



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/93

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. November 2024

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde mit Urteil vom 10. November 2025 abgewiesen (VGE 2024/373).

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch **B.** _____

und

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 14. Juni 2024
(Baukontroll-Nr. 2023-0386; Erstellen von sechs Parkplätzen im Vorland)

I. Sachverhalt

1. Auf den Parzellen Bern Grundbuchblatt Nrn. C. _____, D. _____ und E. _____ befindet sich eine Wohnhauszeile (G. _____ weg 12-18), die im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswertes K-Objekt und als Teil der Baugruppe «Vordere H. _____ gasse» erfasst ist.¹ Der Teil der Wohnhauszeile auf der Parzelle Nr. C. _____ (G. _____ weg 12 und 14) wurde vor Kurzem zu insgesamt zehn Eigentumswohnungen umgebaut.² Die Parzelle Nr. C. _____ befindet sich im Stockwerkeigentum diverser natürlicher und juristischer Personen. Sie liegt in der Wohnzone. Der G. _____ weg verläuft entlang der nördlichen und östlichen Parzellengrenze. Im Süden grenzt die Parzelle an den K. _____ rain. Die Hauseingänge befinden sich nördlich der Wohnhauszeile. In diesem Bereich bestehen auf der Parzelle Nr. C. _____ derzeit zwei offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und zwanzig Plätze für Zweiräder. Südlich der Wohnhauszeile befindet sich ein grosszügiger Garten.³ Der Garten ist zum G. _____ weg hin mit einer

¹ Das Bauinventar der Stadt Bern ist abrufbar unter <https://bauinventar.bern.ch/>

² Vgl. pag. 14 und 18 der Vorakten

³ Vgl. den Situationsplan vom 21. Oktober 2021

Sockelmauer, auf der sich ein Zaun befindet und zum K. _____rain hin mit einer Stützmauer abgegrenzt. Zudem befinden sich Pflanzungen entlang der Einfriedung.⁴

Nach einer Voranfrage Ende 2022 / Anfang 2023⁵ reichte die Beschwerdeführerin am 7. Juli 2023 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für das Erstellen von sechs Parkplätzen im Vorland [die Parkplätze sind im südlichen Bereich des Gartens projektiert] auf der Parzelle Nr. C. _____.⁶ Zudem stellte die Beschwerdeführerin ein Ausnahmegesuch für das Abweichen von den Gestaltungsvorschriften für Vorgärten (Art. 11 BO⁷).⁸

Am 12. Oktober 2023 fand eine Begehung vor Ort hinsichtlich der Verkehrssicherheit (Ausfahrtsituation und Sichtweiten) statt.⁹ In der Folge reichte die Beschwerdeführerin am 12. Februar 2024 (Datum Posteingang bei der Stadt Bern) eine Projektänderung ein.¹⁰

Die Stadt Bern teilte der Beschwerdeführerin am 27. März 2024 mit, sie beurteile die Erstellung von Parkplätzen im Vorland der schützenswerten K-Objekte gestützt auf die vorliegenden Stellungnahmen der Städtischen Denkmalpflege, des Stadtplanungsamtes und der Stadtbildkommission sowie der Tatsache, dass die Städtische Denkmalpflege das Vorhaben bereits im März 2023 negativ beurteilt habe, als nicht bewilligungsfähig. Sie erteilte der Beschwerdeführerin Gelegenheit zur Stellungnahme, gegebenenfalls zum Rückzug des Baugesuchs und stellte den Bauabschlag in Aussicht.¹¹

Mit Stellungnahme vom 26. April 2024 beantragte die Beschwerdeführerin, es sei die Baubewilligung zu erteilen. Zur Begründung erklärte die Beschwerdeführerin zusammengefasst, der Aussenraum resp. das Vorland (Einfriedung und Garten) erfahre keinen denkmalpflegerischen Schutz. Die Öffnung der Einfriedung sei im Verhältnis zur Gesamtlänge der Einfriedung vernachlässigbar. Der grösste Teil der Einfriedung sei vom Bauvorhaben gar nicht betroffen. Zudem übernehme das vorgesehene elektrische Tor die Ästhetik des Zauns und der Mauer und füge sich ideal in das Ortsbild ein. Die sechs Parkplätze würden lediglich eine marginale Fläche von maximal ¼ der gesamten Gartenfläche ausmachen. Zudem würden sie aufgrund des elektrischen Tors von aussen kaum sichtbar sein und die Umgebung nicht beeinträchtigen. Durch den Umbau der Liegenschaften am G. _____weg 12-18 zu Eigentumswohnungen entstehe ein zusätzlicher, erheblicher Bedarf an Parkplätzen. Die Bewohner hätten einen gesetzlichen Anspruch auf genügend Abstellplätze auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Nähe (vgl. Art. 16 BauG¹²).¹³

Mit Entscheid vom 31. Mai 2024 – eröffnet an die Beschwerdeführerin selbst, nicht aber an ihre anwaltliche Vertretung – erteilte die Stadt Bern den Bauabschlag ohne Bekanntmachung nach Art. 24 BewD^{14, 15} Am 14. Juni 2024 widerrief die Stadt Bern aufgrund der unkorrekten Eröffnung den Bauentscheid vom 31. Mai 2024 und eröffnete den «korrigierten» Bauabschlag neu an die Beschwerdeführerin und an ihre anwaltliche Vertretung.¹⁶

⁴ Vgl. die Fotos auf pag. 72 der Vorakten

⁵ Pag. 2 ff. der Vorakten

⁶ Pag. 13 und 95 ff. der Vorakten; vgl. auch den Situationsplan vom 21. Oktober 2021

⁷ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1)

⁸ Pag. 12 der Vorakten

⁹ Pag. 25 f. der Vorakten

¹⁰ Pag. 33 ff. der Vorakten

¹¹ Pag. 16 ff. und 42 ff. der Vorakten

¹² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

¹³ Pag. 44 ff. der Vorakten

¹⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁵ Pag. 80 und 103 ff. der Vorakten

¹⁶ Pag. 81 und 82 ff. der Vorakten

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 16. Juli 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Bauabschlags der Stadt Bern vom 14. Juni 2024 und die Erteilung der Baubewilligung. Eventualiter sei der Bauabschlag aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹⁷, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Beschwerdeantwort vom 19. August 2024 beantragt die Stadt Bern die Abweisung der Beschwerde und verweist zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid und die Vorakten. Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführerin hat am 22. Oktober 2024 auf Schlussbemerkungen verzichtet sowie ihre Kostennote eingereicht. Von der Stadt Bern gingen ebenfalls keine Schlussbemerkungen ein.

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 BauG 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 Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen 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 sich im angefochtenen Entscheid mit den einzelnen Argumenten ihrer Stellungnahme vom 26. April 2024 nicht differenziert auseinandergesetzt. Stattdessen halte die Stadt Bern mehr oder weniger pauschal fest, dass die Argumente der Beschwerdeführerin die baurechtliche Beurteilung nicht zu entkräften vermöchten.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹⁸ 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 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.¹⁹

c) Die Stadt Bern hat die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 26. April 2024 im angefochtenen Entscheid zitiert und damit zur Kenntnis genommen (vgl. S. 4 und 5 des angefochtenen

¹⁷ 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)

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁹ 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

Entscheid). Zudem nahm die Stadt Bern zu den Vorbringen der Beschwerdeführerin im angefochtenen Entscheid ausdrücklich Stellung und erwog, sie stütze sich in ihrer Beurteilung auf die Einwände der Denkmalpflege und des Stadtplanungsamtes. Die Argumente der Bauherrschaft vermöchten die baurechtliche Beurteilung nicht zu entkräften. Weiter führte die Stadt Bern aus, unabhängig davon, ob die beanspruchte Fläche für die Erstellung von Parkplätzen im Vorland nur minimal sei, widerspreche sie Art. 11 Abs. 1 BO und sei nicht bewilligungsfähig. Parkierflächen seien nur in Ausnahmefällen zulässig, zum Beispiel vor Ladenlokalen, was vorliegend nicht der Fall sei. Die Denkmalpflege und das Stadtplanungsamt hätten sich intensiv mit der Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf das Ortsbild, Erhaltung und Denkmalschutz auseinandergesetzt und empfahlen dieses nicht zur Bewilligung. Das Fehlen von Parkiermöglichkeiten auf dem Grundstück und in der nahen Umgebung sei kein genügender Nachweis besonderer Verhältnisse zur Erteilung einer Ausnahme. In der Stellungnahme [gemeint ist die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 26. April 2024] könnten weiterhin keine besonderen Verhältnisse zur Erteilung der Ausnahme nachgewiesen werden (vgl. S. 5 des angefochtenen Entscheids).

Die Stadt Bern hat sich folglich mit der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 26. April 2024 auseinandergesetzt und zumindest kurz die wesentlichen Punkte genannt, weshalb sie die Vorbringen der Beschwerdeführerin als unbegründet erachtet. Dass die Stadt Bern nicht auf jedes einzelne Vorbringen der Beschwerdeführerin gemäss ihrer Stellungnahme vom 26. April 2024 eingegangen ist, ist nicht zu beanstanden. Insofern ist die Stadt Bern ihrer Begründungspflicht genügend nachgekommen und hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt.

3. Anspruch auf Abstellplätze

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Gartenfläche sei gemäss Zonenplan Bauland und die Bewohner hätten grundsätzlich einen gesetzlichen Anspruch auf genügend Abstellplätze (vgl. Art. 16 BauG). Am G. _____ weg und dessen Umgebung bestehe aufgrund der mangelnden Parkmöglichkeiten aktuell ein hoher Bedarf an Parkplätzen. Durch die vorgenommenen Umbauarbeiten zu Eigentumswohnungen sei der Bedarf an Parkplätzen zusätzlich gestiegen. Die Liegenschaften am G. _____ weg würden von eher wohlhabenden Personen gemietet werden, die über mindestens ein motorisiertes Fahrzeug pro Wohnung verfügen würden. Es werde zu zusätzlichem und vermehrtem Fahrzeugverkehr kommen. Es bestehe die Pflicht, in zweckdienlicher Nähe auf (in der Regel) privatem Grund für diese Fahrzeuge ausreichende Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Die neuen Mieter hätten das Recht, ihre Fahrzeuge in unmittelbarer Nähe abzustellen.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Zahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV²⁰). Ab vier Wohnungen beträgt die Bandbreite 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 2 BauV). Art. 16 Abs. 1 BauG verpflichtet die Bauenden, entsprechend dem durch ihr Bauvorhaben verursachten Bedarf, private Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder zu schaffen (sogenannte Parkplatzpflicht). Zugleich enthalten die Normen aber auch ein Recht auf Erstellung der von der Bauverordnung zugelassenen Anzahl Parkplätze.²¹ Solange die nach der Bauverordnung zulässige Anzahl Parkplätze nicht ausgeschöpft ist, kann die Eigentümerschaft beste-

²⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-18 N. 3 mit Hinweis auf BVR 1993 S. 314 E. 2

hender Bauten verlangen, dass ihr zusätzliche Abstellplätze bewilligt werden, auch wenn in der Nähe genügend öffentliche Parkplätze vorhanden wären.²² Dieser gesetzliche Anspruch gilt aber nicht absolut. Beschränkungen können sich aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, der Immissionen und der Rücksichtnahme auf die Nachbarn ergeben. Die Bestimmungen über den Ortsbild- und Landschaftsschutz (Art. 9 ff. BauG) gelten also auch für die Anlage von Abstellplätzen.²³ In diesem Zusammenhang ist auch Art. 16 Abs. 3 BauG massgebend, wonach wohnhygienisch oder für das Orts- oder Landschaftsbild wertvolle Bäume, Vorgärten, Innenhöfe und dergleichen nicht zur Anlage von Abstellplätzen beseitigt beziehungsweise beansprucht werden dürfen.

c) Auf dem Parkplatznachweis vom 7. Februar 2024 hat die Beschwerdeführerin zehn Wohnungen, zwei bestehende, offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie zwanzig bestehende Abstellplätze für Zweiräder ausgewiesen.²⁴ Wie die Beschwerdeführerin im Parkplatznachweis vom 7. Februar 2024 richtig festgehalten hat, beträgt die Bandbreite für Motorfahrzeuge bei zehn Wohnungen gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV zwischen fünf bis 20 Abstellplätze. Unbestrittenermassen bestehen auf der Parzelle Nr. C. _____ derzeit lediglich zwei solche Abstellplätze.²⁵ Die Beschwerdeführerin hat somit grundsätzlich einen gesetzlichen Anspruch auf das Erstellen weiterer Abstellplätze. Vorausgesetzt ist jedoch, dass den Abstellplätzen insbesondere die Bestimmungen über den Ortsbild- und Landschaftsschutz nicht entgegenstehen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Zonenplan. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, befindet sich die Bauparzelle in der Wohnzone. Das bedeutet aber nicht, dass nach Belieben Bauvorhaben wie zum Beispiel Parkplätze erstellt werden können. Gemäss Art. 2 Abs. 1 BauG setzt die Baubewilligung nicht nur die Zonenkonformität voraus, sondern im Allgemeinen, dass die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften, namentlich auch der Ortsbild- und Landschaftsschutz, eingehalten sind.

4. Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Die Vorinstanz hat dem Bauvorhaben aus denkmalpflegerischen Aspekten und mit Blick auf den Ortsbildschutz den Bauabschlag erteilt. Es ist umstritten, ob dies zu Recht erfolgt ist.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Weiter zu berücksichtigen ist, dass Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen (vgl. Art. 10b Abs. 1 BauG).

In Bezug auf Abstellplätze für Motorfahrzeuge (und Fahrräder) ist wie erwähnt Art. 16 Abs. 3 BauG zu beachten. Wohnhygienisch oder für das Orts- oder Landschaftsbild wertvolle Bäume, Vorgärten, Innenhöfe und dergleichen dürfen nicht zur Anlage von Abstellplätzen beseitigt beziehungsweise beansprucht werden (Art. 16 Abs. 3 BauG). Gerade in städtischen Gebieten ist die Erhaltung von Grünflächen sowohl für das Quartierbild wie für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung.²⁶ Es ist aber nicht jeder Vorgarten «wertvoll» im Sinne von Art. 16 Abs. 3 BauG. Art. 16 Abs. 3 BauG bezweckt nicht, die Vorgärten an und für sich zu schützen. Im ortsbild- oder landschaftsbegrifflichen Sinne von Art. 16 Abs. 3 BauG sind Parkplätze nur dort unzulässig, wo sie

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 10

²³ VGE 2017/351 vom 14. November 2018 E. 10; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 22 Bst. b

²⁴ Pag. 14 der Vorakten

²⁵ Vgl. den Situationsplan vom 21. Oktober 2021

²⁶ BVR 1987 S. 465 E. 3b

Vorgärten betreffen, die nicht bloss in einem ganz allgemeinen Sinn, sondern in einem für das betreffende Ortsbild konkreten Sinn wertvoll sind.²⁷ Ob ein Innenhof oder Vorgarten wertvoll ist, entscheidet sich nicht allein anhand der ästhetischen Betrachtung. Ebenso können wohnhygienische Gründe Abstellplätzen entgegenstehen. Art. 16 Abs. 3 BauG will den wohnhygienischen Wert des Vorgartens erhalten. Es ist also nicht Sinn und Zweck der Vorschrift, den Vorgarten vor Parkplätzen zu bewahren, die seinen wohnhygienischen Wert gar nicht tangieren.²⁸ Ob ein Vorgarten für die Wohnhygiene wertvoll ist, bestimmt sich anhand seiner Funktion im konkreten Fall (z.B. als verkehrsfreier Aufenthalts- und Begegnungsbereich für Kinder und Erwachsene, so dass von einer idyllischen Wohnlage gesprochen werden kann).²⁹ Wohnhygienisch wertvoll ist, was den Wohnnutzen hebt (Gartensitzplätze, Spielplätze, Spielflächen, Wäschehängeplätze etc.) und was vor Immissionen schützt (Schall- und Abgasschutzanlagen). Für die Wohnhygiene bedeutend ist auch, was für Räume auf die betroffene Anlage hinaus gehen. Beispielsweise sind Grünflächen vor Wohn- und Schlafräumen wertvoller als vor Nasszellen, Abstellräumen, Treppenhäusern und Liftanlagen.³⁰ Beim in Art. 16 Abs. 3 BauG enthaltenen Begriff «dergleichen» handelt es sich um einen unbestimmten Gesetzesbegriff. Den Behörden wird damit im Einzelfall ein Beurteilungsspielraum eingeräumt. Entscheidend ist, ob die für die Abstellplätze beanspruchte Fläche die mit einem Vorgarten oder begrünten Innenhof vergleichbare Funktion erfüllt.³¹ Ausnahmen von Art. 16 Abs. 3 BauG können nur gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (vgl. Art. 26 Abs. 1 BauG).³²

c) Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.³³ Die Bauordnung der Stadt Bern enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 6 Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild

¹ Bauten, Gebäudeteile und Gestaltungen des öffentlichen sowie privaten Aussenraums, die sich in ihrer Erscheinung nicht in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild sowie die Stadtsilhouette einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Bebauung nicht wahren, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Für die Einordnung sind insbesondere die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente massgebend:
[...]

e. Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum, die Lärmschutzmassnahmen, die Abstellplätze und die Bepflanzung.
[...]

Art. 11 Gestaltung der Vorgärten in den Wohn- und Dienstleistungszonen

¹ Der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage ist als Garten zu gestalten.
[...]

³ Sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden, darf in Ausnahmefällen, z.B. vor Ladenlokalen, ein Teil des Vorlandes als Verkehrsanlage und Parkierfläche benützt und gestaltet werden.
[...]

²⁷ BVR 1988 S. 175 E. 3; VGE 2017/351 vom 14. November 2018 E. 10

²⁸ BVR 1988 S. 175 E. 4

²⁹ VGE 2020/224 vom 7. November 2022 E. 9.1.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 22 Bst. b m.H.

³⁰ Ulrich Kunz, Das Rechtsamt kommentiert aktuelle Entscheide, in KPG-Bulletin 1993/1, S. 27 ff., S. 31

³¹ BVR 1989 S. 289 E. 3a

³² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 7 Bst. a

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Bei deren Auslegung haben die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum. Das gilt insbesondere hinsichtlich Art. 11 Abs. 3 BO. Bei Art. 11 Abs. 3 BO handelt es sich um eine Ermächtigungsklausel, mit der die zuständige Behörde ermächtigt oder verpflichtet wird, unter näher umschriebenen Voraussetzungen von einer bestimmten Vorschrift abzuweichen. Im Unterschied zu Art. 16 Abs. 3 BauG ist Art. 11 Abs. 3 BO grundsätzlich auf alle städtischen Vorgärten anwendbar und schreibt zudem ausdrücklich die Gestaltung als Garten vor. Insoweit geht Art. 11 BO über die kantonalen Mindestanforderungen hinaus.³⁴

d) Die Beschwerdeführerin stellte am 4. Juli 2023 ein Ausnahmegesuch für das Abweichen von den Gestaltungsvorschriften für Vorgärten (Art. 11 BO) mit folgender Begründung:

- Die Parzelle Nr. C._____ (G._____weg 12 und 14) verfügt im südlichen Teil über eine vergleichsweise sehr grosse Gartenfläche von 1303 m², welche gemäss Nutzungszonenplan der Stadt Bern einer Wohnzone mit Bauklasse 2 zugeordnet ist.
- [...]
- Ein Grossteil des Vorlandes bleibt gemäss vorliegendem Baugesuch als grosszügige Gartenanlage mit viel Grünfläche und Bepflanzung weiterhin bestehen. Der Charakter der übrigen Vorgärten im Quartier wird bei der Neugestaltung berücksichtigt. Die Parkplätze werden von aussen her kaum einsehbar sein und daher weder das Strassenbild der Umgebung noch nachbarschaftliche oder andere schutzwürdige Interessen beeinträchtigen.
- Die Parkplatzmöglichkeiten im Quartier sind – u.a. auch aufgrund der ringsum sehr engen Strassenverhältnisse – sehr beschränkt. Hinzu kommt, dass sich in nächster Entfernung verschiedene Verwaltungsgebäude (Obergericht, Universität) mit relativ vielen Besuchern befinden, weswegen freie Abstellplätze zusätzlich rar sind. Mit der Erstellung der sechs geplanten Parkplätze wird es nicht zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung kommen, sondern vielmehr zu einer Beruhigung der Verkehrs- und Parkplatzsituation (insbesondere kein unnötiges Herumfahren der Bewohner der Bauparzelle auf der Suche nach einem Abstellplatz mehr).
- Wie dem Plan zu den Sichtverhältnissen [...] entnommen werden kann, werden die geforderten Sichtbermen eingehalten. Der öffentliche Strassenraum wird so mit der Zu- und Wegfahrt nicht gefährdet.³⁵

e) Bereits im Rahmen der Voranfrage nahm die Städtische Denkmalpflege mit Schreiben vom 13. März 2023 wie folgt Stellung:

Die Situation vor der repräsentativen Wohnhauszeile am G._____weg 12-18 zeichnet sich durch den parkartigen Freiraum aus, der sich südwärts bis an den K._____rain erstreckt und östlich an das Umfeld des L._____angrenzt. Dieser trapezförmige Parkraum ist für die Wirkung der umliegenden schützenswerten Gebäude von grösster Bedeutung, namentlich für die dominierende Gebäudezeile am G._____weg, welche mit ihren flankierenden Türmen vom renommierten Architekten M._____1880 als schlossartige Gesamtanlage erstellt worden ist.

[...]

Das Gutachten [gemeint ist das «Gartendenkmalpflegerische Gutachten zum Aussenraum G._____weg 12-14, Bern» vom 4. Januar 2022 der F._____GmbH] zeigt auf, dass der Bereich unmittelbar vor den Gebäuden am G._____weg eine repräsentative Gestaltung aufgewiesen haben muss, während der südliche Bereich eher als Nutzgarten gedient hat. Um 1955 ist der ganze Gartenbereich unter Einbezug älterer

³⁴ VGE 2017/351 vom 14. November 2018 E. 10

³⁵ Pag. 12 f. der Vorakten

Elemente im Sinne der heutigen parkartigen Wirkung umgestaltet worden. Weiter macht das Gutachten Aussagen zur konzeptionellen und/oder materiellen Schutzwürdigkeit einzelner Elemente [...]. Neben dem Schutzwert verschiedener Bäume [...] wird insbesondere auf die Bedeutung der Einfriedung der Anlage sowie auf die Bepflanzung der Randbereiche hingewiesen, welche für das Erscheinungsbild nicht nur des Gartens, sondern ebenso für das Ortsbild von entscheidender Relevanz sind.

Zwar orientiert sich die Verortung der projektierten Parkfelder an der ursprünglichen Zweiteilung des Gartens. Die Parkplätze sollen im Süden der Anlage und somit im ehemaligen Nutzgartenbereich angeordnet werden. Allerdings bedingt die Zufahrt zu den Parkplätzen beziehungsweise die Ausfahrt aus dem Parkierungsbereich ein weiträumiges Öffnen der Einfriedung und den Verzicht auf die im gartenhistorischen Gutachten stipulierte rahmende Bepflanzung. Dies fällt umso mehr ins Gewicht, als die kürzlich verschärften Normen zur Verkehrssicherheit die Schaffung einer wesentlich vergrösserten «Sichtberme» verlangen. Die für die räumliche Wirkung des Quartierbildes bedeutende Rahmung des Parks müsste damit an der vom öffentlichen Raum aus gesehen wichtigsten Stelle aufgegeben werden.

Die Kommission hat bei der Diskussion des Vorhabens der Bedeutung des Gartens nicht nur als Bestandteil des gleichzeitig errichteten Gebäudekomplexes, sondern auch als prägendes Element im stadträumlichen Umfeld grosses Gewicht beigemessen. Die parkartige Gartenanlage befindet sich in einer gegen Süden hin geneigten Situation, deren oberer Abschluss von der repräsentativen Wohnhauszeile am G. _____ weg gebildet wird. Diese topografische Stellung steigert die Bedeutung der Anlage für das Quartierbild. Sie wird als durchgehender, fliessender Grünraum gelesen. Typologisch bildet dieser Freiraum ein charakteristisches Element des Wohnhausquartiers am vorderen Rand des I. _____, das wesentlich durch vornehme Mehrfamilienhäuser mit grossen eingefriedeten Gärten bestimmt wird.

Die Kommission stellt fest, dass durch eine Parkierung im umfriedeten Gartenbereich der parkartige Grünraum in seiner Substanz und Wirkung stark beeinträchtigt würde. Die Schaffung von Parkierungsflächen widerspricht zudem dem Grundkonzept des Gartens und führt zu einer nutzungstechnischen Zonierung der Grünfläche. Auch die zur Schaffung von Parkplätzen notwendigen baulichen Eingriffe in die bestehende Gartenanlage hält die Kommission für gravierend. Die zweifach geneigte Lage des dazu vorgesehenen Gartenbereichs nach Süden und Westen hin verlangt nach einem topografischen Ausgleich beziehungsweise nach einer Terrassierung des Geländes. Als besonders beeinträchtigend betrachtet die Kommission indessen die weiträumige Lücke, die aufgrund der verkehrstechnischen Vorgaben zur Ein- und Ausfahrt in der Einfriedung und in der diese begleitenden Bepflanzung entstehen würde. In der Summe erachtet die Kommission die beschriebenen Eingriffe nicht nur als Beeinträchtigung der Gartenanlage und ihrer schutzwürdigen Elemente, sondern als Beeinträchtigung des intakten Quartier- und Strassenbilds.

Aus den genannten Gründen kommt die Kommission zum Schluss, dass sie die Erstellung von Parkfeldern im Garten der Gebäude G. _____ weg 12+14 nicht befürworten kann. [...] ³⁶

Im Baubewilligungsverfahren nahm die Denkmalpflege am 27. März 2024 wie folgt Stellung:

Umfriedung / Ortsbild

Ein «Gartendenkmalpflegerisches Gutachten zum Aussenraum G. _____ weg 12-14, Bern» (Verfasser: F. _____ GmbH, Bern; 04. Januar 2022) bescheinigt, dass die Gartenumfriedung konzeptionell und materiell schutzwürdig ist. Die Einfriedung besteht aus einem ca. 60 cm hohen Mauersockel mit einem darauf montierten Zaun. Ursprünglich war dieser aus Metall, bauzeitliche Fragmente sind im nördlichen Bereich noch vorhanden. Südlich des ostseitigen Gartenzugangs wurde das historische Geländer durch einen Holzzaun ersetzt. Der Zaun ist ein konzeptionell äusserst wichtiger Bestandteil der Einfriedung, auch wenn dieser in grossen Teilen substanziell nicht mehr schutzwürdig ist. Für die geplante PW-Einfahrt in den Garten soll die Mauer nun auf einer Breite von 300 cm komplett durchbrochen werden. Wegen den Sichtbermen ist links

³⁶ Pag. 18 f. der Vorakten

und rechts der Einfahrt zusätzlich auch der Zaun zu entfernen, dieser fehlt dann über einer gesamten Länge von 660 cm. Das gleiche gilt für die konzeptionell schutzwürdige Randbepflanzung. [...] Zwar ist bei vorliegendem Baugesuch die Grösse des Ausbruchs gegenüber der Voranfrage leicht reduziert, aber durch das Verschieben des Durchbruchs Richtung Norden haben sich die negativen Auswirkungen auf das Quartierbild (im ISOS als Umgebungszone XII mit Erhaltungsziel a klassifiziert) infolge noch besserer Einsehbarkeit verschärft. Wegen der Sichtberme würde der Zaun bis fast zum Postament des bestehenden ostseitigen Gartenzugangs fehlen, eine scheinbar willkürliche Aneinanderreihung von Sockelmäuerchen, Zaunfragmenten und Gartentor wäre das Resultat, was Bedeutung und Wirkung der schutzwürdigen Umfriedung ebenfalls massiv schmälern würde. [...]

Garten

[...] Die Schaffung von Parkierungsflächen widerspricht dem Grundkonzept des Gartens und führt zu einer nutzungstechnischen Zonierung der Grünfläche. Auch wenn versickerungsfähige Bodenbeläge vorgesehen werden, sprengen die erforderlichen Flächen für Zufahrt und Parkierung die Massstäblichkeit des Gartens. Eine Parkierung im umfriedeten Gartenbereich würde den parkartigen Grünraum in seiner Substanz und Wirkung erheblich beeinträchtigen.

Fazit

Gestützt auf das Gutachten der Denkmalpflegekommission der Stadt Bern vom 13. März 2023 kann die Fachstelle Denkmalpflege das vorliegende Baugesuch nicht zur Bewilligung empfehlen.³⁷

Auch das Stadtplanungsamt beurteilte das Bauvorhaben und kam zum Schluss, dass die Umgebungsgestaltung nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspreche und das Bauvorhaben nicht zur Bewilligung empfohlen werde. Zur Begründung führte das Stadtplanungsamt aus:

Gestützt auf Art. 6 und 11 Bauordnung der Stadt Bern (BO) ist der Bereich zwischen strassenseitiger Fasadensucht und der Strasse als Garten zu gestalten. Das bestehende Strassenbild mit durchgehenden begrünten Vorgärten und quartiertypischen, baulichen sowie vegetativen Einfriedungen (Sockelmauern, Staketenzäune, Hecken- und Strauchpflanzungen) entlang den Parzellengrenzen ist beizubehalten. Auf Parkplätze im Bereich des Vorgartens ist zu verzichten und die bestehende Einfriedung ist vollständig zu erhalten. Das Ausnahmegesuch wird seitens Stadtplanungsamt nicht zur Bewilligung empfohlen. Den Artikeln 6 und 11 BO ist der Vorrang zu geben.

[Art. 11 Abs. 3 BO] Da es sich vorliegend um ein reines Wohngebäude handelt, gilt hier nicht ein Ausnahmefall wie z.B. bei einem Landelokal oder Ähnlichem. Weiterhin wird der lokale Charakter des Strassenbildes gestört, indem die bestehende durchgehende Einfriedung für die notwendige Zufahrt und Sichtberme auf einer Breite von 6.60 m geöffnet wird. Andere schutzwürdige Interessen, namentlich der Denkmalschutz, werden ebenfalls massgeblich beeinträchtigt.

[...] In der Stadt Bern gibt es viele vergleichbare Situationen, z.B. im Kirchenfeld, in denen aufgrund der Einordnungsvorschriften der BO oder aufgrund des Denkmalschutzes ebenfalls keine Parkplätze möglich sind. Daher sind aus Sicht des Stadtplanungsamtes keine besonderen Verhältnisse gegeben, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden.³⁸

Sodann nahm auch die Stadtbildkommission Stellung zum Bauvorhaben. Sie empfahl, den durch die bestehende Einfriedung charakterisierten Strassenraum zu wahren und die Einfriedung wiederherzustellen. Weiter empfahl sie, den Grünraum, welcher mit allen an der J. _____ strasse,

³⁷ Pag. 16 und 42 der Vorakten

³⁸ Pag. 16 und 42 f. der Vorakten

dem G. _____ weg und dem K. _____ rain gelegenen Liegenschaften einen Gesamtraum bilde, als durchgängigen Grünraum wiederherzustellen.³⁹

f) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Auffassung der Vorinstanz, wonach das Erstellen von sechs Parkplätzen nicht bewilligungsfähig sei, komme einem faktischen Bauverbot gleich. Im Bauinventar sei lediglich von der «fünfteiligen Wohnreihe» die Rede. Der Aussenraum sei nicht Gegenstand des Inventarbeschreibs. Der im Bauinventar abgebildete Parzellenausschnitt markiere ausschliesslich die Wohnhausreihe. Der Aussenraum und die Gärten der Parzellen-Nrn. C. _____, D. _____ und E. _____ seien nicht speziell markiert. Auch auf den Fotos im Bauinventar seien die Umfriedung und der Garten nicht abgebildet. Der Aussenbereich werde im Bauinventar höchstens als «von denkmalpflegerischem Interesse» eingestuft. Dieser Ausdruck sei kein Rechtsbegriff und für das Bauvorhaben in denkmalpflegerischer Hinsicht nicht relevant. Auch im gartendenkmalpflegerischen Gutachten sei der Garten nicht als schützenswert bzw. als eigenständiges Gartendenkmal eingestuft. Die pflanzliche Ausstattung im Garten sei heute sehr vereinfacht. Der Garten sei aktuell erheblich unterhaltsbedürftig. Soweit der Garten, wie von der Vorinstanz behauptet, schutzwürdig sei, hätte der Vernachlässigung früher entgegengewirkt werden müssen. Der Aussenraum sei daher nicht schützenswert. Zum Zeitpunkt der Erstellung des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens der F. _____ GmbH vom 4. Januar 2022 sei davon ausgegangen worden, dass unter dem Garten eine Tiefgarage gebaut werde. Mit dem Baugesuch werde um Bewilligung der Erstellung von sechs Parkplätzen im (oberirdischen) Gartenbereich ersucht. Die Einwände im Fachbericht der Denkmalpflege der Stadt Bern vom 13. März 2023, der sich auf das gartendenkmalpflegerische Gutachten stütze, bezögen sich demnach nicht auf die vorliegend relevanten Grundlagen. Das gartendenkmalpflegerische Gutachten halte in Bezug auf die Wege, Plätze und Mauern ausdrücklich fest, dass sie zwar in ihrer typischen Materialisierung erhalten, «aber langsam in die Jahre gekommen» seien und es sei ebenfalls «gut erkennbar, dass der Unterhalt in letzter Zeit vernachlässigt wurde». Es bestehe Bedarf an Umgestaltung des Aussenraums. Das historisch wichtige Geländer auf der Mauer im südlichen Teil sei durch einen Holzzaun ersetzt worden. Der neue Holzzaun sei konzeptionell nicht schutzwürdig. Hinzu komme, dass die Einfriedung in grossen Teilen substanziell nicht mehr schutzwürdig sei. Es werde bestritten, dass der Umfriedung eine konzeptionelle und materielle Schutzwürdigkeit zukomme. Der Durchbruch der Einfriedung betrage lediglich 300 cm. Damit werde nur ein minimaler Teil der Einfriedung durchbrochen. Der Durchbruch sei im Verhältnis zur Gesamtlänge der Einfriedung vernachlässigbar. Der für die Sichtberme notwendige, erweiterte Durchbruch betreffe lediglich den Holzzaun. Die ebenfalls zu reduzierende Randbepflanzung sei nicht schutzwürdig bzw. von untergeordneter Bedeutung. Der Stellungnahme der Denkmalpflege, welche die Eingriffe in die historische Gartenmauer als besonders beeinträchtigend einstufte und ausführe, dass die für das Quartierbild wichtige Wirkung des räumlich gefassten Parks an der wichtigsten Stelle aufgegeben werden müsste, sei nicht zu folgen. Die Beschwerdeführerin beabsichtige, für die Ein- und Ausfahrt ein automatisiertes, elektrisches Tor einzubauen. Der Durchbruch stünde folglich nicht ununterbrochen offen. Zudem würde das Tor entsprechend der bisherigen Gestaltung nachgebaut und finde sich dadurch optimal in das Ortsbild ein. Die Einfahrt werde sich kaum von der bestehenden Mauer unterscheiden. Das Ortsbild werde nicht beeinträchtigt. Der Charakter und die Ästhetik des bestehenden Zauns und Mauer blieben erhalten. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz komme es nicht zu einer willkürlichen Aneinanderreihung von Sockelmäuerchen, Zaunfragmenten und Gartentor. Der für die sechs Parkplätze vorgesehene, südliche Teil des Gartens sei schon immer eine Nutzfläche gewesen. Früher habe er als Gemüsegarten gedient. Die Eigentümer der neuen Wohnungen hätten neue bzw. zeitgemässe Bedürfnisse und bevorzugten Parkplätze. Der betroffene Teil des Gartens würde dadurch weiterhin als Nutzfläche aufrechterhalten. Auch das gartendenkmalpflegerische Gutachten halte fest, dass sich die Nutzung der nördlichen und südlichen Gartenteile unterscheiden könne. Weiter werde für die Parkplätze maximal ¼ der Gartenfläche in

³⁹ Pag. 17 der Vorakten

Anspruch genommen. Die restlichen $\frac{3}{4}$ blieben als grosse Grünfläche bestehen. Ferner bringt die Beschwerdeführerin vor, es handle sich beim Baubereich nicht um einen «Vorgarten» im Sinne von Art. 16 Abs. 3 BauG oder um «Vorland» im Sinne von Art. 11 Abs. 3 BO. Der Haupteingang und die Zufahrt zur Parzelle Nr. C._____ befänden sich auf der Nordseite der Häuserreihe. Auf der Südseite befinde sich weder der Haushaupteingang noch ein Anfahrtsbereich. Der Garten gelte nicht als «wertvoll» im Sinne von Art. 16 Abs. 3 BauG, umso weniger, da er in den letzten Jahren erheblich vernachlässigt worden sei. Aufgrund der lediglich minimalen Umgestaltung könne der Garten weiterhin als grossflächige Gartenanlage genutzt werden. Die sechs Parkplätze würden nicht zur Schaffung einer gefährlichen Verkehrszone führen. Das Bauvorhaben verletze Art. 16 Abs. 3 BauG nicht. Selbst wenn es sich um «Vorland» im Sinne von Art. 11 Abs. 3 BO handeln würde, seien die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 11 Abs. 3 BO erfüllt. Heutzutage habe sich ein Grossteil der Erwerbstätigen ein «Homeoffice» eingerichtet. Entsprechend komme den Wohnungen dieselbe Stellung wie einem Ladenlokal zu (ähnliche Frequenzierung und Parkplatznotwendigkeit). Dadurch entstehe ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen für beruflich bedingte Besucher oder Geschäftspartner. Zudem werde die Anwohnerschaft zumindest teilweise Tätigkeiten nachgehen, die ein flexibles Arbeiten voraussetzen und häufige Kundenbesuche erforderten. Dies führe zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das mit einem Geschäftsbetrieb vergleichbar sei. Vor dem Hintergrund der schlechten Parkplatzsituation in der Umgebung sei die Ausnahmesituation gegeben. Daran vermöge auch der Vergleich der Vorinstanz zum Kirchenfeld nichts ändern. Im Kirchenfeld bestünden deutlich mehr Parkmöglichkeiten (blaue Zonen, öffentliche Aussenplätze). Im Sinne des Gleichbehandlungsgebots sei das Bauvorhaben zu bewilligen.

Die Stadt Bern verwies im angefochtenen Entscheid auf die Stellungnahmen der Denkmalpflege und des Stadtplanungsamtes. Zusätzlich führte sie aus, unabhängig davon, ob die beanspruchte Fläche für die Erstellung von Parkplätzen im Vorland nur minimal sei, widerspreche sie grundsätzlich Art. 11 Abs. 1 BO und sei deshalb nicht bewilligungsfähig. Parkierflächen seien nur in Ausnahmefällen, z.B. vor Ladenlokalen, zulässig, was vorliegend nicht der Fall sei. Das Fehlen von Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück und in der nahen Umgebung sei kein genügender Nachweis besonderer Verhältnisse zur Erteilung einer Ausnahme.

g) Die fünfteilige Wohnhausreihe aus dem Jahr 1880 am G._____weg 12-18 (Parzellen Nrn. C._____, D._____ und E._____) ist im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswertes K-Objekt und als Teil der Baugruppe «Vordere H._____gasse» erfasst. Die Beschreibung im Bauinventar hält unter anderem fest, dass der direkt über den Abhang gesetzte, monumentale Bau am Quartiereingang von weither sichtbar sei. Unter dem Titel «Baugeschichtliche Daten» ist zudem folgendes vermerkt:

Umfeld: Aussenraum von denkmalpflegerischem Interesse.⁴⁰

Bereits der Eintrag im Bauinventar («denkmalpflegerisches Interesse») lässt darauf schliessen, dass die grosszügige, umfriedete Gartenanlage im Süden der Bauparzelle als Aussenraum der schützenswerten Baudenkmäler am G._____weg 12 und 14 sowie für das Ortsbild äusserst wichtig ist. Dies bestätigen denn auch die im Bauinventar aufgenommenen Fotos. Diese veranschaulichen die erhöhte, von Weitem gut einsehbare Lage der Baudenkmäler. Dementsprechend sind nicht nur die Baudenkmäler, sondern auch deren Aussenraum für das Ortsbild innerhalb der Baugruppe von grosser Bedeutung. Dafür spricht insbesondere auch, dass die Gärten der Lie-

⁴⁰ Das Bauinventar der Stadt Bern ist abrufbar unter <https://bauinventar.bern.ch/>

genschaften G. _____ weg 12-18 in der Liste der historischen Gärten und Anlagen des ICOMOS Suisse erwähnt werden.⁴¹

h) Die Bauparzelle ist ausserdem im ISOS im Gebiet Nr. 9 («Stadtbach, durchgrüntes bürgerliches Wohnquartier, 2. H. 19. Jh., durchsetzt von älteren Gewerbe- und jüngeren Bürohäusern») mit der Aufnahmekategorie B und dem Erhaltungsziel B erfasst. Die Liegenschaften auf der Bauparzelle sind auf dem Foto Nr. [...] im ISOS aufgrund ihrer erhöhten Lagen gut ersichtlich.⁴² Das Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.⁴³ Weiter zu berücksichtigen ist folgende Beschreibung im ISOS:

Villen und Villenviertel

[...] Frei stehende Villen aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert sind [...] über das ganze Stadtgebiet verteilt. An manchen Stellen verdichten sie sich zu geschlossenen Villenvierteln oder kleineren Villengruppen. Grössere Viertel finden sich [...] am Stadtbach (9) [...]. [...] Der Stilpluralismus in der zeitgenössischen Architektur und der freie Umgang mit den Baumaterialien führten zu stilistisch höchst vielfältigen und farbigen Ensembles. Zu ihren konstituierenden Elementen gehören baumreiche Pärke, Eisengitter und Portale. [...]

H. _____ gasse: vorne akademisch, hinten proletarisch (Gebiete 8 bis 12)

[...] Markante Verwaltungs- und Universitätsbauten, vornehme Villen und bürgerliche Reihenmietshäuser prägen den vorwiegend aus der Zeit zwischen 1840 und 1910 stammenden Baubestand, während asphaltierte Strässchen, eiserne Gartenzäune, Hecken, gepflegte Gärten und alte Bäume das Bild der Zwischenbereiche bestimmen. [...]

Empfehlungen

[...] Ein besonderes Augenmerk in den Wohnquartieren verdienen die Aussenräume; die parzellierten Hausgärten der älteren Quartiere sind ebenso zu pflegen wie die kollektiv genutzten Grünräume [...].

Auch aus dem ISOS und dem entsprechenden Erhaltungsziel folgt somit, dass der begrünte, umfriedete Aussenraum der schützenswerten Baudenkmäler am G. _____ weg 12 und 14 ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes und daher als Freiraum zu erhalten ist.

Das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele sind zwar nicht unmittelbar verbindlich, wenn es nicht um eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG⁴⁴ sondern beispielsweise um ein gewöhnliches Bauvorhaben in der Bauzone geht. Das ISOS ist jedoch im Richtplan des Kantons Bern ausdrücklich als in der Planung umzusetzende Grundlageninformation bezeichnet. Als «anderes Inventar» im Sinne von Art. 13e BauV gilt es daher für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung. Bei der Anwendung von Art. 9 ff. BauG sind das ISOS und die damit verbundenen Schutzziele daher zu berücksichtigen.⁴⁵

⁴¹ Die Liste ist abrufbar unter <https://www.icomos.ch/> (Rubriken Arbeitsgruppen < Gartendenkmalpflege < ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen)

⁴² Das ISOS ist abrufbar unter <https://www.bak.admin.ch/bak/de/home.html> (Rubriken Baukultur < ISOS und Ortsbildschutz)

⁴³ Erläuterungen des Bundesamtes für Kultur BAK zum ISOS, Bern 2021, S. 8 (abrufbar unter <https://www.bak.admin.ch/bak/de/home.html> [Rubriken Baukultur < ISOS und Ortsbildschutz < Das ISOS in Kürze < ISOS-Methode])

⁴⁴ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

⁴⁵ BVR 2008 S. 117 E. 2b; VGE 2012/332 vom 11. September 2013 E. 4.4, 22020U vom 28. September 2005 E. 2.4.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 33b

i) Etwas anderes folgt im Übrigen auch nicht aus dem von der Beschwerdeführerin im Vorfeld zum Baugesuch bei der F._____ GmbH eingeholten gartendenkmalpflegerischen Gutachten vom 4. Januar 2022.⁴⁶ Das Gutachten hält namentlich fest:

Die Gärten und die Gebäude G._____weg 12-18 wurden zeitgleich 1880 erstellt. [...] Die pflanzliche Ausstattung zeigt sich heute sehr vereinfacht und ist auf das Abgehen von alten Bäumen und Sträuchern sowie auf einen reduzierten Unterhalt zurückzuführen.⁴⁷ [...]

Das Gebäude G._____weg 12-18 befindet sich am südexponierten Hang der unteren H._____gasse hinter dem L._____ und oberhalb der westlichen Gleisanlagen des Hauptbahnhofs Bern. Das Gelände ist nach Süden hin stark abfallend [...]. Der Garten befindet sich südseitig des Gebäudes und wird im Osten von einer rund 60 cm hohen, verputzten Mauer mit einer Mauerkrone aus seitlich abgerundeten und mit Schattenfugen versehenen Betonelementen mit Metall- oder Holzzaun gefasst, in der ein Gartentor vorhanden ist. Im Süden ist die Mauer bis drei Meter hoch, darauf ist ebenfalls ein Holzzaun vorhanden. [...] [es] verläuft ein Weg vom Gartentor in der Einfriedungsmauer in einem leichten Bogen nach Westen zum Zaun an der Parzellengrenze zum G._____weg 16. Dieser Weg, der im westlichen Teil von einer Reihe Hainbuchen begleitet wird, teilt den Garten in einen nördlichen Bereich zum Gebäude hin und einen südlichen Bereich zum K._____rain. [...] Es ist gut erkennbar, dass der Unterhalt in letzter Zeit vernachlässigt wurde.⁴⁸ [...]

Die Elemente aus der Entstehungszeit der Gebäude von 1880 sind in ihrer Materialisierung ursprünglich vorhanden, ihnen wird mit der konzeptionellen und materiellen Schutzwürdigkeit der höchste Wert beigegeben:

- [...]
- Mauern und Zäune entlang der Strasse

Als konzeptionell schützenswert wird der Weg, der den Garten in einen südlichen und einen nördlichen Teil trennt, sowie die Topografie und die rahmende Bepflanzung beurteilt. [...] Bis auf wenige Elemente wurde der Garten in seiner originalen Gestaltung überformt. Er wird nicht als eigenständiges Gartendenkmal gesehen und daher als nicht schutzwürdig beurteilt.⁴⁹

[...] Empfehlungen

Gartengestaltung

- Grundsätzlich ist der Garten als grüner Raum mit Rasen- oder Wiesenflächen, Sträuchern und Einzelbäumen zu gestalten.
- Eine neue Gartengestaltung soll in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung gemäss Flurplan von 1880 erfolgen, ein Weg, der den Garten in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt, an ungefähr der heutigen Lage ist vorzusehen. Die Nutzung der beiden Gartenteile kann, muss sich aber nicht unterscheiden.
- [...]
- Die Einfriedungsmauern und die Zäune sind zu erhalten und zu sanieren.
- Eine rahmende Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen mit Sträuchern ist zu integrieren. [...]

Tiefgarage

- [...]

⁴⁶ Pag. 61 ff. der Vorakten

⁴⁷ Pag. 64 der Vorakten

⁴⁸ Pag. 69 der Vorakten

⁴⁹ Pag. 74 f. der Vorakten

- Für die Zufahrt dürfen die bestehenden Mauern so wenig wie möglich verändert werden. Die Dimensionierung des Mauereinschnitts ist hinsichtlich Höhenentwicklung, Breite und Tiefe sowie der Überdeckungsstärke besondere Beachtung zu schenken. Sie hat sich in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. [...] ⁵⁰

Zwar kommt das (Partei-) Gutachten zum Schluss, dass der Aussenraum der schützenswerten Baudenkmäler am G. _____ weg 12 und 14 nicht als eigenständiges Gartendenkmal anzusehen sei. Dennoch attestiert das Gutachten, dass den Mauern und Zäunen entlang der Strasse ein hoher Wert zukommt und auch die rahmende Bepflanzung von Bedeutung ist. Die formulierte Empfehlung, die Einfriedungsmauern und die Zäune seien zu erhalten und zu sanieren, steht im Einklang mit den Beschreibungen im ISOS. Dass sich die Städtische Denkmalpflege und die Vorinstanz auf das Gutachten bezogen, ist nicht zu beanstanden. Das Gutachten erfolgte zwar im Hinblick auf die ursprünglich unter dem südlichen Teil des Gartens geplante Tiefgarage. Es äussert sich aber allgemein zum Schutzwert des Gartens der Liegenschaften G. _____ weg 12 und 14 und formuliert allgemeine Empfehlungen für den weiteren Umgang mit dem Freiraum. Dass auch konkrete Empfehlungen zur Einstellhalle abgegeben werden, ist deshalb unbeachtlich.

j) Aus den Fotos auf S. 12 im gartendenkmalpflegerischen Gutachten geht hervor, dass der Garten der Liegenschaften G. _____ weg 12-14 von einer unterschiedlich hohen Mauer umfriedet ist, auf der sich zudem ein Holzzaun befindet. Unmittelbar hinter der Mauer und dem Holzzaun befinden sich durchgehend Pflanzen, die teilweise auch über die Mauer hinaus wachsen.⁵¹ Die Einfriedung wird einzig im Nordwesten durch ein Gartentor zwischen zwei Steinmauersäulen «unterbrochen».⁵² Gemäss dem Plan Gestaltung Garten vom 19. Januar 2024 sieht die Beschwerdeführerin vor, die Mauer auf der Ostseite im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu den geplanten Parkplätzen auf einer Länge von 3 m ab- bzw. durchzubrechen. Der sich auf der Mauer befindliche Zaun soll zusätzlich südlich der Einfahrt auf einer Länge von 0.8 m und nördlich der Einfahrt auf einer Länge von 2.80 m entfernt werden. Das heisst, insgesamt würde der Zaun auf einer Länge von 6.6 m abgebrochen. Hinzu kommt, dass auch die rahmende Bepflanzung im Bereich der Sichtberme auf eine Höhe von maximal 0.6 m zurückgeschnitten werden müsste. Die für das Ortsbild und den Aussenraum der schützenswerten Baudenkmäler bedeutende Einfriedung mit Mauersockel, darauf angebrachtem Zaun und rahmender Bepflanzung würde somit auf einer Länge von insgesamt 6.6 m optisch stark verändert. Mit Blick darauf kann den Ausführungen der Städtischen Denkmalpflege ohne Weiteres zugestimmt werden, dass das Bauvorhaben ein «weiträumiges Öffnen» der «für die räumliche Wirkung des Quartierbildes bedeutenden Rahmung des Parks» und den Verzicht auf die rahmende Bepflanzung bedingen würde. Es erscheint auch nachvollziehbar, dass es aufgrund des Bauvorhabens zu einer «scheinbar willkürlichen Aneinanderreihung von Sockelmäuerchen, Zaunfragmenten und Gartentor» kommen würde und dies die «Bedeutung und Wirkung der schutzwürdigen Umfriedung ebenfalls massiv schmälern würde». Ganz südlich der Einfahrt wäre die Einfriedung auf über zehn Metern zunächst in ihrem bestehenden Zustand. Unmittelbar südlich neben der Einfahrt wäre die Einfriedung auf einer Länge von 0.8 m reduziert auf eine maximal 0.6 m hohe Sockelmauer. Anschliessend würde der Durchbruch von 3 m folgen. Nördlich desselben wäre die Einfriedung auf einer Länge von 2.8 m auf eine Höhe von 0.6 m reduziert, anschliessend würde auf einer Länge von 1.9 m eine Sockelmauer mit Staketenzaun in der ursprünglichen Höhe folgen. Unmittelbar danach befindet sich das bestehende Gartentor.⁵³ Aus den Fotos im gartendenkmalpflegerischen Gutachten geht hervor, dass die Einfriedung auf der östlichen Seite der Bauparzelle vom G. _____ weg, mitunter vom öffentlichen Strassenraum aus, einsehbar ist. Folgedessen würde, wie die Städtische Denkmalpflege zutref-

⁵⁰ Pag. 78 der Vorakten

⁵¹ Pag. 72 der Vorakten

⁵² Pag. 72 der Vorakten; vgl. den Bestandesplan im gartendenkmalpflegerischen Gutachten auf pag. 73 der Vorakten

⁵³ Vgl. den Plan Gestaltung Garten vom 19. Januar 2024

fend ausgeführt hat, auch der Durchbruch und die höhenmässigen Veränderungen der Einfriedung vom öffentlichen Strassenraum aus auffallen. Das bis anhin intakte Quartier- und Strassenbild mit durchgehenden Einfriedungen inkl. rahmender Bepflanzung würde dadurch beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass die für die schützenswerten Baudenkmäler charakteristische Einfriedung der grosszügigen Gartenanlage von denkmalpflegerischem Interesse auf einer grossen Länge zerstört würde. Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden, dass sich dies aufgrund des geplanten elektrischen Tors im Bereich der Ein- und Ausfahrt anders verhalten sollte. Dem Plan Gestaltung Garten vom 19. Januar 2024 sowie den weiteren in den Vorakten vorhandenen Plänen und Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, dass tatsächlich ein elektrisches Tor geplant ist. Folglich fehlen auch Unterlagen, die Hinweise auf die Gestaltung des Tors geben würden (Materialisierung, Farbe, Höhe etc.). Auf das Einholen solcher weiteren Unterlagen bei der Beschwerdeführerin konnte vorliegend ohne Weiteres verzichtet werden (vgl. Art. 18 f. VRPG). Es liegt auf der Hand, dass selbst bei einer mit der Mauer und dem Zaun vergleichbaren Optik des Tors ersichtlich wäre, dass die ursprünglich durchgehende Einfriedung durchbrochen wurde. So wäre im Bereich der Sichtberme die Sockelmauer auf 0.6 m gekürzt (ohne sich darauf befindenden Staketenzaun) und auch die rahmende Bepflanzung zurückgeschnitten. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt würde ein im Vergleich dazu deutlich höheres Tor, das sowohl Sockelmauer als auch Staketenzaun imitiert, ein Kontrast dazu bilden. Zudem müsste das elektrische Tor in der offenen Position ausserhalb der Sichtberme zu liegen kommen, was ein weiteres Zurückdrängen der rahmenden Bepflanzung und damit einen noch stärkeren Eingriff in das Orts- und Strassenbild zur Folge haben dürfte.

Auch die Parkplätze selbst würden zu einer mit dem Ortsbild und dem Denkmalschutz nicht zu vereinbaren Beeinträchtigung der bisher intakten Grünfläche bzw. Gartenanlage südlich der Wohnhäuser am G. _____ weg 12 und 14 führen. Die sechs Parkplätze sollen 16.2 m lang und 4.5 m tief werden sowie mit einer Chaussierung oder Rasengittersteinen befestigt werden. Daneben ist eine Verkehrsfläche von 17.3 m Länge und 5.5 m Tiefe aus Sickersasphalt geplant. Hinzu kommt ein Unterstand mit zehn Veloabstellplätzen.⁵⁴ Damit würde nahezu die Hälfte des südlichen (Nutz-) Gartenbereichs als befestigte Fläche ausgestaltet werden. Wie vorangehend aufgezeigt, sind für die Baugruppe im H. _____ quartier gerade die Park- bzw. Gartenanlagen und Freiräume ein Strukturmerkmal. Den Ausführungen der Städtischen Denkmalpflege, wonach die Parkplätze den parkartigen Grünraum in seiner Substanz und Wirkung erheblich beeinträchtigen würden, ist daher zu folgen. Durch diese Veränderung in ihrer Umgebung würden zugleich auch die schützenswerten Baudenkmäler am G. _____ weg 12 und 14 beeinträchtigt. Daran ändert im Übrigen auch nichts, dass der Unterhalt der Gartenanlage in den letzten Jahren stark vernachlässigt wurde. Eine für ein schützenswertes Baudenkmal und eine Baugruppe wichtige Gartenanlage bleibt als begrünter Freiraum bedeutend, auch wenn die pflanzliche Ausstattung – aus welchen Gründen auch immer – nur noch sehr vereinfacht ist. Ebenso wenig entscheidend ist das aus Sicht der Beschwerdeführerin «unterbliebene» Einschreiten der Baupolizeibehörde. Es erscheint fraglich, ob die Baupolizeibehörde das Unterhalten der Gartenanlage verfügen kann. Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauG).

Zusammengefasst steht dem Bauvorhaben der Ortsbildschutz und der Denkmalschutz entgegen. Aus diesem Grund ist der angefochtene Bauabschlag zu bestätigen. Daran ändert auch das von der Beschwerdeführerin lediglich pauschal gerügte Gleichbehandlungsgebot nichts. Der Ortsbild- und Denkmalschutz in Bezug auf die Baugruppe «Vordere H. _____ gasse» steht dem Bauvorhaben entgegen. Insofern kann es sich von vorneherein nicht um die gleiche Situation wie im Quartier Kirchenfeld, das eine eigene Baugruppe bildet, handeln. Auch in räumlicher Hinsicht un-

⁵⁴ Vgl. den Plan Gestaltung Garten vom 19. Januar 2024

terscheidet sich die Situation des Quartiers H. _____gasse von derjenigen vom Quartier Kirchenfeld deutlich. Das Quartier Kirchenfeld liegt weiter vom Hauptbahnhof und vom Stadtzentrum entfernt.

k) Des Weiteren ist der Bauabschlag auch mit Blick auf Art. 16 Abs. 3 BauG nicht zu beanstanden. Gemäss dem offenen Wortlaut («Bäume, Vorgärten, Innenhöfe und dergleichen») können auch grosszügige, von der strassenseitigen Fassadenflucht abgewandte Gartenanlagen unter diese Bestimmung subsumiert werden, sofern sie wohnhygienisch oder für das Orts- oder Landschaftsbild wertvoll sind. Wie aus den vorangehenden Ausführungen folgt, ist die grosszügige Gartenanlage auf der Südseite der schützenswerten Baudenkmäler am G. _____weg 12 und 14 für das Ortsbild wertvoll im Sinne von Art. 16 Abs. 3 BauG. Auch in diesem Zusammenhang kann der in den letzten Jahren vernachlässigte Unterhalt der Gartenanlage nicht zur Aberkennung der Eigenschaft als wertvolle Gartenanlage führen. Dementsprechend kann offengelassen werden, ob der vom Bauvorhaben betroffene, südliche Gartenbereich (ehemaliger Nutzgarten) auch für die Wohnhygiene wertvoll ist oder ob diese Funktion lediglich dem nördlichen Gartenbereich zukommt. Ferner ist, soweit das Ausnahmegesuch der Beschwerdeführerin vom 4. Juli 2023 hinsichtlich Art. 11 BO auch auf Art. 16 Abs. 3 BauG bezogen werden könnte, eine Ausnahmeerteilung ausgeschlossen. Die Bauparzelle ist in wenigen Gehminuten vom Hauptbahnhof Bern aus erreichbar. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Für die Anreise mit dem motorisierten Individualverkehr stehen auf der Bauparzelle zwei Abstellplätze zur Verfügung. Zudem befindet sich das öffentliche Parkhaus beim Hauptbahnhof Bern in unmittelbarer Nähe zur Bauparzelle. Es erscheint ohnehin fraglich, ob die von der Beschwerdeführerin monierten häufigen, beruflich bedingten Besuche von Kunden oder Geschäftspartnern überhaupt zonenkonform im Sinne von Art. 19 Abs. 1 BO sind und zur Begründung besonderer Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG hinzugezogen werden können.

l) Nach dem Gesagten ist der angefochtene Bauabschlag aus Gründen des Ortsbilds- und Denkmalschutzes sowie mit Blick auf Art. 16 Abs. 3 BauG zu bestätigen. Es kann daher offengelassen werden, ob es sich bei der Gartenanlage südlich der schützenswerten Baudenkmäler am G. _____weg 12 und 14 um Vorland bzw. einen Vorgarten im Sinne von Art. 11 BO handelt und die Stadt Bern zu Recht den Anwendungsfall gemäss Art. 11 Abs. 3 BO verneint hat. Die tatsächlichen, für das Verfahren relevanten Verhältnisse ergeben sich aus den Akten. Von einem Augenschein wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführerin wird deshalb abgewiesen (vgl. Art. 18 VRPG).

5. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵⁵). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 sowie Art. 108 Abs. 3 VRPG).

⁵⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Stadt Bern vom 14. Juni 2024 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, 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 drei 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.