

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2009/31

Bern, 4. März 2011

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher C._____

und



Frau **D.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher F._____

sowie

Baupolizeibehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, Bundesgasse 38, Postfach 2731,
3001 Bern

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Stadt Bern vom 25. August 2009 (06-
0157; G._____strasse 31; Innenlärm)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner sind Eigentümer des 3. Obergeschosses und des Dachgeschosses des Gebäudes G._____strasse 31, Parzelle Nr. H._____, in Bern. Die Stadt Bern bewilligte ihnen mit Bauentscheid vom 28. Juli 2006 den Umbau der bestehenden Wohnungen im 3. Obergeschoss und den Ausbau des darüberliegenden Dachgeschosses zu einer 3- und einer 5-Zimmer Maisonettewohnung. Das Gebäude ist der Wohnzone a und der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Es ist im Bauinventar Breitenrain-Wyler als schützenswert bezeichnet und liegt in der Baugruppe 6, G._____strasse. Das Gebäude ist zudem mit Vertrag vom 8. November 2009 unter Schutz gestellt worden im Sinne von Art. 14 DPG¹. Der Bauentscheid vom 28. Juli 2006 enthält unter anderem folgende Auflage: „Der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen hat, soweit sie umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden, den Anforderungen nach Art. 32 und 33 der Lärmschutzverordnung sowie der SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988) zu entsprechen.“ Der Bauentscheid ist in Rechtskraft erwachsen und der Um- und Ausbau wurde vorgenommen.

2. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer und Bewohner des 2. Obergeschosses des Gebäudes G._____strasse 31. Sie machten am 28. April 2009 baupolizeiliche Anzeige bei der Stadt Bern. Sie machen geltend, der Umbau des 3. Obergeschosses und des Dachgeschosses sei nicht entsprechend der Baubewilligung vom 28. Juli 2006 erfolgt; die Auflagen betreffend Schallschutz bei Trennbauteilen seien missachtet worden. Die Tritt- und Wohngeräusche aus dem oberen Stockwerk hätten seit dem Umbau erheblich zugenommen und störten stark. Mit Entscheid vom 25. August 2009 verfügte das Bauinspektorat der Stadt Bern Folgendes: „1. Auf die baupolizeiliche Anzeige vom 08.05.2009 wird nicht eingetreten. 2. Verfahrenskosten werden nicht erhoben. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.“

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführer am 18. September 2009 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung der Verfügung des Bauinspektorats vom 25. August 2009. Die Vorinstanz sei _____

¹ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41).

anzuweisen, die vorgenommenen Umbauarbeiten im 3. und 4. Obergeschoss der Liegenschaft G._____strasse 31 auf die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften für Innenlärm zu überprüfen und die erforderlichen Massnahmen zur Herstellung des gesetzmässigen Zustands anzuordnen. Die Vorinstanz beantragt in ihrer Stellungnahme vom 6. Oktober 2010 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner beantragen in der Beschwerdeantwort vom 30. Oktober 2010, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Sie machen geltend, bei der Auseinandersetzung zwischen den Parteien handle es sich um eine privatrechtliche Streitigkeit. Falls die Beschwerdeinstanz dennoch auf die Beschwerde eintrete, sei festzustellen, dass keine Trennbauerteile im Sinne der Lärmschutzverordnung umgebaut worden seien.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte im Beisein der Parteien, einer Vertretung der Stadt Bern, der städtischen Denkmalpflege und des Amtes für Gebäude und Grundstücke des Kantons Bern einen Augenschein durch. Es lies von der B+S AG Bern eine bauakustische Ermittlung durchführen. Eine Beschwerde der Beschwerdegegner gegen diese Anordnung des Rechtsamtes wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 15. Juni 2010 (VGE 110.2010.181) ab. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins und zum Gutachten der B+S AG zu äussern sowie Schlussbemerkungen einzureichen.

Auf die Rechtsschriften und das Gutachten der B+S AG sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

a) Die Beschwerdegegner beantragen, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Bei der Streitsache handle es sich um eine privatrechtliche Streitigkeit und nicht um den Fall einer Missachtung einer Baubewilligung. Aus diesem Grund sei die Vorinstanz zu Recht nicht auf die Anzeige eingetreten und werde der BVE beantragt, ebenfalls nicht auf die Beschwerde einzutreten.

b) Die Beschwerdeführer haben bei der Stadt Bern am 28. April 2009 eine baupolizeiliche Anzeige gemäss Art. 46 BauG³ eingereicht. Auf diese Anzeige hin hat die Stadt Bern ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durchgeführt und dieses mit der angefochtenen Verfügung abgeschlossen. Nach Art. 49 Abs. 1 BauG können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Angefochten werden können auch Verfügungen, in denen festgestellt wird, dass keine Verletzung der Baubewilligung vorliegt. Die Beschwerdeführer sind als Anzeiger durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert.⁴ Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Prüfungsbefugnis der BVE

a) Die Beschwerdegegner sind der Ansicht, die BVE könne im Falle des Eintretens auf die Beschwerde nur die Rückweisung an die Vorinstanz verfügen und nicht selber in der Sache entscheiden.

b) Das Dispositiv der Verfügung vom 25. August 2009 lautet in Ziffer 1 wie folgt: „Auf die baupolizeiliche Anzeige vom 08.05.2009 wird nicht eingetreten.“ Von einem „Nichteintreten“ wird üblicherweise gesprochen, wenn die Sachurteilsvoraussetzungen nicht gegeben sind, z.B. wenn der Beschwerdeführer nicht legitimiert ist. Jedoch ist der Gehalt des Dispositivs durch Auslegung zu ermitteln. Dabei ist insbesondere auf die Begründung der Verfügung abzustellen.⁵ Unter der Überschrift Sachverhalt wird in der Verfügung unter anderem ausgeführt: „Als Mitbewohner der Liegenschaft

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁴ Vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG und Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band I, Bern 2007, Art. 49 N. 2.

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N. 4 und Art. 52 N. 12.

G. _____ strasse 31 sind die Kläger unmittelbar betroffen. Auf die baupolizeiliche Anzeige ist daher einzutreten.“ In den Erwägungen steht unter Schlussfolgerungen: „Da die beiden Böden nicht umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut wurden, kommt die in der Bewilligung unter dem Titel „Umweltschutz“ aufgeführte Bedingung nicht zur Anwendung. Es sind keine zwingenden Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes anzuordnen.“ Die Stadt Bern hat also ein Wiederherstellungsverfahren materiell durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben nicht in Überschreitung der Baubewilligung ausgeführt worden sei und daher keine Wiederherstellungsmassnahmen anzuordnen seien. Die Ausführungen in der Verfügung vom 25. August 2009 sind diesbezüglich klar und lassen keinen anderen Schluss zu. Ziffer 1 des Dispositivs kann daher nach Treu und Glauben nur so verstanden werden, dass der Anzeige insofern nicht statt gegeben wird, als keine Wiederherstellungsmassnahmen verfügt werden. Die Verfügung vom 25. August 2009 der Stadt Bern ist somit kein Nichteintretensentscheid, sondern der Abschluss eines Wiederherstellungsverfahrens mit dem Schluss, es seien keine Wiederherstellungsmassnahmen zu treffen.

c) Gegen diese baupolizeiliche Verfügung wurde Beschwerde bei der BVE erhoben. Das Rechtsbegehren lautet erstens auf Aufhebung der Verfügung. Zweitens wird verlangt, die Vorinstanz sei anzuweisen, die Umbauarbeiten auf die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften zu überprüfen und die erforderlichen Massnahmen zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes anzuordnen. Streitgegenstand im Verfahren vor der BVE ist somit die gesamte Verfügung der Stadt Bern vom 25. August 2009. Im Rahmen des Streitgegenstandes hat die BVE das Recht von Amtes wegen anzuwenden. Sie ist nicht an die Parteianträge gebunden.⁶ Sie kann also – anders als in Ziffer 2 des Rechtsbegehrens die Beschwerdeführer verlangen – in der Sache selber entscheiden. Ein solches Vorgehen ist in Art. 72 Abs. 1 VRPG⁷ denn auch als Regelfall vorgesehen und durch prozessökonomische Überlegungen geboten.

3. Öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Streitigkeit

a) Die Stadt Bern macht in ihrer Stellungnahme vom 14. Februar 2011 geltend, der Umbau im 3. Obergeschoss sei nicht baubewilligungspflichtig. Sie zieht daraus den

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 11.

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Schluss, die Baupolizeibehörde wäre nicht verpflichtet gewesen, auf die baupolizeiliche Anzeige betreffend das 3. Obergeschoss einzutreten. Die Streitigkeit zwischen den Parteien sei privatrechtlicher Natur. Diese Meinung vertreten auch die Beschwerdegegner.

b) Die Baubewilligung vom 28. Juli 2006 umschreibt das Bauvorhaben wie folgt: „Umbau der bestehenden Wohnung im 3. Obergeschoss mit Ausbau des darüberliegenden Dachgeschosses zu 3- und 5-Zimmer Maisonettewohnungen“. Die Auflage betreffend Schallschutz auf S. 4 oben des Bauentscheids macht keinen Unterschied zwischen dem 3. und 4. Obergeschoss. Dies zu Recht. Für die Geltung der Schallschutzvorschriften des Umweltschutzrechts spielt es keine Rolle, ob ein Bauvorhaben eine Baubewilligung braucht oder nicht. Das Umweltschutzrecht gilt auch für baubewilligungsfreie Bauvorhaben; darauf weist auch Art. 1b Abs. 2 BauG hin. Die Vorschriften über den Schallschutz bei neuen und geänderten Gebäuden sind Bundesumweltrecht und damit öffentlich-rechtliche Vorschriften. Bei Klagen wegen Innenlärm haben die Baupolizeibehörden tätig zu werden.⁸

c) Im vorliegenden Fall ist aber der Umbau von inneren Bauteilen, Raumstrukturen und festen Ausstattungen ohnehin baubewilligungspflichtig, da es sich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt (Art. 10b Abs. 2 BauG, Art. 7 Abs. 2 BewD⁹).

4. Schallschutz bei Umbauten

a) Die Beschwerdeführer rügen, beim Umbau des 3. und 4. Obergeschosses seien die Schallschutzvorschriften des Umweltrechts nicht eingehalten worden. Die Beschwerdegegner und die Vorinstanz sind der Ansicht, die Anforderungen des Umweltrechts seien eingehalten worden, soweit sie hier überhaupt zur Anwendung kämen.

b) Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen. Der Bundesrat bestimmt durch Verordnung den Mindestschutz (Art. 21 USG¹⁰). Nach Art. 32 Abs. 1 LSV¹¹ sorgt der Bauherr eines neuen

⁸ Art. 35 LSV; BGE 122 II 65 E. 4 und 5; Urteil des Walliser Kantonsgerichts vom 9. April 1998, in Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung (ZWR) 1999 S. 53 ff.; Pressedienst der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP), Nr. 334, September 1999

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁰ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

¹¹ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

Gebäudes dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten insbesondere die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins. Nach Art. 32 Abs. 3 LSV gelten diese Anforderungen auch für Aussenbauteile, Trennbauteile, Treppen und haustechnische Anlagen, die umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden. Die Vollzugsbehörde gewährt auf Gesuch hin Erleichterungen, wenn die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist. „Bei der Änderung bestehender Gebäude, die vor dem Inkrafttreten des USG erstellt wurden, ist eine Anpassung an die gesetzlichen Erfordernisse nur sinnvoll, soweit die nachträgliche Verbesserung des Schallschutzes mit vertretbarem Aufwand realisiert werden kann. Das ist insbesondere beim Schutz gegen Innenlärm häufig nicht der Fall. Die Anforderungen von Art. 21 müssen daher bei bestehenden Gebäuden nur eingehalten werden: Wenn die für den Schallschutz massgeblichen Gebäudeteile (...) umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden. (...)“¹²

c) Beim Umbau wurden zwei neue Treppen vom 3. in das 4. Obergeschoss erstellt. Diese fallen unter Art. 32 Abs. 3 LSV und haben den Anforderungen an den Schallschutz nach Art. 32 Abs. 1 LSV zu genügen. Nach dem Gutachten der B+S AG sind diese Anforderungen hier erfüllt.

d) Im 3. Obergeschoss wurden im Zimmer 1 ein Podest vor dem Fenster und ein Wandschrank entfernt; im Bereich des ehemaligen Podests und des Wandschranks wurde Parkett verlegt. In diesem Raum wurden zudem Novopan- und Pavatexplatten von den Wänden entfernt und das bestehende Parkett freigelegt, das früher mit Spanplatten, Spannteppich und Laminat belegt war. Im Zimmer 2 wurde ebenfalls das bestehende Parkett freigelegt. Im Zimmer 4 wurden nach den Angaben der Beschwerdegegner keine Änderungen am Bodenaufbau vorgenommen. Die Beschwerdeführer vermuten, dass Änderungen am Laminatboden vorgenommen wurden, da dieser früher einen dunkleren Ton aufgewiesen habe als heute. Aufgrund der Aussagen der Parteien am Augenschein vom 23. Februar 2010 und der Tatsache, dass im Zimmer 4 Wandschränke und Podest unverändert sind, erachtet es die BVE als erwiesen, dass im Zimmer 4 der bestehende Boden nicht verändert wurde. Im Zimmer 3 wurden die alten Bodenbeläge bis auf das

¹² Robert Wolf, in Kommentar USG, 2000, Art. 21 N. 15

Parkett abgetragen, auf das bestehende Parkett ein Trittschallvlies und ein neuer Laminatboden verlegt. Zudem wurde ein Wandschrank eingebaut.¹³

Es ist umstritten, ob diese Arbeiten ein Umbau im Sinne von Art. 32 Abs. 3 LSV sind. Soweit ersichtlich gibt es zum Begriff des Umbaus nach Art. 32 Abs. 3 LSV weder Literatur noch Rechtsprechung. Die SIA-Norm 181, Ausgabe 2006, S. 5, nennt als Beispiele für bauakustisch relevante Umbauten u.a. den Ersatz weicher Bodenbeläge (Teppiche) durch Hartbeläge (Parkett, Laminat, Keramik, Stein). Vom Zweck der Vorschrift her muss der Begriff ähnlich ausgelegt werden wie ein Umbau nach Art. 18 USG (Umbau und Erweiterung sanierungsbedürftiger Anlagen). Es ist also die Frage zu beurteilen, wann Arbeiten so wesentlich sind, dass eine gleichzeitige Sanierung zumutbar scheint. Die Arbeiten müssen für den Schallschutz relevant sein und eine gewisse Erheblichkeit aufweisen.¹⁴

e) Nach diesen Kriterien ist das reine Freilegen von bestehendem Parkettboden kein Umbau im Sinne von Art. 32 Abs. 3 LSV. Solche Arbeiten sind weder baulich noch finanziell erheblich und es wird nicht in die Bausubstanz des Trennbauteils eingegriffen. Das Entfernen eines Wandschranks und eines Podests und der Einbau eines neuen Bodens in diesen Bereichen sind zwar bauliche Eingriffe, die für den Lärmschutz relevant sind. Hier wurde aber nur in einem Zimmer auf sehr kleinen Flächen Parkett neu verlegt. Der Eingriff ist so gering, dass er nicht als Umbau im Sinne von Art. 32 Abs. 3 LSV zu qualifizieren ist.

f) Hingegen hat das Entfernen von alten Bodenschichten und das Verlegen eines neuen Laminatbodens in Zimmer 3 als Umbau im Sinne von Art. 32 Abs. 3 LSV zu gelten. Es ist zumutbar, dass beim Verlegen des neuen Bodens den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen wird. Der neue Boden in Zimmer 3 genügt nach den Ergebnissen des Gutachtens der B+S AG den Anforderungen von Art. 32 Abs. 3 LSV nicht. Weder die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 Ausgabe 1988 noch diejenigen der Ausgabe 2006 sind eingehalten. Das Zimmer 3 weist die schlechtesten Schallschutzwerte aller beurteilten Zimmer auf. Der Boden in diesem Zimmer ist an die Mindestanforderungen anzupassen. Können mit verhältnismässigem Aufwand die Mindestanforderungen nicht

¹³ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 23. Februar 2010, pag. 57 ff., die Pläne zur Aktennotiz vom 1. November 2010 und die Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 17. Januar 2011.

¹⁴ Vgl. Schrade/Wiestner, in Kommentar USG, 2001, Art. 18 N. 16 ff.

eingehalten werden, so können Erleichterungen gewährt werden. In diesem Punkt wird die Beschwerde gutgeheissen. Den Beschwerdegegnern wird eine Frist von drei Monaten gesetzt, um bei der Baupolizei der Stadt Bern einen Vorschlag für die Verbesserung des Schallschutzes in Zimmer 3 einzureichen und allenfalls ein Gesuch um Erleichterungen einzureichen.

g) Zu prüfen bleibt, wie diese baupolizeiliche Anordnung vollstreckt werden kann. Die Ersatzvornahme kann nicht angeordnet werden, da zurzeit noch offen ist, ob und welche Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes getroffen werden müssen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann aber auch erreicht werden, wenn das Zimmer 3 nicht mehr genutzt wird. Als Ersatzvornahmen wird deshalb ein Benützungsverbot für das Zimmer 3 angedroht. Da die Kontrolle des Benützungsverbotes mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre, wird die Baupolizeibehörde der Stadt Bern beauftragt, den Raum zu versiegeln. Zudem werden die Beschwerdegegner auf die Strafbarkeit nach Art. 50 BauG hingewiesen.

Mit der Einreichung des Vorschlags für die Verbesserung des Schallschutzes oder einem allfälligen Gesuch um Erleichterungen wird ein neues baupolizeiliches Verfahren eingeleitet. Die Stadt Bern wird dieses nach den Regeln des BauG führen und mit einer anfechtbaren Verfügung abschliessen. Falls die geplanten Massnahmen innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen betreffen, ist zudem ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen (vgl. E. 3).

5. Kosten

a) Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Vorinstanz hat zu Unrecht keine Bauakustikmessungen durchführen lassen in demjenigen Zimmer, in dem ein Umbau vorgenommen wurde, und bei den neuen Treppen. Für ein Zimmer wird die Anpassung an Anforderungen von Art. 32 Abs. 3 LSV verfügt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführenden zur Hälfte. Sie haben die Verfahrenskosten zur Hälfte zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die andere Hälfte der Verfahrenskosten geht zu Lasten der Beschwerdegegner.

b) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben

werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'800.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV¹⁵). Für den Augenschein vom 23. Februar 2010 wird eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.-- erhoben. Die Kosten des Gutachtens der B+S AG betragen Fr. 7'532.--. Die Messungen wären nicht im angeordneten Umfang nötig gewesen. Im Zimmer 1 und 2 wurden keine Umbauten im Sinne von Art. 32 Abs. 3 LSV vorgenommen, dort hätten auch keine Messungen durchgeführt werden müssen. Die Messungen in Zimmer 4 waren jedoch sinnvoll, um feststellen zu können, ob die Umbauten bauakustisch relevant waren. Ein Drittel der Kosten des Gutachtens trägt deshalb der Kanton, zu den Verfahrenskosten werden nur zwei Drittel, ausmachend Fr. 5'020.-- geschlagen. Die Verfahrenskosten betragen demnach insgesamt Fr. 7'320.--.

c) 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). Hier entspricht die Wettschlagung der Parteikosten dem Unterliegen und Obsiegen beider Parteien.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die baupolizeiliche Verfügung der Stadt Bern vom 25. August 2009 wird aufgehoben.
2. Die Beschwerdegegner werden verpflichtet, innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheides einen Vorschlag für die bauakustische Verbesserung des Bodens in Zimmer 3 bei der Baupolizeibehörde der Stadt Bern einzureichen. Kommen die Beschwerdegegner dieser Aufforderung nicht nach, so gilt nach Ablauf der Frist ein Benützungsverbot für das Zimmer 3. Die Baupolizeibehörde der Stadt Bern wird beauftragt, den Raum zu versiegeln.
Die Beschwerdegegner werden auf die Strafbarkeit nach Art. 50 BauG hingewiesen.

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

3. Im Übrigen wird die baupolizeiliche Anzeige der Beschwerdeführer vom 28. April 2009 abgewiesen.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 7'320.-- werden den Beschwerdeführern und den Beschwerdegegnern je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 3660.--, zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegner haften je solidarisch für den auf sie fallenden Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C. _____, mit Gerichtsurkunde
- Herrn Fürsprecher F. _____, mit Gerichtsurkunde
- Baupolizeibehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin