



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/153

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. Juli 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____
A._____ und/oder Frau Rechtsanwältin

und

F._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 12. November 2025 (eBau-Nummer O._____; Schulhaus B._____, Aufhebung der Befristung)

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtentscheid vom 27. Januar 2016 (berichtigt am 29. Januar 2016) bewilligte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland der Beschwerdegegnerin die «Erstellung eines dreigeschossigen Schulgebäudes für die Nutzung durch sechs Klassen inkl. der notwendigen Nebenträume, befristet bis Ende 2026 inkl. Rückbau des Schulgebäudes und der Umgebung» auf der Parzelle Bern Gbbl. Nr. H._____. Das Schulgebäude wird bezeichnet als «Schulhaus B._____» bzw. «Modulbau K._____». Es befindet sich im Schulkreis L._____ – I._____ und gehört zum Schulstandort M._____. Die Parzelle Bern Gbbl. Nr. H._____ liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen, teilweise innerhalb der Freifläche A (FA) und teilweise innerhalb der Freifläche B (FB). Gemäss der vom 25. Mai 2020 bis 23. Juni 2020 öffentlich aufgelegten Zonenplanänderung «N._____» hätte das Bauvorhaben künftig in der Zone für öffentli-

che Nutzungen, Freifläche FA 2 zu liegen kommen sollen.¹ Mit Medienmitteilung vom 25. Juni 2026 hat die Stadt Bern jedoch kommuniziert, dass der Gemeinderat die Planungsvorlage «N._____» formell zurückgezogen hat.²

Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Baugesuch vom 18. Februar 2025 (Posteingang beim Bauinspektorat der Stadt Bern) die «Umwandlung der Baubewilligung für das 2016 errichtete dreigeschossige Schulgebäude von einer befristeten in eine unbefristete Baubewilligung». Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 12. November 2025 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 12. Dezember 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen.
2. Der Gesamtbauentscheid vom 12. November 2025 betreffend das Gesuch um Aufhebung der Frist (unbefristete Baubewilligung) des Schulgebäudes B._____ sei aufzuheben.
3. a. Hauptsächlich: Das Baugesuch eBau-Nr. O._____, «Gesuch um Aufhebung der Frist (unbefristete Baubewilligung)» an der J._____gasse 29, 3006 Bern, sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen.
b. Eventualiter: Die Angelegenheit sei der Vorinstanz zum Entscheid im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerin, eventualiter des Kantons Bern.
5. **Rechtsverwahrung**
Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, dass im Falle der gänzlichen, teilweisen oder mit Auflagen verbundenen Bewilligung des Bauvorhabens ihre Rechte als Grundeigentümerin verletzt werden. Die Beschwerdeführerin 1 verwahrt sich deshalb gegen alle mittelbaren oder unmittelbaren Verletzungen und Eingriffe in ihre Rechte und behält sich alle Rechte gegenüber der Beschwerdegegnerin vor.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, holte die Vorakten sowie die Akten zum Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 27./29. Januar 2016 (bbew 446/2015) ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtete am 30. Dezember 2025 unter Verweis auf die Vorakten auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 16. Januar 2025 [recte 2026] die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Baubewilligung. Zudem beantragt sie, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

Mit Verfügung vom 20. Januar 2026 erteilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Antrag der Beschwerdegegnerin um Entzug der aufschiebenden Wirkung Stellung zu nehmen. Die Beschwerdeführenden reichten am 10. Februar 2026 eine Stellungnahme ein und beantragten, das Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung sei abzuweisen. Mit Verfügung vom 18. Februar 2026 hiess das Rechtsamt das Gesuch der Beschwerdegegnerin vom 16. Januar 2026 um Entzug der aufschiebenden Wirkung gut und entzog der Beschwerde der Beschwerdeführenden vom 12. Dezember 2025 die aufschiebende Wirkung. Diese Verfügung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

¹ Vgl. www.bern.ch (Rubriken Themen > Planen und Bauen > Mitwirkungen und öffentliche Auflagen > Abgeschlossene Publikationen > 2020 > Öffentliche Auflage Zonenplan N._____ und Teilrevision der Bauordnung)

² Abrufbar unter www.bern.ch/mediencenter (Rubrik Medienmitteilungen > Medienmitteilung vom 25. Juni 2026)

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

Mit Verfügung vom 25. März 2026 holte das Rechtsamt beim Bauinspektorat der Stadt Bern die gestempelten Pläne zum Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 27./29. Januar 2026 (bbew 466/2015) ein. Das Bauinspektorat der Stadt Bern reichte diese Pläne am 2. April 2026 ein.

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführenden reichten am 10. Juni 2026 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein. Die Beschwerdeführenden halten an den mit Beschwerde vom 12. Dezember 2025 gestellten Rechtsbegehren fest. Zusätzlich stellen sie in Randziffer 13 der Schlussbemerkungen vom 10. Juni 2026 folgenden Antrag:

Sollte wider Erwarten erwogen werden, dass das Bauvorhaben grundsätzlich bewilligt werden kann, so ist die Baubewilligung mit einer erneuten Befristung zu verbinden, welche dem nur vorübergehenden Schulraumbedarf Rechnung trägt.

Von der Beschwerdegegnerin und vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gingen innert Frist keine Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD 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). Gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG zur Einsprache befugt sind Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein (wirtschaftliche, ideelle, materielle oder andere Interessen). Es braucht aber eine besondere Betroffenheit, eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache (sog. spezifische Beziehungsnähe).⁶ In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen die Nachbarn des Baugrundstücks. Als Nachbargrundstücke gelten in der Regel anstossende Grundstücke sowie solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt sind. Darüber hinaus reicht die Nachbarschaft aber so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens.⁷ Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarinnen und Nachbarn insbesondere dann zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 und N. 17 Bst. b

Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Das Bundesgericht anerkennt die Legitimation von Nachbarinnen und Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 m in der Regel ohne weitere Abklärungen. Bei grösseren Distanzen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings darf nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, sondern es ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich.⁸ Bei ästhetischen Einwänden muss zumindest eine Sichtverbindung vom Nachbargrundstück auf das Bauvorhaben bestehen.⁹

Die Beschwerdegegnerin erklärt in ihrer Beschwerdeantwort vom 16. Januar 2026, sie bestreite die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden nicht. Sie weist aber darauf hin, die Beschwerdelegitimation sei, wenn überhaupt, nur sehr knapp gegeben, da die Beschwerdeführenden über 100 m weit vom Vorhaben entfernt wohnen würden.

Die Beschwerdeführenden haben sich mit Einsprache am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt.¹⁰ Sie wohnen auf der Parzelle Nr. P._____ (Alleineigentum der Beschwerdeführerin 1¹¹). Zudem ist die Beschwerdeführerin 1 Alleineigentümerin der Parzelle Nr. Q._____.¹² Zwischen dem Bauvorhaben im südlichen Bereich der Bauparzelle und den beiden Parzellen der Beschwerdeführerin 1 liegen zwei weitere Parzellen (Nrn. R._____ und S._____). Die Distanz (Luftlinie) zwischen den südwestlichen Ecken der Parzellen der Beschwerdeführerin 1 zum Bauvorhaben beträgt mit ca. 115 m (Parzelle Nr. Q._____) bzw. 125 m (Parzelle Nr. P._____) zwar über 100 m.¹³ Die Beschwerdeführenden legen in ihrer Beschwerde unter dem Titel «Rechtsverwahrung» jedoch glaubhaft dar, dass sie aufgrund des Bauvorhabens von Lärmimmissionen betroffen wären. So erklären sie, das Bauvorhaben führe vor allem werktags zu viel mehr Lärm im Gebiet K._____, weshalb dessen Funktion als Naherholungsgebiet für die Quartierbewohner und damit auch die Beschwerdeführenden erheblich beeinträchtigt würde. Besonders erwähnen sie die Lärmbelästigungen durch die Schulglocke sowie den Lärm ausserhalb des Schulhauses während der Pausenzeiten. Die Fläche auf den Parzellen Nrn. R._____ und S._____, die zwischen den Parzellen der Beschwerdeführerin 1 und dem Bauvorhaben liegt, ist unbebaut. So befinden sich auf den Parzellen Nrn. R._____ und S._____ lediglich Schrebergärten und ein Sportplatz. Es ist deshalb glaubhaft, dass sich der mit der Schulnutzung verbundene Lärm bis zu den Parzellen der Beschwerdeführerin 1 ausbreitet. Zudem ist unbestritten, dass zwischen dem Bauvorhaben und den Parzellen der Beschwerdeführerin 1 eine direkte Sichtbeziehung besteht (vgl. E. II.10 des angefochtenen Entscheids).

Die Beschwerdeführenden verfügen somit über die erforderliche Beziehungsnähe gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG. Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen einzutreten.

2. Baugesuchsunterlagen

a) Es ist umstritten, ob die Baugesuchsunterlagen genügend und vollständig sind. Die Beschwerdeführenden bringen insbesondere vor, die Beschwerdegegnerin habe grösstenteils alte

⁸ Vgl. statt vieler BGer 1C_165/2024 vom 7. August 2025 E. 1.2.1 m.w.H.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 und N. 17 Bst. b

¹⁰ Pag. 191 ff. der Vorakten

¹¹ Pag. 149 ff. der Vorakten

¹² Pag. 143 ff. der Vorakten

¹³ Gemessen im Geoportal des Kantons Bern

Pläne und Unterlagen aus ihrem Baugesuch von 2016 eingereicht und nicht präzisiert, ob und weshalb diese Pläne nach wie vor Gültigkeit haben sollten.

b) Das Baugesuch ist zusammen mit allen erforderlichen Unterlagen einzureichen (vgl. Art. 34a Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 10 Abs. 5 BewD¹⁴ sind mit dem Baugesuch der Situationsplan (Art. 12 und 13 BewD), die Projektpläne (Art. 14 BewD) und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen (Art. 15 BewD) einzugeben (Art. 10 Abs. 3 BewD). Zudem sind bei Bauvorhaben, die der Energie- oder Umweltschutzgesetzgebung unterstehen, die dort verlangten Unterlagen einzugeben (vgl. Art. 10 Abs. 5 BewD). Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf der Grundlage von aktuellen Daten der amtlichen Vermessung zu erstellen. Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer bestätigt die Richtigkeit und die Aktualität des Situationsplans (Art. 12 Abs. 1 BewD). Die Projektverfasserinnen und Projektverfasser haben im Situationsplan die nach Art. 13 BewD verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen. Diese sind durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden (Art. 12 Abs. 2 BewD). Der Situationsplan soll namentlich Aufschluss geben über Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und in Zahlen seine Abstände von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses, die Lage des Fixpunkts sowie bei Anwendung der Gesamthöhe die Lage des Messpunkts (Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD). Die Projektpläne sollen die Grundrisse sämtlicher Geschosse, die für das Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte sowie sämtliche Fassaden darstellen (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. a bis c BewD). Auf den Grundrissplänen sind insbesondere eine zahlenmässige Angabe zur Länge und Breite der Räume sowie die Fensterflächen in Quadratmetern einzutragen (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. a BewD). Weiter ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 14 BauG bestehen (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD). Es ist Sache der Bauherrschaft, vollständige und widerspruchsfreie Pläne einzureichen. Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann bewilligt und rechtskräftig werden.¹⁵ Gemäss Art. 35 Abs. 4 BewD bezeichnet die Baubewilligungsbehörde die Pläne, auf die sich der Bauentscheid bezieht.

c) Der Modulbau wurde mit Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 27./29. Januar 2016 (nachfolgend nur noch Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016) befristet bewilligt. Wie die Beschwerdeführenden zu Recht geltend machen, erlöschen befristete Baubewilligungen mit Eintritt der Befristung.¹⁶ Eine Aufhebung der Befristung im Sinne einer Umwandlung der befristeten Baubewilligung in eine unbefristete Baubewilligung ist deshalb nicht möglich. Wenn wie vorliegend ein befristet bewilligter Bau nach Ablauf der Befristung unbefristet weiterbestehen soll, ist vielmehr ein neues Baugesuch einzureichen.¹⁷ Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin vom 18. Februar 2025 für «Umwandlung der Baubewilligung für das 2016 errichtete dreigeschossige Schulgebäude von einer befristeten in eine unbefristete Baubewilligung» ist deshalb als neues Baugesuch zu verstehen. Weil es sich um ein neues Baugesuch handelt, sind grundsätzlich auch sämtliche weiteren, im Sinne von Art. 34a Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 10 ff. BewD erforderlichen Unterlagen neu einzureichen.

d) Die Baubewilligung umfasst gemäss Dispositiv-Ziff. III.1.1 des angefochtenen Entscheids den «Situationsplan im Massstab 1:1000 vom 23. Oktober 2024». Wie die Beschwerdeführenden zutreffend erklären, entspricht dieser Plan nicht den Anforderungen an einen Situationsplan gemäss Art. 13 BewD. Es handelt sich lediglich um einen Plan der aktuellen Situation aus dem

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

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 19a m.w.H.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 4

¹⁷ Vgl. zum Ganzen auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 42 N. 7; VGE 2019/133 vom 28. November 2019 E. 2.1 und 2.2

Grundbuch bzw. Geoportal. Der Plan enthält keine Angaben bezüglich der Abstände, der Längen und der Breiten des Bauvorhabens (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD).¹⁸ Daran ändert insbesondere auch nichts, dass die mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 bewilligten Situationspläne vom 24. Juni 2015 und vom 18. Dezember 2015 diese Angaben enthalten haben. Auf die Einreichung eines aktuellen Situationsplanes kann nicht verzichtet werden.¹⁹

e) Weiter ist unklar, welche Projektpläne (vgl. Art. 14 ff. BewD) für die Beurteilung des Baugesuchs vom 18. Februar 2025 massgebend sind. Mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 hat das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland soweit ersichtlich folgende Pläne bewilligt:

- Situationsplan vom 24. Juni 2015
- Situationsplan vom 18. Dezember 2015
- Grundrisse + Schnitt vom 18. Dezember 2015
- Fassaden vom 11. Januar 2016
- Umgebungsgestaltung vom 18. Dezember 2015²⁰

Nebst dem «Situationsplan im Massstab 1:1000 vom 23. Oktober 2024» scheint die Beschwerdegegnerin mit ihrem Baugesuch vom 18. Februar 2025 neue Projektpläne eingereicht zu haben. So finden sich in den Vorakten die folgenden, ungestempelten «Revisionspläne»:

- Grundrisse, Schnitte vom 10. Februar 2025
- Ansichten vom 10. Februar 2025
- Ausführungsplan Umgebung vom 10. Februar 2025
- Werkleitungen vom 10. Februar 2025
- Kanalisation vom 10. Februar 2025
- Brandschutz vom 10. Februar 2025

Die Beschwerdegegnerin hat in ihrem Baugesuch vom 18. Februar 2025 nicht präzisiert, inwiefern die mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 bewilligten Projektpläne und/oder die Revisionspläne vom 10. Februar 2025 für die Beurteilung massgebend sind.²¹ Insofern kann vorliegend offen bleiben, ob eine Präzisierung im Baugesuch, welche der alten (befristet bewilligten) Projektpläne und Baugesuchsunterlagen hinsichtlich des neuen Baugesuchs nach wie vor Gültigkeit haben, den Anforderungen gemäss Art. 34a Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 10 ff. BewD genügt. Auch aus den Vorakten ergeben sich keine Hinweise, welche Projektpläne massgebend sind. Insbesondere lässt sich der Baupublikation nicht entnehmen, ob die mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 bewilligten Projektpläne oder die Revisionspläne vom 10. Februar 2025 öffentlich aufgelegt worden sind.²² Weiter geht auch aus dem angefochtenen Entscheid nicht hervor, welche Projektpläne massgebend sind. In E. II.13 viertes Lemma des angefochtenen Entscheids führt die Vorinstanz aus, an den «Plänen aus dem Jahr 2016» sei nichts zu bemängeln. Sodann wird in Dispositiv-Ziff. III.1.1 des angefochtenen Entscheids nur der «Situationsplan im Massstab 1:1000 vom 23. Oktober 2024» erwähnt. Darüber hinaus fehlt eine Bezeichnung der Pläne, auf die sich der Entscheid bezieht (vgl. Art. 35 Abs. 4 BewD). Bereits aus diesen Gründen ist unklar, welche Projektpläne massgebend sind. Hinzu kommt, dass sich die Revisionspläne vom 10. Februar 2025 von den mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 bewilligten Plänen unterscheiden. Insbesondere der Plan Grundrisse + Schnitt vom 18. Dezember 2015 unterscheidet sich vom Plan Grundrisse, Schnitte vom 10. Februar 2025. Beispielsweise sind die zahlenmässigen Angaben zur Länge bzw. Breite der Klassenzimmer, der Gruppenräume und der Flure bei sämtlichen Ge-

¹⁸ Situationsplan vom 23. Oktober 2024

¹⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 16

²⁰ Vgl. das Schreiben (inkl. Beilagen) des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 2. April 2026

²¹ Vgl. pag. 35 ff. der Vorakten

²² Pag. 59 der Vorakten

schossen auf dem neuen Plan anders. In dem Sinne hat die Beschwerdegegnerin denn auch eine neue Flächenberechnung «gemäss Revisionsplänen» vom 20. März 2025 eingereicht.²³ Weiter ist auf dem Plan Grundrisse, Schnitte vom 10. Februar 2025 im Geräte-/Lagerraum im Erdgeschoss neu ein Maschinenraum vorgesehen und die Tür wurde im Vergleich zum Plan Grundrisse + Schnitt vom 18. Dezember 2015 von der nordwestlichen Wand an die nordöstliche Wand verschoben. Auch die Lage der Türen bei den Räumen «Lehrer/Aufenthalt» im südwestlichen Ober- und Dachgeschoss wurde auf dem neuen Plan verändert. Hinzu kommt, dass der Plan Grundrisse, Schnitte vom 10. Februar 2025 nicht mit dem Plan Ansichten vom 10. Februar 2025 übereinstimmt. Die Fenster im Ober- und Dachgeschoss an der Südwestfassade sind im Grundrissplan nicht ersichtlich. Zudem müsste die im Grundrissplan ausgewiesene Fensterfläche bei den Klassenzimmern an der Südwestfassade im Ober- und Dachgeschoss grösser sein als im Erdgeschoss, da Letzteres an der Südwestfassade keine Fenster aufweist. Des Weiteren unterscheidet sich auch der Plan Umgebungsgestaltung vom 18. Dezember 2015 vom Ausführungsplan Umgebung vom 10. Februar 2025. So sind zum Beispiel auf dem Ausführungsplan Umgebung vom 10. Februar 2025 neu Abstellplätze für Trottinets in der südwestlichen Parzellenecke vorgesehen. Ferner unterscheidet sich auch die vorgesehene Bepflanzung auf den beiden Umgebungsplänen. Soweit die Revisionspläne vom 10. Februar 2025 den tatsächlich ausgeführten Zustand des Modulbaus wiedergeben, müssten sie somit für die Beurteilung des Baugesuchs der Beschwerdegegnerin massgebend sein. Ob die Revisionspläne vom 10. Februar 2025 aber tatsächlich den ausgeführten Zustand darstellen, ist fraglich. So bezieht sich beispielsweise die Fachstelle für Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (nachfolgend nur noch Procap) in ihrem Fachbericht vom 10. Juni 2025 auf «Revisionspläne vom 31.05.2025» und einen «Umgebungsplan vom 23.08.2025».²⁴ Diese von der Procap erwähnten Pläne sind nicht aktenkundig. Insgesamt ist aus den genannten Gründen unklar, welche Projektpläne massgebend sind.

f) Ferner fehlen in den Vorakten zum angefochtenen Entscheid zahlreiche weitere, im Sinne von Art. 34a Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 10 ff. BewD erforderliche Unterlagen und Angaben. So fehlen beispielsweise Angaben zu den technischen Anlagen (insbesondere zur Belüftung und Entlüftung, der Liftanlage und der Heizung) und zur Erschliessung (Elektrizität, Wasser, Wasser-/Abwasserinstallationen, Fernmeldenetz etc.). Weiter liegt auch kein Lärmschutznachweis für die Wärmepumpe vor. Ebenso fehlt eine aktuelle Berechnung der Abstellplätze, zumal die Beschwerdegegnerin eine neue Flächenberechnung «gemäss Revisionsplänen» vom 20. März 2025 eingereicht hat.²⁵ Damit einhergehend fehlt zudem ein entsprechend aktualisiertes Gesuch für die Herabsetzung der Anzahl Veloabstellplätze. Für die Überprüfung der Berechnung der Anzahl Abstellplätze fehlt schliesslich auch eine entsprechende Angabe der genauen Anzahl vorhandener Plätze für Velos und Trottinets auf dem Ausführungsplan Umgebung vom 10. Februar 2025.

3. Brandschutz

a) Hinsichtlich des Brandschutzes findet sich in den Vorakten der Plan Revision Brandschutz, gezeichnet am 13. August 2015, revidiert am 18. Dezember 2015 und am 20. September 2026 [gemeint ist wohl 2016] sowie unterschrieben am 10. Februar 2025. Die Grundrisse auf diesem Plan entsprechen dem Revisionsplan Grundrisse, Schnitte vom 10. Februar 2025. Es kann deshalb wohl davon ausgegangen werden, dass der Plan Revision Brandschutz vom 10. Februar 2025 die tatsächlich bestehende (gebaute) Situation darstellt. Hingegen hat die Beschwerdegegnerin kein neues Brandschutzformular bzw. keine aktualisierten Angaben zum Brandschutz eingereicht, obwohl wie vorangehend aufgezeigt ein neues Baugesuch vorliegt und damit einherge-

²³ Pag. 37 der Vorakten

²⁴ Vgl. pag. 245 ff. der Vorakten

²⁵ Pag. 37 der Vorakten

hend sämtliche erforderlichen Unterlagen neu eingereicht werden müssen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch unklar, inwiefern die gemäss Fachbericht der Procap vom 10. Juni 2025 gegebenenfalls zu ergänzenden Akustikmassnahmen²⁶ brandschutzrelevant sind, zumal der Modulbau zu einem grossen Teil aus Holz zu bestehen scheint.²⁷ Insofern rügen die Beschwerdeführenden zu Recht, es seien aktualisierte Brandschutzunterlagen zu verlangen.

b) In ihrem Fachbericht Brandschutz vom 13. Juni 2025²⁸ bezieht sich die Gebäudeversicherung Bern (GVB) auf den «Brandschutzplan "Revision Brandschutz" vom 13.08.2015». Es ist unklar, welchen Brandschutzplan die GVB beurteilt hat. Aufgrund des von ihr genannten Plandatums könnte – wie die Beschwerdeführenden sinngemäss geltend machen – darauf geschlossen werden, dass sie einen Brandschutzplan aus dem Jahr 2015 (und damit einen nicht mehr aktuellen Plan) beurteilt hat. Weil die GVB das Wort «Revision» verwendet, könnte sie aber auch den Plan Revision Brandschutz vom 10. Februar 2025 geprüft haben. Die verfahrensleitende Verfügung der Vorinstanz vom 28. Mai 2025, mit welcher der Fachbericht Brandschutz bei der GVB eingeholt wurde, liefert hierzu keine Hinweise.²⁹ Bereits aus diesem Grund ist unklar, ob auf den Fachbericht Brandschutz der GVB vom 13. Juni 2025 abgestellt werden kann.

Hinzu kommt, dass Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen sind (vgl. Art. 36 Abs. 1 BauG). Zum geltenden Recht gehören unbestrittenermassen die Normen, Richtlinien, Merkblätter, Erläuterungen und Empfehlungen der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF; vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. a FFV³⁰ i.V.m. Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 3 FFG³¹). Weil das Baugesuch am 18. Februar 2025 eingereicht wurde,³² sind somit die in diesem Zeitpunkt gültigen Brandschutzvorschriften der VKF massgebend. Gemäss Ziffer 9 des Fachberichts Brandschutz vom 13. Juni 2025 basiert er auf der Brandschutznorm der VKF (Ausgabe 2015), den Brandschutzrichtlinien der VKF (Ausgaben 2015), den Brandschutzerläuterungen der VKF (Ausgabe 2015) und dem Verzeichnis 40-15 «Weitere Bestimmungen» der VKF (Ausgabe 2015). Die Ausgabe 2015 der Brandschutznorm ist nach wie vor aktuell. Hingegen waren die Ausgaben 2015 der Brandschutzrichtlinien im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zum grössten Teil veraltet. So hätte beispielsweise für Flucht- und Rettungswege die Brandschutzrichtlinie Ausgabe 2017 (Stand 1. Dezember 2022) geprüft werden müssen. Ebenfalls veraltet waren die Ausgaben 2015 der Brandschutzerläuterungen sowie des Verzeichnisses 40-15 «Weitere Bestimmungen».³³ Auch die Beschwerdegegnerin räumt in ihrer Beschwerdeantwort vom 16. Januar 2026 ein, die Brandschutzvorschriften seien 2017 und 2018 revidiert worden. Der Fachbericht Brandschutz vom 13. Juni 2025 basiert somit nicht auf den im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches gültigen Brandschutzvorschriften. Die Beschwerdeführenden machen insofern zu Recht auf die Überarbeitung der Brandschutzvorschriften aufmerksam.

Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass Ziffer 2 des Fachberichts Brandschutz vom 13. Juni 2025 Folgendes festhält:

Das Baugesuch setzt voraus, dass das Gebäude gemäss der temporären Baubewilligung vom Jahr 2015 betrieben wird und keine Änderungen vorgenommen wurden. Der Fachbericht Brandschutz vom 10.11.2015

²⁶ Vgl. pag. 241 der Vorakten

²⁷ Vgl. pag. 29 der Vorakten

²⁸ Pag. 253 ff. der Vorakten

²⁹ Pag. 67 f. der Vorakten

³⁰ Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV; BSG 871.111)

³¹ Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG; BSG 871.11)

³² Pag. 35 der Vorakten

³³ Vgl. die Auflistung der Brandschutzvorschriften auf der Website der VKF (abrufbar unter www.bsvonline.ch Rubriken Brandschutzvorschriften > VKF-Brandschutzvorschriften 2015)

[...] behält seine Gültigkeit. Im Rahmen des aktuellen Baugesuchs werden auf Basis der eingangs erwähnten Brandschutzpläne keine weiteren Brandschutzmassnahmen gefordert.³⁴

Wie bereits erwähnt, ist wohl davon auszugehen, dass es beim tatsächlich ausgeführten Zustand des Modulbaus im Vergleich zu den mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 bewilligten Plänen zu Grundrissänderungen gekommen ist. So ist auf dem Plan Grundrisse, Schnitte vom 10. Februar 2025 im Geräte-/Lageraum im Erdgeschoss neu ein Maschinenraum vorgesehen und die Tür wurde im Vergleich zum Plan Grundrisse + Schnitt vom 18. Dezember 2015 von der nord-westlichen Wand an die nordöstliche Wand verschoben. Auch die Lage der Türen bei den Räumen «Lehrer/Aufenthalt» im südwestlichen Ober- und Dachgeschoss wurde auf dem neuen Plan verändert. Es ist unklar, ob diese Grundrissänderungen im Fachbericht Brandschutz vom 13. Juni 2025 berücksichtigt worden sind. Insgesamt besteht nach dem Gesagten hinsichtlich des Brand-schutzes Klärungsbedarf.

4. Ästhetik

a) Es ist ferner umstritten, ob das Bauvorhaben den Ästhetikvorschriften entspricht.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Die Stadt Bern hat mit Art. 6 BO³⁵ eine darüber hinausgehende, eigene Ästhetikvorschrift erlassen. Gemäss Art. 6 Abs. 1 BO sind Bauten, Gebäudeteile und Gestaltungen des öffentlichen sowie privaten Aussenraums, die sich in ihrer Erscheinung nicht in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild sowie die Stadtsilhouette einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Bebauung nicht wahren, unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Für die Einordnung sind insbesondere die Gestaltung und Anordnung von Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes (Art. 6 Abs. 2 Bst. a BO), von Material und Farbe (Art. 6 Abs. 2 Bst. c BO) und vom Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum, die Lärm-schutzmassnahmen, die Abstellplätze und die Bepflanzung, massgebend (Art. 6 Abs. 2 Bst. e BO).

c) Wie vorangehend aufgezeigt, handelt es sich beim Baugesuch vom 18. Februar 2025 um ein neues Baugesuch. Die Beschwerdeführenden bringen zu Recht vor, dass das Baugesuch so geprüft werden muss, wie wenn es sich um einen kompletten Neubau handeln würde, mithin das Bauvorhaben im Detail auf die Übereinstimmung mit den geltenden (Ästhetik-) Vorschriften zu prüfen ist. Der Bericht der Baupolizeibehörde vom 23. Juli 2025 äussert sich unter dem Titel «Denkmalschutz» wie folgt:

Die Parzelle, auf der seit 2015 die Liegenschaft J. _____gasse 29 steht, ist Teil des Kulturlandes beim N. _____. Dieses Gebiet ist im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Kategorie a zugeordnet, was den Erhalt der Freifläche empfiehlt. Im Weiteren wird das N. _____ als unverbaute Geländemulde mit Seeli bezeichnet, die für die Stadtgliederung und als Erholungsbereich besondere Bedeutung geniesst.³⁶

Weiter lässt sich dem Bericht der Baupolizeibehörde vom 23. Juli 2025 entnehmen, gemäss Stadtplanungsamt stehe das bisherige Provisorium städtebaulich gut im Raum und behindere

³⁴ Pag. 251 der Vorakten

³⁵ Bauordnung der Stadt Bern (BO) vom 24. September 2006 (Stand 30. Januar 2026)

³⁶ Pag. 259 der Vorakten

grundsätzlich die Entwicklung eines potenziellen Stadtteilparks nicht.³⁷ Im Bericht der Baupolizeibehörde vom 23. Juli 2025 fehlt jedoch eine eingehende Überprüfung und Begründung, ob und inwiefern sich das Bauvorhaben im Sinne von Art. 6 BO in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einordnet. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass die Umgebungsgestaltung geprüft worden ist. Eine eingehende Überprüfung der Ästhetikvorschriften und Begründung, warum diese eingehalten sein sollen, hätte sich vorliegend umso mehr aufgedrängt, da der bestehende Modulbau ursprünglich befristet als Provisorium bewilligt worden ist. Da mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 ein Provisorium beurteilt wurde, ist davon auszugehen, dass in ästhetischer Hinsicht damals geringere Anforderungen gestellt worden sind, als das bei einem unbefristeten Bau wohl der Fall gewesen wäre. In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass gemäss Bericht der Baupolizeibehörde vom 11. Dezember 2015 das Stadtplanungsamt Bern die ästhetische Beurteilung ausdrücklich mit Blick auf die provisorische Natur des Modulbaus vorgenommen hat.³⁸ Auch die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid nicht detailliert mit den Ästhetikvorschriften auseinandergesetzt, sondern ist auf die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden nicht eingegangen (vgl. E. II.13 viertes Lemma des angefochtenen Entscheids). Wie die Beschwerdeführenden zutreffend vorbringen, hätte die Vorinstanz jedoch von Amtes wegen prüfen müssen, ob der Modulbau den Ästhetikvorschriften genügt. Aufgrund der Aktenlage ist insgesamt unklar, ob und inwiefern der Modulbau und insbesondere dessen Aussenraumgestaltung die Anforderungen gemäss Art. 6 BO zu erfüllen vermögen. Soweit dies nicht der Fall sein sollte, wäre weiter zu prüfen, ob das Bauvorhaben allenfalls unter Auflagen (beispielsweise betreffend die Aussenraumgestaltung) bewilligt werden kann.

5. Erschliessung

a) Das Bauvorhaben sieht neben der Rampe an der Nordwestfassade einen Autoabstellplatz vor. Der Autoabstellplatz wird von der J. _____ gasse her erschlossen. Die Zufahrt führt zunächst über das Trottoir der J. _____ gasse und anschliessend über den Vorplatz des Modulbaus.³⁹ Es ist umstritten, ob die strassenmässige Erschliessung genügend ist, insbesondere mit Blick auf die Verkehrssicherheit.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die strassenmässige Erschliessung muss verkehrssicher sein. So sind laut Art. 21 Abs. 1 BauG Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden.

Gemäss Art. 85 Abs. 1 SG⁴⁰ bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (sog. [erweiterte] Strassenanschlussbewilligung). Sinn und Zweck der Strassenanschlussbewilligung ist es, sicherzustellen, dass Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art den Verkehr auf der öffentlichen Strasse weder gefährden noch wesentlich behindern.⁴¹ Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (insbesondere der Verkehrssicherheit und des Gebots der Abstimmung benachbarter Erschlies-

³⁷ Pag. 257 der Vorakten

³⁸ Vgl. pag. 89 ff. der Archivakten zum Gesamtentscheid des Regierungsrats Bern-Mittelland vom 27. Januar 2016 (bbew 466/2015)

³⁹ Vgl. die Pläne Umgebungsgestaltung vom 18. Dezember 2015 und Ausführungsplan Umgebung vom 10. Februar 2025

⁴⁰ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁴¹ Anita Horisberger Jecklin, Strassenanschluss, in KPG-Bulletin 2019, S. 102 ff., S. 105

sungen [Art. 7 Abs. 4 BauG]) entgegenstehen.⁴² Voraussetzung für die (erweiterte) Strassenanschlussbewilligung ist, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV⁴³).

Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit der Erschliessungsanlage selbst und des Strassenanschlusses können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidhilfe beigezogen werden.⁴⁴

c) Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, die Erschliessung sei mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 als genügend beurteilt worden (vgl. E. II.13 siebtes Lemma des angefochtenen Entscheids). Aus dem Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 und den entsprechenden Archivakten geht nicht eindeutig hervor, ob die strassenmässige Erschliessung und insbesondere die Verkehrssicherheit damals genügend geprüft worden sind. So lässt sich dem Bericht der Baupolizeibehörde vom 22. Januar 2016 lediglich entnehmen, dass der Strassenanschluss gemäss den Normalien «Strassen und Tiefbau» der Stadt Bern auszuführen sei.⁴⁵ Vorliegend muss jedoch nicht weiter darauf eingegangen werden, ob die Prüfung der strassenmässigen Erschliessung mit Gesamtentscheid vom 27./29. Januar 2016 genügend erfolgt ist. Da es sich wie bereits dargelegt um ein neues Baugesuch handelt, bringen die Beschwerdeführenden zu Recht vor, dass die Erschliessung so überprüft werden muss, wie wenn der Modulbau noch nicht bestehen und es sich um einen Neubau handeln würde.

d) Die Baupolizeibehörde führt in ihrem Bericht vom 23. Juli 2025 nur pauschal aus, die Erschliessung sei durch die zuständigen Amts- und Fachstellen geprüft und für ausreichend befunden worden.⁴⁶ Auch die Vorinstanz verweist in E. II.13 siebtes Lemma des angefochtenen Entscheids lediglich allgemein darauf hin, dass mit der beantragten Aufhebung der Frist keine Veränderung der Erschliessung vorgesehen sei.

e) Auf dem Plan Umgebungsgestaltung vom 18. Dezember 2015 und auf dem Ausführungsplan Umgebung vom 10. Februar 2025 sind die Sichtfelder für die Ausfahrt vom Abstellplatz für Motorfahrzeuge auf das Trottoir und die J. _____ gasse gemäss VSS-Norm 40 273a «Knoten / Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene (ohne Kreisel)» vom 30. September 2024 nicht eingezeichnet. Die Beschwerdeführenden bringen deshalb zu Recht vor, dass aus den Baugesuchunterlagen nicht hervorgeht, ob die Zufahrt zum Modulbau die notwendigen Sichtfelder einhält. Bereits aufgrund der fehlenden Darstellung der Sichtverhältnisse beim Strassenanschluss ist davon auszugehen, dass im vorinstanzlichen Verfahren die Verkehrssicherheit nicht genügend geprüft worden ist. Das gilt im Übrigen auch hinsichtlich der weiteren, von den Beschwerdeführenden gerügten Punkte in Zusammenhang mit der strassenmässigen Erschliessung.

Die Zufahrt zum Autoabstellplatz ist 3.00 m breit und verläuft gerade entlang der Nordwestfassade des Modulbaus. Der 2.40 m breite und 6.00 m lange Parkplatz liegt unmittelbar am Ende dieser Zufahrt längs der Rampe, so dass ein von der J. _____ gasse auf den Parkplatz einbiegendes Fahrzeug ohne Wendemanöver in Fahrtrichtung einparken kann. Für das anschliessende Ausfahren vom Parkplatz auf die J. _____ gasse erscheint aufgrund der aktenkundigen Projektpläne fraglich und muss noch abgeklärt werden, ob auf der Bauparzelle genügend Wendemöglichkeiten

⁴² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 18; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 109

⁴³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁴⁴ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 110 m.w.H.

⁴⁵ Pag. 120 der Archivakten zum Gesamtentscheid des Regierungsrates Bern-Mittelland vom 27. Januar 2016 (bbew 466/2015)

⁴⁶ Pag. 259 der Vorakten

bestehen oder ob im Bereich des Strassenanschlusses (bzw. auf dem Trottoir der J. _____gasse) mit rückwärtsfahrenden Fahrzeugen – wie dies die Beschwerdeführenden monieren – zu rechnen ist. Die Wendemöglichkeiten müssten gegebenenfalls anhand von Schleppkurven nachgewiesen werden. Weiter abgeklärt werden muss, ob allfällige Wendemanöver auf der Bauparzelle verkehrssicher sind. Das gilt insbesondere für den Fall, soweit die Wendemanöver auf dem Vorplatz im Bereich zwischen den Trottinett- und den Veloabstellplätzen erfolgen sollen. Im Übrigen ist unklar, ob der bis anhin nicht vorhandene Absperrpfosten⁴⁷ im Bereich zwischen den Trottinett- und Veloabstellplätzen künftig umgesetzt und inwiefern die Zufahrt zum Parkplatz dadurch verhindert werden soll. So ist beispielsweise fraglich, wer den Absperrpfosten demontieren und den Parkplatz nutzen darf. Nach dem Gesagten ist erstellt, dass die Verkehrssicherheit der strassenmässigen Erschliessung nicht genügend abgeklärt worden ist und hierfür ohnehin nicht alle erforderlichen Angaben vorhanden sind.

6. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG⁴⁸ entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis abweichend von der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet der Beschwerdebehörde jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Sie soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber allzu umfangreiche Beweismassnahmen durchführen müsste.⁴⁹

b) Wie aus den vorangehenden Erwägungen folgt, erweist sich die Sache vorliegend noch nicht als entscheidreif. So fehlt zunächst ein Situationsplan, der den Anforderungen gemäss Art. 13 BewD entspricht. Weiter ist unklar, welche Projektpläne überhaupt massgebend sind. Ferner fehlen in den Vorakten zum angefochtenen Entscheid zahlreiche weitere, im Sinne von Art. 34a Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 10 ff. BewD erforderliche Unterlagen und Angaben. Hinsichtlich des Brandschutzes, der Ästhetik und der Erschliessung besteht ebenfalls Instruktionsbedarf. Darüber hinaus erweist sich die Sache auch deshalb nicht als entscheidreif, weil nicht sämtliche, für die Beurteilung eines neuen Baugesuches erforderlichen Amts- und Fachberichte eingeholt wurden. So muss beispielsweise hinsichtlich der Entwässerung eine neue, umfassende Beurteilung durch die Baupolizeibehörde erfolgen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob die mit Bericht der Baupolizeibehörde vom 22. Januar 2016 geforderte, teilweise Versickerung des Regenwassers⁵⁰ gemäss dem massgebenden Umgebungsplan möglich bzw. umgesetzt ist. Weiter muss, auch wenn ein Minergie-Zertifikat aus dem Jahr 2017 vorliegt, geprüft werden, ob das Bauvorhaben die aktuellen Minimalanforderungen an die Energienutzung erfüllt (vgl. Art. 62 Abs. 1 KEnG⁵¹).

Es kann nicht Sache der Beschwerdeinstanz sein, anstelle der Vorinstanz in diesem Umfang Instruktionsmassnahmen zu treffen. Es erscheint insgesamt gerechtfertigt, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzu-

⁴⁷ Vgl. die Pläne Umgebungsgestaltung vom 18. Dezember 2015 und Ausführungsplan Umgebung vom 10. Februar 2025

⁴⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴⁹ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 7 f.

⁵⁰ Vgl. pag. 123 der Archivakten zum Gesamtentscheid des Regierungsrates Bern-Mittelland vom 27. Januar 2016 (bbew 466/2015)

⁵¹ Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741.1)

weisen. Die Vorinstanz hat der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zu erteilen, einen Situationsplan nach Art. 13 BewD sowie die weiteren fehlenden Baugesuchsunterlagen bzw. Angaben einzureichen. Zudem hat sie der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zu erteilen, zu präzisieren, welche Projektpläne massgebend sind. Weiter hat die Vorinstanz einen neuen Fachbericht Brandschutz sowie sämtliche weiteren, für die Beurteilung eines neuen Baugesuchs erforderlichen Amts- und Fachberichte einzuholen. Ausserdem hat die Vorinstanz die Ästhetikvorschriften und die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens zu prüfen und sich in ihrem Entscheid dazu zu äussern. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens muss auf die Rügen der Beschwerdeführenden zum Naturschutz und zu ihrer Rechtsverwahrung nicht weiter eingegangen werden.

7. Verfahrenskosten

a) Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁵²). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 1800.00 festgelegt. Darin enthalten sind die Kosten für die Zwischenverfügung vom 18. Februar 2026.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Werden die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich nach dem Mass des Unterliegens.⁵³ Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.⁵⁴

Mit Zwischenverfügung vom 18. Februar 2026 wurde das Gesuch der Beschwerdegegnerin vom 16. Januar 2026 um Entzug der aufschiebenden Wirkung gutgeheissen. Insofern gelten die Beschwerdeführenden, die mit Stellungnahme vom 10. Februar 2026 die Abweisung des Gesuchs der Beschwerdegegnerin um Entzug der aufschiebenden Wirkung beantragt haben, als unterliegend. Es erscheint deshalb angemessen, ihnen Verfahrenskosten im Umfang von einem Sechstel, ausmachend CHF 300.–, aufzuerlegen.

Soweit der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, unterliegt die Beschwerdegegnerin. Der unterliegenden Gemeinde werden nur dann Verfahrenskosten auferlegt, wenn sie in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG). Mit anderen Worten werden ihr keine Verfahrenskosten auferlegt, wenn sie behördlich bzw. hoheitlich handelt. Nicht als Behörde handelt grundsätzlich die Gemeinde, die als Grundeigentümerin oder Baugesuchstellerin auftritt.⁵⁵ Die Beschwerdegegnerin tritt als Baugesuchstellerin auf. Es rechtfertigt sich daher, ihr die restlichen Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1500.–, aufzuerlegen.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wett Schla-

⁵² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵³ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4

⁵⁴ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

⁵⁵ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 31 und Art. 104 N. 41

gung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Mit Kostennote vom 10. Juni 2026 machen die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden Parteikosten im Umfang von CHF 11 198.50 (Honorar CHF 10 320.–, Auslagen CHF 39.40, Mehrwertsteuer von 8.1% ausmachend CHF 839.10) geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁵⁶ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 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 KAG⁵⁷). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand nur knapp als durchschnittlich zu werten. So fand in der Hauptsache nur ein Schriftenwechsel statt und es wurde kein Beweisverfahren durchgeführt. Angesichts der umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt eher nur knapp als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 5000.– als angemessen. Die ersatzfähigen Parteikosten belaufen sich damit auf CHF 5447.60 (Honorar CHF 5000.–, Auslagen CHF 39.40, Mehrwertsteuer von 8.1% ausmachend CHF 408.20). Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden somit fünf Sechstel der (ersatzfähigen) Parteikosten, ausmachend CHF 4539.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird dahingehend gutgeheissen, dass der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 12. November 2025 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zurückgewiesen wird.
2. Die Vorakten sowie die Archivakten zum Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 27. Januar 2016 (bbew 446/2015) gehen mit dem vorliegenden Entscheid zurück an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland.
- 3.1 Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten von CHF 1500.– zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
- 3.2 Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten von CHF 300.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 4539.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁵⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁵⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin A. _____, eingeschrieben
- F. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. III.2., eingeschrieben
- Bauinspektorat der Stadt Bern, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

Die Direktorin

Evi Allemann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.