

**ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION**

RA Nr. 110/2019/47

Bern, 15. August 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin 1 / Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und



Frau C. _____
Beschwerdeführerin 2 / Beschwerdegegnerin 2

Frau D. _____
Beschwerdeführerin 3 / Beschwerdegegnerin 3

Frau E. _____
Beschwerdeführerin 4 / Beschwerdegegnerin 4

Frau F. _____
Beschwerdeführerin 5 / Beschwerdegegnerin 5

G. _____
Beschwerdeführer 6 / Beschwerdegegner 6

alle vertreten durch Frau Rechtsanwältin H. _____

und

I. _____
Beschwerdeführer 7 / Beschwerdegegner 7

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (TBA OIK II), Schermenweg 11,
Postfach, 3001 Bern

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 11. Februar 2019 (bbew 315/2018; Umnutzung Werkstatt in Café-Bar mit Aussenbewirtschaftungsfläche)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin 1 / Beschwerdegegnerin 1 (in der Folge Beschwerdeführerin 1) reichte am 8. Mai 2018 bei der Gemeinde Bern ein Baugesuch ein für die Umnutzung einer Werkstatt in eine Café-Bar mit 45 Innen- und 24 Aussensitzplätzen auf Parzelle Bern 4 Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN), Freifläche A (FA). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden 2 bis 7 / Beschwerdegegner 2 bis 7 (in der Folge Beschwerdeführende 2 bis 7) Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 11. Februar 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung befristet auf 5 Jahre und unter verschiedenen Auflagen.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin 1 am 14. März 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. In der Hauptsache stellt sie folgende Rechtsbegehren:

- 1.1 Der Gesamtbauentscheid vom 11. Februar 2019 sei wie folgt zu ändern
 - 1.1.1 Ziff. 4.1.2 zur Zonenkonformität sei zu streichen und die Befristung sämtlicher Einzelbewilligungen auf 5 Jahre sei aufzuheben.
 - 1.1.2 Eventuell sofern Rechtsbegehren 1.1.1 abgewiesen wird: In Ziff. 4.1.1 sei der zweite Satz der Nebenbestimmung "Nach Ablauf der Frist ist ohne Aufforderung und umgehend der rechtmässige Zustand wieder herzustellen, indem die Nutzung Café-Bar mit Aussenbewirtung aufgehoben und die entsprechenden Einrichtungen entfernt werden." zu streichen.
 - 1.1.3 In Ziff. 4.1.6 sei der letzte Satz "Ein Take-Away Betrieb ist nicht gestattet. Es ist ein bedientes Restaurant zu führen" zu streichen.

Zudem stellt die Beschwerdeführerin 1 in ihrer Beschwerde einen Verfahrensantrag, der darauf abzielt, dass die Café-Bar bereits während dem laufenden Beschwerdeverfahren vor der BVE betrieben werden kann.

Ebenfalls am 14. März 2019 erhoben die Beschwerdeführenden 2 bis 6 gemeinsam Beschwerde bei der BVE. Sie beantragen, der Gesamtentscheid vom 11. Februar 2019 sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.

Am 20. März 2019 erhob der Beschwerdeführer 7 Beschwerde bei der BVE. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 11. Februar 2019. Aus der Begründung ergibt sich, dass er zudem die Erteilung des Bauabschlags beantragt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Dabei beteiligte es hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 bis 6 auch das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (TBA OIK II) am Verfahren. Zudem wurde die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 bis 6 und dem Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), zur Stellungnahme zugestellt. Das TBA OIK II nahm mit Schreiben vom 25. März 2019 zur Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 bis 6 Stellung. Es stellt keinen Antrag, sondern hält lediglich fest, es seien keine wasserbautechnischen Tatbestände betroffen, der Amtsbericht Wasserbaupolizei werde in der Beschwerde nicht bestritten. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtet mit Schreiben vom 1. April 2019 auf eine förmliche Vernehmlassung und stellt dementsprechend keinen Antrag. Die Beschwerdeführenden 2 bis 6 beantragen in ihrer Beschwerdeantwort vom 4. April 2019 die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 1. Die Beschwerdeführerin 1 beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 16. April 2019, die beiden Beschwerden der Beschwerdeführenden 2 bis 7 seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Der Beschwerdeführer 7 beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 23. April 2019, die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin 1 seien abzuweisen. Die ANF hält in ihrer Stellungnahme vom 24. April 2019 an ihrem Bericht vom 4. Oktober 2018 fest.

Mit Verfügung vom 6. Mai 2019 wies das Rechtsamt der BVE den Verfahrensantrag der Beschwerdeführerin 1 betreffend Betrieb der Café-Bar während dem laufenden Beschwerdeverfahren ab. In ihrer Replik vom 17. Juli 2019 auf die Beschwerdeantwort der Beschwerdeführerin 1 bestätigen die Beschwerdeführenden 2 bis 6 ihre Rechtsbegehren aus

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

Beschwerde und Beschwerdeantwort. Auf diese Replik reagierte die Beschwerdeführerin 1 mit einer Duplik vom 23. Juli 2019.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Zur Einsprache befugt sind Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Private Organisationen sind zur Einsprache befugt, wenn sie eine juristische Person sind und rein ideelle Zwecke verfolgen; sie können nur Rügen in Rechtsbereichen erheben, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden (Art. 35a Abs. 1 und Art. 35c Abs. 3 BauG).

Die Beschwerdeführerin 1 ist als Baugesuchstellerin durch die Befristung der Baubewilligung und durch die Auflagen zur Baubewilligung beschwert und daher in diesem Umfang

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Die Beschwerdeführenden 2 bis 6 sind mit ihrer Einsprache nicht durchgedrungen. Die Beschwerdeführerinnen 2 bis 4 wohnen weniger als 100 m von der Bauparzelle entfernt und sind durch den geplanten Café-Bar-Betrieb unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen (vgl. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Somit sind zumindest drei der fünf Beschwerdeführenden zur Beschwerde befugt, weshalb auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist. Da auf die gemeinsame Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 bis 6 ohnehin einzutreten ist, muss die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden 5 bis 6 nicht geprüft werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass in einem allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren die Legitimation nachgewiesen werden müsste.

d) Der Beschwerdeführer 7 ist mit seiner Einsprache nicht durchgedrungen. Er hat in unmittelbarer Nachbarschaft sein Vereinslokal und sein Zweck ist gemäss Art. 1 Bst. c der Vereinsstatuten vom 22. Februar 2002 unter anderem die Verfolgung und Lösung aktueller Probleme wie Umweltschutz, Raumplanung, Verkehrs- und Baufragen. Er ist somit sowohl aufgrund von Art. 35 Abs. 2 Bst. a als auch aufgrund von Art. 35a Abs. 1 BauG (beides in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG) zur Beschwerde befugt. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zonenkonformität

a) Gestützt auf den "Bericht Baupolizeibehörde" des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 9. Oktober 2018⁴ hat das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland das Bauvorhaben als nicht zonenkonform eingestuft. Die vorliegend zu beurteilende Zone FA genüge den Anforderungen von Art. 77 Abs. 2 BauG an die Zweckbestimmung nicht. Daher sei im Rahmen der Lückenfüllung eine Zweckbestimmung vorzunehmen. Die Lückenfüllung ergebe für den konkreten Teil der FA eine Zweckbestimmung als Entsorgungshof. Ein Gastgewerbebetrieb lasse sich mit der Zweckbestimmung eines Entsorgungshofs nicht vereinbaren, weshalb das Bauvorhaben zonenfremd sei. Folglich hat das Regierungsstatthalteramt

⁴ Vorakten bbew 315/2018 pag. 376-385

das Bauvorhaben mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für eine zonenfremde Nutzung bewilligt.

b) Die Beschwerdeführerin 1 bestreitet die Zonenfremdheit ihres Bauvorhabens. Diesbezüglich decke sich die Rechtsauffassung des Bauinspektorats nicht mit jener der Einwohnergemeinde, was aufgrund der fehlenden Weisungsbefugnis der politischen Behörden gegenüber dem Bauinspektorat nicht unüblich sei. Das von der Vorinstanz im Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer Zweckbestimmung für die Zonen FA erwähnte Präjudiz RA Nr. 110/2014/128 in der Rechtsprechung der BVE sei nicht einschlägig. Die FA am Egelsee sei schon immer multifunktional genutzt worden. Der Gemeinderat habe gestützt auf ein Nutzungskonzept des Stadtplanungsamts für die Nachnutzung des Entsorgungshofs entschieden, dass eine quartierorientierte Entwicklung angestrebt werde. Eine entsprechende Zonenplanänderung für die FA Egelmösli-Wyssloch habe bereits die Mitwirkung durchlaufen. Zwar sei unbestritten, dass die Zweckbestimmung der FA Egelsee-Wyssloch aktuell den Anforderungen von Art. 77 Abs. 2 BauG noch nicht genüge. Die Lückenfüllung sei jedoch mit Blick auf die ratio legis vorzunehmen. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass es bei Art. 77 Abs. 2 BauG vor allem um den Schutz der Nachbarn vor unerwartet grossen Baukörpern mit ihren Immissionen in den früher üblichen Freiflächen ohne Bauvorschriften gegangen sei. Diesen Schutz biete die Bauordnung der Stadt Bern mit einer Ausnützungsziffer von 10 % heute schon und das Immissionsschutzrecht sei weitgehend Bundesrecht. Die Stadt Bern habe in den Freiflächen A schon immer parkbezogene Gaststätten als zonenkonform erachtet. Bekannte Beispiele seien die Grosse Schanze, die Kleine Schanze, das Dählhölzli und die Elfenau. Auch für das bescheidene Park-Café bestehe ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Nutzung im öffentlichen Interesse, sprich des Egelseeparks als Begegnungsort. Eine solche Auslegung sei jedenfalls gestützt auf die langjährige Praxis vertretbar und damit unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie rechtmässig. Folglich sei keine Ausnahmegewilligung von den Zonenvorschriften erforderlich.

c) Die Beschwerdeführenden 2 bis 6 erachten das Bauvorhaben als nicht zonenkonform. Sie gehen zwar ebenfalls von einer fehlenden Weisungsbefugnis der politischen Behörden gegenüber dem Bauinspektorat aus; letzteres habe neutral zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften entspreche. Dass die Ausscheidung einer ZöN dem Nachbarschutz diene, bestreiten die Beschwerdeführenden 2 bis 6 jedoch. Im Übrigen handle es sich bei der fraglichen Freifläche ohnehin um eine neurechtliche und

nicht um eine altrechtliche ZöN. Davon sei auch die BVE in ihrem Entscheid RA Nr. 110/2011/152 ausgegangen. Ein Gastgewerbebetrieb lasse sich nicht mit der Zweckbestimmung einer öffentlichen, stark durchgrünten natürlichen Landschaft vereinbaren. Diese Zweckbestimmung ergebe sich aus Art. 24 Abs. 2 BO⁵, eine Lückenfüllung der neu-rechtlichen ZöN sei diesbezüglich nicht nötig. Die von der Beschwerdeführerin 1 genannten parkbezogenen Gaststätten in anderen Freiflächen A liessen sich nicht auf den vorliegenden Fall übertragen. Diese anderen Gaststätten würden einen Bezug zur jeweiligen öffentlichen Nutzung aufweisen. Demgegenüber habe das Bauvorhaben keinen Bezug zum Egelsee und seiner Umgebung. Der Quartiercharakter sei einerseits geprägt vom Egelsee und seinem reichen ökologischen Potential. Andererseits sei der Quartiercharakter geprägt durch reine Wohnzonen mit Privatgärten. Dazu habe der vorliegend nachgesuchte kommerzielle Betrieb keinen einzigen Bezug und sei deshalb nicht zonenkonform. Daran ändere auch die Gemeindeautonomie nichts. Diese komme nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm zum Tragen. Die BVE habe denn auch im vorerwähnten Entscheid einem Gastgewerbebetrieb am streitbetroffenen Standort das öffentliche Interesse und die Zonenkonformität abgesprochen. Dieser Entscheid sei auch im vorliegenden Fall einschlägig.

d) Auch der Beschwerdeführer 7 erachtet das Bauvorhaben als nicht zonenkonform. Aus dem Fehlen einer Zweckbestimmung gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG sei zu schliessen, dass keine über die minimale Zweckbestimmung hinausreichende Nutzung dieser Fläche angestrebt worden sei. Die Fläche soll vielmehr unverändert erhalten bleiben. Der historische Hintergrund mache deutlich, dass die FA ein Teil eines Schutzgürtels um den Egelsee sei, welcher eine minimale Belastung und einen maximalen Schutz der Naturzone Egelsee bezwecke. Somit handle es sich nicht um eine Lückenfüllung im Rahmen von Art. 77 Abs. 2 BauG, sondern um ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers. Der vorübergehende Betrieb eines Entsorgungshofs sei eine Sonderlösung zur Bewältigung der Abfallproblematik gewesen. Das Gebäude selbst diene dem Strassenunterhalt als Lager für Maschinen und Material. Daraus lasse sich nichts über eine multifunktionale Nutzung der Freifläche ableiten. Ein Vergleich mit den anderen städtischen Einrichtungen auf Freiflächen A sei nicht zulässig. Zudem sei es unzulässig, dass die Beschwerdeführerin 1 aus dem unbestimmten Begriff "parkbezogene Gaststätten" besondere Umstände für die ange-

⁵ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006

strebte Bewilligung ableite. Der Betrieb einer kommerziellen Gaststätte sei nie im öffentlichen Interesse.

e) Das Bauvorhaben liegt wie erwähnt in der in der ZöN FA. Das übergeordnete kantonale Recht äussert sich in Art. 77 BauG zu den Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen). Die Gemeinden bezeichnen die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendeten oder noch benötigten Grundstücke als Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen). Die Grundordnung legt die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der Zonen für öffentliche Nutzungen fest (Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG). Die Angabe der Zweckbestimmung ist notwendig, damit das öffentliche Interesse an der Ausscheidung der Zone und deren Zweckmässigkeit beurteilt werden können; sie ist ein wesentlicher Bestandteil der Grundordnung und daher dem Stimmbürger vorbehalten. Aber auch für die Wahrung nachbarlicher Interessen ist es nicht gleichgültig, ob eine Zone beispielsweise für einen öffentlichen Park oder für ein Garage- und Werkstattgebäude der öffentlichen Verkehrsbetriebe vorgesehen ist. Die Zweckbestimmung muss aus diesen Gründen den Verwendungszweck der Zone wenigstens der Art nach umschreiben (Verwaltungsgebäude, Schulhaus, Mehrzweckgebäude, Spital, Sportplatz etc.). Die Grundzüge der Überbauung sind in den Zonenvorschriften des Baureglements zu bestimmen.⁶

Die Stadt Bern hat die Zonen für öffentliche Nutzungen (darunter auch die ZöN FA) in Art. 24 BO geregelt. Gemäss Art. 24 Abs. 1 BO sind die Zonen für öffentliche Nutzungen F (Freifläche F) für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen; die Ausnützungsziffer beträgt 0.1 (Art. 24 Abs. 2 BO). Der Gemeinderat kann zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe im Umfang von maximal einem Drittel des gesamten Bauvolumens gestatten, sofern Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden (Art. 24 Abs. 4 BO). Weitere Angaben zur Zweckbestimmung lassen sich weder der BO noch den Plänen der Stadt Bern entnehmen.

Diese Umschreibung der ZöN FA entspricht dem allgemeinen Inhalt einer Zone für öffentliche Nutzung und enthält keine weiteren Angaben zur vorgesehenen und zulässigen Nutzung. Diese generelle Zweckumschreibung ist sehr weit gefasst und kann eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen umfassen. Die vorliegend zu beurteilende ZöN FA vermag daher

⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 77 N. 3

den Anforderungen, die Art. 77 Abs. 2 BauG an die Zweckbestimmung stellt, nicht zu genügen.

f) Die heutige ZöN FA rund um den Egelsee war bereits im Zonenplan vom 8. Juni 1975 und damit vor dem Inkrafttreten des geltenden BauG vom 9. Juni 1985 als Freifläche Fa bezeichnet. Gemäss Art. 12 der Vorschriften zum Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten vom 8. Juni 1975 waren Freiflächen für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt. Die Freifläche a umfasste Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze und dergleichen. Es waren nur zum Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt. Verwaltungsbauten waren nicht gestattet. Die Ausnutzungsziffer durfte höchstens 0.1 betragen. Der Gemeinderat konnte in den Freiflächen zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe gestatten, sofern dadurch Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt wurden.

Altrechtliche Zonen, Pläne etc. bleiben auch nach neuem BauG in Kraft, soweit sie nicht zwingenden Normen des übergeordneten Rechts widersprechen (Art. 149 Abs. 1 BauG). Art. 77 Abs. 2 BauG gehört nicht zu diesen zwingenden Normen. Altrechtliche Freiflächen behalten ihre Gültigkeit, auch wenn weder der Zweck noch die Überbauungsgrundsätze festgelegt sind. Vielmehr ist bei der baulichen Nutzung einer solchen Freifläche im Baubewilligungsverfahren eine Lückenfüllung vorzunehmen, und zwar sowohl für die Zweckbestimmung als auch für die Überbauungsgrundsätze.⁷

Die betroffene ZöN FA rund um den Egelsee weist unterschiedliche Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungen auf. Eine Lückenfüllung kann somit nicht zu einer einzigen, einheitlichen Zweckbestimmung für die gesamte ZöN führen. So dienen einzelne Teilgebiete beispielsweise als Kindergarten, als Quartierleistlokal, als öffentlicher Spielplatz und als See mit Biotop. Daneben gibt es mit Wohnen und Schrebergärten auch private Nutzungen. Auf dem betroffenen Teilgebiet mit dem Gebäude Muristrasse 21e, auf dem nun eine Café-Bar mit Innen- und Aussensitzplätzen betrieben werden soll, befindet sich seit längerer Zeit und voraussichtlich noch bis 2020 der Strassenreinigungsstützpunkt Ost der Stadt Bern. Bereits 1945 wurde eine Baubewilligung für einen Umbau des Gebäudes Muristrasse 21e zu einem Werkschuppen für das städtische Tiefbauamt erteilt.⁸ Zudem befand sich von

⁷ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 77 N. 3

⁸ Vgl. Beilage 1 zur Beschwerdeantwort der Beschwerdeführerin 1 vom 16. April 2019

1992 bis Oktober 2015 an diesem Standort ein Entsorgungshof der Stadt Bern.⁹ Folglich ergibt die Lückenfüllung aufgrund der Nutzung seit über 70 Jahren für das vorliegend zu beurteilende Teilgebiet der ZöN FA eine Zweckbestimmung als Werkhof. Ob das Gebäude Muristrasse 21e ursprünglich als Schreinerei gebaut und genutzt wurde, wie dies die Beschwerdeführenden 2 bis 6 geltend machen, ist für die Zweckbestimmung unerheblich. Die beantragte Nutzung als Gastgewerbebetrieb lässt sich nicht unter die Zweckbestimmung "Werkhof" subsumieren. Sie kann auch nicht als Nebenbetrieb im Sinne von Art. 24 Abs. 4 BO gelten, was auch nicht geltend gemacht wird. Insofern ist das Bauvorhaben nicht zonenkonform.

g) Zudem kommt hier Folgendes hinzu: Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind solche, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen, gleichviel, ob ihr Träger das Gemeinwesen ist oder ob eine private Trägerschaft besteht. Steht bei privaten Unternehmungen aber der Erwerbszweck im Vordergrund, wie meist bei Betrieben des Gastgewerbes, der Unterhaltungsbranche, des privaten Transportgewerbes, oder ist die Allgemeinheit rechtlich oder faktisch von der Benutzung ausgeschlossen, wie bei Räumen und Einrichtungen von Vereinen mit geschlossener Mitgliedschaft, so fehlt das für eine ZöN vorausgesetzte öffentliche Interesse. Nach der Rechtsprechung gelten als im öffentlichen Interesse liegend zum Beispiel Altersheimbauten bzw. Betagtenheime privater Trägerschaften (sofern die Aufnahme nicht einem exklusiv umschriebenen Personenkreis vorbehalten ist), Alterswohnungen (gleichgültig, ob von der öffentlichen Hand oder von Privaten getragen), ein Heim einer Pfadfinderabteilung, Bauten privater Religionsgemeinschaften (sofern sie vorwiegend der Allgemeinheit dienstbar sind), Unterkünfte für Asylbewerber, ein Clubhaus zu einer Sportanlage (sofern jedermann finanziell verhältnismässig günstig dem Club beitreten kann und die Anlage zu gewissen Zeiten allen Einwohnern zur Verfügung steht) oder eine Skateranlage in einer multifunktionellen Parkanlage.¹⁰

h) Der beantragte Gastgewerbebetrieb ist in einer ZöN mangels öffentlichen Interesses somit grundsätzlich nicht zonenkonform. Die Beschwerdeführerin 1 macht jedoch geltend, im vorliegenden Fall bestehe ausnahmsweise ein öffentliches Interesse. Sie begründet dies mit dem Egelsee-Park als Begegnungsort. Es bestehe ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem beantragten Gastgewerbebetrieb und der Nutzung im öffentlichen Inte-

⁹ Siehe Rn 6 der Beschwerdeantwort der Beschwerdeführerin 1 vom 16. April 2019

¹⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Auflage, Band II, Bern 2017, Art. 77 N. 2, mit Hinweisen und Quellenangaben

resse (Begegnungsort). Die Stadt Bern habe in den Freiflächen A parkbezogene Gaststätten schon immer als zonenkonform erachtet. Dieser Vergleich mit anderen städtischen Parks vermag jedoch nicht zu überzeugen, zumal nicht bekannt ist, wie und wann diese Gastgewerbebetriebe bewilligt wurden. So liegt der Gastgewerbebetrieb auf der Grossen Schanze nicht in der ZöN FA, sondern in einer Dienstleistungszone D und zusätzlich in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP). Das Parkcafé in der Elfenau liegt in einer Schutzzone A (SZA). Mit dem Dählhölzli (Tierpark) ist der vorliegende Fall von vornherein nicht vergleichbar. Grundsätzlich vergleichbar ist die Situation mit der Kleinen Schanze. Diese ist jedoch eine grössere Parkanlage, die zum Verweilen einlädt und die daher belebt ist bzw. mit einem Gastgewerbebetrieb zusätzlich belebt werden kann. Eine solche Belebung kann mit Blick auf problematische Szenenbildungen in öffentlichen Parks erwünscht sein. Unter Umständen trägt ein Gastgewerbebetrieb in solchen Fällen dazu bei, dass der Park tatsächlich gemäss seiner Bestimmung genutzt werden kann.

Im vorliegenden Fall präsentiert sich die Situation jedoch anders. Das Erholungsgebiet Egelsee besteht zu einem erheblichen Teil aus der Seefläche, die ohnehin nicht zum Verweilen genutzt werden kann. Dabei hat der See inklusive Uferzone ein beträchtliches ökologisches Potenzial. Das Biotop Egelsee ist im Bereich des ehemaligen Entsorgungshofs denn auch eingezäunt und mit einem Zutrittsverbot belegt.¹¹ Auch weitere öffentliche Nutzungen wie Kindergarten und Quartierleistlokal dienen nicht (primär) der Öffentlichkeit zum Verweilen. Anders als andere städtische Parks dient die ZöN FA rund um den Egelsee somit nicht nur dem Aufenthalt und der Begegnung von Menschen. Ihre Belebung ist aufgrund der verschiedenen Nutzungen und des Biotops nur beschränkt möglich und auch nur beschränkt erwünscht. Das Park-Café würde denn auch weniger zu einer Belebung des Egelsees und seiner Umgebung, sondern primär des ehemaligen Entsorgungshofs führen. Anders als beispielsweise bei der Kleinen Schanze fehlt hier somit ein direkter Bezug des geplanten Gastgewerbebetriebs zu den verschiedenen öffentlichen Nutzungen in der betroffenen ZöN FA; die privaten Nutzungen sind ohnehin irrelevant. Letztlich geht es nur um den Betrieb eines gewöhnlichen Gastgewerbes, für das an dieser Stelle anscheinend ein Bedürfnis besteht und ein geeigneter Platz vorhanden wäre. Dass es sich bei einem Gastgewerbebetrieb letztlich immer auch um einen Begegnungsort handelt, genügt jedoch nicht, um als Anlage im öffentlichen Interesse im Sinne einer ZöN zu gelten. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist das Bauvorhaben nicht zonenkonform.

¹¹ Vgl. Beilage 9 zur Beschwerdeantwort der Beschwerdeführerin 1 vom 16. April 2019

Zu diesem Ergebnis ist die BVE bereits in ihrem Entscheid RA Nr. 110/2011/152 vom 26. April 2012 gekommen. Damals stand nicht ein Gastgewerbebetrieb am Standort des ehemaligen Entsorgungshofs, sondern im Vereinslokal des Beschwerdeführers 7 an der L._____strasse zur Diskussion. Was für das Gebäude L._____strasse gilt, das einen direkteren Bezug zum Egelsee und seiner unmittelbaren Umgebung hat, muss auch für das Werkhofgebäude Muristrasse 21e gelten.

i) Da ein anderes Ergebnis rechtlich nicht haltbar ist, vermag daran auch die Gemeindeautonomie nichts zu ändern, zumal das Bauinspektorat als der für Baubewilligungsverfahren zuständigen Stelle der Stadt Bern das Bauvorhaben auch als nicht zonenkonform beurteilt.

Ebenfalls unerheblich ist, dass der Gemeinderat der Stadt Bern für die Nachnutzung des Entsorgungshofs entschieden hat, dass eine quartierorientierte Entwicklung angestrebt werde. Eine entsprechende Zonenplanänderung für die betroffene ZöN FA, die unter der Zweckbestimmung explizit einen Gastgewerbebetrieb nennt, war erst in der Mitwirkung und vermag noch keine Rechtswirkung zu entfalten. Das Bauvorhaben kann somit nur mit einer Ausnahmegewilligung von den Zonenvorschriften bewilligt werden.

3. Ausnahme

a) Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland hat dem Bauvorhaben trotz fehlender Zonenkonformität eine auf fünf Jahre befristete Baubewilligung erteilt. Dies aufgrund einer ebenfalls auf fünf Jahre befristeten Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG für die zonenfremde Nutzung. Die Befristung der Ausnahmegewilligung stellt gemäss Regierungsstatthalteramt für sich alleine keinen Ausnahmegrund dar. Sie könne aber dazu führen, dass bei Abweichung von einer weniger wichtigen Vorschrift keine allzu hohen Anforderungen an die besonderen Verhältnisse gestellt würden. Zwar würden Ausnahmen von Zonenvorschriften zurückhaltend erteilt, da diese zu den wichtigen Vorschriften gehörten. Mit der Aufhebung des Entsorgungshofs Egelsee gebe es für die zweckbestimmte Nutzung der Zone aber keinen Bedarf mehr. Daher bestünde bei einem Leerstand bis zur Anpassung des Zonenplans und damit einer neu bestimmten Nutzung ein grosses Risiko einer illegalen Besetzung. Eine solche läge auch nicht im Interesse der Anwohnerinnen und Anwohner. Hinsichtlich der Anpassung des Zonenplans liege nicht bloss eine unbestimmte Ab-

sichtserklärung vor, die konkrete Umsetzung sei in die Wege geleitet. Wesentliche nachbarliche oder öffentliche Interessen würden mit der Ausnahmegewilligung nicht verletzt. Insbesondere seien die zusätzlichen Immissionen nicht übermässig. Eine Ungleichbehandlung mit dem Entscheid RA Nr. 110/2011/152 der BVE liege nicht vor, da damals ein Ausnahmegesuch weder gestellt noch beurteilt worden sei. Schliesslich werde mit diesem konkreten Einzelfall auch keine systematische Normenkorrektur vorgenommen.

b) Die Beschwerdeführenden 2 bis 6 bestreiten in ihrer Beschwerde, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung vorlägen. Die Ausnahme sei aufgrund der beabsichtigten Zonenplanänderung erteilt worden. Damit werde eine Normkorrektur unter Umgehung des hierfür vorgesehenen Planerlassverfahrens vorgenommen. Dies wiege umso schwerer, als nicht sicher sei, ob die geplanten Nutzungszwecke (insbesondere ein Gastgewerbebetrieb) in der ZöN FA genehmigungsfähig seien. Mit Blick auf den Entscheid RA Nr. 110/2011/152 der BVE sei die Genehmigungsfähigkeit fraglich. Mit der Ausnahme würden vollendete Tatsachen geschaffen. Aufgrund ihrer präjudizierenden Wirkung beraube die Ausnahmegewilligung daher die Stimmbürgerschaft ihrer politischen Rechte, insbesondere ihrem Recht auf unbeeinflusste und unverfälschte Stimmabgabe. Letztlich diene die Ausnahme nur dazu, dem Wunsch der Beschwerdeführerin 1 nach optimaler, gewinnbringender Nutzung entgegenzukommen. Auch der geltend gemachte Leerstand des Gebäudes Muristrasse 21e vermöge keine besonderen Verhältnisse zu begründen. Das Gebäude stehe nicht leer. So sei der Strassenreinigungsstützpunkt nach wie vor darin untergebracht und Teile des Gebäudes würden vom Verein am See zwischengenutzt. Unter diesen Umständen bestehe kein Risiko einer Gebäudebesetzung. Im Übrigen seien Gebäudebesetzungen nicht mit planerischen, sondern mit technischen und polizeilichen Mitteln zu begegnen. Auch das angebliche öffentliche Interesse am Bauvorhaben, das im Übrigen nicht belegt sei, vermöge keine besonderen Verhältnisse zu begründen. Für Bauten im öffentlichen Interesse würden keine Sonderrechte gelten, auch die Stadt Bern habe sich an ihre gesetzlichen Vorschriften zu halten. Auch eine Vorwirkung von aufgelegten Vorschriften begründe keine besonderen Verhältnisse, wobei hier ohnehin noch keine Vorwirkung greife. Eine Ausnahme komme auch deshalb nicht in Frage, weil von einer bedeutenden Vorschrift mit mehreren Gehalten abgewichen werden solle. Schliesslich widerspreche die erteilte Ausnahmegewilligung Art. 8 und 9 der städtischen Gemeindeordnung.

c) Auch der Beschwerdeführer 7 sieht die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung als nicht erfüllt. So sei der für die Gaststätte geplante Raum bisher als Lager verwen-

det und für die Realisierung des Gastroprojekts geräumt worden. Der angebliche Leerstand bestehe somit nicht. Aus dem Gesuch der Beschwerdeführerin 1 ergäben sich keine genügend intensiven Interessen für eine Ausnahmegewilligung, die entsprechenden Voraussetzungen seien streng. Die vorgebrachten Argumente seien teilweise falsch, von allgemeiner Natur oder von untergeordneter Bedeutung. Insbesondere die lange Dauer von fünf Jahren widerspreche der Idee einer Ausnahme. Schliesslich sei es nicht zulässig, den unbekanntem Ausgang eines Planungsverfahrens in amtlichen Entscheiden vorwegzunehmen.

d) Die Beschwerdeführerin 1 betont, das Park-Café werde im öffentlichen Interesse betrieben und habe keinen kommerziellen Zweck. Dass die Wirtschaftlichkeit für den jeweiligen Pächter eine Rolle spiele, ändere nichts am öffentlichen Zweck als Treffpunkt für die Quartierbevölkerung. Zudem bestehe ein öffentliches Interesse, einen Leerstand mit den bekannten Vandalismus- und Besetzungsrisiken zu vermeiden. Eine präjudizierende Wirkung im Hinblick auf die Volksabstimmung zur Zonenplanrevision habe eine Ausnahmegewilligung nicht. Da auch Zonenvorschriften ausnahmefähig seien, seien die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung daher erfüllt.

e) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnutzungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung. Ein öffentliches Interesse am Bauvorhaben begründet für sich noch keine "besonderen Verhältnisse". Für öffentliche Bauten und solche im öffentlichen Interesse gilt grundsätzlich kein Sonderrecht. Auch die Befristung einer Ausnahme stellt für sich allein keinen Ausnahmegrund dar. Sie kann aber dazu führen, dass bei Abweichung von einer weniger wichtigen Vorschrift keine allzu hohen Anforderungen an die besonderen Verhältnisse gestellt werden.¹²

f) Im vorliegenden Fall sind weder Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens erkennbar noch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben. Dass die Beschwerdeführerin 1 selber keine finanziellen Interessen verfolgt und auch keine intensive Ausnutzung anstrebt, ist im Rahmen der Prüfung der Ausnahme zwar zu ihren Gunsten zu bewerten, vermag für sich alleine aber noch keine besonderen Verhältnisse zu begründen. Ebenso wenig begründet das von der Beschwerdeführerin 1 geltend gemachte öffentliche Interesse an einem Begegnungsort besondere Verhältnisse, zumal es sich um einen gewöhnlichen Gastgewerbebetrieb handelt.

Ein Leerstand mit dem Risiko einer illegalen Besetzung stellt für die Beschwerdeführerin 1 zwar eine Unbilligkeit bzw. Unzweckmässigkeit dar. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der bereits vollzogene Wegzug des Entsorgungshofs 2015 und der bevorstehende Wegzug des Strassenreinigungsstützpunkts 2020 zweifellos einer längeren Planung der neuen Ersatzstandorte bedurften. Somit ist davon auszugehen, dass der heutige Teilleerstand und der bevorstehende Totalleerstand des Gebäudes Muristrasse 21e für die Beschwerdeführerin 1 bereits seit längerer Zeit absehbar waren. Damit war auch das mit einem Leerstand verbundene Risiko einer illegalen Besetzung für sie voraussehbar. Dementsprechend hätte sie die Planung für die Nachnutzung frühzeitig einleiten können. Dass sie dies unterlassen hat und nun eine Zwischennutzung zur Diskussion steht, liegt somit in der Verantwortung der Beschwerdeführerin 1.

Kommt hinzu, dass nicht bloss eine Zwischennutzung zur Diskussion steht, die lediglich der Zweckbestimmung "Werkhof" für das betroffene Teilgebiet mit dem Gebäude Mu-

¹² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4 f.

ristrasse 21e widerspricht, sondern eine Zwischennutzung, die in der ZÖN FA grundsätzlich nicht zonenkonform ist (vgl. oben Erwägungen 2.f und 2.h). Abgesehen davon steht es der Beschwerdeführerin 1 frei, zur Vermeidung eines Leerstands das betroffene Gebäude weiterhin im Rahmen der Zweckbestimmung "Werkhof" zu nutzen – dafür ist keine Ausnahmegewilligung erforderlich. Unter diesen Umständen kann nicht davon gesprochen werden, dass die strikte Anwendung der Zonenvorschriften für die Beschwerdeführerin 1 ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zur Folge hätte.

Schliesslich spielt auch die lange Dauer der Zwischennutzung eine Rolle. Bei einer Dauer von fünf Jahren kann bei den Anforderungen an die besonderen Verhältnisse kein besonders milder Massstab mehr angelegt werden, zumal hier nicht von einer weniger wichtigen Vorschrift abgewichen werden soll. Zudem ist fraglich, ob hier überhaupt von einer Zwischennutzung gesprochen werden kann: Die eingeleitete Zonenplanänderung erklärt explizit auch einen Gastgewerbebetrieb als zulässig. Somit dürfte die Zwischennutzung in eine dauerhafte Nutzung überführt werden, sollte die geplante Zonenplanänderung rechtskräftig werden. Zwar betont das Regierungsstatthalteramt in seiner Eingabe vom 1. April 2019, es habe sich bei der Erteilung der Ausnahme nicht auf künftige Vorschriften abgestützt. Dies mag stimmen, ändert jedoch nichts daran, dass mit der Ausnahme faktisch eine Vorwirkung des geplanten zukünftigen Rechts erzielt wird. Dies erscheint auch im Hinblick auf die bevorstehende Volksabstimmung zur Zonenplanänderung als heikel: Hat sich ein Gastgewerbebetrieb über fünf Jahre etabliert und müsste er bei einer negativen Volksabstimmung aufgegeben werden, so könnte dies den Ausgang der Abstimmung beeinflussen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter den gegebenen Umständen keine besonderen Verhältnisse vorliegen, welche es rechtfertigen würden, für die beantragte Nutzung eine auf fünf Jahre befristete Ausnahmegewilligung von den Zonenvorschriften zu erteilen.

g) Demzufolge sind die beiden Beschwerden der Beschwerdeführenden 2 bis 7 gutzuheissen. Der angefochtene Gesamtentscheid wird aufgehoben und dem Baugesuch der Beschwerdeführerin 1 wird der Bauabschlag erteilt. Damit erübrigt sich eine weitergehende Prüfung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 1, diese Beschwerde ist abzuweisen.

4. Kosten

a) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren haben in jedem Fall die Gesuchstellenden zu tragen, Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 52 Abs. 1 BewD¹³). Die amtlichen Kosten belaufen sich gemäss Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 11. Februar 2019 auf Fr. 8'860.70. Diese Kosten werden der Beschwerdeführerin 1 zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt zuständig.

b) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdeführerin 1 hinsichtlich aller drei Beschwerden als unterliegende Partei. Da sie als Bauherrin auftritt, ist sie zudem in ihren Vermögensinteressen betroffen. Sie hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG¹⁴).

Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁵). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf Fr. 1'500.-- für jede der drei Beschwerden festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Entsprechend wird die Pauschale auf Fr. 1'000.-- je Beschwerde reduziert. Für die drei Beschwerden hat die Beschwerdeführerin 1 somit insgesamt Verfahrenskosten von Fr. 3'000.-- zu tragen.

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). Die Parteikosten umfassen den durch die

¹³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

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

berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat demnach die unterliegende Beschwerdeführerin 1 den obsiegenden und anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden 2 bis 6 deren Parteikosten zu ersetzen. Der obsiegende Beschwerdeführer 7 war nicht anwaltlich vertreten, weshalb ihm keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden sind.

Die Kostennote der Parteianwältin der Beschwerdeführenden 2 bis 6 beläuft sich auf Fr. 13'349.40 (Honorar Fr. 12'240.--, Auslagen Fr. 165.--, Mehrwertsteuer Fr. 954.40). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁶ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁷). Im vorliegenden Fall fand nur ein Schriftenwechsel statt, Beweisverfahren wurde keines durchgeführt. Neben der eigenen Beschwerde und einer Replik auf die Beschwerdeantwort der Beschwerdeführerin 1 haben die Beschwerdeführenden 2 bis 6 jedoch auch eine Beschwerdeantwort auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 inklusive Stellungnahme zu deren Verfahrensanträgen eingereicht. Unter diesen Umständen ist der gebotene Zeitaufwand als (gut) durchschnittlich zu werten. Bezüglich der Bedeutung der Streitsache sind einerseits die relativ geringen Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 150'000.-- und andererseits das breite Interesse am Bauvorhaben zu berücksichtigen. Insgesamt ist die Bedeutung der Streitsache als durchschnittlich einzustufen. Schliesslich ist aufgrund der umstrittenen Rechtsfragen auch die Schwierigkeit des Prozesses als durchschnittlich zu werten. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 6'500.-- als angemessen. Die Parteikosten belaufen sich somit auf Fr. 7'178.20 (Honorar Fr. 6'500.--, Auslagen Fr. 165.--, Mehrwertsteuer Fr. 513.20). Davon abzuziehen sind die Parteikosten in der Höhe von Fr. 500.--, welche die Beschwerdeführenden 2 bis 6 bereits in der Zwischenverfügung vom 6. Mai 2019 von der Beschwerdeführerin 1 zugesprochen erhielten. Die Beschwerdeführerin 1 hat den Beschwerdeführenden 2 bis 6 folglich Parteikosten in der Höhe von Fr. 6'678.20 zu ersetzen.

¹⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

¹⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

III. **Entscheid**

1. Die beiden Beschwerden der Beschwerdeführenden 2 bis 7 werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 11. Februar 2019 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 8. Mai 2018 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 wird abgewiesen.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 8'860.70 werden der Beschwerdeführerin 1 zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zuständig.
4. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin 1 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Beschwerdeführerin 1 hat den Beschwerdeführenden 2 bis 6 Parteikosten im Betrag von Fr. 6'678.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin H._____, eingeschrieben
- I._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (TBA OIK II), per Kurier
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abt. Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen, zur Kenntnis
- Bauinspektorat der Stadt Bern, Bundesgasse 38, Postfach, 3001 Bern, zur Kenntnis

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.