

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 7. Januar 2016**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Daum und Keller  
Gerichtsschreiberin Barben

**A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdeführerin

gegen

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

und

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

betreffend Verweigerung der Baubewilligung für einen neuen Ölheizkessel  
und eine neue Abgasleitung; Wiederherstellung des rechtmässigen Zu-  
stands (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons  
Bern vom 15. Dezember 2014; RA Nr. 110/2014/88)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümerin eines Wohn- und Geschäftshauses an der B.\_\_\_\_strasse in Bern. Das Gebäude befindet sich auf der Parzelle Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_ und beansprucht für einen unterirdischen Gebäudeteil auf Parzelle Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_ ein Überbaurecht. Beide Grundstücke liegen in der Wohnzone W und im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO) Ausserholligen III vom 29. November 2007. Am 11./12. November 2013 stellte A.\_\_\_\_\_ bei der Einwohnergemeinde (EG) Bern ein Bau- und Ausnahmegesuch für den Ersatz eines defekten Ölheizkessels. Kurz darauf wurde der Kessel ausgetauscht. Die EG Bern als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2\_\_\_\_, auf welcher die Heizzentrale des Wohn- und Geschäftshauses liegt, leitete das Gesuch an das Regierungsstatthalteramt (RSA) Bern-Mittelland weiter. Dieses teilte A.\_\_\_\_\_ am 10. Dezember 2013 mit, das Vorhaben könne voraussichtlich nicht bewilligt werden, da die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung im Perimeter der ÜO Ausserholligen III mit erneuerbaren Energien, Wärmepumpen oder durch Anschluss an das Gas- oder Fernwärmenetz zu erfolgen habe. A.\_\_\_\_\_ ersuchte mit Schreiben vom 28. Januar 2014 um eine anfechtbare Verfügung. Das RSA Bern-Mittelland verweigerte mit Gesamtentscheid vom 8. Juli 2014 die beantragte Bau- und Ausnahmegewilligung und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert 14 Monaten ab Rechtskraft des Entscheids an, wobei es A.\_\_\_\_\_ verpflichtete, innert vier Monaten ab Rechtskraft des Entscheids ein entsprechendes Baugesuch einzureichen.

### **B.**

Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ am 6. August 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 15. Dezember 2014 ab und präzisierte die Wiederherstellungsanordnung.

### **C.**

Gegen den Entscheid der BVE hat A. \_\_\_\_\_ am 14. Januar 2015 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, dieser sei aufzuheben und das Baugesuch vom 11./12. November 2013 sei antragsgemäss zu bewilligen. Die EG Bern stellt in ihrer Beschwerdeantwort vom 30. Januar 2015 keinen Antrag, weist aber darauf hin, dass bei einer Wiederherstellung nun keine neuen, zusätzlichen Kosten für ein Provisorium bis zum Anschluss an das Fernwärmenetz mehr entstehen würden. Die BVE beantragt mit Vernehmlassung vom 22. Januar 2015 die Abweisung der Beschwerde.

Mit Verfügung vom 31. März 2015 hat der Instruktionsrichter bei der EG Bern weitere Unterlagen eingeholt, namentlich betreffend die Planung Ausserholligen III. A. \_\_\_\_\_ hat sich am 1. Mai 2015 dazu geäußert. Die EG Bern und die BVE haben am 28. bzw. 29. Mai 2015 zur Eingabe von A. \_\_\_\_\_ Stellung genommen, wobei die Gemeinde nunmehr die Abweisung der Beschwerde beantragt. Die weiteren Verfahrensbeteiligten haben an ihren Rechtsbegehren festgehalten.

### **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 (vgl. auch Art. 40 Abs. 5 und Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). 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 BauG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

## **2.**

**2.1** Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinn von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 Abs. 1 BauG). Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften können gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (Art. 26 Abs. 1 BauG). Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (sog. Besitzstandsgarantie; Art. 3 Abs. 1 und 2 BauG).

**2.2** Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildet der im November 2013 erfolgte Ersatz eines defekten Ölheizkessels und der Einbau einer neuen Abgasleitung für die Liegenschaft B. \_\_\_strasse 3 \_\_\_-3 \_\_\_ b im Perimeter der ÜO Ausserholligen III. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in den 1970er-Jahren erbaut; es umfasst zwei Stockwerke mit Büroräumen und acht Stockwerke mit Wohnungen. Die Ölheizung mit zwei Heizkesseln stammt aus dem Jahr 1998 (act. 3B pag. 34, 3A pag. 30). Die ÜO Ausserholligen III wurde am 29. November 2007 vom Stadtrat beschlossen und am 17. Juli 2008 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigt (act. 7A2).

**2.3** Das RSA und die BVE haben die beantragte Bewilligung verweigert mit der Begründung, der Ersatz des Heizkessels verstosse gegen Art. 1 der Überbauungsvorschriften (ÜV) der ÜO Ausserholligen III. Die Vorschrift

erlaube nur erneuerbare Energien sowie den Anschluss an das Erdgas- oder Fernwärmenetz; Ölheizungen seien deshalb nicht zulässig. Der Ersatz des Heizkessels werde nicht mehr von der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG erfasst. Eine Ausnahmegewilligung könne nicht erteilt werden, da der desolante Zustand des Heizkessels bekannt und dessen Ersatz absehbar gewesen sei. Daran ändere nichts, dass ein Fernwärmeanschluss zu jenem Zeitpunkt noch nicht verfügbar gewesen sei. Während der zu überbrückenden Zeit bis zur Fernwärmelieferung – d.h. in den Heizperioden 2013/14 und 2014/15 – hätte die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Gebäudes problemlos mittels einer mobilen Heizzentrale als Provisorium sichergestellt werden können.

**2.4** Die Beschwerdeführerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, Art. 1 ÜV erfasse nur neue Gebäude und sei auf bestehende Bauten und Anlagen nicht anwendbar. Der Ersatz des Heizkessels fiel im Übrigen unter die Besitzstandsgarantie. Zudem habe Art. 1 ÜV im November 2013 keine Rechtswirkungen entfalten können, da ein Anschluss an das Erdgasnetz in diesem Zeitpunkt nicht mehr angeboten worden und ein Anschluss an das Fernwärmenetz frühestens auf Ende 2015 in Aussicht gestellt worden sei. Für die Liegenschaft mit 96 Wohnungen, Büroräumen und einem Restaurant hätte eine Überbrückung mittels eines mobilen Heizprovisoriums zu Mehrkosten von mindestens Fr. 200'000.-- geführt, was nicht zumutbar sei, zumal die Beschwerdeführerin an der Nichterfüllbarkeit der ÜO kein Verschulden treffe. Dies rechtfertige zumindest die Erteilung einer Ausnahmegewilligung.

### **3.**

#### **3.1** Art. 1 ÜV mit dem Randtitel «Energie» bestimmt Folgendes:

Sofern die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung nicht mit erneuerbaren Energien oder Wärmepumpen betrieben werden, sind sie an das Gasnetz oder Fernwärmenetz anzuschliessen.

Umstritten ist zunächst, ob diese Regelung auf den Ersatz des Heizkessels in der Liegenschaft der Beschwerdeführerin anwendbar ist. Die Gemeinde bejaht dies unter Hinweis darauf, dass die Bestimmung obsolet wäre, wenn

sie auf bestehende Bauten keine Anwendung fände, da das Gebiet der ÜO Ausserholligen III weitgehend überbaut sei. Die Beschwerdeführerin bestreitet die Anwendbarkeit von Art. 1 ÜV; sie verweist auf die Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 24. Februar 2008 betreffend die Zonenplanänderung Ausserholligen III, gemäss welcher *neue Gebäude* mit erneuerbaren Energien oder Wärmepumpen zu beheizen oder an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen sind.

**3.2** Im Rahmen der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 20a Abs. 1 VRPG) ist vorab das Verhältnis von Art. 1 ÜV zum kantonalen Energierecht zu klären. Art. 66 Abs. 3 der Kantonsverfassung vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1) berechtigt und verpflichtet die Justizbehörden, die dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegenden kantonalen Erlasse – worunter auch die kommunalen Reglemente und Verordnungen zu verstehen sind (BVR 2014 S. 14 E. 3.1) – auf ihre Rechts- und Verfassungskonformität zu überprüfen (konkrete oder akzessorische Normenkontrolle). Zwar ist die akzessorische Überprüfung von Vorschriften, die Bestandteil eines (Sonder-)Nutzungsplans bilden, bei deren späterer Anwendung im Baubewilligungsverfahren nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Dies gilt jedoch nur für Bauvorschriften, die dazu dienen, Art, Natur und Umfang der im Zonenplan kartografisch dargestellten Nutzungen zu umschreiben, d.h. die an Stelle einer Planlegende stehen und mit dem Zonenplan ein untrennbares Ganzes bilden (BGE 116 Ia 207 E. 3; BGer 1P.771/773/2001 vom 5.5.2003, in ZBI 2004 S. 111 E. 7.3; BGer 1P.193/195/1997 vom 5.9.1997, in ZBI 1999 S. 218 E. 3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 35-35c N. 2 Bst. b, Art. 60 N. 9 f.), was auf Art. 1 ÜV kaum zutrifft. Wie es sich damit verhält, kann aber letztlich offenbleiben. Die akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen ist jedenfalls dann zulässig, wenn sich die gesetzlichen Voraussetzungen seit dem Planerlass derart geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der planerischen Beschränkung dahingefallen sein könnte (BGE 127 I 103 E. 6b). Eine solche Änderung besteht im neuen Kantonalen Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741,1), das am 1. Januar 2012 in Kraft getreten ist. Art. 1 ÜV ist daher in jedem Fall auf seine Vereinbarkeit mit diesem Gesetz zu überprüfen.

**3.3** Ergibt die vorfrageweise Prüfung, dass kantonale bzw. kommunale Erlasse höherrangigem Recht widersprechen, sind sie nicht anzuwenden und der gestützt auf sie ergangene Entscheid (Anwendungsakt) ist aufzuheben (BVR 2014 S. 535 E. 2.1, 14 E. 3.1; 2008 S. 284 E. 5.2, 2005 S. 97 E. 5.1). Entsprechend dem Grundsatz der Normerhaltung bei der abstrakten Kontrolle von kommunalen Erlassen ist auch im Rahmen der konkreten Normenkontrolle die verfassungs- oder gesetzeskonforme Auslegung einer Nichtanwendung vorzuziehen (BVR 2005 S. 97 E. 5.2; VGE 2011/41 vom 29.11.2011, E. 5.1 [bestätigt durch BGer 2C\_61/2012 vom 2.6.2012, publ. in BVR 2012 S. 508]). Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Norm in vertretbarer Weise einer verfassungs- und gesetzeskonformen Auslegung zugänglich ist, ist grundsätzlich vom Wortlaut der Bestimmung auszugehen. Der klare Sinn einer Norm darf nicht durch eine rechtskonforme Auslegung beiseite geschoben werden. Weist hingegen eine Bestimmung eine Lücke auf oder lässt sie den rechtsanwendenden Behörden einen weiten Ermessensspielraum, so ist eine verfassungs- und gesetzeskonforme Auslegung zulässig und notwendig (BVR 2005 S. 97 E. 5.3; VGE 2010/430 vom 29.3.2012, in ZBI 2012 S. 378 E. 4.1).

**3.4** Gemäss dem alten Energiegesetz des Kantons Bern vom 14. Mai 1981 (aEnG; GS 1981 S. 115; in Kraft bis 31.12.2011) konnten die Gemeinden zur Förderung des Ersatzes von Heizöl durch Gas und Fernwärme durch Gemeindebauvorschriften für ihr Versorgungsgebiet oder einzelne Teile davon den Anschluss aller Gebäude an das Gas- oder Fernwärmeversorgungsnetz vorschreiben (Art. 11 Abs. 2 Bst. b aEnG), wobei damit noch keine Bezugspflicht verbunden war. Zum Bezug von Gas oder Fernwärme für Heizung und Warmwasseraufbereitung verpflichten konnten sie für Neubauten ganz allgemein (Art. 11 Abs. 2 Bst. c aEnG) und beim Ersatz von Anlagen oder wesentlicher Teile davon in bestehenden Bauten, soweit nicht wesentlich höhere Kosten zu erwarten waren (Art. 11 Abs. 2 Bst. d aEnG; zum Ganzen Peter M. Keller, Umwelt- und Energierecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 1. Aufl. 2008, S. 539 ff., 570 N. 84; Fritz Kilchenmann, Handkommentar zum Energiegesetz des Kantons Bern, 1983, Art. 11 N. 69 f.). In diesen Fällen konnten die Gemeinden eine eigentliche Abnahmepflicht vorsehen (Vortrag der Direktion für

Verkehr, Energie- und Wasserwirtschaft betreffend Energiegesetz, in Tagblatt des Grossen Rates 1981, Beilage 5, S. 9).

**3.5** Nach dem KEnG (in Kraft seit 1.1.2012) können die Gemeinden für ihr ganzes Gebiet oder Teile davon in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen die Verpflichtung einführen, bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen (Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG). Die Aufzählung der möglichen Gemeinderegelungen in Art. 13 Abs. 1 KEnG ist abschliessend. Andere Vorschriften zur Energieversorgung, so z.B. eine Verpflichtung zum Anschluss an das Erdgasverteilnetz, dürfen die Gemeinden nicht erlassen (Vortrag des Regierungsrats zum Kantonalen Energiegesetz, in Tagblatt des Grossen Rates 2009, Beilage 33 [nachfolgend: Vortrag KEnG], S. 11, Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 1; Heidi Walther Zbinden, Das neue Energiegesetz des Kantons Bern, Teil I, in KPG-Bulletin 3/2010 S. 74 ff., 82). Im Unterschied zum aEnG besteht für leitungsgebundene Energie mit Ausnahme von Elektrizität (Fernwärme, Fernkälte und Gas) keine allgemeine gesetzliche Lieferungspflicht mehr. Sieht allerdings die Gemeinde eine Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz vor, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen nach Massgabe der verfügbaren Energiemenge verpflichtet, den Haushalten und Betrieben des Gebiets die benötigte Fernwärme zu liefern (Art. 13 Abs. 2 KEnG; zum Ganzen Peter M. Keller, Umwelt- und Energierecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl. 2013, S. 593 ff., 627 f., N. 86 f. und 92). Der Begriff des Umbaus wird in Art. 1 Abs. 3 der Kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111) umschrieben als bauliche Veränderung von Gebäuden und Gebäudeteilen, wenn dadurch die Energienutzung beeinflusst wird. Als Umnutzung gilt gemäss Art. 1 Abs. 4 KEnV jede Änderung der Standardnutzung gemäss den einschlägigen technischen Normen, die eine Änderung der Temperaturdifferenz in der thermischen Gebäudehülle bewirkt. Die Begriffe unterscheiden sich demnach von denjenigen gemäss BauG (vgl. dazu auch Votum Kommissionspräsident Kneubühler in der ersten Lesung des KEnG [Tagblatt des Grossen Rates 2009, S. 1179]).

**3.6** Art. 70 Abs. 3 KEnG enthält eine Übergangsbestimmung für Gemeindevorschriften, die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichten, ihr Gebäude an ein Erdgasversorgungsnetz anzuschliessen; diese Vorschriften sind nach zehn Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr anwendbar. Eine entsprechende Übergangsbestimmung für die Fernwärmeversorgung besteht nicht. Gemäss den Materialien können die Gemeinden auch unter dem neuen Recht vorschreiben, dass in einem bestimmten Quartier alle Gebäude, die beheizt werden oder Warmwasser benötigen, an ein Fernwärmeverteilstromnetz angeschlossen werden müssen (Vortrag KEnG, S. 11, Erläuterungen zu Art. 13 Abs. 1 Bst. a). Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG umfasst jedoch ausdrücklich nur Neubauten, Umbauten und Umnutzungen; nur in diesen Fällen kann zum Bezug von Fernwärme verpflichtet werden. Hingegen besteht der Vorbehalt zumutbarer Mehrkosten beim Ersatz von Anlagen nicht mehr (vorne E. 3.4).

**3.7** Die beantragte Bewilligung für den Ersatz des Ölheizkessels kann nur dann mit der Begründung verweigert werden, es habe ein Anschluss an das Fernwärmenetz zu erfolgen, wenn für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin eine rechtmässige Anschluss- und Bezugspflicht für Fernwärme besteht. Der Wortlaut von Art. 1 ÜV bestimmt nicht, in welchen Fällen und zu welchem Zeitpunkt ein Anschluss an das Fernwärmenetz zu erfolgen hat. Die Bestimmung ist daher im Einklang mit dem übergeordneten Recht auszulegen (vorne E. 3.3). Art. 1 ÜV wurde unter der Geltung des aEnG erlassen. Damals konnten die Gemeinden generell den Anschluss an das Gas- oder Fernwärmenetz vorsehen; den Bezug dieser Energieformen konnten sie aber in bestehenden Gebäuden nur beim Ersatz von Anlagen vorsehen, und auch dann nur, soweit nicht wesentlich höhere Kosten zu erwarten waren. Ob die Anschlusspflicht auch eine Bezugspflicht umfasst, geht aus Art. 1 ÜV nicht hervor. Eine Bezugspflicht setzt zudem Lieferbereitschaft voraus; im konkreten Fall war ein Fernwärmeanschluss im Zeitpunkt des Ersatzes jedoch unbestrittenermassen noch nicht verfügbar und hätte frühestens im Jahr 2015 erfolgen können (act. 3B pag. 44, 60). Ein Provisorium in Form einer mobilen Heizanlage, wie von den Vorinstanzen vorgeschlagen, hätte zu Mehrkosten geführt, deren Zumutbarkeit fraglich ist. Wie es sich damit im Einzelnen verhält und ob der Ersatz des einen Heizkessels dem Ersatz der Heizanlage oder wesentlicher Teile davon ge-

mäss Art. 11 Abs. 2 Bst. d aEnG gleichkommt, braucht indessen nicht weiter geprüft zu werden. Denn seit 1. Januar 2012 sieht das KEnG die Möglichkeit einer Verpflichtung zum Anschluss bestehender Gebäude an das Fernwärmenetz nur noch im Fall des Umbaus oder der Umnutzung vor und schliesst weitere kommunale Vorschriften betreffend Anschlusspflicht aus (vorne E. 3.5). Art. 1 ÜV ist im Licht dieser Bestimmung zu interpretieren, zumal das KEnG für den Anschluss an das Fernwärmenetz keine Übergangsbestimmung vorsieht und zwingendes kantonales Recht entgegenstehendem kommunalem Recht auch dann vorgeht, wenn es nicht direkt anwendbar ist und von den Gemeinden in das kommunale Recht umgesetzt werden muss (vgl. BVR 2000 S. 221 E. 2c/bb). Der in Art. 1 ÜV vorgesehene Anschluss an das Fernwärmenetz kann daher bei bestehenden Gebäuden nur verlangt werden, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird. Der Ersatz des Ölheizkessels fällt weder unter den Begriff des Umbaus gemäss Art. 1 Abs. 3 KEnV noch unter denjenigen der Umnutzung gemäss Art. 1 Abs. 4 KEnV, zumal dadurch die Energienutzung nicht beeinflusst wird. Damit löst er keine Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz aus. Die beantragte Bewilligung für den Ersatz des Ölheizkessels kann deshalb nicht in Anwendung von Art. 1 ÜV verweigert werden, und es erübrigt sich die Prüfung einer Ausnahmegewilligung. Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle nicht stand und ist aufzuheben.

**3.8** Der Regierungsstatthalter hat das Baugesuch in Anwendung von Art. 24 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) ohne Publikation abgewiesen. Er hat darauf verzichtet, das Vorhaben insgesamt auf seine Rechtmässigkeit zu prüfen. Das Verwaltungsgericht kann die beantragte Bewilligung daher nicht erteilen; vielmehr sind die Akten an das RSA Bern-Mittelland zurückzuweisen zur Fortsetzung des Bewilligungsverfahrens. Die Beschwerde ist in diesem Sinn gutzuheissen. Soweit weitergehend ist sie abzuweisen.

#### **4.**

**4.1** Bei diesem Ausgang des Verfahrens dringt die Beschwerdeführerin mit ihrem Rechtsmittel nur teilweise durch. Nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts ist indes im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung – wie hier – noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann (Praxisfestlegung der erweiterten Abteilungskonferenz vom 24.3.2015 zur Kostenpflicht bei Rückweisungsentscheiden). Demnach ist die Beschwerdeführerin für die Kostenverlegung als vollständig obsiegend zu betrachten und sind für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht keine Kosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG).

**4.2** Die Gemeinde ist als Baupolizeibehörde im Wiederherstellungsverfahren notwendige Partei, auch wenn der Regierungsstatthalter die baupolizeiliche Massnahme angeordnet hat. Sie hat daher der obsiegenden Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG; vgl. BVR 2015 S. 541 E. 8.1, 2012 S. 424 E. 5.4; Praxisfestlegung der erweiterten Abteilungskonferenz vom 24.3.2015 zur Parteistellung des Gemeinwesens und zu deren Kostenfolgen).

**4.3** Die vorinstanzlichen Kosten sind nach denselben Grundsätzen neu zu verlegen.

#### **5.**

Gegen das vorliegende Urteil steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (vgl. BGE 135 II 30 E. 1.3, 133 V 477 E. 4.2), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind.

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 15. Dezember 2014 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zurückgewiesen wird. Soweit weitergehend wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Für die Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern werden keine Kosten erhoben.
3. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten für die Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, gerichtlich bestimmt auf insgesamt Fr. 9'312.20 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - der Beschwerdeführerin
  - der Einwohnergemeinde Bern
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
  - dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**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.