

100.2024.318U  
STE/WUV/SRE

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 26. Mai 2025**

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Wüthrich

Miteigentümergeinschaft F. \_\_\_\_\_ strasse ..., Bern, bestehend aus:

1. **A.** \_\_\_\_\_
  2. **B.** \_\_\_\_\_
  3. **C.** \_\_\_\_\_
  4. **D.** \_\_\_\_\_
  5. **E.** \_\_\_\_\_
- alle p.A. ...

Beschwerdeführende

gegen

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

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

betreffend Baubewilligung; Umbauarbeiten an denkmalgeschützter  
Liegenschaft (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern  
vom 18. September 2024; BVD 110/2023/200)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ sowie E.\_\_\_\_\_ sind Miteigentümerinnen und Miteigentümer des Grundstücks Bern 1\_\_\_\_\_ (G.\_\_\_\_\_/H.\_\_\_\_\_) Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_. Das Wohnhaus auf dieser Parzelle gehört zu einer neunteiligen Blockrandbebauung aus dem Jahr 1897, die im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswertes Baudenkmal eingetragen ist und Teil der Baugruppe «I.\_\_\_\_\_» bildet. Am 2. August 2022 reichten die Miteigentümerinnen und Miteigentümer bei der Einwohnergemeinde (EG) Bern ein Baugesuch ein für den bereits ausgeführten Ersatz der Gastherme durch eine neue Gasheizung, für den Umbau des Küchenfensters und des Fensters des daneben liegenden Zimmers (Zimmer 3) zu Fenstertüren mit je einem neuen Treppenabgang in den Hofbereich sowie für den Durchbruch der die beiden Räume trennenden Wand. Mit Gesamtentscheid vom 29. November 2023 bewilligte die EG Bern den Heizungsersatz nachträglich. Die Baubewilligung für den Umbau der beiden Fenster, den Wanddurchbruch und den Bau der Treppenabgänge verweigerte sie hingegen (Bauabschlag).

### **B.**

Gegen den Bauabschlag erhoben die Miteigentümerinnen und Miteigentümer Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD; Eingang am 29.12.2023). Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 18. September 2024 ab, soweit sie darauf eintrat. Gleichzeitig korrigierte sie das Dispositiv des Gesamtentscheids der EG Bern von Amtes wegen und beschränkte den Bauabschlag auf den Umbau des Fensters von Zimmer 3 zu einer Fenstertüre mit Treppenabgang in den Hof; für den analogen Umbau des Küchenfensters sowie den Wanddurchbruch zwischen der Küche und dem Zimmer 3 verfügte sie hingegen Nichteintreten auf das Baugesuch.

**C.**

Dagegen haben die Miteigentümerinnen und Miteigentümer am 17. Oktober 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den folgenden Anträgen:

« Wir beantragen:

- a) den Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18.9.2024 aufzuheben;
- b) dass die im Verfahren genannten Sachverhalte untersucht werden – oder anzuordnen ist, dass mit der Untersuchung die dafür zuständige Behörde beauftragt wird;
- c) unser(e) Schreiben zu überprüfen und allenfalls anzuordnen, dass deren Inhalten Beachtung geschenkt wird;
- d) dass entschieden, oder angeordnet wird zu entscheiden, ob die Grenzhecke zur Liegenschaft der J. \_\_\_\_\_ AG gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes aus denkmalpflegerischen Überlegungen nun geschützt ist – oder nicht. So dass diesbezüglich verbindlich Rechtssicherheit entsteht;
- e) eine Neuurteilung der beantragten baulichen Veränderungen. Es sollte entschieden werden, ob die Änderung der Fenster, der Wanddurchbruch zwischen der Küche und dem angrenzenden Zimmer, sowie die Treppenstufen vor den Fenstern – ob aus denkmalpflegerischen oder ästhetischen Gründen – aus rechtlicher Sicht bewilligt werden können, resp. diese zu bewilligen;
- f) zu beurteilen, ob die Denkmalpflege im konkreten Fall berechtigt ist, zur Renovation (Bodenplättli, der Kucheneinbauten, sowie Details zu Bodenanschlüssen und des Holzwerks) des schon heute nicht mehr originalen Zustands des Innenausbaus der Küche und des Zimmers 3, Stellung zu nehmen;
- g) zu untersuchen, ob das Rechtsamt, oder Frau K. \_\_\_\_\_ widersprüchlich, oder sogar rechtswidrig gehandelt hat;
- h) zu überprüfen, ob die auferlegte Verfahrensgebühr für den Entscheid des BVD vom 18.9.2024 angemessen ist, resp. gegebenenfalls diese aufzuheben oder zu reduzieren;
- i) zu überprüfen, ob die durch das Bauinspektorat in Rechnung gestellten zusätzlichen Kosten von CHF 300.- (wegen angeblicher Vervollständigung der Unterlagen) begründet sind – und, wenn nicht – diese aufzuheben;
- j) zu überprüfen, resp. zu entscheiden, ob die Vorschläge zu einem Kompromiss gemäss «18» und «19» dazu führen könnten, die kontroverse Situation zu deblockieren.»

Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 5. Dezember 2024 auf Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei. Die EG Bern hat mit Eingabe vom 6. Dezember 2024 auf ihren Entscheid und die Vorakten verwiesen und im Übrigen auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Miteigentümerinnen und Miteigentümer haben am 20. Januar 2025 eine Replik einge-

reicht und an ihren Rechtsbegehren festgehalten. Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich dazu nicht mehr geäußert.

## **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 Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Baugesuchstellende durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben 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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind grundsätzlich eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist – unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach – einzutreten (vgl. aber auch hinten E. 5.2).

**1.2** Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Ausgangspunkt für dessen Bestimmung bildet die angefochtene Verfügung bzw. der angefochtene Entscheid, das sog. Anfechtungsobjekt. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor, d.h. der Streitgegenstand kann nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz geregelt hat. Die Partei legt mit ihren innert Beschwerdefrist vorgebrachten Anträgen fest, welche Anordnungen sie anfechtet und inwieweit das Rechtsverhältnis strittig und zu überprüfen ist (BVR 2020 S. 59 E. 2.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 5 sowie Art. 72 N. 12).

**1.2.1** Angefochten ist der Entscheid der BVD vom 18. September 2024 betreffend den Bauabschlag für den Umbau des Fensters von Zimmer 3 zu einer Fenstertüre mit Treppenabgang in den Hofbereich sowie das Nichteintreten auf das Baugesuch für den analogen Umbau des Küchenfensters so-

wie den Wanddurchbruch zwischen der Küche und dem Zimmer 3. Der Streitgegenstand ist auf diese Themen beschränkt. In Bezug auf das Nicht-eintreten hat sich die BVD zudem ausschliesslich zur Frage geäussert, ob die EG Bern zu Recht zum Schluss gekommen ist, das Baugesuch sei formell mangelhaft; sie hat damit keine materielle Beurteilung vorgenommen. Prozessthema im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist in diesem Punkt daher nur, ob die BVD zu Recht keinen Sachentscheid gefällt hat (BVR 2021 S. 558 E. 1.2, 2017 S. 459 E. 2.3; VGE 2023/135 vom 11.8.2023 E. 1.2; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 45).

**1.2.2** Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Neuurteilung der beantragten baulichen Veränderungen (Rechtsbegehren Bst. a und e; vorne Bst. C). In Bezug auf den Bauabschlag für den Umbau des Fensters von Zimmer 3 geht der zweite Antrag im ersten auf und es kommt ihm keine eigenständige Bedeutung zu. Soweit sich der Antrag um materielle Neuurteilung hingegen auf das Nicht-eintreten für den analogen Umbau des Küchenfensters bezieht, liegt er ausserhalb des Streitgegenstands (vgl. E. 1.2.1 hiervor) und es ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Gleich verhält es sich mit dem Rechtsbegehren Bst. f (vorne Bst. C), mit dem die Beschwerdeführenden beantragen, es sei zu beurteilen, ob die Denkmalpflege «im konkreten Fall berechtigt ist, zur Renovation (Bodenplättli, der Kucheneinbauten sowie Details zu Bodenschlüssen und des Holzwerks) des schon heute nicht mehr originalen Zustands des Innenausbaus der Küche und des Zimmers 3 Stellung zu nehmen», soweit sich dieses auf den geplanten Wanddurchbruch bezieht.

**1.2.3** Soweit die Beschwerdeführenden weiter beantragen, es sei über den Schutzstatus der Hecke auf der Grenze zur Parzelle Bern 1\_\_\_\_\_ (G.\_\_\_\_\_/H.\_\_\_\_\_) Gbbl. Nr. 3\_\_\_\_\_ zu entscheiden bzw. ein Entscheid anzuordnen (Rechtsbegehren Bst. d; vorne Bst. C), betrifft das Begehren ein baupolizeiliches Verfahren, das der Beschwerdeführer 1 mit einer Anzeige bei der EG Bern eingeleitet hat (Akten BVD pag. 91); es geht über den – vorne in E. 1.2.1 skizzierten – Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens hinaus, weshalb insofern auf die Beschwerde ebenfalls nicht einzutreten ist. Aus dem gleichen Grund musste sich auch die Vorinstanz nicht

näher mit dieser Angelegenheit befassen (vgl. angefochtener Entscheid E. 2b). Die Beschwerdeführenden zeigen nicht auf, weshalb der angefochtene Entscheid in diesem Punkt falsch sein soll (Art. 32 Abs. 2 VRPG).

**1.2.4** Ausserhalb des Streitgegenstands liegen sodann die Anträge der Beschwerdeführenden, soweit diese eine Untersuchung des Verhaltens von Mitarbeitenden des Bauinspektorats der EG Bern sowie des Rechtsamts der BVD verlangen (Rechtsbegehren Bst. b, c und g; vorne Bst. C). Im Übrigen wäre das Verwaltungsgericht für die Beurteilung von aufsichtsrechtlichen Anzeigen gegen die Gemeinde und das Rechtsamt der BVD ohnehin nicht zuständig. Auf die Beschwerde ist insoweit ebenfalls nicht einzutreten. Der in diesem Zusammenhang gestellte Beweis Antrag auf Befragung eines wissenschaftlichen Mitarbeiters der BVD (Beschwerde S. 6) bezieht sich damit auf einen Sachverhalt, der ausserhalb des Streitgegenstands liegt. Das Untersuchungsprinzip (Art. 18 Abs. 1 VRPG) gilt aber nur innerhalb des Verfahrens- bzw. Streitgegenstands. Zu ermitteln ist daher nur der Sachverhalt, der zum Streitgegenstand gehört. Tatsachen, die ausserhalb dieses Rahmens liegen, müssen nicht abgeklärt und nicht in die Beweisführung einbezogen werden (Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 3 mit Verweis auf BGE 129 V 450 E. 3.2, 117 V 282 E. 4a; BVR 2012 S. 252 E. 3.3.1; Markus Berger, Sachverhaltsermittlung im ursprünglichen Verwaltungsverfahren und im Verwaltungsprozess, in BVR 2014 S. 550 ff., 562 ff.).

**1.3** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

## **2.**

Zu prüfen ist zunächst, ob die BVD zu Recht zum Schluss gekommen ist, dass die EG Bern auf das Baugesuch für den Umbau des Küchenfensters zu einer Fenstertüre mit Treppenabgang in den Hofbereich sowie den Wanddurchbruch zwischen der Küche und dem Zimmer 3 nicht hätte eintreten dürfen.

**2.1** Die Vorinstanz hat erwogen, das Baugesuch der Beschwerdeführenden sei formell mangelhaft; es fehle u.a. ein detaillierter Projektbeschreibung,

eine Visualisierung sowie die Bezeichnung der Materialien. Der Plan «Renovation Liegenschaft F.\_\_\_\_\_strasse ..., ... Bern» (Akten Gemeinde pag. 101) zeige den Grundriss des Erdgeschosses und den geplanten Wanddurchbruch zwischen der Küche und dem Zimmer 3; allerdings sei keine Seitenansicht vorhanden, sodass die Höhe und die Form des geplanten Durchbruchs nicht bekannt seien. Ebenso sei unklar, wie der Übergang zwischen der Küche und dem Zimmer 3 materialisiert werde. Auf dem Situationsplan (Akten Gemeinde pag. 98) sei der geplante Treppenabgang in den Hof mit einer Breite von 3,8 m und einer Tiefe von 0,95 m vermassst. Demgegenüber ergebe sich aus dem Plan «F.\_\_\_\_\_strasse ..., ... Bern, Hofseite» (Akten Gemeinde pag. 103) eine Treppenbreite von 3,45 m. Angesichts dieser widersprüchlichen Angaben seien die genauen Masse der Treppe nicht bekannt. Zudem bleibe aufgrund der Angaben der Beschwerdeführenden unklar, ob die Treppe zwei oder drei Stufen aufweisen werde. Unklar sei weiter, ob die geplanten Fenstertüren auf der ganzen Höhe verglast werden oder nur im oberen Bereich. Dies beeinflusse die Optik der Baute und sei daher aus denkmalpflegerischer Sicht von Bedeutung. Schliesslich fehle ein Umgebungsgestaltungsplan, aus dem die Gestaltung des Aussenraums zusammen mit der Treppe hervorgehe. Ein solcher sei erforderlich, da es sich beim Gebäude der Beschwerdeführenden um ein Baudenkmal handle und sich der Schutzzumfang – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden – nicht nur auf die Vorderseite an der F.\_\_\_\_\_strasse, sondern auf das ganze Gebäude beziehe (angefochtener Entscheid E. 3e). Im Ergebnis seien die Unterlagen unvollständig und teilweise widersprüchlich, weshalb eine abschliessende Beurteilung des Bauvorhabens nicht möglich sei. Die EG Bern habe das Baugesuch somit zu Recht zur Verbesserung und Vervollständigung der Unterlagen zurückgewiesen. Nachdem die Beschwerdeführenden dieser Aufforderung innert Frist nicht bzw. nicht genügend nachgekommen seien, hätte die EG Bern indes für den Umbau des Küchenfensters zu einer Fenstertüre mit Treppenabgang in den Hofbereich sowie den Wanddurchbruch zwischen der Küche und dem Zimmer 3 nicht den Bauabschlag erteilen, sondern auf das Baugesuch (teilweise) nicht eintreten sollen; der Bauentscheid sei entsprechend zu korrigieren (angefochtener Entscheid E. 3f).

**2.2** Die Beschwerdeführenden bringen dagegen zusammengefasst vor, sie hätten alle für die Prüfung des Baugesuchs notwendigen Unterlagen eingereicht. Das Bauvorhaben sei von untergeordneter Bedeutung und mit den eingereichten Plänen hinreichend umschrieben worden. Dementsprechend habe das Bauinspektorat auch keine Nachbesserung verlangt (Beschwerde S. 6, 8, 10 f.). Hinzu komme, dass der Umbau des Küchenfensters zu einer Fenstertüre und der Wanddurchbruch zwischen der Küche und dem Zimmer im 1. Stock bereits vor 25 Jahre bewilligt worden seien (Beschwerde S. 10).

**2.3** Wie bereits die BVD zutreffend ausgeführt hat, hat das Baugesuch das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind mittels Situationsplan und Projektplänen darzustellen (Art. 34 f. BauG, Art. 10-14 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; BVR 2023 S. 25 [VGE 2021/161/162 vom 11.10.2022] nicht publ. E. 3.2.2; VGE 2016/82 vom 6.4.2017 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 34/34a N. 4 f.). Ein Umgebungsgestaltungsplan ist u.a. einzureichen, wenn das Bauvorhaben ein Baudenkmal betrifft (Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD). Werden Änderungen wie An-, Um- oder Erweiterungsbauten vorgenommen, muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen werden und welche neu erstellt werden sollen (Art. 14 Abs. 4 BewD). Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann bewilligt und rechtskräftig werden; schematische Darstellungen genügen nicht (BGer 1C\_148/2011 vom 28.7.2011 E. 3.3; VGE 2016/345 vom 23.5.2017 E. 2.3).

**2.4** Die Beschwerdeführenden haben einen Situationsplan, einen Grundrissplan (Keller und Wohnung Parterre) sowie zwei Fassadenpläne der Hofseite eingereicht (Akten Gemeinde pag. 98 ff.). Ein Umgebungsgestaltungsplan wurde dem Baugesuch nicht beigelegt. Der Situationsplan zeigt den geplanten Treppenabgang unter Angabe von Breite (3,8 m) und Tiefe (0,95 m); weitere Angaben zum Bauprojekt enthält er nicht (Akten Gemeinde pag. 98). Im Grundrissplan der Wohnung ist der Wanddurchbruch gelb eingezeichnet; weiter enthält dieser Plan rote Markierungen im Bereich der Fenster, jedoch ohne Angabe von Massen. Zum Verständnis des Bauvorhabens notwendige

Schnitte sind nicht vorhanden (Akten Gemeinde pag. 101). Dem Plan «F. \_\_\_\_\_ strasse ..., ... Bern, Fassade Hofseite (gem. Baubewilligung 99-0036)» lässt sich eine im Jahr 1999 bewilligte, in der Folge aber nicht ausgeführte Vergrößerung des Küchenfensters mit Treppenabgang in den Hofbereich entnehmen. Kennzeichnungen der geplanten Änderungen sind keine enthalten und die aktuell geplante Vergrößerung des Fensters von Zimmer 3 mit Treppenabgang fehlt (Akten Gemeinde pag. 102). Im vierten und letzten Plan im Massstab 1:50, welcher ebenfalls die Fassadenansicht der Hofseite zeigt (Akten Gemeinde pag. 103), ist die Fenstervergrößerung rot und gelb markiert; der zusätzlich geplante Treppenabgang von der Küche und vom Zimmer 3 in den Hofbereich ist hingegen in schwarzer Farbe dargestellt und weist eine Breite von 3,45 m auf, womit diesbezüglich ein Widerspruch zum Situationsplan besteht. Insgesamt lassen die farblichen Markierungen aufgrund der uneinheitlichen Verwendung und die nicht übereinstimmenden oder ganz fehlenden Massangaben keine verlässlichen Rückschlüsse auf die geplanten Änderungen zu. Die eingereichten Pläne genügen damit den Anforderungen an eine Baueingabe offensichtlich nicht. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass ein Umbau des Küchenfensters zu einer Fenstertüre mit Treppenabgang im Jahr 1999 bereits einmal bewilligt wurde. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, erlischt die Baubewilligung, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird, wobei die Baubewilligungsbehörde die Geltungsdauer um höchstens zwei Jahre verlängern kann (Art. 42 Abs. 2 und 3 BauG). Sinn dieser Befristung ist es, dass anschliessend neu geprüft werden muss, ob dem Bauvorhaben allenfalls veränderte sachliche oder rechtliche Verhältnisse entgegenstehen, wozu auch eine veränderte Rechtspraxis gehören kann (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 42 N. 7). Die Baubewilligung wurde den Beschwerdeführenden vor mehr als 25 Jahren erteilt und es wurde davon nicht Gebrauch gemacht; es versteht sich von selbst, dass das Bauvorhaben vor diesem Hintergrund einer neuen Prüfung unterzogen werden musste und ein Verweis auf die seinerzeitige Bewilligung den Anforderungen an ein Baugesuch nicht genügt. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden hat das Bauinspektorat der EG Bern die Mängel beanstandet und Gelegenheit zur Verbesserung gegeben (Akten Gemeinde pag. 45, 46, 65 f., 74, 78).

**2.5** Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, ein Umgebungsgestaltungsplan sei nicht erforderlich, da sich der Eintrag als schützenswerte Baute im Bauinventar der Stadt Bern nicht auf die hofseitige Fassade beziehe, ist ihnen entgegenzuhalten, dass ein Bauwerk nach den praktizierten Grundsätzen der Denkmalpflege grundsätzlich als Ganzes betrachtet wird, zu dem auch weniger bedeutungsvolle Teile gehören können (vgl. BGE 120 Ia 270 E. 4b; BGer 1P.79/2005 vom 13.9.2005, in ZBI 2007 S. 83 E. 4.3, 1C\_368/2019 vom 9.6.2020 E. 11.3, 1C\_514/2020 vom 5.5.2021 E. 6.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 2a). Das Haus der Beschwerdeführenden ist als Teil der neunteiligen Blockrandbebauung L. \_\_\_\_\_ strasse ..., ..., ... und ... sowie F. \_\_\_\_\_ strasse ...-... aus dem Jahr 1897, die ihrerseits zur Baugruppe «l. \_\_\_\_\_ » gehört, als schützenswertes Baudenkmal im Bauinventar der Stadt Bern (einsehbar unter <<https://bauinventar.bern.ch>>) eingetragen (sog. K-Objekt; vgl. vorne Bst. A). Dieser Schutzstatus gilt für das ganze Gebäude, auch wenn das Bauinventar die Hoffassaden im Unterschied zu den strassenseitigen Ansichten als äusserst schlicht beschreibt. Wie erwähnt ist ein Umgebungsgestaltungsplan für Baudenkmäler zudem ausdrücklich vorgeschrieben und – wie die Vorinstanz bereits ausgeführt hat – mit Blick auf die in den Hof führende Treppe unentbehrlich.

**2.6** Zusammengefasst ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die Baugesuchsunterlagen unvollständig waren und – trotz Gelegenheit zur Verbesserung – blieben. Der Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass die EG Bern deshalb auf das Baugesuch nicht hätte eintreten dürfen (Art. 18 Abs. 4 BewD), ist somit zuzustimmen; die BVD hat das Dispositiv des Gesamtentscheids der EG Bern vom 29. November 2023 folglich zu Recht angepasst.

### **3.**

Die Beschwerdeführenden rügen im Weiteren, die Vorinstanz habe dem Bauvorhaben in Bezug auf den Umbau des Fensters des Zimmers 3 mit Treppenabgang in den Hofbereich zu Unrecht den Bauabschlag erteilt.

**3.1** Die Vorinstanz hat die Bestätigung des Bauabschlags damit begründet, dass die Liegenschaft F. \_\_\_\_\_ strasse ... unbestrittenermassen ein herausragendes Objekt von kulturellem, historischem und ästhetischem Wert darstelle und deshalb im Grundsatz ungeschmälert erhalten werden müsse. Dies betreffe – entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden – alle Fassaden und den Innenraum der Liegenschaft. Eine Veränderung sei möglich, sofern dabei die unter Schutz gestellten Qualitäten der Liegenschaft erhalten bleiben. Die Hoffassade zeige auf jeder Etage drei gleich angeordnete Fenster, wodurch über alle Etagen hinweg durchgehend eine dreiachsige Fassadenstruktur entstehe. Der geplante Umbau des Fensters des Zimmers 3 im Erdgeschoss führe zu einer Veränderung dieser Fassadenansicht, indem die Fensterflucht im Erdgeschoss eine Abweichung von den anderen Etagen erfahren würde. Die städtische Denkmalpflege habe hierzu festgehalten, dass eine solche Abweichung die dreiachsige Fassadenstruktur massgeblich verunkläre. Die aufgrund der denkmalpflegerischen Aspekte nötigen Einschränkungen der Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführenden seien mit Blick auf die grundsätzlich bewilligungsfähigen Veränderungen des Küchenfensters und den Wanddurchbruch gering und zumutbar. Zudem hielt die Vorinstanz fest, dass die formellen Mängel des Baugesuchs (vgl. vorne E. 2) auch den Umbau des Fensters des Zimmers 3 mit Treppenabgang betreffen würden. Angesichts der offenkundigen materiellen Mängel sei allerdings korrekt, diesbezüglich den Bauabschlag zu erteilen (angefochtener Entscheid E. 4).

**3.2** Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die hofseitige Fassade werde vom Eintrag im Bauinventar nicht erfasst (Beschwerde S. 13 und 15), kann ihnen wie erwähnt nicht gefolgt werden; das Gebäude ist vielmehr als Ganzes ein schützenswertes Baudenkmal (vgl. vorne E. 2.5). Weiter bringen sie vor, die städtische Denkmalpflege habe die Fensteränderung im Zimmer 3 nicht aus Gründen des Denkmalschutzes, sondern aus «architektonisch/ästhetischen Überlegungen» abgelehnt, wozu diese nicht befugt sei (Beschwerde S. 10 f.). – Betrifft ein Baubewilligungsverfahren – wie hier – ein schützenswertes Baudenkmal, ist die zuständige kantonale Fachstelle obligatorisch beizuziehen (Art. 10c BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 17). Die Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern (BKD) kann die Aufgaben und Befugnisse der kantonalen Fachstelle für

Denkmalpflege Gemeinden mit einer eigenen geeigneten Fachstelle übertragen (Art. 36 Abs. 2 des Gesetzes vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege [Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41]). Mit Verfügung vom 10. Juni 2002 hat die BKD (damals noch Erziehungsdirektion [ERZ]) die denkmalpflegerischen Aufgaben und Kompetenzen der kantonalen Fachstelle für das Gemeindegebiet der Stadt Bern der städtischen Denkmalpflege übertragen (vgl. Art. 13 der kommunalen Verordnung vom 11. Dezember 2002 über die städtische Denkmalpflege [Denkmalpflegeverordnung, DPFV; SSSB 426.41]). Die städtische Denkmalpflege war somit – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden – zwingend beizuziehen. Indem diese ihre ablehnende Haltung mit der Struktur und damit mit ästhetischen Eigenheiten der Hoffassade begründete, hat sie sodann nicht ausserhalb ihres Fachbereichs argumentiert, zeichnen sich Baudenkmäler doch namentlich durch ihren ästhetischen Wert aus (Art. 10a Abs. 1 BauG). Soweit die Beschwerdeführenden bemängeln, dass die Kommission zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes (OLK) nicht beigezogen worden ist (Beschwerde S. 16 f.), übersehen sie sodann, dass diese im Baubewilligungsverfahren insbesondere nicht beigezogen wird, wenn das Bauvorhaben bereits von der kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist (Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG). Indem die EG Bern im Baubewilligungsverfahren auf den Beizug der OLK verzichtet hat, handelte sie somit gesetzmässig. Im Baubeschwerdeverfahren vor der BVD wäre der (zusätzliche) Einbezug der OLK zwar möglich gewesen (VGE 2023/287 vom 31.3.2025 E. 5.5.2, 2020/269 vom 20.12.2021 E. 6.5.1). Die BVD durfte aber darauf verzichten, wenn sie die vorhandenen Berichte als hinreichend erachtete (VGE 2019/161 vom 10.3.2021 E. 5.1.3, bestätigt durch BGer 1C\_180/2021 vom 19.8.2021 E. 8.3). Die BVD hat ausgeführt, sie habe auf den Beizug der OLK verzichtet, weil das zu beurteilende Bauvorhaben keine Fragen des Orts- und Landschaftsschutzes betreffe, sondern nur denkmalpflegerische Aspekte zu beurteilen seien. Angesichts der stimmigen Beurteilung durch die städtische Denkmalpflege bestehe kein Anlass, den Bericht ergänzen zu lassen, zumal die Beschwerdeführenden keine Unzulänglichkeiten der Beurteilung durch die städtische Denkmalpflege aufzuzeigen vermöchten (angefochtener Entscheid E. 5c). Diese Begründung überzeugt, so dass der Verzicht auf den Beizug der OLK nicht zu beanstanden ist.

**3.3** Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, dass die Vergrößerung des Fensters von Zimmer 3 und der Treppenabgang in den Hofbereich zur Aufwertung der Wohnqualität der Parterrewohnung notwendig und gestützt auf Art. 10b Abs. 1 BauG wie der seinerzeit bewilligte «Balkonturm» bewilligungsfähig seien (Beschwerde S. 14 ff.). – Baudenkmäler dürfen nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden; sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Ob ein Bauvorhaben ein Baudenkmal beeinträchtigt, hängt vom konkret definierten Schutzbedarf des jeweiligen Baudenkmals und den im Einzelfall verfolgten Schutzziele ab (BVR 2020 S. 380 E. 6.3). Es müssen die architektonischen Qualitäten des Gebäudes bzw. die Eigenschaften, die zu seiner Qualifizierung als schützenswertes Baudenkmal geführt haben, respektiert werden (BVR 2003 S. 169 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 5). Die städtische Denkmalpflege hat ihre ablehnende Haltung mit der dreiaxigen Fassadenstruktur der Hoffassade begründet, die durch die geplante Fenstervergrößerung im Zimmer 3 verunklärt würde. Dieser Hofzugang sei für eine bessere Wohnqualität in der Erdgeschosswohnung auch nicht erforderlich, da die Fenstervergrößerung in der Küche sowie der Wanddurchbruch zwischen Küche und Zimmer 3 grundsätzlich bewilligungsfähig seien. Für das Verwaltungsgericht besteht kein Anlass, die Einschätzung der städtischen Denkmalpflege in Zweifel zu ziehen. Das Verwaltungsgericht räumt Berichten von Fachbehörden, die über besondere Sach- und Fachkenntnisse verfügen, regelmässigen einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei deren Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung (vgl. BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 2004 S. 489 E. 4c, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2023/105 vom 15.10.2024 E. 6.4, 2018/202 vom 20.3.2019 E. 4.4; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 20). Die Ausführungen der städtischen Denkmalpflege sind zwar knapp, aber überzeugend. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts liegen Beschränkungen der Eigentumsgarantie, die dem Schutz von Baudenkmalern dienen, ganz allgemein im öffentlichen Interesse (BGE 135 I 176 E. 6.1 [Pra 98/2009 Nr. 117]; BGer 1C\_514/2020 vom 5.5.2021 E. 6.3, 1C\_656/2019 vom 3.11.2020 E. 4.1.4; BVR 2016 S. 105 E. 3.1, 2014 S. 251 E. 5.1; VGE 2020/366 vom 2.3.2022 E. 3.2). Beim Gebäude der Beschwerdeführenden handelt es sich um ein Baudenkmal der

höchsten Schutzkategorie «schützenswert». Die Hoffassade ist zwar schlicht, ihre denkmalpflegerische Bedeutung liegt aber in der über alle Geschosse vorhandenen dreiachsigen Struktur, die durch die Fenstervergrößerung im Zimmer 3 des Erdgeschosses – anders als durch den mittigen «Balkonturm» – beeinträchtigt würde. Soweit der direkte Zugang von der Erdgeschosswohnung in den Hof zeitgemässe Wohnbedürfnisse befriedigen soll, hat die städtische Denkmalpflege zudem signalisiert, dass sie diesen beim Küchenfenster, analog der Balkontüren in den Obergeschossen, als vertretbar erachtet (E-Mail vom 15.5.2023, Akten Gemeinde pag. 68); ein (zusätzlicher) Hofzugang vom Zimmer 3 aus ist für zeitgemässes Wohnen folglich auch nicht erforderlich. Der durch den Bauabschlag erfolgte Eingriff in die Rechtsstellung der Beschwerdeführenden wiegt im Vergleich zur Bedeutung der verfolgten öffentlichen Interessen bloss leicht und ist den Beschwerdeführenden zumutbar. Die Vorinstanz hat den Bauabschlag folglich zu Recht bestätigt.

#### **4.**

**4.1** Mit ihrem Rechtsbegehren Bst. j (vorne Bst. C) beantragen die Beschwerdeführenden sodann die Prüfung von «Kompromissvorschlägen». In erster Linie erklären sie sich bereit, in Abweichung vom ursprünglichen Baugesuch auf den Treppenabgang vor dem Fenster des Zimmers 3 zu verzichten. An der Fenstervergrößerung halten sie hingegen fest, wobei sie zur Absturzsicherung ein Geländer vorschlagen. Sofern dieser Vorschlag als nicht ausreichend erachtet werde, stellen die Beschwerdeführenden in Aussicht, das Projekt zu ergänzen und die Fenster in allen Stockwerken entsprechend zu vergrössern (Beschwerde S. 17 ff.).

**4.2** Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht sind Projektänderungen gemäss Art. 43 Abs. 4 BewD ausgeschlossen (Satz 1). Vorbehalten bleibt die Befugnis des Gerichts, die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu erledigen (Satz 2). Eine Rückweisung setzt grundsätzlich einen entsprechenden Antrag voraus (VGE 2016/292 vom 4.7.2017 E. 3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13b). Die Beschwerde-

führenden halten grundsätzlich an ihrem ursprünglichen Projekt fest und stellen für den Fall, dass dieses nicht bewilligungsfähig wäre, zwei Alternativen in Aussicht. Das Rechtsbegehren Bst.j ist damit als Eventualbegehren zu den Anträgen gemäss Bst. a und e (Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und Erteilung der Baubewilligung) zu verstehen. Eine Projektänderung kann grundsätzlich nicht in Form eines Eventualantrags zum Gegenstand des Verfahrens gemacht werden. Die Eigenheiten des Baubewilligungsverfahrens schliessen es aus, gleichzeitig zwei – oder gar drei – verschiedene Varianten eines Projekts prüfen zu lassen; eine Projektänderung tritt stets an die Stelle des ursprünglichen Projekts (BVR 2012 S. 463 E. 2.2, 1989 S. 400 E. 2b; VGE 2021/65 vom 19.10.2022 E. 4.4, 2018/187 vom 21.1.2019 E. 3.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c und 13d). Zeigt die Bauherrschaft hingegen in Form eines Eventualbegehrens die Bereitschaft, ihr Projekt vor der Vorinstanz anzupassen, wird nicht vor Verwaltungsgericht eine Projektänderung eingereicht, die das ursprüngliche Vorhaben ersetzen würde, und nicht verlangt, das Verwaltungsgericht habe die Bewilligung – eventuell – unter Berücksichtigung der Projektänderung zu erteilen (VGE 2016/292 vom 4.7.2017 E. 3.3, 2012/99 vom 5.7.2013, in ZBI 2015 S. 497 nicht publ. E. 1.6). Mit einem solchen Begehren wird einzig auf die in Art. 43 Abs. 4 BewD verankerte Ermächtigung des Verwaltungsgerichts, die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen, Bezug genommen und darum ersucht, für den Fall, dass das ursprüngliche Projekt nicht bewilligungsfähig wäre, die Sache an die BVD zurückzuweisen, damit *dort* eine Projektänderung eingereicht werden könne. Erst vor der BVD würde das ursprüngliche Projekt aufgegeben und das geänderte Projekt gestützt auf ein vorschrittkonformes Gesuch an seine Stelle treten. Eventualbegehren mit dieser Zielsetzung sind zulässig (VGE 2016/292 vom 4.7.2017 E. 3.3 mit Verweis auf VGE 21291 vom 17.5.2002 E. 3c). Die Beschwerdeführenden stellen mit den vorgeschlagenen «Kompromisslösungen» nicht ausdrücklich den Antrag auf Rückweisung an die Vorinstanz. Selbst wenn ihr «Laien-Antrag» so zu verstehen wäre, würde eine Rückweisung voraussetzen, dass die beabsichtigten Änderungen den Rahmen einer Projektänderung nicht sprengen, d.h. das Bauvorhaben nicht in seinen Grundzügen verändern (Art. 43 Abs. 1 BewD; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen). Zudem besteht kein Rechtsanspruch auf Rückweisung; der Entscheid liegt vielmehr im

Ermessen des Gerichts. Sinnvoll ist die Rückweisung nur, wenn die Aussicht oder zumindest die Möglichkeit besteht, dass die Projektänderung bewilligt werden kann (BVR 2012 S. 74 E. 4.3.3; VGE 2021/65 vom 19.10.2022 E.4.4, 2016/269 vom 17.5.2018 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13b).

**4.3** Eine Baubewilligung für ein geändertes Projekt, bei dem bloss das Fenster des Zimmers 3 vergrössert und auf den Treppenabgang verzichtet würde, erscheint mit Blick auf die Ausführungen der Denkmalpflege der Stadt Bern (vorne E. 3.3) von vornherein ausgeschlossen. Dem Einwand der städtischen Denkmalpflege, wonach die Fenstervergrösserung dazu führen würde, dass die Fenster nicht mehr auf allen Etagen ein einheitliches Bild abgeben und damit die dreiachsige Fassadenstruktur beeinträchtigt würde, würde mit einer solchen Projektänderung nicht begegnet. Soweit die Beschwerdeführenden sodann vorschlagen, die Fenster auf allen Etagen zu vergrössern, sprengt das Ausmass der Veränderungen den Rahmen einer Projektänderung, so dass dafür ein neues Baubewilligungsverfahren erforderlich wäre. Eine Rückweisung an die Vorinstanz zur Prüfung der Projektänderungen ist deshalb nicht angezeigt.

## **5.**

Die Beschwerdeführenden beanstanden schliesslich die ihnen im Baubewilligungs- und im Beschwerdeverfahren auferlegten Kosten.

**5.1** Zum einen machen sie geltend, das Bauinspektorat der EG Bern hätte ihnen keine zusätzlichen Kosten in der Höhe von Fr. 300.-- auferlegen dürfen (Rechtsbegehren Bst. i; vorne Bst. C). Die EG Bern begründete diese Kosten damit, dass die Baugesuchsunterlagen aufgrund formeller und materieller Mängel hätten vervollständigt werden müssen (Akten Gemeinde pag. 97). – Gemäss Ziff. 12.1.4 des Anhangs III zum Reglement vom 21. Mai 2000 über die Gebührenerhebung durch die Stadtverwaltung Bern (Gebührenreglement, GebR; SSSB 154.11) fällt bei Vervollständigung der Unterlagen pro Schreiben zusätzlich zur Grundgebühr eine Gebühr von Fr. 50.- bis Fr. 310.-- an. Das Bauinspektorat richtete insgesamt fünf Schreiben an

die Beschwerdeführenden, mit welchen sie diese entweder zur Einreichung oder Verbesserung von Unterlagen aufforderte oder sie an solche Aufforderungen erinnerte (vgl. vorne E. 2.4 a.E.). Nach dem in E. 2 Erwogenen waren die eingereichten Unterlagen unvollständig, die Aufforderungen der Gemeinde zur Vervollständigung gerechtfertigt und stand der Zusatzaufwand entgegen den Beschwerdeführenden auch nicht im Zusammenhang mit Unklarheiten zur Handhabung des neu eingeführten eBau. Die für den zusätzlichen Aufwand erhobene Gebühr ist somit nicht zu beanstanden.

**5.2** Zum andern verlangen die Beschwerdeführenden, es sei zu überprüfen, ob die durch die BVD auferlegten Verfahrenskosten angemessen seien (Rechtsbegehren Bst. h; vorne Bst. C), ohne den Antrag näher zu begründen. – Das Verwaltungsgericht auferlegt sich in Bezug auf die Bestimmung und Verlegung von Verfahrenskosten praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden in dieser Hinsicht einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu. Das Gericht greift nur ein, wenn die Behörde ihr Ermessen oder den Beurteilungsspielraum rechtsfehlerhaft ausgeübt hat (BVR 2004 S. 133 E. 1.3; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 66 N. 22 und Art. 80 N. 19, je mit Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführenden die Unangemessenheit der auferlegten Verfahrenskosten rügen, ist darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid nur auf Rechtsverletzungen hin überprüft (vgl. vorne E. 1.3). Inwiefern der Kostenschluss der BVD rechtsfehlerhaft sein sollte, legen die Beschwerdeführenden nicht dar. Soweit auf die Beschwerde insoweit einzutreten ist (Art. 32 Abs. 2 VRPG; vgl. dazu auch Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 26; ferner Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 2), sind keine Gründe für ein Eingreifen in den Ermessensspielraum der BVD ersichtlich, zumal die auferlegten Verfahrenskosten innerhalb des Gebührenrahmens von Fr. 200.-- und Fr. 4'000.-- liegen (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21]).

## **6.**

**6.1** Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet; sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2 und E. 5.2 hiervor). Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

**6.2** Bei diesem Prozessausgang tragen die Beschwerdeführenden für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht unter solidarischer Haftbarkeit die Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführende
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
  - Einwohnergemeinde Bern

und mitzuteilen:

- M. \_\_\_\_\_

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.