden Tennis-Clubhauses in Wohnungen und Büro mit Tiefgarage und neuem unterirdischem Clubhaus mit Schwimmbad inkl. Nebenräume» auf den Parzellen Nrn. G._____, I._____ und J._____ ersucht. Mit E-Mail vom 25. Juni 2024 teilte die Beschwerdegegnerin der Stadt Bern mit, sie bestätige ihren Antrag auf eine Teilbaubewilligung für den von der Einsprache nicht belasteten Teil des Baugesuchs (Wohnungen, Büros und Tiefgarage). Zudem bitte sie um eine weitere Baubewilligung für das Clubhaus und Schwimmbad.³⁸ Mit Teilbaubewilligung vom 25. Juli 2024 erteilte die Stadt Bern der Beschwerdegegnerin die Bewilligung für den «Umbau/Erweiterung des bestehenden Tennis-Clubhauses in Wohnungen und Büro mit Tiefgarage» auf den Parzellen Nrn. G._____, I._____ und J._____ (H._____strasse Nr. 70). Der Neubau des «unterirdischen Clubhauses mit Schwimmbad inkl. Nebenräume» wurde demgegenüber noch nicht bewilligt.

Die Einstellhalle soll 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge umfassen. Sie wurde für das ganze Projekt dimensioniert und geplant. Der Verzicht auf einen Teil des ursprünglichen Projekts hat Auswirkungen auf die zulässige Anzahl Parkplätze und die Dimensionierung der Einstellhalle. Die Beschwerdegegnerin hat die Einstellhalle im Rahmen des Gesuchs um Erteilung einer Teilbaubewilligung jedoch nicht redimensioniert. Die zulässige Dimensionierung der Einstellhalle bzw. Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich anhand des Umbaus des bisherigen Clubhauses an der H._____strasse Nr. 70 in sechs Wohnungen und drei Büros mit einer Geschossfläche von ca. 207 m² (Büro 1 im Erdgeschoss mit ca. 107 m², Büro 2 im Erdgeschoss mit ca. 56 m², Büro 3 im 1. Obergeschoss mit ca. 44 m²).³⁹ Ein aktueller Parkplatznachweis für den Umbau des bestehenden Clubhauses liegt nicht vor. Der Parkplatznachweis vom 14. Juni 2023 geht noch von acht Wohnungen, einer Geschossfläche für Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen von 1408 m² und einer Geschossfläche für Einkaufen, Freizeit, Kultur von 300 m² aus. Er ist daher

³² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32f N. 5a

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 17

³⁴ BGer 1C_327/2016 vom 22. März 2017 E. 9.3

³⁵ VGE 2009/385 vom 21. Juni 2010 E. 5

³⁶ BVR 2015 S. 27 E. 5

³⁷ BGer 1C_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 2

³⁸ Pag. 342 der Vorakten

³⁹ Vgl. Grundriss Untergeschoss vom 8. Mai 2024 (pag. 434 der Vorakten), Grundriss Erdgeschoss vom 8. Mai 2024 (pag. 435 der Vorakten), Grundriss Obergeschoss vom 8. Mai 2024 (pag. 436 der Vorakten) und Grundriss 2. Obergeschoss vom 8. Mai 2024 (pag. 437 der Vorakten)

nicht mehr aktuell.⁴⁰ Für sechs Wohnungen beträgt die Bandbreite zwischen drei bis zwölf Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (vgl. Art. 51 Abs. 2 BauV⁴¹). Bei einer Bürofläche von ca. 207 m² ergibt sich für die übrige Nutzung eine Bandbreite von 1 bis 7 Abstellplätzen (vgl. Art. 52 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1 und 2, Abs. 1 Bst. c sowie Abs. 2 Bst. a BauV). Somit sind maximal 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge für den Umbau zulässig. Mit 42 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist die Einstellhalle überdimensioniert. Die Einstellhalle scheint zwar auch Parkplätze für das Gebäude an der H._____strasse Nr. 68 zu umfassen. Welche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge für dieses zulässig wäre, lässt sich aufgrund der Akten und insbesondere des überholten Parkplatznachweises vom 14. Juni 2023⁴² nicht eindeutig nachvollziehen. Es gibt lediglich Hinweise darauf, dass an der H._____strasse Nr. 68 allenfalls vier Wohnungen geplant sein könnten.⁴³ Somit würde eine Bandbreite von zwei bis acht Abstellplätzen resultieren. Folglich wäre die Einstellhalle auch im Hinblick auf den allfälligen Parkplatzbedarf an der H._____strasse Nr. 68 überdimensioniert. Ferner ist nicht nachvollziehbar, dass – wie von der Stadt Bern vorgebracht – auch die Nutzung der Tennisplätze auf der Baurechtsparzelle Nr. P._____ über die Parkplätze auf der Parzelle Nr. J._____ stattfinden soll. Die Baurechtsparzelle Nr. P._____ ist nicht Teil des Baugesuchs bzw. des Teilprojekts. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 hat die Beschwerdegegnerin zudem ausgeführt, auf der Parzelle Nr. P._____ seien drei Tennisplätze und eine Gartenanlage vorgesehen, wobei die Mitglieder des O._____ die Tennisanlage zu Fuss oder per Fahrrad von der Waldseite her erreichen würden.⁴⁴ Soweit die Grösse der Einstellhalle auf den Umbau des bestehenden Clubhauses und das neue Clubhaus ausgelegt werden soll, müssen die Bauvorhaben im gleichen Baubewilligungsverfahren gesamthaft beurteilt werden. Die Bauvorhaben können nicht unabhängig voneinander beurteilt werden. Das bestehende Clubhaus und das neue Clubhaus sind über die Einstellhalle baulich verbunden. Der Haupteingang des neuen Clubhauses befindet sich in der Einstellhalle. Zudem überlagern sich das neue Clubhaus und die Einstellhalle (vgl. insbesondere die Schnitte A-A und B-B vom 20. Dezember 2023), was ihre bauliche Einheit unterstreicht. Die Grösse der Einstellhalle ist auf den Umbau des bestehenden Clubhauses und das neue Clubhaus ausgelegt. So ist beispielsweise ein IV-Parkplatz «öffentlich Sport» vorgesehen.⁴⁵ Auch die Erschliessung für das bestehende Clubhaus und das neue Clubhaus erfolgt gemeinsam. Die Bauvorhaben bilden eine bauliche Einheit und können nicht klar voneinander getrennt werden. Es besteht Koordinationsbedarf. Es ist nicht zulässig, dass die Stadt Bern der Beschwerdegegnerin mit der Teilbaubewilligung ohne nähere Prüfung bereits Parkplätze für das neue Clubhaus auf Vorrat bewilligt hat. Die Prüfung der Dimensionierung der gemeinsamen Einstellhalle kann nicht erst im Rahmen des Teilprojekts «neues Clubhaus» vorgenommen werden. Die Teilbaubewilligung würde ermöglichen, bereits mit dem Bau der gemeinsamen Einstellhalle zu beginnen (vgl. Art. 32c Abs. 1 BauG). Dabei wäre aber noch nicht geklärt, ob das neue Clubhaus bewilligungsfähig ist und damit einhergehend, welche Anzahl Abstellplätze in der gemeinsamen Einstellhalle zulässig ist. Eine Teilbaubewilligung ist nach dem Gesagten unzulässig. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. Insofern erweist sich die Beschwerde als begründet.

⁴⁰ Vgl. Grundriss Untergeschoss vom 8. Mai 2024 (pag. 434 der Vorakten), Grundriss Erdgeschoss vom 8. Mai 2024 (pag. 435 der Vorakten), Grundriss Obergeschoss vom 8. Mai 2024 (pag. 436 der Vorakten) und Grundriss 2. Obergeschoss vom 8. Mai 2024 (pag. 437 der Vorakten)

⁴¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁴² Pag. 136 der Vorakten

⁴³ Vgl. das Ausnahmegesuch betreffend Zu-/Wegfahrt und Öffnung Vorland vom 22. Dezember 2023 auf pag. 294 ff. der Vorakten

⁴⁴ Pag. 299 der Vorakten

⁴⁵ Vgl. den Plan Grundriss Parking und Untergeschoss Tennis-Club vom 8. Mai 2024 (pag. 432 der Vorakten)

5. Rückweisung

a) Kann auf die Beschwerde eingetreten werden, so entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (Art. 72 Abs. 1 VRPG). Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis abweichend von der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet ihr jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Die Beschwerdeinstanz soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, welche die prozessökonomischen Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen. Mangelnde Entschiedenheit der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selbst allzu umfangreiche Beweissmassnahmen durchführen müsste.⁴⁶

b) Mit ihrem «Antrag auf Teilbaubewilligung» vom 25. Juni 2024⁴⁷ wollte die Beschwerdegegnerin wohl nicht das Erteilen einer Teilbaubewilligung im Sinne von Art. 32c BauG beantragen. Vielmehr ist ihr Antrag inhaltlich wohl dahingehend zu verstehen, dass sie ihr Bauprojekt etappieren und in dem Sinne eine Projektänderung bewilligt haben wollte. Die Etappierung von Bauvorhaben ist grundsätzlich zulässig. Bei der Etappierung eines Bauvorhabens muss aber jede Bauetappe für sich betrachtet bewilligungsfähig sein. Anders ausgedrückt ist jede Bauetappe wie ein eigenes Baugesuch zu beurteilen. Wurde das Bauvorhaben ursprünglich als Gesamtprojekt eingereicht, sind für die Bewilligung einzelner Etappen Projektänderungen und damit entsprechende Anpassungen der Projektpläne erforderlich. Eine einzelne Etappe kann nicht aufgrund der ursprünglichen Projektpläne, welche das Gesamtprojekt zeigen, bewilligt werden.

Vorliegend erscheint eine bewilligungsfähige Bauetappe, die eine angepasste Einstellhalle für die Gebäude an der H. _____ strasse Nr. 70 und allenfalls Nr. 68 umfasst, nicht gänzlich ausgeschlossen. Die Sache erweist sich in dieser Hinsicht aber noch nicht als entscheidend. Die Einstellhalle ist für den Umbau des bestehenden Clubhauses überdimensioniert. Aus den Akten geht nicht hervor, ob die Ein- und Ausfahrt sowie die Parkplätze in der Einstellhalle wie von der Stadt Bern mit Schreiben vom 26. September 2023 gefordert, mittlerweile dienstbarkeitsrechtlich sichergestellt sind.⁴⁸ Den bewilligten, aber im Dispositiv entgegen der Vorgabe in Art. 35 Abs. 4 BewD⁴⁹ nicht näher bezeichneten Plänen lässt sich ausserdem nicht entnehmen, welche Bauteile die (erste) Bauetappe umfassen soll. Die bewilligten Pläne zeigen das gesamte Vorhaben (inklusive dem neuen Clubhaus im Süden der Parzelle Nr. J. _____). Sie erwecken daher den Anschein, dass das gesamte Bauvorhaben bewilligt worden ist. Dies ist problematisch, da bei Unklarheiten zwischen dem Text der Baubewilligung und den (bewilligten) Plänen Letzteren Vorrang zukommt.⁵⁰ Einzig aus dem E-Mail der Beschwerdegegnerin vom 25. Juni 2024 ergibt sich, dass die Bauetappe den Neubau des Clubhauses im Süden der Parzelle Nr. J. _____ noch nicht umfassen soll.⁵¹

Die Stadt Bern hätte der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung erteilen müssen. Insbesondere hätte sie diese zur Anpassung der Projektpläne auffordern müssen. Hierbei hätte die Einstellhalle so dimensioniert werden müssen, dass die geplante Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge die zulässige Bandbreite für den Umbau des bestehenden Clubhauses einhält. Ebenso hätte das Clubhaus im Süden der Parzelle Nr. J. _____ auf den Projektänderungsplänen weggelassen werden müssen. Anders als die Stadt Bern in ihrer Beschwer-

⁴⁶ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 2 f.

⁴⁷ Pag. 342 der Vorakten

⁴⁸ Vgl. pag. 332 ff. der Vorakten

⁴⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 19a

⁵¹ Pag. 342 der Vorakten

deantwort ausführt, kann das Clubhaus auf den bewilligten Plänen nicht durchgestrichen werden. So wäre beispielsweise auf dem Umgebungsgestaltungsplan nicht definiert, was sich anstelle des Clubhauses befinden würde (eine begrünte oder befestigte Fläche, Bepflanzungen etc.). Zudem wäre hinsichtlich der Schnittpläne unklar, welche Bauteile im Bereich des Überganges zwischen der Einstellhalle und dem Clubhaus durchgestrichen werden müssten und wie das Terrain anstelle des Clubhauses gestaltet würde. Sodann hätte die Stadt Bern die Beschwerdegegnerin zum Einreichen eines aktuellen und nachvollziehbaren Parkplatznachweises (allenfalls auch hinsichtlich des Gebäudes an der H._____strasse Nr. 68) auffordern müssen. Es ist nicht Aufgabe der BVD als Beschwerdeinstanz, in diesem Umfang Instruktionen vorzunehmen. Für eine Rückweisung spricht denn auch die mehrfache und massive Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin. Hinzu kommen die unklaren Angaben zur Bauherrschaft. Das Baugesuch und beispielsweise der Umgebungsgestaltungsplan vom 8. Mai 2024 nennen nicht nur die Beschwerdegegnerin, sondern auch die Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. G._____ und I._____ als Bauherrschaft. Auf einigen Projektplänen fehlen aber ihre Unterschriften (vgl. z.B. den Umgebungsgestaltungsplan vom 8. Mai 2024⁵²). Der angefochtene Entscheid wurde nur der Beschwerdegegnerin eröffnet. Wenn davon auszugehen wäre, dass auch die Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. G._____ und I._____ Bauherrinnen sind, hätte die Stadt Bern ihnen den angefochtenen Entscheid ebenfalls eröffnen müssen (Art. 37 Abs. 1 BewD). Ausserdem hätte die Stadt Bern die unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümerschaften der Parzellen Nr. G._____ und I._____ auf sämtlichen Projektplänen verlangen sollen (vgl. Art. 10 Abs. 2 bzw. Abs. 6 BewD). Im Beschwerdeverfahren erübrigte sich eine Beteiligung der Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. G._____ und I._____ als Beschwerdegegnerinnen bzw. eine Einholung ihrer unterschriftlichen Zustimmung zum Bauvorhaben. Die Sache ist zur Gewährung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin und zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Stadt Bern zurückzuweisen. Die Vorakten gehen mit vorliegendem Entscheid zurück an die Stadt Bern.

6. Verfahrenskosten

a) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Diese wird vorliegend auf CHF 2200.00 bestimmt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵³). Die Verfahrenskosten werden 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 (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Bei diesem Ausgang des Verfahrens dringt die Beschwerdeführerin mit ihrem Rechtsmittel nur teilweise durch, da das Verfahren mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids nicht abgeschlossen wird. Nach Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt aber von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen Hauptantrags (vgl. das Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin) ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.⁵⁴ Dementsprechend ist die Beschwerdeführerin als vollständig obsiegend und die Beschwerdegegnerin als unterliegend zu betrachten. Die Verfahrenskosten trägt daher grundsätzlich die Beschwerdegegnerin, auch wenn sie keine eigenen Anträge gestellt hat.⁵⁵ Allerdings ist zu beachten, dass die Stadt Bern das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin mehrfach und massiv verletzt hat. Dies stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG

⁵² Pag. 420 der Vorakten

⁵³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵⁴ BVR 2016 S. 222 E. 4.1.

⁵⁵ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 5

dar. Die dadurch entstandenen Verfahrenskosten sind nicht der Beschwerdegegnerin anzulasten.⁵⁶ Es rechtfertigt sich daher, der Beschwerdegegnerin nur die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1100.00 zur Bezahlung aufzuerlegen. Die übrigen Verfahrenskosten werden nicht erhoben (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG).

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Grundsätzlich hat die unterliegende Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen. Hier gilt es aber ebenfalls den bereits hinsichtlich der Verfahrenskosten genannten besonderen Umstand zu berücksichtigen.

Die Beschwerdeführerin macht mit Kostennote vom 24. Oktober 2024 Parteikosten in der Höhe von CHF 5619.70 geltend (Honorar CHF 5047.20, Kleinkostenpauschale für Auslagen 3% ausmachend CHF 151.40, Mehrwertsteuer CHF 421.10). Die Kostennote des Rechtsvertreters und der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin die Hälfte der Parteikosten, ausmachend CHF 2809.85, zu ersetzen. Die andere Hälfte der Parteikosten der Beschwerdeführerin hat die Stadt Bern zu ersetzen, da sie die besonderen Umstände zu verantworten hat.

⁵⁶ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20 und 21

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Stadt Bern vom 25. Juli 2024 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Stadt Bern zurückgewiesen. Die Vorakten gehen zurück an die Stadt Bern.
2. Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1100.00 zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin Parteikosten von CHF 2809.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

Die Stadt Bern hat der Beschwerdeführerin Parteikosten von CHF 2809.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____/ Frau Rechtsanwältin R._____, eingeschrieben
- E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. 1, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. 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.