

100.2014.95U
KEP/KOM/KIB

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 24. Februar 2015

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum und Keller
Gerichtsschreiber Kocher

A. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin



gegen

Einwohnergemeinde Bern
Bauinspektorat, Bundesgasse 38, Postfach, 3001 Bern
Beschwerdegegnerin

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung für Plakatwerbeträger (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 26. Februar 2014; RA Nr. 110/2013/315)

Sachverhalt:

A.

Am 13. Dezember 2012 ersuchte die A. _____ AG beim Bauinspektorat der Einwohnergemeinde (EG) Bern um Erteilung einer Baubewilligung für die Neumontage einer beleuchteten Plakatstelle im Format F200L auf der Nordwestfassade des Gebäudes B. _____ strasse 1, welches auf dem Grundstück Bern ... Gbbl. Nr. 1 _____ in der Kernzone liegt. Am 22. Februar 2013 passte die A. _____ AG ihr Bauvorhaben hinsichtlich der genauen Position der Plakatstelle an. Mit Verfügung vom 29. Mai 2013 verweigerte die EG Bern die Baubewilligung und auferlegte der A. _____ AG eine Verfahrensgebühr von Fr. 2'053.20.

B.

Dagegen erhob die A. _____ AG am 1. Juli 2013 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese holte nebst weiteren Unterlagen einen Fachbericht der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein und führte einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 26. Februar 2014 wies sie die Beschwerde ab.

C.

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 31. März 2014 beantragt die A. _____ AG, der Entscheid der BVE sei aufzuheben und es sei ihr für einen wandmontierten beleuchteten Plakatwerbeträger F200L, eventuell einen nicht beleuchteten Werbeträger F200 an der Nordwestfassade des Gebäudes B. _____ strasse 1 in Bern die Bewilligung zu erteilen. Mit Beschwerdeantwort vom 29. April 2014 beantragt die EG Bern, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVE schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 14. April 2014 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

Auf Aufforderung des Instruktionsrichters hin hat die EG Bern mit Eingabe vom 9. Juni 2014 zu verschiedenen Fragen im Zusammenhang mit ihrer Bewilligungspraxis Stellung genommen und weitere Unterlagen eingereicht. Die A. _____ AG und die

BVE haben sich am 30. Juli 2014 bzw. 3. Juli 2014 dazu geäußert. Am 25. August 2014 hat die EG Bern weitere Unterlagen eingereicht. Sie hält wie die A._____ AG und die BVE (Eingaben vom 17.9.2014 bzw. 14.8.2014) an ihren Anträgen fest.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

Strittig ist, ob das Bauvorhaben die massgebenden Ästhetikvorschriften verletzt.

2.1 Das kantonale Recht regelt in Art. 9 Abs. 1 BauG den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz. Danach dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Art. 9 Abs. 3 BauG; vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 9/10 N. 30 mit Hinweisen). Mit dem Reglement vom 16. Mai 2004 über die Reklame in der Stadt Bern (Reklamereglement, RR; SSSB 722.51) hat die Gemeinde für Reklamen auch in diesem Bereich zusätzliche Regelungen getroffen (Botschaft des Stadtrats zur

Gemeindeabstimmung vom 16. Mai 2004, abrufbar unter: <<http://www.bern.ch>>, Rubriken «Leben in Bern/Stadt und Politik/Abstimmungen/Abstimmungsergebnis/Archiv Abstimmungen», S. 55 ff. [nachfolgend: Botschaft RR], 58). Das RR bezweckt unter anderem eine qualitativ gute Integration von Reklamen ins Quartier-, Strassen-, und Landschaftsbild (Art. 1 Abs. 2 Satz 1 RR).

2.2 Art. 3 RR enthält eine allgemeine Ästhetikvorschrift. Diese lautet wie folgt:

Art. 3 Ortsbildschutz

¹ Reklamen dürfen Orts- und Strassenbilder sowie Landschaften nicht beeinträchtigen.

² Reklamen müssen in ihrer Grösse, Ausführung und Häufigkeit in einem ausgewogenen Verhältnis zu ihrer Umgebung stehen. Sie dürfen weder den besonderen Charakter einer Liegenschaft verändern, noch zu einem dominierenden Akzent der Umgebung werden. Dabei ist die Gesamtwirkung aller Reklamen in der Umgebung zu berücksichtigen.

³ [...]

Absatz 1 dieser Bestimmung wiederholt im Wesentlichen Art. 9 Abs. 1 BauG. Eine Beeinträchtigung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört (BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen). Absatz 2 enthält zusätzliche Kriterien für die Beurteilung des Ortsbildschutzes. Daneben findet sich in den beiden ersten Kapiteln des RR noch eine Vielzahl von Vorschriften, die auch den Ortsbild- und Landschaftsschutz konkretisieren. Kapitel 1 (Art. 1-21 RR) beinhaltet allgemeine Bestimmungen und Kapitel 2 (Art. 22-28 RR) enthält besondere Zonenvorschriften, d.h. Regeln für die einzelnen Nutzungszonen. Das RR gestattet bestimmte Formate und technische Ausführungen von Reklamen (vgl. Art. 6 und 14 RR). Die Zulässigkeit anderer Formate und Ausführungen ist von Fall zu Fall zu prüfen (Art. 6 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 3 RR). Je nach Reklamestandort sind unterschiedliche Formate und Ausführungen erlaubt. Das RR sieht zudem eine nach Nutzungszonen abgestufte Einschränkung von Reklamen vor. In Wohnzonen sind Fremdreklamen nur entlang bestimmter Strassen zulässig (Art. 25 RR), in gemischten Wohnzonen sind diese Vorschriften gelockert (Art. 26 RR). Noch grosszügiger ist die Regelung in Industrie-, Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungszonen (Arbeitszonen) sowie in Kernzonen (Art. 28 RR); hier sind Reklamen grundsätzlich gestattet. Im Bereich von Grünflächen, Schutzzonen, Freiflächen, Landwirtschaftszonen und Gewässern gelten wiederum restriktive Bestimmungen (Art. 27 RR; vgl. zum Ganzen Botschaft RR, S. 59 f.).

2.3 Beim streitbetroffenen Vorhaben handelt es sich um eine beleuchtete Plakatstelle im Format F200 bzw. um einen sog. Leuchtkasten (vgl. Art. 2 Abs. 4 RR). Der Standort an der B._____strasse 1 befindet sich in der Kernzone, wo eine solche Plakatstelle grundsätzlich zulässig ist (Art. 6 Abs. 2 i.V.m. Art. 14 Abs. 1 und Art. 28 Abs. 2 RR). Sie soll an der Fassade auf der Höhe des Erdgeschosses angebracht werden, was erlaubt ist, soweit dadurch das Erscheinungsbild eines Gebäudes nicht erheblich beeinträchtigt wird (Art. 28 Abs. 3 RR). Die für die Kernzone geltenden Vorschriften sind damit weniger streng als die allgemeine Bestimmung von Art. 12 Abs. 1 RR, die Fremdreklamen an Gebäudefassaden nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses erlaubt, soweit dadurch das Erscheinungsbild eines Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

3.

3.1 Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG; vgl. auch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101], Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]). Insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde vertretene Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre (BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2010 S. 113 E. 3.4). Dies gilt umso mehr, wenn die kommunalen Vorschriften unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten – wie hier die Art. 3 Abs. 2 und Art. 28 Abs. 3 RR («ausgewogenes Verhältnis», «besonderer Charakter», «dominierender Akzent», «Erscheinungsbild eines Gebäudes»; VGE 21011 vom 18.6.2001, E. 5d) –, deren Sinngehalt zu ermitteln ist (vgl. VGE 21969 vom 15.3.2005, E. 3.3).

3.2 Das Verwaltungsgericht auferlegt sich bei der Überprüfung zudem Zurückhaltung, weil es für eine sachgerechte Konkretisierung der Begriffe eines

besonderen Fachwissens der zuständigen Fachstellen (hier: namentlich der OLK; Art. 22 Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]) bedarf, welchem ein erheblicher Stellenwert zukommt. Es prüft insbesondere, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2011/303 vom 1.6.2012, E. 4.6 [bestätigt durch BGer 1C_338/2012 vom 23.5.2013]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 9, 9a und 10 Bst. b). Die Fachmeinung der OLK ist für die Behörden zwar nicht verbindlich, und es gilt diesbezüglich der Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Als gutachtensmässige Ausführungen einer Amtsstelle kommt den Berichten der OLK indes erhöhte Beweiskraft zu, weshalb die entscheidende Behörde nur aus triftigen Gründen von ihnen abweichen und ihre eigene Meinung anstelle derjenigen der Fachbehörde setzen soll (vgl. allgemein BVR 2009 S. 481 E. 2.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 19 N. 8 und 16).

3.3 Die BVE holte im vorinstanzlichen Verfahren die Meinung der OLK-Gruppe Bern-Mittelland ein über die architektonischen Qualitäten der Umgebung des Vorhabens und der Liegenschaft B._____strasse 1 (vgl. E. 3.3.1 hiernach) sowie zur Wirkung der Plakatstelle auf die Liegenschaft und deren Umgebung (vgl. E. 3.3.2 hiernach).

3.3.1 In ihrem Fachbericht vom 24. September 2013 hielt die OLK zunächst fest, dass sich die Liegenschaft an einer Haupteerschliessungsachse eines vorstädtischen Verdichtungsgebiets befindet. Dieses Gebiet sei einerseits geprägt durch kleinvolumige Wohnhäuser aus der Zeit um 1900, andererseits durch mehrere Siedlungen und Mehrfamilienhäuser, die nach 1950 entstanden seien. Zu diesem heterogenen Gesamtbild trügen ein Hochhaus sowie Wohn- und Geschäftshäuser jüngerer Datums bei. Der Gebäudekomplex, zu welchem das Haus B._____strasse 1 gehöre, sei um 1955 entstanden. Die unweit davon liegende Strassenkreuzung C._____-/D._____strasse bilde ein kleines Subzentrum mit diversen Läden und Dienstleistungsbetrieben. Die F._____-Apotheke im Erdgeschoss der Liegenschaft B._____strasse 1 sei ein Teil dieses Subzentrums und orientiere sich klar zur C._____strasse, wie auch die meisten übrigen Ladengeschäfte. Die architektonische Qualität der Bebauung an der C._____strasse beschrieb sie sodann als gesamthaft eher unterdurchschnittlich. Einzelne Gebäude in der Umgebung

seien im Bauinventar verzeichnet, hätten aber in ihrer Wirkung keinen Einfluss auf die Liegenschaft B._____strasse 1. Die Bebauung beidseits der genannten Strassenkreuzung zeichne sich vor allem aus südöstlicher Sicht durch eine gewisse urbane Torsituation aus, wogegen die gleichzeitig oder später entstandenen Siedlungen und Mehrfamilienhäuser eher durch Abstandsgrün wirkten (Fachbericht OLK vom 24.9.2013, Akten BVE [act. 3D], pag. 33 ff. [nachfolgend: Fachbericht], 34). Diese Ausführungen hat der OLK-Vertreter am Augenschein vom 7. November 2013 bestätigt. Ergänzend hat er darauf hingewiesen, dass im Bereich dieses Subzentrums die Zugänglichkeit der Geschäfte von der Strasse über das Trottoir auffalle. Dies im Gegensatz zu den Wohnbauten, welche mit Abstandsgrün von der Strasse getrennt seien (vgl. Protokoll Augenschein vom 7.11.2013, Akten BVE [act. 3D], pag. 48 ff. [nachfolgend: Protokoll], 50 sowie 54 f., Voten OLK-Vertreter). Die Liegenschaft B._____strasse 1 bezeichnete die OLK als anständig entworfen, aber ohne herausragenden architektonischen Eigenwert. Die Ladenzone, welche auf die gleichzeitig und vom gleichen Architekten entworfene Nachbarliegenschaft C._____strasse 110 übergreife, sei mehrfach verändert worden (Fachbericht, pag. 34). Das Gebäude B._____strasse 1 verfüge über keine besondere architektonische Qualität, auch nicht auf der Seite der B._____strasse. Es orientiere sich in erster Linie zur C._____strasse hin. Symmetrien bestünden auch auf der Seitenfassade nur bei den oberen Geschossen. Hingegen sei es beim Sockelgeschoss und auch beim Eingangsbereich weniger symmetrisch. Auch die Dachaufbauten seien nicht symmetrisch angeordnet. Insgesamt weise das Haus nicht eine besonders gute Architektur auf (Protokoll, pag. 50, Voten OLK-Vertreter).

3.3.2 Die OLK ging in ihrem Bericht davon aus, dass die geplante Plakatstelle auf die Liegenschaft B._____strasse 1 keine negative Wirkung entfalten werde. Weder eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Liegenschaft sei damit verbunden noch eine Veränderung des Charakters des Gebäudes. Das Zusammenspiel mit der bestehenden Apotheken-Beschriftung erachtete die OLK als durchaus machbar (Fachbericht, pag. 34). Am Augenschein begründete der OLK-Vertreter diese Einschätzung mit dem sich bereits an der Fassade befindlichen Anschlagbrett und dem Schild «Apotheke». Hinzu kämen weitere störende Elemente wie die Trafostation oder das Klimagerät. Mit einem zusätzlichen Plakat würde die Fassade nicht anders wahrgenommen und das Gesamtbild der Nordwestfassade würde damit nicht verändert (Protokoll, pag. 52, Votum OLK-Vertreter). Zur Wirkung des Werbeträgers auf die Umgebung hielt die OLK im Fachbericht fest, dass die geplante Plakatstelle in

einem ausgewogenen Verhältnis zu ihrer Umgebung stehe, zumal die gesamte Sockelzone des Gebäudekomplexes zwischen D._____ - und B._____strasse durch Geschäftsanschriften, klein- und grossformatige Plakatierungen, Schaufenster, Warenausstände und Entsorgungscontainer geprägt sei. In diesem gesamthaft unruhig wirkenden Umfeld würde die neue Plakatstelle zumindest nicht zu einem dominierenden Akzent (Fachbericht, pag. 34). Als dominierendes Element in dieser Umgebung bezeichnete der OLK-Vertreter am Augenschein die C._____strasse mit dem Tram- und Motorfahrzeugverkehr. Zudem sehe man nordwestlich des Gebäudes B._____strasse 1 eine Parkplatzwüste ohne Nutzen oder besondere Qualitäten für das Quartier (Protokoll, pag. 55, Votum OLK-Vertreter).

3.4 Die BVE ist der Beurteilung der OLK nicht gefolgt und hat die Wirkungen der geplanten Plakatstelle auf den Charakter der Liegenschaft und deren Erscheinungsbild anders eingeschätzt als die kantonale Fachstelle. Sie kam zum Ergebnis, dass das Vorhaben den Charakter der Liegenschaft verändern und die Fassade beeinträchtigen würde. Die Wirkung der Plakatstelle auf die Umgebung hat die BVE nicht geprüft (angefochtener Entscheid, E. 3h). Mit den Begründungen der OLK hat sich die BVE nicht vertieft auseinandergesetzt; vielmehr hat sie die Auffassung der Gemeinde als nachvollziehbar bezeichnet (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3g; vgl. E. 3.5 ff. hiernach). – Ob die BVE im Licht der Beurteilung durch die OLK die Auffassung der Gemeinde zu Recht als haltbar beurteilt hat, ist im Folgenden zu prüfen.

3.5 Die BVE hat die Ansicht der Gemeinde geschützt, wonach auf der Nordwestseite des Gebäudes der Wohncharakter dominiere, welcher durch die geplante Plakatstelle nachteilig verändert würde (angefochtener Entscheid, E. 3g; Protokoll, pag. 50 f., Votum Bauinspektor; vgl. auch Beschwerdeantwort, act. 4, S. 4). Nach Auffassung der Gemeinde gehört die Nordwestfassade der Liegenschaft B._____strasse 1 faktisch zum Wohnquartier, was entsprechend den ästhetischen Bestimmungen im Reklamereglement berücksichtigt werden müsse (Protokoll, pag. 50 f., Votum Bauinspektor; vgl. auch Beschwerdeantwort, act. 4, S. 3).

3.5.1 Das RR kennt eine an die verschiedenen Nutzungszonen angepasste Regelung (vgl. vorne E. 2.2, auch zum Folgenden). In den Wohnzonen werden Fremdreklamen entlang den Strassen gemäss Art. 7 Abs. 1 RR (Durchgangsstrassen) in den Formaten F4, F200 und F12 bewilligt (Art. 25 Abs. 2 RR), wogegen entlang von Quartierstrassen keine Fremdreklamen bewilligt werden (Abs. 1). In den gemischten Wohnzonen sind Plakatstellen erlaubt, bei guter Gestaltung können sie direkt auf den Fassaden

angebracht werden (Art. 26 RR). In den Kernzonen sind alle Formate ausser Grossformate sowie alle technischen Ausführungen zulässig (Art. 28 Abs. 2 RR). Einzelne Reglementsbestimmungen verlangen zwar eine Rücksichtnahme auf das Erscheinungsbild oder den besonderen Charakter des Gebäudes – wobei nicht zwischen den einzelnen Fassaden eines Gebäudes unterschieden wird (vgl. Art. 3 Abs. 2 und Art. 28 Abs. 3 RR) –, jedoch kann das Kriterium des Wohnhauscharakters nicht genügen, um Reklamen zu verbieten. Dadurch würde der Grundsatz, dass Reklamen in bestimmten Nutzungszonen – insbesondere in der Kernzone – zulässig sind, ins Gegenteil verkehrt (vgl. Ausführungen in der Botschaft RR zu den Zonen nach Art. 28 RR, S. 60, wo allerdings ausdrücklich nur von Arbeitszonen die Rede ist). So sieht denn die Bauordnung der EG Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) für die Kernzone hohe Wohnanteile von mindestens 90 % vor (Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 19 Abs. 2 BO). Zwar werden die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung nicht angerechnet (Art. 21 Abs. 3 BO), was zu einem Wohnanteil von 0 % führen kann, es ist aber auch denkbar, dass bestimmte Gebiete der Kernzone einen hohen Wohnanteil aufweisen. Soweit die Gemeinde geltend machen will, Wohnhausfassaden seien (unabhängig von der konkreten Nutzungszone) generell von Reklamen freizuhalten (vgl. Protokoll, pag. 53, Votum Bauinspektor), kann ihr deshalb nicht gefolgt werden. Das Gleiche muss gelten, wenn die Gemeinde die (faktische) Zugehörigkeit einer Liegenschaft zu einem Wohnquartier als Kriterium heranziehen will: Die Liegenschaft B._____strasse 1 befindet sich in der Kernzone und grenzt an ein der Wohnzone zugeteiltes Gebiet (vgl. Nutzungszonenplan der EG Bern [NZP; SSSB 721.41]). Das RR sieht für die Übergangsbereiche zwischen verschiedenen Nutzungszonen keine spezielle Regelung vor. Wenn in einem solchen Gebiet ein Reklameverbot bestehen würde, stünde dieses nach dem Gesagten im Widerspruch zu den Bestimmungen des RR.

3.5.2 Im Übrigen liegt keine ästhetisch heikle Situation vor: Die Liegenschaft B._____strasse 1 liegt an der Ecke C._____-/B._____strasse und ist Teil des von der OLK als Subzentrum beschriebenen Gebiets zwischen der D._____- und der B._____strasse. Sie ordnet sich auch gestalterisch in dieses Subzentrum ein. Die OLK hat auch aufgezeigt, wie sich typische Wohngebäude in der Nähe des Quartierzentrums durch Abstandsgrün (Grünstreifen zwischen Strasse und Hauseingang) kennzeichnen, was für die Liegenschaft B._____strasse 1 gerade nicht zutrifft. Das erste angrenzende Grundstück erstreckt sich zwischen der

B._____ - und der D._____strasse, wobei sich das Wohnhaus auf der Seite D._____strasse befindet und das Grundstück auch von dort her erschlossen wird. Dies führt zu einer optischen Trennung der Liegenschaft B._____strasse 1 von den benachbarten Wohnbauten (vgl. Fotodossier Augenschein, Akten BVE [act. 3D], pag. 58 ff. [nachfolgend: Fotodossier], Fotos Nrn. 5 und 6). Das Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite der B._____strasse ist ebenfalls der Kernzone zugeteilt. Darauf befinden sich ein Parkplatz, eine Tiefgarageneinfahrt und ein Hochhaus mit einer angebauten eingeschossigen Geschäftszeile (vgl. Fotodossier, Foto Nr. 7). Im weiteren Verlauf der B._____strasse folgt auf dieser Strassenseite die grossflächige Schul- und Sportanlage G._____ (vgl. zum Ganzen NZP). Die geplante Plakatstelle ist von den in der Wohnzone gelegenen Gebäuden her nicht einsehbar. Vielmehr ist sie zur C._____strasse ausgerichtet. Von dort ist die Plakatstelle aufgrund ihrer Positionierung an der Gebäudeecke gut einsehbar. Entlang der C._____strasse, die als Durchgangsstrasse gilt, sind Reklamen grundsätzlich zulässig (vgl. Art. 7 Abs. 1 RR; Planbeilage vom 17. Januar 2003 zum RR).

3.5.3 Nach dem Ausgeführten kann – jedenfalls in der vorliegenden Konstellation – bei der Frage, ob ein Vorhaben den besonderen Charakter einer Liegenschaft verändert oder das Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigt, nicht einzig darauf abgestellt werden, ob einer Fassade des Gebäudes Wohnhauscharakter zukommt. Ohnehin weist die Nordwestfassade der Liegenschaft B._____strasse 1 nicht auf ein typisches Wohnhaus hin und wird die Liegenschaft im Gesamtbild nicht als solche mit reiner Wohnnutzung wahrgenommen: Die Ansicht wird vielmehr geprägt durch die Apotheke mit ihrem Schaufenster in der Nordostfassade des Gebäudes. Das Gebäude orientiert sich damit mit dem Geschäftsbereich zur C._____strasse hin, wie bereits die OLK ausgeführt hat. Gleich um die Hausecke, auf der Nordwestfassade des Erdgeschosses, weist ein Schild mit der Aufschrift «Apotheke» als Eigenreklame auf das Geschäft hin. Diese ist auf der gleichen Höhe wie der Schriftzug auf der Schaufensterseite angebracht und gleich gestaltet. Sie stellt damit die Fortführung des Schaufensterschriftzugs dar. In diesem Bereich der Nordwestfassade – der bis etwa zur Mitte des Gebäudes reicht, wo sich der Hauseingang zur Liegenschaft B._____strasse 1 befindet, und der zum Geschäftsteil gehört – sind nebst der Apotheken-Beschriftung zwei vergitterte Öffnungen, ein Anschlagbrett, eine Trafostation und eine Klimaanlage vorhanden (vgl. Fotodossier, Fotos Nrn. 1-6; zudem Baubewilligungsakten [act. 3A], pag. 20). Dieser Bereich hebt sich damit gestalterisch deutlich vom Rest der Fassade ab.

3.5.4 Die OLK hat ausgeführt, dass das Gesamtbild der Nordwestfassade (und des Gebäudes) durch die geplante Plakatstelle nicht verändert werde (vgl. E. 3.3.2 hiavor). Zunächst fällt auf, dass die Liegenschaft im gesamten Erdgeschoss mit senkrecht angebrachten Fassadenplatten verkleidet ist, die sich auch farblich von den verputzten Obergeschossen unterscheiden. Wenn die OLK im Weiteren zwar nicht den Obergeschossen, jedoch dem Erdgeschoss die Symmetrie abspricht, ist dies nicht zu beanstanden. So besteht denn ein deutlicher Unterschied zwischen dem Fassadenbereich links des Eingangs und demjenigen rechts davon (vgl. E. 3.5.3 hiavor). Der deutliche gestalterische Unterschied zwischen dem Fassadenbereich, auf welchem die streitbetroffene Plakatstelle angebracht werden soll, und dem Rest der Nordwestfassade führt dazu, dass das Gebäude von der B._____strasse her nicht als einheitlich und insgesamt nicht symmetrisch wahrgenommen wird. Weshalb diese deutlich hervortretenden Unterschiede für die Beurteilung der Symmetrie nicht ins Gewicht fallen sollen, wird von der BVE nicht begründet und ist auch nicht ersichtlich. Ebenso wenig überzeugt die Einschätzung der BVE, wonach die Fassade ansprechend gestaltet sei (angefochtener Entscheid, E. 3g). Die OLK ist der gegenteiligen Meinung und hält fest, das Haus weise (auch) mit Blick auf die Nordwestfassade keine besonders gute Architektur auf. Aufgrund des zuvor Ausgeführten trifft diese Einschätzung zu. Selbst wenn dereinst die Trafostation, das Anschlagbrett und allenfalls die Eigenreklame entfernt werden sollten (vgl. Protokoll, pag. 52 und 53, Voten Bauinspektor) – wofür im jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte bestehen –, änderte dies nichts Grundsätzliches am Erscheinungsbild der Nordwestfassade, blieben doch das Klimagerät, die vergitterten Öffnungen, die fehlenden Fenster und die Fassadenplatten als prägende Gestaltungselemente bestehen.

3.6 Weiter hat die Gemeinde in der nach ihrem Dafürhalten fehlenden Rücksichtnahme auf die vorbestehende Situation, welche sich in der unausgewogenen Anordnung von Werbung auf kleinster Fläche äussern soll, eine (erhebliche) Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Liegenschaft erkannt (Verfügung vom 29.5.2013, Baubewilligungsakten [act. 3A], pag. 27; Beschwerdeantwort, act. 4, S. 4; vgl. auch Beschwerdeantwort im vorinstanzlichen Verfahren, Akten BVE [act. 3D], pag. 22). – Gemäss angepasstem Projekt soll die Plakatstelle etwa zentral unter der bestehenden Eigenreklame befestigt werden (vgl. vorne Bst. A; Baubewilligungsakten [act. 3A], pag. 20). Die OLK hat sich auch zum Zusammenspiel der beiden Reklamen geäußert. Dieses erachtet sie als stimmig und die geplante Anordnung für machbar (vgl. E. 3.3.2 hiavor). Diese Ansicht überzeugt: Mit der zentralen Anordnung unter der

Apotheken-Beschriftung wird eine Symmetrie unter den Reklamen hergestellt und die geringen Abstände lassen die Reklamen als kompakt, jedenfalls nicht störend oder unausgewogen, erscheinen.

3.7 Die Beurteilung der OLK, wonach von der geplanten Plakatstelle keine negativen Auswirkungen auf die Liegenschaft B._____strasse 1 zu erwarten seien, erweist sich damit als nachvollziehbar und überzeugend. Die geplante Plakatstelle vermag das Erscheinungsbild des Gebäudes sowie dessen Charakter, welcher insgesamt wesentlich vom zur C._____strasse hin ausgerichteten Geschäft geprägt wird, nicht nachteilig zu verändern.

3.8 Betreffend die Auswirkungen der geplanten Plakatstelle auf die Umgebung hat die OLK deren Heterogenität hervorgehoben. Tatsächlich erweist sich die unmittelbare Umgebung des Gebäudes B._____strasse 1 mit dem gegenüberliegenden Parkplatz, den Geschäften, der Tramhaltestelle usw. als unruhig. Die Liegenschaft B._____strasse 1 ist in diese Umgebung eingebettet und bildet Teil dieses Subzentrums. Eine zusätzliche Plakatstelle in diesem Bereich fällt weder auf noch vermag sie zu einem dominierenden Aspekt zu werden. Diesbezüglich kann auch auf die vorangehende Erwägung verwiesen werden (vgl. E. 3.5.2 f. hiavor).

3.9 Zusammenfassend erweisen sich die Ausführungen der OLK zu den Qualitäten der Umgebung des Vorhabens und der Liegenschaft sowie zur Wirkung der geplanten Plakatstelle auf das Gebäude und dessen Umgebung als nachvollziehbar. Sie vermögen vor allem mit Blick auf das Fotodossier des vorinstanzlichen Augenscheins zu überzeugen. Die geplante Plakatstelle steht damit in einem ausgewogenen Verhältnis zu ihrer Umgebung, verändert weder den Charakter der Liegenschaft noch deren Erscheinungsbild nachteilig und wird auch nicht zu einem dominierenden Akzent der Umgebung (vgl. Fachbericht, pag. 34). Soweit sich die BVE überhaupt mit den Ausführungen der OLK auseinandergesetzt hat, kann ihrer Begründung nicht gefolgt werden. Es besteht nach dem Gesagten kein Grund, von der überzeugenden Fachmeinung der OLK abzuweichen. Die Auffassung der Gemeinde, welcher ebenfalls ein besonderer Stellenwert beizumessen ist (vgl. vorne E. 3.1), erscheint unter den dargelegten Umständen nicht als haltbar. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Strassenbilds liegt nicht vor (Art. 3 RR). Ebenso wenig wird das Erscheinungsbild des Gebäudes erheblich beeinträchtigt (Art. 28 Abs. 3 RR). Damit erübrigen sich weitere Ausführungen zur Bewilligungspraxis der Gemeinde unter den Aspekten des Rechtsgleichheitsgebots (Art. 8 Abs. 1 BV und Art. 10 Abs. 1 KV).

4.

4.1 Die Beschwerde erweist sich insoweit als begründet, als die BVE die Verweigerung der nachgesuchten Bewilligung aus Gründen der Ästhetik bestätigt hat. Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle damit nicht stand.

4.2 Die BVE wie auch bereits die Gemeinde haben sich – aufgrund ihrer Beurteilung nachvollziehbar – nur mit der Frage der Ästhetik der geplanten Plakatstelle auseinandergesetzt. Darüber, ob das Vorhaben allenfalls in Widerspruch zu andern im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften steht, haben die Vorinstanzen nicht befunden. Es ist nicht Sache des Verwaltungsgerichts als letzte kantonale Instanz, diese Frage erstmals zu prüfen. Die Gemeinde wird deshalb abzuklären haben, ob das Vorhaben auch die weiteren massgeblichen Vorschriften einhält und ob die Bewilligung, sofern sie erteilt werden kann, mit einer Auflage zur zeitlichen Beschränkung der beleuchteten Plakatstelle ergänzt werden muss (vgl. Art. 20 RR). Es bleibt anzumerken, dass in den sich in den Akten befindlichen Plänen noch der ursprünglich geplante Standort der Plakatstelle eingezeichnet ist, welcher hier nicht beurteilt worden ist. Die Beschwerdeführerin wird gehalten sein, den angepassten Standort der Plakatstelle gemäss ihrer Eingabe vom 22. Februar 2013 in den Bauplänen nachzutragen (vgl. Baubewilligungsakten [act. 3A], pag. 20).

4.3 Der angefochtene Entscheid ist damit aufzuheben und die Streitsache an die Gemeinde zurückzuweisen, damit diese das Baubewilligungsverfahren fortsetzt. Soweit weitergehend ist die Beschwerde abzuweisen.

5.

5.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens dringt die Beschwerdeführerin mit ihrem Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und ihr sei die nachgesuchte Bewilligung zu erteilen, zwar nicht vollständig durch, erscheint jedoch grösstenteils als obsiegende Partei. Die Beschwerdeführerin hat deshalb für das Verfahren vor Verwaltungsgericht einen Viertel der Verfahrenskosten zu tragen, der Rest wird nicht erhoben (Art. 108 Abs. 1 und Abs. 2 VRPG). Die Gemeinde hat der Beschwerdeführerin drei Viertel der Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m.

Art. 104 Abs. 1 VRPG). Sie hat ihrerseits keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG). Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind ebenfalls neu zu verlegen. Vor der BVE war zusätzlich die hier nicht mehr Streitgegenstand bildende Gebühr für das Baubewilligungsverfahren umstritten. Da diese aber zusammen mit dem angefochtenen Entscheid aufgehoben wird und die Beschwerdeführerin insoweit nicht als unterliegend gilt, erfolgt die Kostenverlegung für das vorinstanzliche Verfahren entsprechend dem Ausgang des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht.

5.2 Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin führt in seiner Kostennote vom 29. Dezember 2014 neben Honorar und Auslagen Mehrwertsteuerkosten in der Höhe von Fr. 504.-- auf (8 % des Gesamtbetrags von Honorar und Auslagen). Die Beschwerdeführerin ist gemäss Unternehmens-Identifikationsnummer-Register (UID-Register; einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>) mehrwertsteuerpflichtig und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. In solchen Fällen ist der Partei tatsächlich kein Aufwand angefallen und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts ist deshalb die in der Kostennote aufgeführte Mehrwertsteuer auf dem Honorar bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen (BVR 2014 S. 484 E. 6.2).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 26. Februar 2014 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Bewilligungsverfahrens an die Einwohnergemeinde Bern zurückgewiesen wird. Soweit weitergehend wird die Beschwerde abgewiesen.
2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden zu einem Viertel, ausmachend Fr. 750.--, der Beschwerdeführerin auferlegt. Die verbleibenden Kosten werden nicht erhoben.

- b) Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf Fr. 6'300.-- (inkl. Auslagen), zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 4'725.--, zu ersetzen.
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern von Fr. 1'750.-- werden zu einem Viertel, ausmachend Fr. 437.50, der Beschwerdeführerin auferlegt. Die verbleibenden Kosten werden nicht erhoben.
- b) Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, festgesetzt auf Fr. 5'040.-- (inkl. Auslagen), zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 3'780.--, zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
- der Beschwerdeführerin
 - der Beschwerdegegnerin
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
- und mitzuteilen:
- dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern z.H. der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, Gruppe Bern-Mittelland

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.