

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2004/193

Bern, 6. Juni 2005

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 3

Herrn **H.**_____
Beschwerdeführer 4

Frau **I.**_____
Beschwerdeführerin 5

Frau **J.**_____
Beschwerdeführerin 6

Frau **K.**_____
Beschwerdeführerin 7

Frau **L.**_____
Beschwerdeführerin 8

Frau **N.**_____
Beschwerdeführerin 9

Frau **O.**_____
Beschwerdeführerin 10

Frau **P.**_____
Beschwerdeführerin 11

Herrn **Q.**_____
Beschwerdeführer 12

Frau **R.**_____
Beschwerdeführerin 13

Herrn **M.**_____
Beschwerdeführer 14



Herrn **S.**_____
Beschwerdeführer 15

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher C._____

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Regierungsstatthalter I von Bern

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalters I von Bern vom 9. November 2004
(bbew / 2004 / 5 / 15146, Parzelle Nr. U._____; Restaurant)

I. Sachverhalt

1.a) Herr und Frau T._____ stellten am 23. Dezember 2003 das Gesuch zur Umnutzung des bestehenden Gewölbekellers in ihrer Liegenschaft Gbbl. Nr. U._____, V._____weg, Köniz, in ein Restaurant. Das Vorhaben liegt in der Wohnzone W, Bauklasse I. In dieser Zone gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.331). Gleichzeitig stellten sie ein Gesuch für einen Gastgewerbebetrieb mit normalen Öffnungszeiten und maximal 30 Sitzplätzen. Die Gesuche wurden publiziert. Es gingen achtzehn Einsprachen ein. Es fand eine Einigungsverhandlung statt.

b) Am 30. April 2004 reichten Herr und Frau T._____ eine Projektänderung ein. Sie schränkten die Öffnungszeiten wie folgt ein:

- Keller: Montag bis Donnerstag und Sonntag 10.00 bis 22.00 Uhr, Freitag und Samstag 10.00 bis 24.00

Uhr;

- Gartenwirtschaft: Montag bis Donnerstag 10.00 bis 21.00 Uhr, Freitag und Samstag 10.00 bis 22.00, Sonntag 10.00 bis 20.00 Uhr.

Sie planen neu eine Gästetoilette und limitieren die Sitzplätze in der Gartenwirtschaft auf maximal 20 Personen. Zudem bezeichneten sie in einem Plan die genaue Lage der vier Gästeparkplätze.

Die einsprechenden Personen konnten zu dieser Projektänderung Stellung nehmen. Die Gemeinde Köniz empfahl dem Regierungsstatthalter, die Bewilligungen unter bestimmten Auflagen und Bedingungen zu erteilen.

c) Der Regierungsstatthalter von Bern erteilte mit Gesamtbauentscheid vom 9. November 2004 die Baubewilligung aufgrund des Baugesuchs sowie der Projektänderung und sicherte die Betriebsbewilligung A nach dem Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11) zu. Unter anderem beschränkte er die Öffnungszeiten des Restaurants und der Gartenwirtschaft wie folgt:

- | | | |
|---------------------|-----------------------------------|-------------------|
| • Kellerrestaurant: | Montag bis Donnerstag und Sonntag | 10.00 – 22.00 Uhr |
| | Freitag bis Samstag | 10.00 – 24.00 Uhr |
| • Gartenwirtschaft: | Montag bis Donnerstag | 10.00 – 22.00 Uhr |
| | Freitag bis Samstag | 10.00 – 24.00 Uhr |
| | Sonntag | 10.00 – 20.00 Uhr |

Mit Brief vom 22. November 2004 korrigierte er die Öffnungszeit für die Gartenwirtschaft von Montag bis Donnerstag auf 10.00 bis 21.00 Uhr.

2.a) Fünfzehn Personen reichten am 10. Dezember 2004 Baubeschwerde ein. Sie stellen folgende Anträge:

„1. Der Gesamtbauentscheid vom 9. November 2004 sei aufzuheben und für das Baugesuch vom 22. Dezember 2003 sei der Bauabschlag zu erteilen.

2. Eventualiter: Der Gesamtbauentscheid vom 9. November 2004 sei um folgende Bedingungen und Auflagen zu ergänzen:

a) Betriebliche Massnahmen

- Der geplante Gastgewerbebetrieb darf an höchstens zwei beliebigen Tagen pro Woche geöffnet sein, davon an einem Tag länger als bis 20.00 Uhr im Rahmen der untenstehenden Öffnungszeiten;
- An den beiden Betriebstagen pro Woche sind im Übrigen folgende Öffnungszeiten einzuhalten:

○ Kellerrestaurant:	Montag bis Donnerstag	10.00 – 22.00 Uhr
	Freitag und Samstag	10.00 – 23.00 Uhr
	Sonntag	10.00 – 16.00 Uhr
○ Gartenwirtschaft:	Montag bis Samstag	10.00 – 19.00 Uhr
	Sonntag	10.00 – 16.00 Uhr
- Pro Kalenderjahr dürfen nicht mehr als zwei Überzeitbewilligungen (max. bis 01.00 Uhr) erteilt werden;
- Verbot, die Fenster im Kellerraum während den Öffnungszeiten zu öffnen und die Kellertüre offen stehen zu lassen;

b) Bauliche Massnahmen

- Einbau einer Lüftungsanlage im Kellerraum;
- Aufstellen einer Hinweistafel am Strassenrand auf dem Grundstück der Beschwerdegegner mit

folgenden Informationen: Privatweg mit richterlichem Fahrverbot (ausgenommen berechnete Fahrzeuge), keine weiteren Parkplätze, kein Wendeplatz.“

Sie machen insbesondere geltend, das Vorhaben sei nicht zonenkonform und verursache unzulässige Lärmemissionen.

b) Herr und Frau T. _____ beantragen, die Baubeschwerde abzuweisen. Auch die Gemeinde und der Regierungsrat stellen den Antrag, die Beschwerde abzuweisen und den angefochtenen Entscheid zu bestätigen.

c) Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) leitet, holte bei der zuständigen kantonalen Fachstelle eine Lärmprognose ein. Die Parteien konnten dazu Stellung nehmen und Schlussbemerkungen zum Verfahren einreichen.

II. Erwägungen

1. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) prüft die **Eintretensvoraussetzungen** von Amtes wegen.

a) Der Regierungsrat von Bern hat einen Gesamtentscheid nach Art. 9 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) gefällt. Dieser kann, unabhängig von den geltend gemachten Einwänden, einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden (Art. 11 Abs. 1 KoG). Leitverfahren ist das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Gemäss Art. 40 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721) können Entscheide, welche in diesem Verfahren ergangen sind, bei der BVE angefochten werden. Die Beschwerdebefugnis richtet sich im koordinierten Verfahren nach der besonderen Gesetzgebung (Art. 10 KoG). Im vorliegenden Fall somit nach dem Baugesetz.

b) Die Beschwerdeführenden Ziffern 1 bis 4, 9 sowie 12 bis 15 wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bauparzelle. Sie sind deshalb zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG i.V.m. Art. 40 BauG). Fraglich ist die Beschwerdeberechtigung der übrigen beschwerdeführenden Personen. Sie wohnen nicht direkt am W. _____ weg, der

als Zufahrt zum Bauvorhaben dient, sondern an zwei Seitenstrassen, die vom W. _____weg abzweigen. Sie machen geltend, das Vorhaben führe zu mehr Verkehr und wildem Parkieren im Quartier. Da diese Möglichkeit nicht völlig von der Hand gewiesen werden kann, ist auch ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen.

c) Die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Umstritten ist im Wesentlichen die Frage **der Zonenkonformität und der Umweltauswirkungen** (insbesondere Lärm und Gerüche) des Bauvorhabens.

a) Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) hat das kantonale Recht betreffend den direkten Schutz vor Immissionen seine selbständige Bedeutung verloren, soweit sich sein materieller Gehalt mit dem Bundesrecht deckt oder weniger weit geht als dieses; es hat sie dort behalten, wo es die bundesrechtlichen Normen ergänzt oder – soweit erlaubt – verschärft. Indessen haben städtebauliche Nutzungsvorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts weiterhin selbständigen Gehalt, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute oder Anlage nach den raumplanerischen Grundlagen am vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf. Dies gilt auch, wenn die für den Charakter eines Quartiers wesentlichen Nutzungsvorschriften mittelbar dem Schutz der Nachbarn vor Übelständen verschiedenster Art dienen (BGE 118 Ib 590 E. 3a mit weiteren Hinweisen).

b) Das Bauvorhaben liegt in der Wohnzone W mit Bauklasse I. Nach Art. 41 Abs. 1 und 2 des Baureglementes der Gemeinde Köniz vom 7. März 1993 (GBR) ist die Wohnzone für das Wohnen bestimmt. Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, sind in der Bauklasse I bis zu 35 % der Bruttogeschossfläche gestattet. Hotelbauten, Herbergen und dergleichen sind ausgeschlossen (Art 41 Abs. 3 GBR). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.331; Art. 41 Abs. 5 GBR).

c) Das USG erfasst als schädliche oder lästige Einwirkungen auch die Luftverunreinigungen und den Lärm (Art. 7 Abs. 1, 3 und 4 i.V.m. Art. 11 ff. USG). Sinn und Zweck von Art. 41 GBR dagegen liegt nicht in erster Linie im allgemeinen Schutz vor

solchen Einwirkungen, sondern im Schutz des gesunden Wohnens in der Wohnzone der Gemeinde Köniz. Diese kommunale Bestimmung regelt somit die Frage, ob eine Baute oder Anlage am vorgesehenen Ort, in dieser Nutzungszone, erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf. Gestützt auf diese Bestimmung kann ein Vorhaben auch dann untersagt werden, wenn es die bundesrechtlichen Schranken nicht überschreitet, sofern das Verbot nicht einzig mit Einwirkungen begründet wird, die vom Bundesumweltschutzrecht abschliessend erfasst werden (vgl. dazu BGE 118 Ia 112 E. 1b). Art. 41 GBR kommt somit neben dem USG noch eine selbständige Bedeutung zu.

3. Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Vorhaben sei nicht **zonenkonform** und verletze neben Art. 41 GBR auch Art. 3 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) sowie Art. 24 Abs. 2 BauG und Art 90 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1); zudem widerspreche es Art. 32 Abs. 1 GBR.

a) Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG und Art. 32 Abs. 1 GBR sind Planungsgrundsätze. Sie sind deshalb vor allem von den Planungsbehörden zu beachten. Im Baubewilligungsverfahren dienen sie zur Konkretisierung offener Normen. Allein gestützt auf sie kann ein Bauvorhaben nicht untersagt werden. Da das Bauvorhaben nicht im Grenzbereich zu Wohnzonen liegt, ist auch Art. 24 Abs. 2 BauG nicht anwendbar. Dagegen bestimmt Art. 24 Abs. 1 BauG allgemein, dass ein Vorhaben nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen darf, welche der Zonenordnung widersprechen. Und zum Schutz der Wohnzone sieht Art. 90 Abs. 1 BauV vor, dass stille Gewerbe bewilligt werden dürfen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können. Arbeitsaktivitäten nach Art. 41 Abs. 2 GBR, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, entsprechen dem stillen Gewerbe nach Art. 90 Abs. 1 BauV. Die Regelung der Gemeinde stimmt damit in ihrem materiellen Gehalt im Wesentlichen mit dieser kantonalen Norm überein; insoweit hat die Gemeinde Köniz in materieller Hinsicht kein eigenständiges kommunales Recht gesetzt. Sie hat dieses kantonale Recht aber in einem Bereich übernommen, in welchem sie autonom ist, denn es obliegt ihr, die auf ihrem Gebiet geltenden Nutzungsvorschriften zu erlassen. Deshalb kommt ihr auch bei der Anwendung von Art. 41 Abs. 2 GBR ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (VGE 21563 vom 3.2.2004 i.S. R. E. 3.4).

b) Nutzungsvorschriften wie Art. 41 GBR dienen der abstrakten Gefahrenabwehr. Bei der Prüfung der Zonenkonformität ist deshalb nicht auf die mit dem Bauvorhaben verbundenen, konkreten Immissionen abzustellen. Es ist vielmehr zu untersuchen, ob ein bestimmtes Bauvorhaben zu den in den Nutzungsvorschriften typisierten Kategorien von zulässigen oder unzulässigen Bauten und Anlagen gehört. Ob ein generell ausgeschlossener Betrieb im konkreten Fall stören würde oder nicht, ist somit zur Beurteilung der Zonenkonformität unerheblich (BVR 1985 S. 407 E. 2; BVR 1994 S. 230 E. 2a; Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. Auflage, 1995, Art. 24 N. 8).

c) Als nicht störend gelten nach der kantonalen Rechtsprechung Betriebe, die mit der Wohnnutzung ohne weiteres vereinbar sind oder diese sogar begünstigen. Dazu zählen Gewerbe, welche dem täglichen Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers dienen oder sonst wie quartierüblich sind (z.B. Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeursalons). Eine gewerbliche Nutzung ist in der Wohnzone dagegen auszuschliessen, wenn sie typischerweise Belästigungen zur Folge hat, die über das hinausgehen, was mit dem Wohnen verträglich ist. Zu Problemen Anlass geben kann insbesondere die Verkehrsbelastung der Wohnzone durch die gewerbliche Tätigkeit. Verträgt sie sich nicht mit der Wohnnutzung, so erweist sich der Betrieb als zonenfremd (vgl. dazu BVR 2001 S. 17 E. 3c; Ruch, Kommentar RPG, Art. 22 Rz 74 f.).

d) Die Gemeinde beurteilt den Restaurantbetrieb der Beschwerdegegner in der Wohnzone W als zonenkonform. Eine eigens für Restaurants geschaffene Zone kenne die Gemeinde Köniz nicht. Es liege in der Verantwortung der Betreiber, für einen geordneten Betrieb besorgt zu sein.

Die Beschwerdeführenden sind dagegen der Auffassung, beim geplanten Gastgewerbebetrieb mit 30 Innen- und 20 Aussenplätzen handle es sich weder um eine Einrichtung für den täglichen Lebensbedarf noch um ein betrieblich nicht störendes Kleingewerbe. Der Restaurantbetrieb entspreche in keiner Art und Weise einem Bedürfnis der Wohnzone im Gebiet W. _____weg. Angesichts der mangelhaften Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hätte der Betrieb ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge. Dies widerspreche auch dem in Art. 32 Abs. 1 GBR festgesetzten Planungsziel bezüglich Verkehrsentslastung und Verkehrssicherheit der Gemeinde Köniz, nämlich die Wohngebiete möglichst vom Motorfahrzeugverkehr zu entlasten. Beim geplanten Standort handle es sich

um ein reines, eher ländliches Wohnquartier. Das Bauvorhaben stelle am geplanten Standort einen absoluten Fremdkörper dar.

Die Beschwerdegegner wenden ein, die Behauptung, es handle sich um ein ruhiges Wohnquartier mit einer geringen Lärmvorbelastung sei nicht richtig. Verschiedene andere Tätigkeiten verursachten ebenfalls Mehrverkehr im Quartier. Auch die weitere Behauptung, das Bauvorhaben stelle am geplanten Standort einen absoluten Fremdkörper dar und ordne sich nicht in das Quartier ein, sei kaum verständlich, wenn man bedenke, dass es sich beim vorliegenden Baugesuch lediglich um eine Umnutzung eines seit über 200 Jahren bestehenden Gebäudes handle, das mit grossem Aufwand und Respekt vor dem Kulturgut renoviert worden sei. Das Gebäude sei zudem massiv unternutzt. Im Vergleich zu dem, was bei einer intensiveren Nutzung der Liegenschaft zonenkonform erlaubt sei, generiere ihr Umnutzungsgesuch gar keine wesentliche Mehrnutzung. Sodann möchten sie betonen, dass es sich bei ihrem Projekt nicht um einen normalen Gastbetrieb mit den üblichen Öffnungszeiten handle, sondern um einen familiären Nebenbetrieb. Die geplanten Weindegustationen und Apéros im Gewölbekeller seien keine Bierfeste, sondern professionell organisierte Anlässe für ein speziell interessiertes Publikum.

e) Die Beschwerdegegner planen ein Restaurantbetrieb mit maximal 30 Sitzplätzen im Gewölbekeller unter ihrem Haus und maximal 20 Sitzplätzen auf dem Vorplatz auf der südwestlichen Seite ihrer Liegenschaft. Von diesem Vorplatz führt eine Treppe in den Keller, der entsprechend seiner bisherigen Funktion kleine Kellerfenster aufweist. Die servierten Speisen werden in der bestehenden Küche in der Wohnung der Beschwerdegegner zubereitet. Unmittelbar neben dieser Küche ist zudem der Einbau einer Gästetoilette geplant. Für den Gastwirtschaftsbetrieb sind auf dem südwestlichen Vorplatz der Liegenschaft vier Parkplätze vorgesehen. Das Betriebskonzept der Beschwerdegegner sieht vor, gelegentlich im Gewölbekeller geschlossene Gruppen von maximal 30 Personen zu bewirten (Apéros, Weindegustationen u. ä.) und bei schönem Wetter für Spaziergänger Erfrischungen und allenfalls einfache Gerichte anzubieten. Da sie nicht planen könnten, an welchen Tagen die Anlässe im Gewölbekeller stattfinden werden, hätten sie ein Gesuch für eine generelle Bewilligung für das ganze Jahr gestellt.

f) Vorliegend ist nur zu entscheiden, ob dieser Typ Restaurant mit diesem Konzept angesichts der Umschreibung der Wohnzone W nach Art. 41 GBR am geplanten Standort zonenkonform ist oder nicht. Nicht zu prüfen ist, welche Arbeitsaktivitäten generell an

diesem Standort das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören. Deshalb kann auch offen bleiben, ob ein Restaurant mit einem anderen Betriebskonzept, z.B. eines, das sich zur Hauptsache an die Bewohnerinnen und Bewohner des umliegenden Quartiers wendet, zonenkonform wäre.

Der geplante Restaurantbetrieb weist keine oder nur eine sehr geringe funktionale Bindung mit den Bedürfnissen der Wohnzone auf. Das Konzept der Beschwerdegegner ist zur Hauptsache auf Kundinnen und Kunden ausgerichtet, die nicht im Quartier wohnen. Dies dürfte selbst für die Spaziergängerinnen und Spaziergänger gelten, an die sich das Angebot auch richtet. Der Standort liegt am Abhang des Gurten, eines beliebten stadtnahen Ausflugsziels. Dieses Kundensegment dürfte deshalb zum grössten Teil ebenfalls von ausserhalb des Quartiers stammen. Die wenigen Quartierbewohner, die möglicherweise das Restaurant auch aufsuchen werden, ändern nichts an der grundsätzlich fehlenden funktionalen Bindung des Betriebes an die Bedürfnisse der Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner. Diesen fehlenden Quartierbezug verkennen sowohl die Gemeinde wie die Vorinstanz. Die Gemeinde unterlässt die in dieser Hinsicht gebotene Differenzierung, wenn sie einfach von einem Restaurant ausgeht und nicht berücksichtigt, welches Konzept der Betrieb aufweist. Dass die Gemeinde keine eigens für Restaurants geschaffene Zone kennt, macht den geplanten Betrieb der Beschwerdegegner nicht automatisch zonenkonform. Für Restaurants werden üblicherweise nicht separate Zonen geschaffen. Diese Betriebe sind vielmehr je nach ihrem Konzept, ihrer Funktion und ihrem Standort in verschiedenen Nutzungszonen zonenkonform. Die Auffassung der Gemeinde ist deshalb selbst in Berücksichtigung ihrer Gemeindeautonomie rechtlich nicht mehr vertretbar. Dasselbe gilt für die Beurteilung der Vorinstanz, die ausführt, beim fraglichen Bauvorhaben handle es sich um einen Restaurantbetrieb, in welchem vorwiegend Spaziergänger der Umgebung verköstigt werden sollen.

Die Bauparzelle liegt am südöstlichen Rand eines grösseren, ruhigen Wohnquartiers, das an eine Landwirtschaftszone grenzt, die sich gegen den Gurten hinaufzieht. Das Quartier wird von der nördlich verlaufenden X._____strasse her erschlossen. Um zur Bauparzelle zu gelangen, muss das Quartier der Breite nach auf dem W._____weg durchquert werden. Für das Quartier gilt mit Ausnahme einer Parzelle (Gbbl. Nr. G._____) die Wohnzone nach Art. 41 GBR. Die Parzelle Nr. G._____, die gegenüber der Bauparzelle liegt, ist einer Zone für öffentliche Nutzung zugeteilt, in der nur

Familiengärten zugelassen sind. Zwei Teilgebiete des Quartiers werden zudem durch ein Siedlungsschutzgebiet überlagert, in welchen die charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltungen zu erhalten sind (Besondere Vorschriften zu Nutzungsplan und Schutzplan: Siedlungsschutzgebiete X._____strasse und Feldrainweg, ZPP Nrn. 4/5 und 5/6; Zone für öffentliche Nutzung Nr. 5/67).

Das Betriebskonzept der Beschwerdegegner bringt es mit sich, dass die Gäste grossmehrheitlich von ausserhalb des Quartiers stammen werden. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs liegt rund 600 m entfernt. Deshalb werden erfahrungsgemäss die Besucher, die sich nicht ohnehin auf einem Spaziergang in der Gegend befinden, nur in Ausnahmefällen mit dem öffentlichen Verkehr anreisen. Bei dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass der Gastgewerbebetrieb zu quartierfremdem Mehrverkehr und angesichts der schmalen Quartierstrassen und des knappen Parkplatzangebots der Beschwerdegegner zu Verkehrsproblemen führen wird, die das gesunde und ruhige Wohnen stören werden. Diese Beurteilung rechtfertigt sich auch durch die Ergebnisse des Lärmgutachtens vom 16. Februar 2005 (vgl. dazu auch E. 4b). Der Mehrverkehr aus anderen Tätigkeiten im Quartier, auf den die Beschwerdegegner sich auch berufen, wird dagegen durch zonenkonforme und damit quartierbezogene Nutzungen verursacht oder steht in engem Zusammenhang mit einer solchen Nutzung (Bau von Wohnungen, Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftszone). Sollten – wie die Beschwerdegegner ebenfalls geltend machen – innerhalb des Quartiers tatsächlich auch Dienstleistungen angeboten werden, durch welche zusätzlicher quartierfremder, störender Verkehr enttünde, hätte die Gemeinde zu prüfen, ob diese Angebote bewilligungspflichtig und bewilligungsfähig wären. Soweit sich die Beschwerdegegner auf Arbeitsaktivitäten beziehen, die entlang der X._____strasse angesiedelt sind, sind diese bereits wegen ihres Standortes nicht mit dem umstrittenen Vorhaben vergleichbar. Und schliesslich können sich die Beschwerdegegner auch nicht mit Erfolg auf die Besitzstandsgarantie berufen, denn bei ihrem Betriebskonzept handelt es sich offensichtlich um eine neue Nutzung ihrer Liegenschaft (vgl. dazu Art. 3 BauG).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das umstrittene Bauvorhaben der Beschwerdegegner wegen seiner Funktion und wegen des damit verursachten Mehrverkehrs am vorgesehenen Standort nicht dem Zweck der Wohnzone W nach Art. 41 GBR der Gemeinde Köniz entspricht.

4. Die Beschwerdeführenden machen auch geltend, der Restaurantbetrieb habe störende Auswirkungen, insbesondere entstünden unzulässige **Lärm- und Geruchsimmissionen**.

a) Der geplante Restaurantbetrieb ist eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV. Eine solche Anlage darf nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; zudem müssen die Lärmimmissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Sind keine Belastungsgrenzwerte festgelegt oder fehlen die Voraussetzungen für deren Anwendung, so ist im Einzelfall nach den Kriterien von Art. 15, 19 und 23 USG zu beurteilen, ob eine Störung vorliegt (Art. 40 Abs. 3 LSV). Dies gilt namentlich für die Beurteilung des Lärms von Gaststätten, der durch eine Mischung aus menschlichem Verhalten und unregelmässigen Geräuschen bei Ankunft, Verweilen und Verlassen der Lokalitäten resultiert. Bei dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit und Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen. Handelt es sich um eine neue Anlage, muss der Betrieb mangels anwendbarer Planungswerte ein Immissionsniveau einhalten, bei welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten (Pra 2001 Nr. 144, E. 2c; URP 2001 S. 923, E. 2b; BGE 123 II 325 E. 4; BVR 2002 S. 356 E. 2c). Belastungsgrenzwerte sind dagegen festgelegt für die lärmässige Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen durch neue ortsfest Anlagen. Der Betrieb solcher Anlagen darf nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (Art. 9 Bst. a LSV; BGr 1A.43/2004 vom 19.8.2004, in ZBI 2005 S. 36 E. 3.1).

b) Die Fachstelle Verkehr+Umwelt hat in ihrem Fachbericht vom 16. Februar 2005 unbestritten festgestellt, der vorhandene Strassenverkehrslärm durch die täglichen und nächtlichen Fahrzeugbewegungen werde auch mit dem Betrieb des geplanten Restaurants nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach Anhang 3 zur LSV führen. Zu einer anderen Beurteilung ist die Fachstelle indessen bezüglich des Primär- und Sekundärlärms aus dem Betrieb des Restaurants gekommen. Die Fachstelle hat in ihren Untersuchungen nach dem innerbetrieblichen Lärm (Primärlärm) und dem Sekundärlärm unterschieden.

Bezüglich des Primärlärms ist sie zu folgenden Schlüssen gekommen: Durch die Bewirtung von örtlichen Spaziergängern würden in der Anwohnerschaft kaum feststellbare Lärmimmissionen auftreten. Sofern im Gewölbekeller die vorhandenen Öffnungen mit Fenstern versehen oder anderweitig schallisoliert würden, sei davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft dadurch keine erheblichen Lärmimmissionen auftreten würden. Dies bedinge jedoch, dass diese Schallisolationen beim Restaurantbetrieb nicht geöffnet oder entfernt würden. Dies könnte jedoch infolge der fehlenden Lüftung in der warmen Jahreszeit zu Problemen führen. Auf die Besuchergeräusche auf der Gartenterrasse könne dagegen erfahrungsgemäss kaum Einfluss genommen werden. Die mit Geburtstagspartys etc. zusammenhängenden, menschlich verursachten Geräusche ausserhalb des Gewölbekellers durch Lachen, heftige Diskussionen etc. könnten in diesem ruhigen Wohnquartier über weite Distanzen wahrgenommen und insbesondere nach 19.00 Uhr als erheblich störend empfunden werden.

Den Sekundärlärm hat die Fachstelle wie folgt eingeschätzt: Während bei den Spaziergängern überhaupt kein Sekundärlärm entstehe, müsse bei den anderen Besuchern mit folgenden Sekundärlärm gerechnet werden:

- Parkplatzsuchverkehr;
- Lärm beim Verlassen oder Einsteigen ins Fahrzeug (Motorgeräusch, 'quietschende' Reifen bei allfälligen 'Kavalierstarts', Zuschlagen von Fahrzeugh Türen, Enteisen der Scheiben im Winter etc.);
- Menschliche Laute (Diskussionen, Lachen etc.) auf dem Weg vom Parkplatz zum Restaurant und zurück, sowie bei den Parkplätzen beim Restaurant selber.

Die durch den Sekundärlärm anfallenden Geräusche beim Parkieren, bei der Wegfahrt, bei Diskussionen und beim Lachen auf der Strecke zu Fuss vom Restaurant zum Parkplatz im Quartier, der Aufenthalt der Gäste im Freien (Rauchen im Freien etc.) könnten durchaus zu erheblichen Lärmstörungen in der Anwohnerschaft führen. Die Pegelanstiege, welche durch diese Geräusche plötzlich verursacht würden, führten am früheren Abend bei Kindern und am späteren Abend auch bei Erwachsenen zu den bekannten Weckreaktionen.

Weder die Beschwerdegegner noch die Vorinstanz oder die Gemeinde haben diese Feststellungen in Frage gestellt. Sie überzeugen auch die BVE als Beschwerdeinstanz: Der Primärlärm durch die Bewirtung von Gruppen auf der Gartenterrasse sowie der Sekundärlärm durch die Personen, die an diesen Gruppenanlässen teilnehmen, ist nicht durch quartierbezogene Aktivitäten verursacht und wird deshalb in seinem Charakter als störender empfunden als vergleichbarer Lärm aufgrund des Quartierlebens. Daran ändert auch die Tatsache

nichts, dass auch mit quartierbezogenen Tätigkeiten vergleichbarer Lärm verbunden sein kann. Dieser Lärm unterscheidet sich von jenem vor allem bezüglich seiner Intensität und seiner Häufigkeit. Gruppenanlässe mit bis zu 30 Personen an mehreren Tagen in der Woche, teilweise bis 24.00 Uhr, unterscheiden sich klar von Anlässen im privaten Rahmen. Kommt dazu, dass auch solche Anlässe nicht Lärm bewirken dürfen, der durch zumutbare Vorkehren und durch rücksichtsvolles Verhalten vermieden werden kann (vgl. dazu Art. 11 Abs. 1 des Ortspolizeireglementes der Gemeinde Köniz vom 31. Januar 1977). Wie die Fachstelle weiter festgestellt hat, handelt es sich beim Quartier am W. _____ weg um eine ruhiges, süd-östlich an die Landwirtschaftszone angrenzendes Wohnquartier. Die Geräuschkulisse sowohl zur Tages- wie zur Nachtzeit bestehe grösstenteils aus Geräuschen, die von Tätigkeiten verursacht würden, die in einem Wohnquartier üblich seien. Das Quartier in der Nachbarschaft des geplanten Vorhabens ist somit wenig vorbelastet und durch seine Funktion als Wohnquartier besonders lärmempfindlich. Dadurch unterscheidet es sich insbesondere vom Quartier entlang der X. _____ strasse. Obschon auch dieses Gebiet der Wohnzone W zugeteilt ist, muss die Lärmsituation in der Umgebung der Bauparzelle anders beurteilt werden. Gestützt auf die Lärmprognose vom 16. Februar 2005 ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben in seiner Nachbarschaft zu mehr als nur geringfügigen Störungen führen wird.

5. **Zusammenfassend** ergibt sich: Das Baugesuch der Beschwerdegegner vom 22. Dezember 2003 widerspricht der Wohnzone I nach Art. 41 GBR. Zudem führt das Vorhaben zu mehr als höchstens geringfügigen Störungen bezüglich Lärm und verletzt deshalb die LSV. Aus diesen Gründen ist der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalters von Bern mit Ausnahme des Kostenpunktes aufzuheben.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die **Kosten** wie folgt zu liquidieren: Da die Beschwerdegegner unterliegen, haben sie die Verfahrenskosten zu tragen und den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art 108 Abs. 1 und 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989, VRPG; BSG 155.21). Die Verfahrenskosten betragen pauschal Fr. 1'400.--. Dazu kommen die Kosten für den Fachbericht der Kantonspolizei vom 16. Februar 2005 von Fr. 970.-- (Art. 103 Abs. 1 VRPG; Art. 19 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung; GebV, BSG 154.21). Der Anwalt der Beschwerdeführenden hat eine

Kostennote im Betrag von Fr. 10'262.90 eingereicht. Gemäss Art. 13 Abs. 1 des Dekretes über die Anwaltsgebühren vom 6. November 1973 (DAG; BSG 168.81) beträgt der Gebührenrahmen in Streitigkeiten ohne bestimmten Streitwert Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.--. Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich die Gebühr insbesondere nach dem nach den Umständen gebotenen Zeitaufwand des Anwaltes (Art. 4 Abs. 1 DAG). Auch unter Berücksichtigung des Studiums der ausführlich begründeten Lärmprognose sowie der substantiellen Eingaben des Anwaltes der Beschwerdeführenden erscheint eine Parteientschädigung von pauschal Fr. 6'000.-- (einschliesslich Auslagen und MWSt) als gerechtfertigt.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde von Herrn A._____ und Mitbeteiligte vom 10. Dezember 2004 wird gutgeheissen und der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalters von Bern vom 9. November 2004 wird mit Ausnahme von Ziffer 4.5 (Kosten) aufgehoben.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf Fr. 2'370.--, werden Herrn Y._____ und Frau E._____ zur Bezahlung auferlegt.
Die Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid rechtskräftig geworden ist.
3. Herr Y._____ und Frau E._____ haben den Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung von Fr. 6'000.-- zu bezahlen.
4. Die Schlussbemerkungen gegen wechselseitig zur Kenntnisnahme an die Parteien.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C._____,
- Herrn D._____ und Frau E._____,
- Regierungsstatthalter I von Bern,
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat,

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer
Regierungsrätin