Regierungsstatthalteramt
Bern-Mittelland

Poststrasse 25
3071 Ostermundigen
Tel. 031 635 94 00
Fax: 031 635 94 01
www.be.ch/regierungsstatthalter

Sandra Kilcher
Bauinspektorin
Direktwahl: 031 635 94 15
sandra.kilcher@jgk.be.ch

27. Dezember 2017
bbew 2013/96;
BG-Nr. Gde: 2012-0294

Gesamtbauentscheid

Gemeinde	Bern
Gemeinde-Nr.	2012-0294
Bauherrschaft	**Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, p.A. Immobilien Stadt Bern,** Bundesgasse 33, 3011 Bern
Vertretung	Wenger Plattner Rechtsanwälte, Rechtsanwalt Dr. Beat Stalder, Jungfraustrasse 1, 3000 Bern 6
Projektverfasserin	ARGE Ursula Egger, Architektin HTL SWB, Hallerstrasse 58, 3012 Bern
Bauvorhaben	**Neubau Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss <u>Projektänderung</u> während Verfahren: anstelle von Baumzimmern 2 freistehende und 2 angebaute Balkontürme**
Standort, Zone, Gefahrenkarte	**Bern, Centralweg 15, 15a, Parzelle-Nr. 5/1446, Wohnzone gemischt, Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 083 / Schutzplanung Lorraine**
Baugesuch vom	5. April 2012 (eingereicht am 11. Juni 2012); Projektänderung vom 10. Januar 2014
Beantragte Ausnahmen	- Baute oder Anlage im Vorgartenbereich nach Art. 11 BO[1] i.A.v. Art. 26 BauG[2] - Bauen im Strassenabstand nach Art. 39 BO und Art. 80ff SG[3] i.A.v. Art. 81 Abs 2 SG i.A.v. Art. 28 BauG - Bauen im Strassenabstand nach Art. 39 BO und Art. 80ff SG i.A.v. Art. 81 Abs. 1 SG
Schutzzone/Schutzobjekt	Keine / Keines
Öffentliche Auflage	15. Mai bis und mit 17. Juni 2014

[1] Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO); SSSB 721.1.
[2] Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG); BSG 721.0.
[3] Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG); BSG 732.11.

Einsprachen	- Frédy von Gunten, Lagerweg 7, Postfach, 3001 Bern - Läbigi Lorraine, Verein für ein lebendiges Lorrainequartier, Jurastrasse 15 3013 Bern ° FSZ Immobilien AG, Münstergasse 53, 3011 Bern ° ZULUMI AG, Verwaltungen, Rainstrasse 4, Postfach 47, 6052 Hergiswil NW - beide vertreten durch Rechtsanwalt Stephan K. Nyffenegger, Gotthardstrasse 21, Postfach 1985, 8027 Zürich
Rechtsverwahrungen	- Von Graffenried AG Liegenschaften, Marktgass-Passage 3, 3000 Bern 7 - Frédy von Gunten, Lagerweg 7, Postfach, 3001 Bern ° FSZ Immobilien AG, Münstergasse 53, 3011 Bern ° ZULUMI AG, Verwaltungen, Rainstrasse 4, Postfach 47, 6052 Hergiswil NW - beide vertreten durch Rechtsanwalt Stephan K. Nyffenegger, Gotthardstrasse 21, Postfach 1985, 8027 Zürich
Lastenausgleichs-ansprüche	- Von Graffenried AG Liegenschaften, Marktgass-Passage 3, 3000 Bern 7

1. Sachverhalt

1.1 Das Baugesuch wurde am 11. Juni 2012 beim Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht und am 18. Februar 2013 an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weitergeleitet. Am 16. April 2013 leitete das Bauinspektorat der Stadt Bern weitere Unterlagen an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weiter. Nach Eingang des Baugesuches beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland und nach Erstellen der Profile durch die Bauherrschaft wurde dieses in den Anzeigern Region Bern vom 15. und 17. Mai 2013 publiziert.

1.2 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 21. Mai 2013 stellte das Regierungsstatthalteramt seine Zuständigkeit zur Behandlung des vorliegenden Baugesuches fest. Es holte die nachstehenden, erforderlichen Amts- und Fachberichte ein:

- materielle Prüfung (Baupolizei)
- Hindernisfreies Bauen

1.3 Innert der Auflagefrist gingen die eingangs aufgeführten Rechtsverwahrungen ein.

1.4 Gemäss Art. 32 Abs. 1 BewD[4] bezweckt die Rechtsverwahrung die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, sowie über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten. Über die Rechtsverwahrung ist im Bauentscheid nicht zu urteilen. Sie ist lediglich zur Orientierung der Gesuchstellenden festzuhalten.

Die Bauherrschaft soll mit der Rechtsverwahrung erfahren, welche Forderungen in einem späteren Zeitpunkt noch auf sie zukommen könnten. Die Rechtsverwahrungen werden deshalb im Bauentscheid angemerkt.

[4] Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD); BSG 725.1.

1.5 Innert der Auflagefrist wurden die eingangs aufgeführten Lastenausgleichsbegehren angemeldet.

1.6 Innert der Auflagefrist gingen die eingangs aufgeführten Einsprachen ein. Die Einspracheparteien rügen sinngemäss:

A: ungenügende Anzahl Parkplätze, Parkplätze seien nicht behindertengerecht
B: Grenzabstände werden nicht eingehalten, fehlendes Näherbaurecht
C: Wirtschaftlichkeit des Projekts / Finanzierung für günstiges Wohnen sei unklar
D: Das Projekt entspreche nicht mehr dem Wettbewerbsprojekt – insbesondere ohne Baumzimmer
E: Freifläche sei zu knapp/ungenügend
F: fehlende Klarheit der Adresse des Projekts

1.7 Die Eingaben sowie der eingegangene Bericht der Fachstelle Hindernisfreies Bauen (FHB) vom 30. Mai 2013 wurden mit verfahrensleitender Verfügung vom 20. Juni 2013 der Bauherrschaft, der Projektverfasserin und der Baupolizeibehörde der Stadt Bern zur Stellungnahme zugestellt.

1.8 Am 19. Juli 2013 reichte die Bauherrschaft durch ihren Vertreter ihre jeweiligen Stellungnahmen zu den eröffneten Eingaben ein.

1.9 Das Bauinspektorat der Stadt Bern reichte am 5. September 2013 seine Stellungnahme zu den Einspracherügen ein. Ausserdem teilte das Bauinspektorat der Stadt Bern mit, dass von den stadtinternen Fachstellen Einwände eingegangen seien, die zu bereinigen seien.

1.10 Die vorgenannten Eingaben gemäss Ziff. 1.8 und 1.9 wurden mit verfahrensleitender Verfügung vom 3. Oktober 2013 den jeweiligen Verfahrensbeteiligten eröffnet. Die Bauherrschaft erhielt Gelegenheit, die Einwände der stadtinternen Fachstellen zu bereinigen bzw. sich dazu zu äussern.

1.11 Am 15. Januar 2014 reichte die Bauherrschaft ihre Stellungnahme zu den Einwänden der stadtinternen Fachstellen ein und teilte mit, dass sie eine Projektänderung bei der Baupolizeibehörde der Stadt Bern eingereicht habe. Das Schreiben wurde den Verfahrensbeteiligten am 23. Januar 2014 eröffnet.

1.12 Das Bauinspektorat der Stadt Bern leitete die Projektänderung am 5. März 2014 inklusive einer Neubeurteilung des Preisgericht-Ausschusses (Wettbewerbsprojekt) an die Leitbehörde weiter. Nach Eingang der Projektänderung beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland wurde die Projektänderung in den Anzeigern Region Bern vom 21. und 26. März 2014 publiziert.

1.13 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 18. März 2014 wurden die Parteien über die Publikation bzw. öffentliche Auflage der Projektänderung informiert. Ausserdem wurde das Bauinspektorat der Stadt Bern um eine Stellungnahme gebeten zum Antrag der Bauherrschaft, in Bezug auf die Anzahl der Parkplätze besondere Verhältnisse geltend zu machen, da sie eine autofreie Siedlung anstrebe.

1.14 Während der Einsprachefrist gingen keine Eingaben von neuen Parteien ein. Die bereits am Verfahren beteiligte ZULUMI AG teilte mit Schreiben vom 8. April 2014 mit, dass sie an ihrer Einsprache festhalte. Zur Projektänderung äusserte sie sich nicht.

1.15 Das Bauinspektorat der Stadt Bern reichte am 17. Juni 2014 seine baupolizeilichen Erwägungen ein. Darin wurde festgehalten, dass die stadtinterne Fachstelle Verkehrsplanung von den Plänen der Bauherrschaft, eine verkehrsfreie Siedlung zu erstellen, bis dato keine Kenntnis habe. Die Lösung sei denkbar, müsse jedoch mittels Vereinbarung im Detail definiert und geklärt werden.

1.16 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 11. Juli 2014 wurden die vorgenannten Eingaben (Ziff. 1.14 und 1.15) den jeweiligen Verfahrensbeteiligten wechselseitig zugestellt. Die Leitbehörde gab bekannt, dass sie erwartet, dass die Bauherrschaft als städtische Bauherrschaft mit den zuständigen stadtinternen Stellen die Parkplatzfrage klärt.

1.17 Mit Schreiben vom 15. Juli 2014 gab Rechtsanwalt Stephan K. Nyffenegger mit Beilage einer Vollmacht bekannt, dass er neu mit der Wahrung der Interessen der FSZ Immobilien AG und der ZULUMI AG betraut worden sei.

1.18 Mit Schreiben vom 17. September 2014 reichte die Bauherrschaft ihre Stellungnahme inklusive einem Mobilitätskonzept und einem Vermietungskonzept ein. Sie beantragt gestützt auf die seit 1. August 2014 in Kraft gesetzte geänderte BauV (Art. 54a BauV) den Bedarf an Parkplätzen abzuweichen.

Die Eingabe sowie das Schreiben von Rechtsanwalt Stephan K. Nyffenegger vom 15. Juli 2014 wurden am 20. Oktober 2014 den Verfahrensbeteiligten wechselseitig eröffnet. Das Bauinspektorat der Stadt Bern wurde gebeten, eine erneute Beurteilung gestützt auf die neuen Unterlagen sowie die neue Rechtsgrundlage vorzunehmen.

1.19 Zwei Einspracheparteien reichten beide am 20. November 2014 Bemerkungen ein. Diese wurden am 5. Dezember 2014 der Bauherrschaft, der Projektverfasserin und dem Bauinspektorat der Stadt Bern eröffnet.

1.20 Der Bericht und Antrag der Baupolizeibehörde der Stadt Bern wurde am 26. November 2014 eingereicht. Dieser wurde den Verfahrensbeteiligten am 5. Dezember 2014 eröffnet. Auf die Durchführung einer Einigungsverhandlung wurde verzichtet. Die Einspracheparteien erhielten jedoch Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

1.21 Am 23. Dezember 2014 bzw. am 29. Dezember 2014 gingen Schlussbemerkungen der Einspracheparteien ein. Diese wurden jeweils umgehend der Bauherrschaft, der Projektverfasserin und der Baupolizeibehörde zur Kenntnisnahme eröffnet. Eine Einsprachepartei meldete in ihren Schlussbemerkungen ausserdem Lastenausgleichsansprüche an.

1.22 Am 12. Mai 2015 ersuchte eine Einsprachepartei um Akteneinsicht, welche gewährt wurde.

1.23 Mit Schreiben vom 11. Juni 2015 gingen Bemerkungen der Einsprachepartei Läbigi Lorraine ein.

1.24 Mit Sistierungsverfügung vom 18. Juni 2015 wurde das Verfahren vorläufig sistiert, da bei der abschliessenden ausführlichen materiellen Prüfung festgestellt wurde, dass die bereits mit der Ausschreibung des Wettbewerbsverfahrens geplante Bauklassenplanänderung der südlichen Hälfte der betroffenen Parzelle noch nicht stattgefunden hat.

1.25 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 7. September 2017 stellte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland fest, dass gemäss Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung die Änderung des Bauklassenplans am 24. November 2016 bewilligt wurde.

Das Baubewilligungsverfahren wurde deshalb von Amtes wegen wieder aufgenommen. Da sich die Bauherrschaft nicht mehr vernehmen liess, wurde bezweifelt, ob noch ein rechtserhebliches Interesse an einem Entscheid besteht und die Abschreibung in Erwägung gezogen. Der Bauherrschaft wurde das rechtliche Gehör zur allfälligen Absicht, das Verfahren abzuschreiben, erteilt.

1.26 Mit Schreiben vom 21. September 2017 beantragte die Bauherrschaft die Fortsetzung des Verfahrens. Sie legte dar, dass der Gemeinderat der Stadt Bern anlässlich seiner Sitzung vom 20. September 2017 die Inkraftsetzung der Bauklassenplanänderung beschlossen hat.

1.27 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 19. Oktober 2017 wurde das Schreiben der Bauherrschaft den Verfahrensbeteiligten eröffnet. Die Verfahrensbeteiligten – inklusive die Baupolizeibehörde Bern – erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

1.28 Der Verein Läbigi Lorraine reichte am 13. November 2017 Schlussbemerkungen ein. Ansonsten erfolgten keine weiteren Eingaben. Die Schlussbemerkungen wurden am 27. November 2017 der Bauherrschaft und der Baupolizeibehörde zur Kenntnisnahme eröffnet.

1.29 Die eingeforderten Amts- und Fachberichte liegen in zustimmendem Sinne unter Berücksichtigung von Nebenbestimmungen vor und werden in den Bauentscheid aufgenommen.

1.30 Das Bauinspektorat der Gemeinde Bern beantragt mit Bericht vom 26. November 2014, unter Vorbehalt von Nebenbestimmungen für das projektierte Bauvorhaben die Baubewilligung zu erteilen.

1.31 Auf den Inhalt der Einsprachen, Amtsberichte und Schlussbemerkungen wird, soweit entscheidrelevant, nachstehend eingegangen.

2. Formelles

2.1 Gemäss Art. 2 BauG[5] ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vollumfänglich von Amtes wegen zu prüfen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingereicht worden sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.[6]

[5] Baugesetz vom 9. Juni 1985, (BauG); BSG 721.0.
[6] Art. 38 Abs. 3 BauG.

2.2 Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren gemäss KoG[7] ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen.[8]

2.3 Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus Art. 8 Abs. 2 bzw. Art. 9 Abs. 2 BewD[9]. Das Bauvorhaben soll in der Gemeinde Bern ausgeführt werden, womit der angerufene Regierungsstatthalter auch örtlich zuständig ist.

2.4 Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen des BewD. Auf das Gesuch ist ohne weiteres einzutreten.

2.5 Grundsätzlich muss zur Rechtsnatur einer baurechtlichen Einsprache festgehalten werden, dass eine solche nur eine Entscheidhilfe für die Baubewilligungsbehörde darstellt und letztere ohnehin verpflichtet ist, zu überprüfen, ob sämtliche öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten sind. Im Übrigen darf mit einer Baueinsprache nur gerügt werden, dass öffentlich-rechtliche Bauvorschriften verletzt seien. Jeder Bauherrschaft bleibt es vorbehalten, wie sie ihr Bauvorhaben ausgestalten will, solange sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einhält. Die Bewilligungsbehörde hat sich darauf zu beschränken, die Einhaltung der für das Baubewilligungsverfahren einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten.

2.6 Die Einsprachelegitimation natürlicher und juristischer Personen, die ihre eigenen Interessen vertreten (Privateinsprachen und „egoistische Verbandsbeschwerde") ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 lit. a BauG. Demnach sind Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Dazu ist erforderlich, dass die Einsprecherin oder der Einsprecher persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als jedermann (Allgemeinheit) berührt wird. Sie müssen an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben.[10]

2.7 Private Organisationen sind nach Art. 35a BauG ausserdem zur „ideellen Verbandsbeschwerde" berechtigt, wenn sie juristische Personen sind, die rein ideelle Zwecke verfolgen. Sie können nur Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes - in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren zu diesem gehören[11] - geltend machen. Zuständig zur Einspracheerhebung ist das oberste Exekutivorgan der privaten Organisation. Für die Einsprache kann die Organisation diese Kompetenz generell an ihre rechtlich selbständigen Unterorganisationen für deren örtliches Tätigkeitsgebiet übertragen.[12]

2.8 In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Die Einsprachebefugnis der Nachbarn ist dementsprechend in der Regel nicht problematisch. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbarsgrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind.

---

7 Koordinationsgesetz vom 21. März 1994, (KoG); BSG 724.1.

8 Art. 9 KoG.

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

10 Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar, 4. Auflage, Band I, Bern 2013, Art. 35-35c RN 16.

11 Gemäss einer Übergangsbestimmung in BAG 09-64, in Kraft am 1. September 2009, können private Organisationen, die nach bisherigem Recht zur Einsprache befugt waren, während fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung am 1. September 2009 Rügen erheben in Rechtsbereichen, die während mindestens fünf Jahren vor Inkrafttreten dieser Änderung Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bildeten.

12 Art. 35a i.V.m. Art. 35c BauG.

In der Regel wird auch die Einsprachebefugnis der Mieter und Pächter von Nachbarliegenschaften anerkannt. Nachbargrundstücke sind anstossende Grundstücke sowie solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt sind. Die Nachbarschaft reicht überdies soweit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen eines Bauvorhabens.

Die Einsprachelegitimation der Einspracheparteien wird nicht bestritten; Die Einsprachelegitimation braucht hier nicht weiter geprüft zu werden. Auf die Einsprachen wird eingetreten.

2.9 Die Rechtsverwahrungen dienen zur Anmeldung von privatrechtlichen Ansprüchen. Sie können ohne weiteres zur Kenntnis genommen und gegeben werden.

2.10 Soweit während der Einsprachefrist Lastenausgleichsbegehren angemeldet wurden, ist darüber nicht im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden.[13] Lastenausgleichsansprüche, die innert der Einsprachefrist nicht angemeldet werden, verwirken.[14] Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

2.11 Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung (Einspracheverhandlung) durchführen.[15] Da die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen zu prüfen ist und im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die entscheidrelevanten Fakten bekannt sind, wurde auf eine solche Verhandlung verzichtet.

3. Materielles

3.1 Die Bauherrschaft beantragte folgende Ausnahmebewilligungen:

- Bauen ausserhalb der Baulinie (Strassenabstand) nach Art. 38ff BO und Art. 80ff SG i.A.v. Art. 81 SG i.V.m. Art. 28 BauG
- Bauen ausserhalb der Baulinie (Strassenabstand) nach Art. 38ff BO und Art. 80ff SG i.A.v. Art. 81 SG
- Baute oder Anlage im Vorgartenbereich nach Art. 11 BO i.A.v. Art. 26 BauG

Dazu kann wie folgt Stellung genommen werden:

<u>Bauen ausserhalb der Baulinie (Lichtschächte, Treppe, Rampe)</u>

Gemäss Art. 38 Abs. 1 BO sind die Strassenabstände des kantonalen Rechts einzuhalten. Nach Art. 80 SG gilt entlang von Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3.60 m. Das projektierte Bauvorhaben weist diverse Lichtschächte, eine Treppe, sowie eine Rampe auf, welche den vorgeschriebenen Strassenabstand unterschreiten. Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich.

Nach Art. 39 BO sind für Bauten innerhalb der festgelegten Strassenabstandsfläche die Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes anzuwenden.

[13] Art. 31 BauG.
[14] Art. 30 und 31 BauG
[15] Art. 34 BewD.

Gemäss Art. 81 SG kann die Behörde Ausnahmen von gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für leicht entfernbare Kleinbauten kann Art. 28 BauG sinngemäss angewendet werden.

In Anwendung von Art. 28 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von den Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, mit Auflagen und Bedingungen auf Zusehen hin bewilligen, wenn ein genügendes Interesse der Bauherrschaft vorliegt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Kleine und leicht entfernbare Bauten sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Als klein können Bauten gelten, welche die Dimensionen gemäss Art. 12 Abs. 3 NBRD[16] nicht wesentlich überschreiten (Grundfläche 60.00m^2, Gebäudehöhe 4.00m).[17] Die Lichtschächte, Treppe und Rampe überschreiten diese Masse nicht. Zudem kann festgestellt werden, dass sie ohne erhebliche Nachteile entfernt werden können. Aufgrund der Ausführung und Grösse sind sie als leicht entfernbare Kleinbauten im Sinne von Art. 28 BauG zu qualifizieren.

Die Bewilligung auf Zusehen hin nach Art. 28 BauG setzt einzig ein genügendes Interesse der Bauherrschaft an der Erteilung der Ausnahme voraus. Besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG müssen hingegen nicht vorliegen.

Zur Begründung des genügenden Interesses wird auf das Ausnahmegesuch vom 17. Dezember 2014 verwiesen.

Für eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 28 BauG muss bei Ausnahmen vom Strassenabstand die zuständige Behörde zugestimmt haben.[18] Die Stadt Bern hat als zuständige Strassenaufsichtsbehörde diese Zustimmung mit ihrem Bericht vom 26. November 2014 erteilt. Somit ist durch die Unterschreitung des Strassenabstands keine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs oder der zu Fuss Gehenden zu erwarten. Die Verletzung von öffentlichen Interessen kann ausgeschlossen werden.

Da den Interessen der Nachbarn unter dem Aspekt des Strassenabstands kein weitergehender Gehalt als den erwähnten Sicherheitsinteressen der Öffentlichkeit zukommt, liegt hier mit dem Unterschreiten des Strassenabstands auch eine Beeinträchtigung von nachbarlichen Interessen nicht vor. Ausserdem gingen keine Einsprachen gegen das Unterschreiten des Strassenabstands ein.

Daraus ergibt sich, dass die Voraussetzungen von Art. 81 Abs. 2 SG bzw. Art. 28 BauG erfüllt sind und daher die Ausnahmebewilligung für das Bauen im Strassenabstand zu erteilen ist. Die Bewilligung erfolgt auf Zusehen hin und kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden (Art. 28 Abs. 2 BauG). Die diesbezüglichen Gründe können in veränderten Verhältnissen bestehen, aber allenfalls auch in der Erfahrung, dass die bewilligte Ausnahme doch zu grösseren Unzukömmlichkeiten führt, als zunächst angenommen.

---

[16] Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD), BSG 723.13.

[17] Zaugg Aldo/Ludwig Peter, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, a.a.O., Art. 28, RN 2.

[18] Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, a.a.O., Art. 28 RN 6 und Art. 12 RN 18.

Bauen ausserhalb der Baulinie (Umschlag-/Abstellplätze)

Wie bereits ausgeführt, sind nach Art. 38 Abs. 1 BO sind die Strassenabstände des kantonalen Rechts einzuhalten und es gilt gemäss Art. 80 SG entlang von Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3.60 m. Die auf der Seite des Hofwegs projektierte Fläche für Umschlag-/Abstellplätze liegen innerhalb des vorgeschriebenen Strassenabstands. Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich.

Wie bereits früher erwähnt kann die Behörde gemäss dem Art. 39 BO anzuwendenden Art. 81 SG Ausnahmen von gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden.

Zur Begründung des genügenden Interesses wird auf das Ausnahmegesuch vom 17. Dezember 2014 verwiesen.

Das Bauinspektorat der Stadt Bern leitet aus Art. 54a Abs. 3 BauV besondere Verhältnisse ab, da ein Alternativstandort nur zu Lasten der Spiel- und Aufenthaltsflächen bestimmt werden können.

Gemäss Art. 54a Abs. 3 BauV bestimmt sich die Mindestzahl der Abstellplätze nach dem Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a Abs. 2 BauV und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Für Besucherinnen und Besucher, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen ist eine angemessene Zahl von Parkplätzen bereitzustellen. Das Gebäude muss auf den Seiten Lagerweg und Hofweg die Bauflucht der benachbarten Gebäude aufnehmen (Art. 51 BO). Es ist demnach nicht möglich, die Länge des Gebäudes zu verringern, um für die Umschlag-/ Abstellplätze Platz zu verschaffen. Auf der Seite entlang des Centralwegs wären die Bestimmungen des Art. 11 BO (Gestaltung der Vorgärten) verletzt, selbst wenn der Strassenabstand nach Verkleinerung des Gebäudes eingehalten werden könnte.

Im Bereich zwischen dem Gebäude und den Parzellen Nr. 1375 und 1424 erscheint das Ausscheiden eines Umschlag-/Abstellplatzes nicht sinnvoll, da diese zu Lasten der notwendigen Spiel- und Aufenthaltsflächen projektiert werden müssten. Eine allfällige unterirdische Anordnung des nach Art. 54a Abs. 3 BauV geforderten Umschlagplatzes ist nicht zweckmässig.

Da nach Art. 54a Abs. 2 BauV Umschlag-/Abstellplätze zwingend ausgewiesen werden müssen und eine andere Anordnung kaum möglich ist, sind vorliegend besondere Verhältnisse nachgewiesen. Es kann dabei berücksichtigt werden, dass gemäss Rechtsprechung für die im altrechtlichen Art. 65 SBG[19] genannten Bauten im Vorland die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach einem weniger strengen Massstab zu beurteilen sei, als für die allgemeine Ausnahme nach Art. 26 BauG[20]. Die Bau- Verkehrs- und Energiedirektion begründet dies damit, dass Art. 81 SG den seinerzeitigen Art. 65 SBG ersetzt habe, wonach Bauten im Vorland relativ grosszügig erlaubt worden seien. Bei der Revision des SBG zum SG sei nicht eine Verschärfung sondern eine Vereinfachung und Zusammenfassung der Bestimmungen zu den Strassenabständen Ziel des Gesetzgebers gewesen.

[19] Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG).
[20] BVE RA Nr. 110/2012/153 S. 6.

Die Stadt Bern hat als zuständige Strassenaufsichtsbehörde ihre Zustimmung im Bericht vom 26. November 2014 erteilt. Somit ist durch die Unterschreitung des Strassenabstands keine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs oder der zu Fuss Gehenden zu erwarten. Die Verletzung von öffentlichen Interessen kann ausgeschlossen werden.

Da den Interessen der Nachbarn unter dem Aspekt des Strassenabstands kein weitergehender Gehalt als den erwähnten Sicherheitsinteressen der Öffentlichkeit zukommt, liegt hier mit dem Unterschreiten des Strassenabstands auch eine Beeinträchtigung von nachbarlichen Interessen nicht vor. Ausserdem gingen keine Einsprachen gegen das Unterschreiten des Strassenabstands ein.

Aus dem Ausgeführten ergibt sich, dass die Voraussetzungen von Art. 81 SG erfüllt sind und daher die Ausnahmebewilligung für das Bauen im Strassenabstand zu erteilen ist.

Baute oder Anlage im Vorgartenbereich

Gemäss Art. 11 BO ist der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage als Garten zu gestalten. Das projektierte Bauvorhaben weist eine Fläche für Umschlag-/Abstellplätze im Bereich zwischen Hofweg und seitlicher Gebäudefassade auf. Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich.

Gemäss Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen.

Es wird auf das Ausnahmegesuch der Bauherrschaft vom 17. Dezember 2012 verwiesen.

Es handelt sich bei dieser Vorschrift um eine Gestaltungsvorschrift der Stadt Bern. Gemäss Art. 11 Abs. 3 BO sieht die Stadt Bern ausdrücklich die Möglichkeit vor, dass in Ausnahmefällen ein Teil des Vorlandes als Verkehrsanlage und Parkierfläche benützt oder gestaltet werden darf. Dabei darf die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden. Das Bauinspektorat der Stadt Bern stellt in seinem Bericht zum Bauentscheid vom 26. November 2014 fest, die besonderen Verhältnisse seien nachgewiesen. Es begründet dies mit Art. 54a Abs. 3 BauV, wonach die geplanten 3 Abstellplätze zwingend auszuführen sind. Ein Alternativstandort für die Abstellplätze kann nur zu Lasten der Spiel- und Aufenthaltsflächen bestimmt werden, welche ebenfalls vorgeschrieben sind. Das Bauinspektorat der Stadt Bern beurteilt die vorliegende Situation demnach als Ausnahmefall gemäss Art. 11 Abs. 3 BO. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die nachgesuchte Ausnahme keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt.

Der Argumentation des Bauinspektorats der Stadt Bern kann gefolgt werden.

Die Einspracheparteien nennen keine Gründe, wonach die Ausnahmebewilligung für das Bauen im Vorgarten nachbarrechtliche Interessen beeinträchtigen würde. Es sind indes keine entsprechenden Beeinträchtigungen ersichtlich.

Aufgrund der gemachten Begründungen, der Argumentationen der Bauherrschaft und da die Nichteinhaltung der besagten Vorschriften weder öffentliche Interessen beeinträchtigt noch wesentliche nachbarliche Interessen verletzt und die besonderen Verhältnisse nachgewiesen sind, wird die Ausnahmebewilligung für das Bauen im Vorgartenbereich nach Art. 11 BO in Verbindung mit Art. 26 BauG gewährt.

3.2 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 Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten.[21] Die Anzahl der Parkplätze wird nach den Bestimmungen von Art. 49 ff. BauV[22] berechnet. Massgebend sind die Geschossfläche (GF), die Nutzung, die Anzahl Wohnungen und die Lage des Bauvorhabens. Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl selber fest.[23] Diese Festlegung bindet die Baubewilligungsbehörde.[24]

Die Berechnung gemäss Art. 51ff BauV ergibt eine grundsätzliche Parkplatzerstellpflicht von minimum 8 Abstellplätze für Personenwagen. Das Bauvorhaben weist eine Fläche mit 3 Abstellplätzen aus. Die Bauherrschaft beantragte mit Schreiben vom 17. September 2014, die Anzahl erforderlicher Abstellplätze gestützt auf Art. 54a BauV zu beurteilen. Ein nach Art. 54a Abs. 2 BauV erforderliches Mobilitätskonzept legte sie bei.

Nach Art. 54a BauV kann von der unteren Grenze der Bandbreite gemäss Art. 51ff BauV abgewichen werden bei Wohnüberbauungen mit mindestens zehn Wohnungen, die auf Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet sind, die sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen. Gemäss Art. 54a Abs. 2 BauV ist der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen von der Bauherrschaft durch ein Konzept nachzuweisen, das die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung aufzeigt (Mobilitätskonzept).

Gemäss Art. 54a Abs. 3 BauV bestimmt sich die Mindestzahl der Abstellplätze nach dem Mobilitätskonzept und der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Auf jeden Fall ist für Besucherinnen und Besucher, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen eine angemessene Zahl von Parkplätzen bereitzustellen.

Mit dem dargelegten Konzept weist die Bauherrschaft fundiert nach, dass sich die geplanten Wohnungen ausschliesslich an Mietende richten, welche keine Autoabstellplätze nutzen werden. Entgegen einem Einwand einer Einsprachepartei ist es nicht von Belang, ob die Bauherrschaft dabei bestehende Infrastrukturen verbessert oder lediglich die Bestehenden aufführt; sie müssen plausibel die verminderte Erforderlichkeit der Anzahl Autoabstellplätze begründen. Dies ist vorliegend erfüllt.

Die Einsprachepartei beanstandete ausserdem den Inhalt der von der Bauherrschaft entworfenen Mietvereinbarung. Dazu wird festgehalten, dass im Baubewilligungsverfahren keine zivilrechtlichen Verträge beurteilt werden können. Der Entwurf dient vorliegend lediglich als Nachweis der Bauherrschaft, dass sich ihr Wohnangebot an Personen richtet, die wissen, dass ihnen kein Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann und die sich damit einverstanden erklären, keinen Parkplatz zu benutzen.

---

[21] Art. 16 Abs. 1 BauG.
[22] Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV); BSG 721.1.
[23] Art. 50 BauV.
[24] Zaugg Aldo/Ludwig Peter, a.a.O., Art. 16-18 RN 15.

Die Stadt Bern beantragt in ihrem Bericht vom 26. November 2014 gestützt auf Art. 54a BauV die Unterschreitung der Bandbreitenuntergrenze um 5 Parkplätze zu gestatten.

Es wird der Vollständigkeit halber auf Art. 54b BauV hingewiesen:

Abs. 1
Weichen Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer bzw. deren Mieterinnen oder Mieter länger als drei Monate von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts ab, setzt die Gemeindebaupolizeibehörde den verantwortlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

Abs. 2
Wird der rechtmässige Zustand nicht innert der gesetzten Frist wiederhergestellt, kann die Gemeinde bei den verantwortlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern pro beanspruchten Parkplatz eine Ersatzabgabe nach Art. 18 Bst. c BauG erheben.

3.3 Zu den einzelnen Einspracherügen wird wie folgt Stellung genommen:

A: ungenügende Anzahl Parkplätze, Parkplätze seien nicht behindertengerecht

Die Einsprechenden monieren, es sei eine ungenügende Anzahl Parkplätze vorgesehen. Dies verursache Mehrverkehr und Parkplatzsuche sowie weitere Belastung öffentlicher Parkplätze. Ausserdem liege eine Rechtsungleichbehandlung vor, da die Einsprachepartei bei ihrem Baugesuch das Minimum ausweisen musste. Weiter wird beanstandet, die vorgesehenen Parkplätze seien nicht behindertengerecht. Zudem sei nicht ersichtlich, wie die geplanten neuen Parkplätze erstellt werden sollen, da es aufgrund bestehender öffentlicher Plätze im Hofweg nicht genügend Platz habe.

Zur Anzahl der Parkplätze wird grundsätzlich auf Ziff. 3.2 des Entscheids verwiesen. Die verminderte Erforderlichkeit der Anzahl Parkplätze wurde genügend ausgewiesen. Die meisten Einsprechenden bezogen sich mit der Rüge auf die ursprünglich eingereichten Gesuchsunterlagen. Zum Antrag, Art. 54b BauV anzuwenden und zu den dazu nachgereichten Unterlagen äusserte sich nur noch der Verein Läbigi Lorraine. Zudem ist keine Rechtsungleichbehandlung ersichtlich. Die Einsprachepartei legt nicht dar, dass ihr – in einem gleichgelagerten Fall – ein entsprechendes begründetes Gesuch um Reduktion der Abstellplätze verweigert wurde. Zur hindernisfreien Nutzung wird festgestellt, dass die Fachstelle Hindernisfreies Bauen die Parkplätze nicht bemängelte. Die Einsprachepartei begründet indes auch nicht, weshalb die Parkplätze nicht behindertengerecht sein sollen – dies ist auch nicht ersichtlich. Zudem ist nicht ersichtlich, inwiefern die Parkplätze den Hofweg behindern bzw. es nicht genügend Platz haben sollte. Die Strassenaufsichtsbehörde hat das Projekt gutgeheissen und keine Mängel festgestellt.

Der Einsprachepunkt wird als öffentlich-rechtlich unbegründet beurteilt. Er wird jedoch, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung im Bauentscheid angemerkt.

B: Grenzabstände werden nicht eingehalten, fehlendes Näherbaurecht

Die Einspracheparteien rügen, die Grenzabstände seien nicht eingehalten und die erforderlichen Näherbaurechte lägen nicht vor.

Die erste Eingabe der Bauherrschaft hielt mit den „Baumzimmern" den erforderlichen Grenzabstand nicht ein. Im Laufe des Verfahrens änderte die Bauherrschaft ihr Projekt und plante neu Balkone an Stelle der „Baumzimmer". Diese halten den erforderlichen grossen Grenzabstand von 10 m ein.

Da die seit längerer Zeit geplante Zonenplananpassung zum Zeitpunkt der Baueingabe noch nicht vorgenommen wurde, galten für den südlichen Teil der Parzelle die Vorschriften der Bauklasse 4 und somit ein grosser Grenzabstand von 11 m. Aus diesem Grund musste das Verfahren sistiert werden, bis die geringfügige Zonenplanänderung in Kraft gesetzt werden konnte und somit für die ganze Parzelle die gleiche Bauklasse gilt. Dies ist inzwischen geschehen.

Die Einspracherüge ist öffentlich-rechtlich unbegründet. Sie wird, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung im Entscheid angemerkt.

C: Wirtschaftlichkeit des Projekts / Finanzierung für günstiges Wohnen sei unklar

Die Einspracheparteien bemängeln die Wirtschaftlichkeit des Projekts. Die Finanzierung für günstiges Wohnen sei unklar. Eine Einsprachepartei betont diesbezüglich, das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland prüfe Einsprachen mit voller Kognitionsbefugnis.

Wirtschaftlichkeit und Finanzierung sind nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Was die Einsprachepartei diesbezüglich mit der Kognitionsbefugnis begründen will, ist unklar. Es besteht gemäss Art. 2 BauG ein Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Weder die Finanzierung noch die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens unterliegen gesetzlichen Grundlagen, welche im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind. Im Baubewilligungsverfahren sind überdies auch (politische) Grundsätze zur Projektplanung und Sinn und Zweck eines Vorhabens nicht relevant. Dazu fehlen gesetzliche Grundlagen. Die Einsprechenden nennen dementsprechend auch keine verletzte gesetzliche Grundlage.

Die Einspracherüge ist öffentlich-rechtlich unbegründet.

D: Das Projekt entspreche nicht mehr dem Wettbewerbsprojekt – insbesondere ohne Baumzimmer

Es wird moniert, das Projekt entspreche nicht dem Siegerprojekt. Der Verzicht auf (Teile) der Baumzimmer wäre ein grosser Eingriff ins geplante Projekt, da das Projekt vor allem aufgrund der speziellen Balkone den Zuschlag erhalten habe.

Der Preisgericht-Ausschuss kam in seiner Sitzung vom 19. Februar 2014 zum Schluss, die Wettbewerbskriterien seien auch mit der Überarbeitung des Projekts erfüllt und empfiehlt das Projekt zur Ausführung.

Ausserdem handelt es sich vorliegend nicht um einen Wettbewerb nach Art. 93 BauG in einer ZPP an Stelle der Ausarbeitung einer UeO. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, wonach das Bauvorhaben ein Projekt nach Wettbewerb sein muss. Die Planung, worauf sich ein Bauprojekt stützt, ist baurechtlich nicht zu prüfen. Ob das Projekt schlussendlich dem Wettbewerbsprojekt entspricht, ist dementsprechend im Baubewilligungsverfahren ohnehin irrelevant.

Die Einspracherüge ist öffentlich-rechtlich unbegründet.

E: Freifläche sei zu knapp/ungenügend

Der Verein Läbigi Lorraine moniert, die Freifläche sei zu knapp oder ungenügend, insbesondere wenn auf einen Teil der Bauzimmer verzichtet werden müsse.

Es ist unklar, was die Einsprachepartei damit meint. Sie begründet ihre Rüge nicht. Freiflächen werden in der BO in Zonen im öffentlichen Interesse definiert. Vorliegend handelt es sich nicht um eine solche. Sofern sie Aufenthaltsbereiche meint, sind diese ausgewiesen und halten die Vorschriften nach Art. 42 ff. BauV ein.

Die Einspracherüge ist öffentlich-rechtlich unbegründet.

F: fehlende Klarheit der Adresse des Projekts

Der Verein Läbigi Lorraine bemängelt die Klarheit bezüglich Adressierung. Im Vortrag des Gemeinderates an den Stadtrat werde das Projekt anders bezeichnet.

Es ist zur Prüfung des Baugesuchs nicht relevant, unter welcher Bezeichnung das Projekt ausgearbeitet wurde. Der Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat ist weder Gegenstand des Gesuchs noch gehört er zu den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften. Das Baugesuch enthält alle Unterlagen und Bezeichnungen, um zu erkennen, was gebaut werden soll und wo das Vorhaben genau vorgesehen ist. Dies wurde dementsprechend vorschriftsgemäss publiziert (Parzellennummer). Es ist überdies nicht ersichtlich, welche nachteiligen Auswirkungen die Einsprachepartei mit dem Gerügten geltend macht.

Die Einspracherüge ist öffentlich-rechtlich unbegründet.

G: Weitere Rügepunkte

Es wurde gerügt, die Verkehrsberuhigung des Centralwegs habe bei der Ausschreibung (Wettbewerb) als Bestandteil des gesamten Wohnprojekts gegolten. Zudem sei unklar, was mit dem Centralweg zwischen Hofweg und Lagerweg geschehen soll.

Vorliegend ist der Bau des Gebäudes Gegenstand des Baugesuchs. Eine neue Strassenraum-Gestaltung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gesuchs. Inwiefern die Stadt in seiner Gesamtprojektierung den Strassenraum mit einbezieht, ist im Baubewilligungsverfahren für den Projektteil „Neubau Mehrfamilienhaus" nicht zu beurteilen. Die bestehende Erschliessung ist genügend für das Gebäude, somit sind die baurechtlich relevanten Vorschriften erfüllt.

Der Rügepunkt ist öffentlich- rechtlich unbegründet. Er wird jedoch, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung im Entscheid angemerkt.

Die FSZ Immobilien AG betont, im Einspracheverfahren könnten anders als im Baubewilligungsverfahren eine Entschädigung für Parteikosten antragsgemäss gesprochen werden.

Es ist unklar, was die Einsprachepartei vorliegend rügt oder beantragt. Vorliegend handelt es sich um ein Baubewilligungsverfahren, auch wenn Einsprachen eingereicht wurden. Ein „Einspracheverfahren" gibt es im Baubewilligungsverfahren nicht. Korrekte Wiedergabe des vermutlich von der Einsprachepartei angesprochenen Art. 52 BewD ist: *Die Gesuchstellenden tragen die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Parteikosten werden keine gesprochen.*

In Art. 52 Abs. 3 wird ausserdem festgehalten: *Den Einsprechenden können die amtlichen Kosten auferlegt werden, die sie durch eine offensichtlich unbegründete Einsprache verursacht haben.*

Auf den Antrag, soweit die Aussage der Einsprachepartei als solchen zu verstehen ist, wird nicht weiter eingegangen.

3.4 Zur Erinnerung sei wiederholt, dass grundsätzlich mit einer Baueinsprache nur gerügt werden darf, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften seien verletzt. Über privatrechtliche Ansprüche wird nicht entschieden, sie können als Rechtsverwahrung im Bauentscheid angemerkt werden.

Aufgrund der gemachten Ausführungen werden die Einsprachepunkte als öffentlich-rechtlich unbegründet beurteilt. Sie werden jedoch, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung im Bauentscheid angemerkt.

3.5 In seinen Schlussbemerkungen vom 24. Dezember 2014 meldete der Rechtsvertreter Stephan K. Nyffenegger Lastenausgleichsansprüche an. Dies ist unzulässig. Lastenausgleichsansprüche verwirken, wenn sie nicht innert der Einsprachefrist angemeldet werden. Der entsprechende Hinweis wurde in der Baupublikation vorgenommen.

3.6 Im Übrigen hat die ausführliche Prüfung der Baugesuchsakten ergeben, dass das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Nebenbestimmungen, entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Es ist deshalb zu bewilligen.[25]

3.7 Gemäss Art. 52 BewD hat die Bauherrschaft die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.

[25] Art. 2 BauG.

4. Entscheid

4.1 Gesamtbaubewilligung

Der Bauherrschaft wird die Gesamtbaubewilligung für das eingangs umschriebene Vorhaben erteilt. Diese Gesamtbaubewilligung umfasst:

4.1.1 Die Baubewilligung gemäss dem Baugesuch vom 5. April 2012 und der Projektänderung vom 10. Januar 2014 mit den vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland abgestempelten Situations- und Projektplänen

Nebenbestimmungen zur Sicherheit und Schutzvorrichtungen:

Art. 57 BauV[26]

[1] Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden.

[2] Im Einzelnen gelten die Bestimmungen dieser Verordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.

[3] Die Anforderungen an Bauten und Anlagen im Interesse der Brandverhütung und -bekämpfung richten sich nach der Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzgebung

[4] Die Aufsichtsbefugnisse des Amtes für Berner Wirtschaft (beco) bleiben vorbehalten.

Art. 58 BauV

[1] Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen sind, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen.

[2] Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie auf Autoabstellplätze verhindern.

[3] An Strassenfassaden sind die Dachtraufen mit bis zum Boden reichenden Ablaufrohren auszurüsten.

4.1.2 Die nach Art. 26 BauG erteilte Ausnahmebewilligung für das Bauen im Vorgartenbereich nach Art. 11 BO

4.1.3 Die nach Art. 81 Abs. 2 SG bzw. Art. 28 BauG auf Zusehen hin erteilte Ausnahmebewilligung für das Bauen im Strassenabstand

Nebenbestimmung:
Sollte die Lichtschächte, Treppe und Rampe zu einem späteren Zeitpunkt öffentliche oder berechtigte nachbarliche Interessen (gemäss Ziff. 2.4) beeinträchtigen, kann die Ausnahmebewilligung jederzeit entschädigungslos widerrufen werden.

4.1.4 Die nach Art. 81 SG erteilte Ausnahmebewilligung für das Bauen im Strassenabstand

[26] Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV); BSG 721.1.

4.1.5 Die Ermächtigung, gestützt auf Art. 55a BauV die Bandbreitenuntergrenze nach Art. 50 ff. BauV um 5 Parkplätze zu unterschreiten.

Hinweis gemäss Art. 54b BauV: Wird länger als drei Monate von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts abgewichen, setzt die Baupolizeibehörde der Stadt Bern eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Wird der rechtmässige Zustand nicht innert dieser Frist wiederhergestellt, kann die Stadt Bern bei den verantwortlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern pro beanspruchten Parkplatz eine Ersatzabgabe nach Art. 18 Bst. c BauG erheben. Massgebend für die Höhe der Ersatzabgabe ist das Parkplatzersatzabgabereglement[27].

4.1.6 Die Gewässerschutzbewilligung

4.1.7 Die Wasseranschlussbewilligung

4.1.8 Die Elektrizitätsanschlussbewilligung

4.1.9 Die Strassenanschlussbewilligung

Die nachfolgenden Amts- und Fachberichte bilden Bestandteil dieser Gesamtbaubewilligung und deren Nebenbestimmungen sind in allen Teilen einzuhalten:

- Der Fachbericht 1 der Fachstelle Hindernisfreies Bauen vom 30. Mai 2013
- Der Bericht zum Bauentscheid des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 26. November 2014 mit den Bedingungen und Auflagen gleichen Datums.

4.2 Kosten

Die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

Gebühr für Gesamtbauentscheid	CHF	12'400.00	BE10
Gebühren der Gemeinde Bern gemäss sep. Aufstellung	CHF	20'124.00	BE10
Fachstelle Hindernisfreies Bauen	CHF	225.00	BF52
Total	**CHF**	**32'749.00**	

Die Rechnung folgt mit separater Post.

Vorbehalten bleibt die Rechnungsstellung der Gemeinde für Baukontrollen.

4.3 Rechtsverwahrung

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten. Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist befugt, wer zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.[28]

[27] Reglement über die Ersatzabgabe für Autoabstellplätze vom 8. Juni 2000 (Parkplatzersatzabgabereglement; PPER); SSSB 761.61.

[28] Art. 32 BewD.

Die Rechte Dritter gemäss der Rechtsverwahrung von:

- Von Graffenried AG Liegenschaften, Marktgass-Passage 3, 3000 Bern 7
- Frédy von Gunten, Lagerweg 7, Postfach, 3001 Bern
° FSZ Immobilien AG, Münstergasse 53, 3011 Bern
° ZULUMI AG, Verwaltungen, Rainstrasse 4, Postfach 47, 6052 Hergiswil NW
- beide vertreten durch Rechtsanwalt Stephan K. Nyffenegger, Gotthardstrasse 21, Postfach 1985, 8027 Zürich

bleiben vorbehalten und werden soweit geeignet als Rechtsverwahrung angemerkt.

4.4 Lastenausgleichansprüche

Die Baupolizeibehörde der Gemeinde Bern wird angewiesen, den folgenden allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist[29] mitzuteilen:

- Von Graffenried AG Liegenschaften, Marktgass-Passage 3, 3000 Bern 7

4.5 Rechtsmittelbelehrung

Der Bauentscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung mit Baubeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden.[30] Eine allfällige Beschwerde ist in vier Exemplaren einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismittel, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel (insbesondere der angefochtene Bauentscheid) sind beizulegen.[31]

Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
a) die Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist oder
b) alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder
c) die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

4.6 Eröffnung

Der Gesamtbauentscheid wird <u>eingeschrieben</u> mit Beilagen eröffnet:

- Wenger Plattner Rechtsanwälte, Rechtsanwalt Dr. Beat Stalder, Jungfraustrasse 1, 3000 Bern 6 (gelbes Dossier)
- Bauinspektorat der Stadt Bern, Bundesgasse 38, 3000 Bern (schwarzes Dossier)
- Frédy von Gunten, Lagerweg 7, Postfach, 3001 Bern (ohne Beilagen)
- Läbigi Lorraine, Verein für ein lebendiges Lorrainequartier, Jurastrasse 15 3013 Bern (ohne Beilagen)
- Rechtsanwalt Stephan K. Nyffenegger, Gotthardstrasse 21, Postfach 1985, 8027 Zürich (ohne Beilagen)

---

[29] Art. 31 BauG.
[30] Art. 40 BauG.
[31] Art. 32 Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 23. Mai 1989 (VRPG), BSG 155.21.

Der Gesamtbauentscheid wird mit B-Post / elektronischer Post eröffnet:

- ARGE Ursula Egger, Hallerstrasse 58, 3012 Bern
- Von Graffenried AG Liegenschaften, Marktgass-Passage 3, 3000 Bern 7
- FHB, Fachstelle Hindernisfreies Bauen, Cäcilienstrasse 21, 3007 Bern
- Vermessungsamt der Stadt Bern, Bümplizstrasse 45, 3027 Bern (mit Kopie des Situationsplanes)
- RW, Akten

Regierungsstatthalteramt
Bern-Mittelland

Christoph Lerch
Regierungsstatthalter

Hinweise
Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

Änderungen gegenüber den zum Baugesuch eingereichten Projektplänen sind frühzeitig und im Doppel mit der entsprechenden Begründung/Beschreibung als Projektänderung zur Genehmigung der Baupolizeibehörde einzureichen.

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet sein.

Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.

Merkblätter: Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die Merkblätter hingewiesen, die dieser Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegen.

Obligatorische Bauversicherung: Bauvorhaben über 20'000 Franken sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (Tel. 031 925'11'11) erhältlich.

Archäologische Funde: Bei archäologischen Funden ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, Postfach 5233, 3001 Bern, zu verständigen (Telefon 031 633 98 22, Fax 031 633 98 20; Email ADB@erz.be.ch).

Amtliche Vermessung: Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu (Art. 37 Abs. 3 BewD). Die Kosten für die Nachführung der Bauten, der Anlagen, der Rodungen und der Aufforstungen hat die Baubewilligungsnehmerin zu tragen (Art. 38 Abs. 2 lit. b Gesetz über die amtliche Vermessung [BSG 215.341]). Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

Baulandumlegung: Während eines Umlegungsverfahrens dürfen keine rechtlichen oder tatsächlichen Änderungen an Grundstücken des Umlegungsgebietes vorgenommen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen können. Änderungen bedürfen der Bewilligung des Umlegungsausschusses, wo kein solcher besteht, der Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (Art. 16 Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten [BSG 728.1]).

Rechtsmittelbelehrung zum Bauentscheid und Hinweis Bauversicherung

1. Der Entscheid (und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden) kann/können innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich mit Baubeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden. Sie hat das Rechtsbegehren und die Begründung zu enthalten. Die weiteren Verfügungen eidgenössischer Behörden können gemäss eigener Rechtsmittelbelehrung angefochten werden.

2. Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
   a) die Beschwerdefrist unbenützt abgelaufen ist oder
   a) alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder
   b) die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

Weitere Auszüge aus dem Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0), aus dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21), aus dem Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1) und aus dem Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1):

Eröffnung / Art. 37 BewD:
Die Baubewilligungsbehörde eröffnet ihren Entscheid den Gesuchstellenden, den verbliebenen Einsprechenden und der Gemeinde. Sie bringt den Entscheid ausserdem den konsultierten Fachstellen nach Artikel 22 BewD und den Personen, die Rechtsverwahrung angemeldet haben, zur Kenntnis. Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer Kopien der Baubewilligungen unter Beilage einer Situationsplankopie zu. Ausgenommen sind Baubewilligungen für Vorkehren im Innern von bestehenden Bauten und Anlagen.

Baubeschwerde / Art. 11 KoG und Art. 40 BauG:
Der Gesamtentscheid und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden können unabhängig von den geltend gemachten Einwänden einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden. Ist nach der Gesetzgebung gegen einen Teil des Gesamtentscheids der zuständigen Verwaltungsjustizbehörde die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig, so kann gegen den Beschwerdeentscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden, selbst wenn sie für das Leitverfahren nicht vorgesehen ist. Zur Beschwerde befugt sind die Bauherrschaft, die Einsprechenden im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion prüft das Bauvorhaben frei und kann den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist. Verfügungen und Entscheide können nach Artikel 35d und 39 Abs. 3 BauG veröffentlicht werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG). Die im Beschwerdeverfahren unterliegende Partei hat in der Regel die oberinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteikosten zu bezahlen (Artikel 108 VRPG).

Baubeginn / Art. 2 BewD:
Mit der Ausführung von Bauvorhaben, die eine Baubewilligung benötigen, darf erst begonnen werden, wenn sie rechtskräftig bewilligt sind oder der Baubeginn vorzeitig gestattet ist. Ein Bauvorhaben gilt als begonnen mit der Schnurgerüstabnahme und, wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften.

Geltung und Fristenlauf der Baubewilligung / Art. 42 Abs. 1 und 2 BauG, Art. 38 BewD, Art. 40 BewD:
Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Vorhabens, sobald sie und die weiteren erforderlichen Bewilligungen unanfechtbar geworden sind. Die Baubewilligung gilt für die Gesuchstellenden und die Eigentümerinnen und Eigentümer des Baugrundstücks. Für deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war. Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Der Fristenlauf der Baubewilligung beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und die Bauherrschaft die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Hinderung unternimmt.

Verlängerung der Geltungsdauer / Art. 42 Abs. 3 BauG, Art. 41 BewD:
Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben. Das Gesuch um Verlängerung einer Baubewilligung ist zu veröffentlichen, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn und den von der Verlängerung betroffenen ehemaligen Einsprechenden schriftlich mitzuteilen. Einsprachen können sich nur gegen die Verlängerung richten. Die Baubewilligungsbehörde setzt sich in ihrem Verlängerungsentscheid mit den Einsprachen auseinander. Eine Einigungsverhandlung findet nicht statt. Der Verlängerungsentscheid ist wie ein Bauentscheid anfechtbar.

Baupolizei / Art. 47 BewD:
Die Gemeindebaupolizeibehörde hat darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften sowie die Bestimmungen, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung eingehalten werden. Sie veranlasst die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen (Artikel 46 und 47 BauG). Sie berücksichtigt dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes. Sie sorgt für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Artikel 45 Abs. 2 Bst. c und Artikel 47 BauG).