

**ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION**

RA Nr. 110/2014/54

Bern, 8. Dezember 2014

in der Beschwerdesache zwischen

A._____,

handelnd durch die Verwaltung,
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 4

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 5

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 6

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 7

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher H._____

und

I._____
Beschwerdegegner

sowie

Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau vom 4. März 2014
(BBEW 32/2013; Umnutzung Kino K_____)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 14. Februar 2013 bei der Gemeinde Langenthal ein Baugesuch ein für die Umnutzung des ehemaligen Kinos K._____ zu einem Kulturlokal sowie für kleinere Umbaumaassnahmen am bestehenden Gebäude. Gleichzeitig beantragte er eine generelle Überzeitbewilligung für Freitag und Samstag jeweils bis 03:30 Uhr. Das Kino K._____ befindet sich auf der Parzelle Langenthal Grundbuchblatt-Nr. L._____ in der Kernzone von Langenthal. Gegen das Vorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden 1 bis 7 Einsprache.

2. Zusammen mit dem Baugesuch reichte der Beschwerdegegner eine bauakustische Untersuchung der Gebäudehülle durch die Gartenmann Engineering AG ein. Diese kam zum Schluss, dass mit der bestehenden Bausubstanz des alten Kinos ein Betrieb mit einem Musikschaallpegel bis 76.9 dB(A) zulässig wäre. Das zuständige Regierungsstatthalteramt Oberaargau holte daraufhin zwei Berichte der Fachstelle Lärmakustik/Lasertechnik der Kantonspolizei ein (Fachstelle Lärmakustik). Diese hielt fest, nach einer Gebäudeschaallnung sei voraussichtlich ein höherer Musikschaallpegel zulässig, möglich seien aber wahrscheinlich höchstens 90 - 95 dB(A). Der effektiv zulässige Schallpegel könne allerdings erst durch eine Messung nach der Bauvollendung festgelegt werden.

3. Mit Gesamtentscheid vom 4. März 2014 erteilte das Regierungsstatthalteramt Oberaargau die Baubewilligung sowie die gastgewerbliche Überzeitbewilligung für Freitag und Samstag jeweils bis 03:00 Uhr. Mittels Auflagen verfügte das Regierungsstatthalteramt unter anderem, dass der im Lokal maximal zulässige Schallpegel nach Vollendung der Umbauarbeiten durch die Fachstelle Lärmakustik zu ermitteln sei und dass jährlich zusätzlich maximal sechs Anlässe mit höheren Musikschaallpegeln bis zu 100 dB(A) durchgeführt werden dürfen.

4. Gegen den Gesamtentscheid vom 4. März 2014 reichten die Beschwerdeführenden 1 bis 7 am 4. April 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheides

und die Erteilung des Bauabschlags. Die Beschwerdeführenden machen insbesondere geltend, das Vorhaben sei nicht zonenkonform und widerspreche den anwendbaren Lärmschutzvorschriften. Weiter rügen sie, es sei zu Unrecht auf einen Parkplatznachweis sowie die Erstellung einer behindertengerechten Toilette verzichtet worden. Zudem habe die Vorinstanz ihr rechtliches Gehör verletzt, da sie ein Bereinigungsgespräch durchgeführt habe, ohne die Einsprecher einzuladen, und eine Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden 6 und 7 nicht vorgemerkt worden sei.

5. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie eine Stellungnahme der Fachstelle Lärmakustik ein.

Die Stadt Langenthal und das Regierungsstatthalteramt beantragen die Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdegegner beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde und führt zur Begründung insbesondere aus, das ehemalige Kino befinde sich in der Kernzone, in der kulturelle, kommerzielle und gastgewerbliche Dienstleistungen zonenkonform seien. Was die Lärmimmissionen betreffen, habe die Vorinstanz zu Recht erkannt, dass das Vorhaben die Planungswerte einhalte. Es sei zudem von Bedeutung, dass im geplanten Lokal "M._____" nicht nur Konzerte angeboten, sondern beispielsweise auch Lesungen oder Filmvorführungen durchgeführt werden sollen. Zudem liege der Fokus nicht auf Grossanlässen und das Lokal werde nur an wenigen Tagen pro Woche geöffnet sein. Zur Gewährleistung eines effektiven Lärmschutzes seien diverse bauliche Massnahmen geplant und mittels eines Sicherheitsdienstes und mehreren betrieblichen Auflagen werde auch der Sekundärlärm ausreichend eingedämmt.

6. In der Folge führte das Rechtsamt im Beisein der Verfahrensbeteiligten und einer Vertretung der Fachstelle Lärmakustik einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch und edierte bei der Stadt Langenthal und dem Regierungsstatthalteramt Listen der Gastgewerbebetriebe von Langenthal. Anschliessend gab es den Beteiligten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern. Gleichzeitig gab das Rechtsamt bekannt, die BVE werde im Falle einer Bestätigung des angefochtenen Entscheides

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

voraussichtlich die verfügbaren Auflagen zum geplanten Betrieb ergänzen. Die Parteien erhielten Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Die eventuellen zusätzlichen Auflagen bzw. Ergänzungen gemäss Verfügung vom 11. Juli 2014 lauten wie folgt:²

Ziff. 4.4.5.3: Es dürfen maximal sechs Anlässe pro Jahr mit Musikscharlpegeln bis zu 100 dB(A) durchgeführt werden. Für jeden dieser Anlässe ist jeweils eine Einzelbewilligung F nach Art. 7 Abs. 1 GGG einzuholen.

Ziff. 4.4.7.2: Die Fachstelle Lärmakustik/Lasertechnik der Kantonspolizei hat den maximal zulässigen Schallpegel nach Vollendung der Bau- bzw. Umbauarbeiten zu ermitteln. Die maximal zulässigen Schallpegel müssen so festgelegt werden, dass für die betroffene Anwohnerschaft nicht mehr als geringfügige Störungen entstehen, mindestens sind die Richtwerte des Cercle Bruit einzuhalten.

Ziff. 4.4.7.6: Bei Musikbetrieb und in jedem Fall ab 22.00 Uhr müssen sämtliche Fenster und Türen geschlossen gehalten werden.

Ziff. 4.4.7.7: Mit Ausnahme der Anlässe gemäss Ziff. 4.4.5.3 darf für sämtliche Anlässe nur jene betriebseigene Musik- und Lautsprecheranlage benutzt werden, die bei der Untersuchung gemäss Ziff. 4.4.7.2 verwendet wurde. Wird die Anlage oder relevante Teile davon ersetzt, ist eine neue Untersuchung vorzunehmen und die zulässigen Schallpegel sind allenfalls neu festzulegen.

Ziff. 4.4.7.8: Personenansammlungen im Freien sind auf geeignete Art und Weise zu verhindern bzw. nicht gestattet.

Ziff. 4.4.7.9: Der Innenhof auf der Südostseite des Gebäudes darf während öffentlichen und privaten Anlässen nicht benutzt werden.

Ziff. 4.4.7.10: Der nordseitige Zugang über die Parzelle N._____ darf für Anlieferungen und Abtransporte von Montag bis Samstag nur von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr und am Sonntag nur von 9.00 Uhr bis 22.00 Uhr benutzt werden.

Ziff. 4.4.8.1: An den Anlässen gemäss Ziff. 4.4.5.3 und an Grossanlässen hat eine professionelle Sicherheitspatrouille um das Gebäude zu patrouillieren und nötigenfalls für Ruhe und Ordnung zu sorgen.

Ziff. 4.4.8.2: An den Anlässen gemäss Ziff. 4.4.5.3 und an Grossanlässen ist zudem ein anlassbezogenes Sicherheits- und Ordnungskonzept für die Parkierung und Verschiebung von an- und abreisenden Besuchern auszuarbeiten.

² Leseart: Normalschrift = Auflagen der Vorinstanz; Kursivschrift = Ergänzungen BVE

Die Beschwerdeführenden hielten in ihrer Stellungnahme vom 28. August 2014 dazu fest, sie seien bereit, entgegen ihres ursprünglichen Antrages der Bewilligung mit zusätzlichen Auflagen zum Lärmschutz zuzustimmen und auf das Festhalten an den weiteren Rügen zu verzichten. Dies aber nur, sofern die vom Rechtsamt vorgeschlagenen Auflagen noch weiter ergänzt würden und zwar wie folgt:

Ziff. 4.4.5.1: Ergänzung: *Von der Betriebsbewilligung ist den Beschwerdeführern Kenntnis zu geben.*

Ziff. 4.4.5.3: Ergänzung: *Der Musikbetrieb mit bis zu 100 dB(A) ist zeitlich auf bis spätestens 23.00 Uhr beschränkt.*

Ziff. 4.4.5.4: Neu: *Die Abluft aus dem Fumoir und aus den öffentlich zugänglichen Räumen ist über Dach abzuführen.*

Ziff. 4.4.7.2: teilweise Ergänzung: Die Fachstelle Lärmakustik/Lasertechnik der Kantonspolizei hat den maximal zulässigen Schallpegel *unter Einbezug derjenigen Schall-immissionen, welche über die Lüftungsanlagen nach aussen gelangen*, nach Vollendung der Bau- bzw. Umbauarbeiten zu ermitteln. Die maximal zulässigen Schallpegel müssen *in der Betriebsbewilligung* so festgelegt werden, dass für die betroffene Anwohnerschaft nicht mehr als geringfügige Störungen entstehen, mindestens sind die Richtwerte des Cercle Bruit einzuhalten.

Ziff. 4.4.8.1 und 4.4.8.2: *Es ist zu definieren, dass Anlässe mit über 300 Besuchern als Grossanlässe gelten.*

Der Beschwerdegegner akzeptierte in seiner Stellungnahme vom 1. September 2014 grundsätzlich alle vom Rechtsamt in der Verfügung vom 11. Juli 2014 aufgeführten Ergänzungen, forderte aber gewisse Präzisierungen. So hielt er fest, die Formulierung in Ziff. 4.4.7.7 könne zu stossenden Auswirkungen führen: Falle ein Teil der Musikanlage wenige Tage vor einem Konzert aus und müsse ein Ersatz beschafft werden, reiche die Zeit für eine neue behördliche Untersuchung kaum aus. Weiter sei es in der Praxis nicht selten, dass Kleinkünstler ihr eigenes Equipment mitnehmen wollten. In beiden Fällen wäre man gezwungen, eine der sechs Bewilligungen für musikschaallintensivere Anlässe für einen lärmschutzrechtlich unproblematischen Anlass in Anspruch zu nehmen. Es sei daher eine andere Formulierung zu wählen, wonach auch bei Ersatz von Anlagen und Teilen davon der maximal zulässige Musikschaallpegel jederzeit einzuhalten sei, wobei die Einhaltung der Pegelgrenze den Behörden belegbar sein müsse. Bei Ziff. 4.4.7.10 sei zu präzisieren, dass nur Abtransporte untersagt seien, die geeignet seien, die Nachtruhe zu

stören. Dies sei beispielsweise nicht der Fall, wenn ein einzelner Künstler mit einer Gitarre als "Handgepäck" den Ausgang benutze. Ziff. 4.4.8.1 sei mit der Formulierung "soweit erforderlich" zu präzisieren. Es erfordere nämlich nicht jeder Grossanlass eine Sicherheitspatrouille; so könne beispielsweise eine Lesung mit Pedro Lenz viele Leute anziehen, ohne dass Sicherheitsprobleme entstünden.

Mit Schreiben vom 15. September 2014 hielten die Beschwerdeführenden fest, sie stimmten den Änderungsvorschlägen des Beschwerdegegners vom 1. September 2014 zu, sofern dieser auch ihre eigenen Vorschläge vollumfänglich akzeptiere. Der Beschwerdegegner hielt aber mit Eingabe vom 15. September 2014 fest, die Forderung, dass an den sechs Einzelanlässen pro Jahr der höhere Schallpegeln bis 100 dB(A) nur bis 23.00 Uhr erlaubt sei, könne nicht akzeptiert werden.

7. In ihren Schlussbemerkungen stellten sich die Beschwerdeführenden auf den Standpunkt, die Umnutzung und die Erteilung einer generellen Überzeitbewilligung könne nur dann bewilligt werden, wenn sämtliche durch das Rechtsamt vorgeschlagenen Auflagen und zusätzlich auch die von ihnen selbst verlangten ergänzten Auflagen und Bedingungen aufgenommen würden. Ansonsten sei der angefochtene Entscheid aufzuheben. Der Beschwerdegegner hielt nochmals fest, der Forderung der Beschwerdeführenden, bei den sechs Einzelanlässen den höheren Musikschaallpegel nur bis 23.00 Uhr zuzulassen, könne nicht zugestimmt werden und die Personenzahl sei kein taugliches Kriterium für die Definition der Grossanlässe. Weiter seien die von den Beschwerdeführenden verlangten Ergänzungen zu den Auflagen in Ziff. 4.4.5.4 und Ziff. 4.4.7.2 nicht erforderlich. Die Parteien konnten sich somit nicht vollständig auf einen einheitlichen Standpunkt betreffend zusätzlichen Auflagen einigen.

8. Auf die Rechtsschriften und vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden haben sich am Baubewilligungsverfahren als Einsprecher beteiligt und sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerdeführerin 1, eine Stockwerkeigentümergeinschaft, hat an einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 21. März 2014 ihre Verwaltung ermächtigt, Herrn Fürsprecher J. _____ mit der Beschwerdeführung zu beauftragen. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz habe ein Bereinigungsgespräch durchgeführt ohne sie als Einsprechende einzuladen. Dadurch sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden.

b) Aus den Akten ergibt sich, dass die Vorinstanz am 16. Juli 2013 eine Besprechung vor Ort durchgeführt hat. Eingeladen und anwesend waren mehrere Vertreter des Beschwerdegegners, der Gemeinde und der Fachstelle Lärmakustik. Die Einsprechenden dagegen waren zu diesem Termin nicht eingeladen worden. In den Verfügungen der Vor-

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

instanz wird die durchgeführte Verhandlung teilweise als Augenschein und teilweise als Bereinigungsgespräch bezeichnet.⁵

c) Führt die Behörde einen Augenschein und/oder eine Instruktionsverhandlung durch, sind – ausser in hier nicht relevanten Ausnahmefällen – alle Parteien berechtigt, daran teilzunehmen (Art. 22 VRPG).⁶ Wird einer Partei die Teilnahme ohne Vorliegen eines Ausschlussgrundes verweigert, verletzt dies deren Mitwirkungsrecht und damit den Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV⁷ und Art. 26 Abs. 2 KV⁸) sowie den Anspruch auf Gleichbehandlung und „Waffengleichheit“ im Verfahren (Art. 29 Abs. 1 BV). Das Gleiche gilt bei Bereinigungsgesprächen: Führt die Leitbehörde mit anderen Behörden und/oder Fachstellen ein Bereinigungsgespräch gemäss Art. 8 KoG durch, steht es ihr zwar offen, ob sie die Parteien dazu beizieht (Art. 8 Abs. 3 KoG). Falls jedoch eine der Parteien eingeladen wird, müssen auch alle anderen Parteien die Möglichkeit erhalten, am Bereinigungsgespräch teilzunehmen.⁹ Wird lediglich die Bauherrschaft eingeladen, nicht aber die Einsprechenden, verstösst dies gegen deren Anspruch auf rechtliches Gehör und die darin verkörperten Mitwirkungsrechte sowie den Anspruch auf Gleichbehandlung.

d) Der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör ist eine grundlegende Verfahrensgarantie, die als verfassungsmässiges Recht¹⁰ auch im Baubewilligungsverfahren gilt (vgl. Art. 1 Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 21 ff. VRPG¹¹). Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur. Seine Verletzung führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides, ungeachtet der Erfolgsaussichten in der Sache selbst. Nach der Praxis des Bundesgerichts kann allerdings eine Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren „geheilt“ werden, sofern die obere Instanz dieselbe Überprüfungsbefugnis hat wie die verfügende Behörde, den Beschwerdeführenden daraus kein Nachteil erwächst und es sich nicht um eine besonders schwere Verletzung der

⁵ Vorakten, p. 263 ff.

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, Art. 22 N 2 f.

⁷ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁸ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

⁹ Walter Zbinden Heidi, Kurzkommentar zum Koordinationsgesetz, in: KPG-Bulletin 2/1996 S. 23 f.

¹⁰ Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Parteirechte handelt.¹² Auch bei einer schwer wiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs kann von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abgesehen werden, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wäre.¹³

e) Die von der Vorinstanz begangene Gehörsverletzung wurde im Verfahren vor der BVE, der gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zukommt, geheilt. Das Rechtsamt hat am 3. Juli 2014 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durchgeführt, an dem alle Verfahrensbeteiligten teilnehmen konnten und an dem auch ein Vertreter der Fachstelle Lärmakustik anwesend war. Es ist nicht ersichtlich, dass den Beschwerdeführenden durch die Heilung der Gehörsverletzung ein Nachteil erwachsen würde. Sie haben ihre Rechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können und ihnen ist durch den Verfahrensmangel kein materieller Nachteil entstanden. Eine Aufhebung des Entscheids mit Rückweisung an die Vorinstanz würde zu einer unnötigen Verfahrensverlängerung führen; es ist daher davon abzusehen. Die Gehörsverletzung ist allerdings bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

3. Zonenkonformität

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Vorhaben sei nicht zonenkonform und könne bereits aus diesem Grunde nicht bewilligt werden. Das ehemalige Kino K._____ befinde sich in der Kernzone von Langenthal, die für eine gemischte Nutzung bestimmt sei. Gemäss Art. 42 ff. GBR¹⁴ müssten sich aber Neu- und Umbauten in das bestehende Bauvolumen einordnen und die Typologie der Gebäude dürfe nicht verändert werden. Auch die Nutzungsart habe sich in den bestehenden Rahmen einzufügen. Die Umnutzung eines ruhigen Kinobetriebs in eine Musikhalle mit Öffnungszeiten täglich bis 00:30 Uhr und einer generellen Überzeitbewilligung an Freitagen und Samstagen bis 03:00

¹² BGE 129 I 129 E. 2.2.3, 126 I 68 E. 2; Merkli/Aeschlimann/Herzog Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N 16

¹³ BGE 132 V 387 E. 5.1

¹⁴ Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003 (GBR)

Uhr sprengt den üblichen Rahmen der Kernzone von Langenthal. Die BVE habe zudem bereits einmal entschieden, dass ein Betrieb mit genereller Überzeitbewilligung in einer Kernzone nicht zonenkonform sei.

Der Beschwerdegegner hält dem entgegen, es sei geplant, im bestehenden Gebäude eines ehemaligen Kinos weiterhin kulturelle Dienstleistungen anzubieten. Daher werde nicht etwas Neues in die Kernzone eingefügt. Es gebe zudem in der Kernzone von Langenthal mehrere Restaurants und auch Bars mit Überzeitbewilligungen, die alle als zonenkonform gälten. Auch Lokale, die Musikveranstaltungen anböten und über eine Überzeitbewilligung verfügten, seien in der Kernzone oder direkt daran angrenzend vorhanden, beispielsweise die Markthalle und der Kulturtreff O._____

b) Das ehemalige Kino K._____ befindet sich in der Kernzone von Langenthal. Laut Art. 41 Abs. 1 GBR umfasst die Kernzone das gewachsene Zentrum der Stadt, dessen nutzungsmässige Vielfalt und bauliche Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden soll, dies insbesondere in Bezug auf den öffentlichen Raum. Die Absätze 2 und 3 der Bestimmung legen fest, dass die Kernzone für eine gemischte Nutzung (Dienstleistungen, Verkauf, Gewerbe, Wohnen) bestimmt ist und die Erdgeschossflächen entlang öffentlich zugänglicher Bereiche für Nutzungen mit Publikumsverkehr und für Arbeitsplätze bestimmt sind. Die von den Beschwerdeführenden ins Feld geführten Art. 42 ff. GBR enthalten dagegen keine Bestimmungen zur Art der zulässigen Nutzung, sondern regeln die Bauweise und das Verfahren. So sehen sie beispielsweise vor, dass Neubauten in der Kernzone nur auf der Grundlage einer Überbauungsordnung (UeO) erstellt werden dürfen, Umbauten dagegen auch ohne UeO bewilligt werden können, sofern das bestehende Bauvolumen und die Typologie des Gebäudes nicht verändert werden. Das umstrittene Vorhaben beinhaltet in erster Linie eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes und eine generelle Überzeitbewilligung. Die damit zusammenhängenden Umbauarbeiten sind geringfügig und betreffen hauptsächlich das Gebäudeinnere. Sie verändern das Volumen und die Typologie des Gebäudes nicht; eine UeO ist daher nicht erforderlich.

c) Die Stadt Langenthal vertritt die Auffassung, der geplante Betrieb entspreche den Nutzungsbestimmungen ihrer Kernzone und sei zonenkonform. Die Kernzone sei für gemischte Nutzungen mit Dienstleistungen, Verkauf, Gewerbe und Wohnen bestimmt. Die vielfältige Nutzung in der Kernzone solle nicht nur erhalten, sondern auch weiterentwickelt werden. Es handle sich um eine typische innerstädtische Zone, in der weder dem Wohnen

noch dem Gewerbe der Vorrang zukomme. Beide Nutzungen seien zulässig, wobei die Gewerbenutzung im Hinblick auf die Belebung des Ortszentrums ausdrücklich erwünscht sei. Es seien auch Verkaufsgeschäfte oder Gastgewerbebetriebe zugelassen, die einen regen Publikumsverkehr auslösten. Es gebe keine Beschränkungen hinsichtlich der Grösse eines einzelnen Betriebes und der zulässige Nutzungsmix entspreche der Zuordnung der Kernzone zur Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

d) Die Auffassung der Stadt Langenthal, die bei der Umschreibung ihrer Bauzonen und der Auslegung der entsprechenden Bestimmungen Autonomie genießt¹⁵, ist nicht zu beanstanden: Kernzonen umfassen in der Regel Gebiete mit besonders intensiver Nutzung im Ortskern und sind für Geschäfts- und Bürobauten und weitere mit der Zentrumsfunktion verbundene Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Dazu gehören regelmässig auch Gast- und Unterhaltungsgewerbe.¹⁶ Ein Kulturlokal, in dem Konzerte, Lesungen, Filmvorführungen etc. stattfinden, ist in einer solchen Zone im Ortszentrum grundsätzlich zonenkonform. Die hier relevante kommunale Bestimmung in Art. 41 GBR erwähnt zwar Gastgewerbe- und Kulturlokale nicht ausdrücklich. Solche Betriebe gehören aber zu den in der Bestimmung erwähnten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Da die Zonenvorschriften von Langenthal zudem ausdrücklich eine nutzungsmässige Vielfalt anstreben und Erdgeschossbereiche für Nutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten, ist es nachvollziehbar und rechtlich nicht zu beanstanden, dass die Stadt Langenthal und die Vorinstanz das Vorhaben als zonenkonform betrachten. Dies umso mehr, als sich in der Kernzone von Langenthal bereits viele Gastgewerbebetriebe befinden, darunter auch solche, die Konzerte und kulturelle Veranstaltungen anbieten. Dies unterscheidet denn auch die Situation in Langenthal von dem von den Beschwerdeführenden erwähnten Fall, in dem die BVE die Zonenkonformität eines Betriebs mit Überzeitbewilligung in der Kernzone verneinte (BVR 2008, S. 187 ff.). Jener Entscheid betraf eine kleine ländliche Gemeinde mit rund 2'500 Einwohnern, deren kommunalen Bestimmungen in der Kernzone nur stille Gewerbe zulassen und in der es noch keine Betriebe mit Überzeitbewilligung gab. Langenthal dagegen ist das städtische Zentrum des Oberaargaus mit über 15'000 Einwohnern, weist bereits 17 Betriebe mit einer generellen Überzeitbewilligung auf und lässt in der Kernzone nicht nur stilles, sondern auch mässig störendes Gewerbe zu.

¹⁵ BVR 2010 S. 113 E. 3.4 mit Hinweisen

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 72 - 74 N. 14a

e) Was die von den Beschwerdeführenden befürchteten Lärmimmissionen betrifft, ist bei der Beurteilung der Zonenkonformität nicht auf die mit dem Bauvorhaben verbundenen konkreten Immissionen abzustellen. Es ist nur abstrakt zu prüfen, ob ein bestimmtes Vorhaben zu den in den Nutzungsvorschriften typisierten Kategorien von zulässigen oder unzulässigen Bauten und Anlagen gehört. Ob die konkreten Immissionen des Vorhabens das zulässige Mass überschreiten, ist separat gestützt auf das USG zu beurteilen (dazu Erwägungen 4 und 5).

f) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht die Zonenkonformität des geplanten Kulturlokals bejaht hat.

4. Lärmimmissionen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Umnutzung des alten Kinogebäudes zu einem Konzertlokal führe zu unzumutbaren Lärmimmissionen für die Nachbarn. Die Beeinträchtigung der Anwohner werde dadurch verstärkt, dass an sechs Anlässen pro Jahr ein über den Planungswerten liegender Musikschallpegel erlaubt werde und das Lokal aufgrund der generellen Überzeitbewilligung freitags und samstags jeweils bis 3.00 Uhr in Betrieb sei. Weiter rügen sie insbesondere, dass es nicht angehe, den maximal zulässigen Musikschallpegel erst im Nachhinein zu bestimmen. Dieser müsse bereits im Gesamtentscheid verbindlich festgelegt werden.

b) Das vom Beschwerdegegner geplante Kulturlokal ist ein Betrieb, der Lärmemissionen verursacht. Es handelt sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG¹⁷ und Art. 2 Abs. 1 LSV¹⁸, die den bundesrechtlichen Umweltschutz- und Lärmschutzbestimmungen unterliegt. Gemäss diesen Bestimmungen sind Lärmemissionen zunächst unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip; Art. 11 Abs. 2 USG). Wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen trotz vorsorglicher Emissionsbegrenzung schädlich oder lästig werden, sind die Emissionsbegrenzungen zu verschärfen (Art. 11 Abs. 3 USG). Emissionsbegrenzungen sind beispielsweise technische, bauliche oder betriebliche Massnahmen, die die

¹⁷ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

¹⁸ Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

Erzeugung oder die Ausbreitung des Lärms verhindern oder verringern (Art. 2 Abs. 3 LSV). Ob die Voraussetzungen einer verschärften Emissionsbegrenzung gegeben sind, haben die Behörden anhand der Belastungsgrenzwerte zu beurteilen. Dabei gelten im Bereich des Lärmschutzes für Altanlagen sogenannte Immissionsgrenzwerte (Art. 13 LSV). Diese sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Für die Errichtung neuer ortsfester Anlagen gelten dagegen tiefere Werte, sogenannte Planungswerte (Art. 23 USG, Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV). Als Stichtag für die Abgrenzung von Alt- und Neuanlagen gilt grundsätzlich das Inkrafttreten des USG am 1. Januar 1985.¹⁹ Führt die Änderung einer Altanlage, die bisher nur geringfügig Lärm verursachte zu deutlich höheren Lärmimmissionen, sind die Vorschriften für Neuanlagen einzuhalten.²⁰ Es würde dem Sinn des Gesetzes widersprechen, wenn bestehende Anlagen, die beim Inkrafttreten der massgeblichen Lärmschutzvorschriften noch keinen störenden Lärm verursachten, bei einem späteren Ausbau mehr Lärm erzeugen dürften als Anlagen, die nach dem Inkrafttreten der erwähnten Vorschriften erstellt wurden.²¹ Beim ehemaligen Kino K._____ handelt es sich um ein Gebäude, das lange vor Inkrafttreten des USG, nämlich bereits 1926 erstellt und 1931 zu einem Kino umgebaut wurde.²² Da aber neu ein Betrieb mit genereller Überzeitbewilligung und gelegentlichen Konzerten geplant ist, ist mit höheren und auch in der Nachtzeit anfallenden Lärmimmissionen zu rechnen. Das Vorhaben ist daher als neue Anlage zu qualifizieren und als massgebende Belastungsgrenzwerte gelten die Planungswerte.

c) Der Bundesrat hat in der LSV und in den Anhängen dazu Belastungsgrenzwerte für bestimmte Lärmarten festgelegt. Für den durch die Gäste und die Musik eines Lokals verursachten Lärm fehlen allerdings spezifische Belastungsgrenzwerte.²³ Die Lärmimmissionen sind daher im Einzelfall nach Art. 15 USG unter Berücksichtigung von Art. 19 und Art. 23 USG zu beurteilen, wobei bei der vorliegenden Neuanlage die Planungswerte gemäss Art. 25 USG massgeblich sind.²⁴ Die Rechtsprechung hat

¹⁹ BGE 123 II 325 E. 4c/cc

²⁰ BGE 123 II 325 E. 4c/aa; Schrade/Wiestner, in Kommentar USG, 2001, Art. 18 N. 25; Robert Wolf, in Kommentar USG, 2000, Art. 25 N 46; VGE 2009/81 vom 30. Juni 2009, VGE 2011/333 vom 3. April 2012 E. 3.1

²¹ BGer 1A.195/2006 vom 17. Juli 2007 E. 2.5.1

²² Vgl. Beschreibung des Gebäudes im Bauinventar der Stadt Langenthal

²³ BGE 123 II 325 E. 4d/aa;

²⁴ Art. 40 Abs. 3 LSV, BGE 133 II 292 E. 3.3, 126 II 366 E. 2c; BVR 2002 S. 356 E. 2c

festgelegt, dass – in Ermangelung spezifischer Planungswerte – neue ortsfeste Anlagen höchstens geringfügige Störungen verursachen dürfen.²⁵ Bei der Beurteilung im Einzelfall sind neben der zonenmässigen Zuordnung und der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe auch der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen.²⁶

d) Die Vorinstanz hat zur Beurteilung der Lärmimmissionen und zur Prüfung des vom Beschwerdegegner eingereichten Lärmgutachtens die nach Art. 3 Abs. 2 KLSV²⁷ zuständige Fachstelle Lärmakustik/Lasertechnik der Kantonspolizei Bern beigezogen.²⁸ Die Fachstelle hielt in einem ersten Fachbericht²⁹ Folgendes fest: Das eingereichte Gutachten der Gartenmann Engineering AG komme zum nachvollziehbaren Fazit, dass in der bestehenden Bausubstanz ein Musikschallpegel von maximal 76.9 dB(A) zulässig wäre. Dies bedeute, dass im Lokal nur Hintergrundmusik abgespielt werden könnte; ein Betriebskonzept mit Musikkonzerten dagegen nicht umsetzbar sei. Nach einer baulichen Sanierung seien voraussichtlich höhere Schallpegel zwischen 90 - 95 dB(A) möglich. Der effektiv zulässige Schallpegel könne aber erst mittels einer Messung nach der Bauvollendung festgelegt werden. Es sei aber eher zu erwarten, dass ein Betriebskonzept, das regelmässig laute Veranstaltungen vorsehe, insbesondere Live-Konzerte mit Schallpegeln von 96 - 100 dB(A), kaum umsetzbar sei. Kulturelle Veranstaltungen seien zwar durchaus möglich, aber die Gebäudehülle sei wahrscheinlich auch nach einer Sanierung nicht für einen lauten Musikbetrieb geeignet. Ein regelmässiger lauter Konzertbetrieb mit mehreren hundert Gästen führe auch hinsichtlich des Sekundärlärms zu mehr als geringfügigen Lärmimmissionen. Wenn das Kulturlokal dagegen anderes als laute Anlässe anbiete, müsse nur mit gelegentlichen Lärmstörungen gerechnet werden. Mit einem entsprechenden Ordnungsdienst könne der Sekundärlärm in Grenzen gehalten werden. Weiter hielt die Fachstelle fest, eine allfällige Überzeitbewilligung sei in einem ortsüblichen und auf die bereits bestehenden Betriebe angepassten Rahmen zu wählen.

²⁵ BGE 130 II 32 E. 2.2; VGE 2011/333 vom 3. April 2012 E. 3.3

²⁶ BGE 133 II 292 E. 3.3 mit Hinweisen, BVR 2003 S. 423 E. 2d, 2002 S. 356 E. 2c, 2000 S. 122 E. 4c

²⁷ Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV; BSG 824.761)

²⁸ Fachbericht der Fachstelle Lärmakustik/Lasertechnik der Kantonspolizei Bern vom 28. März 2013, Vorakten p. 56 ff.

²⁹ Fachbericht vom 25. April 2013, Vorakten p. 79 ff.

Überzeitbetriebe sollten zudem mit einem Fumoir ausgestattet sein und der Konsum von Essen und Getränken ausserhalb des Lokals sei nach 22.00 Uhr zu untersagen.

e) Nach Erhalt des Fachberichts und einem von der Vorinstanz durchgeführten Bereinigungsgespräch überarbeitete der Beschwerdegegner sein Betriebskonzept. Das aktuelle Konzept³⁰ sieht vor, unterschiedlichsten Kulturschaffenden eine Plattform zu bieten und Veranstaltungen, wie Konzerte, Jamsessions, Comedy, Filmvorführungen, Ausstellungen, Lesungen, Theater etc. anzubieten. Das Lokal soll vorwiegend an den Wochenenden geöffnet sein, teilweise sollen aber, wenn die Künstler und Künstlerinnen nicht anders verfügbar sind, auch Veranstaltungen an Wochentagen stattfinden. Daneben ist auch ein Barbetrieb vorgesehen; allerdings wird dieser nur während den kulturellen Anlässen betrieben.

Die Fachstelle Lärmakustik hält dazu in ihrem zweiten Bericht vom 5. September 2013 fest³¹, das geänderte Konzept sei auf eine nach der Schlussabnahme definierten maximalen Schallpegel ausgelegt und sehe nur noch maximal sechs laute Anlässe mit Musikschallpegel bis zu 100 dB(A) vor. Weiter sei neu auch der Einbau eines Fumoirs vorgesehen. Mit dem breit abgestützten Kulturkonzept würden auch weniger lärmintensive Gäste angesprochen, was sich positiv auf die Lärmimmissionen auswirke. Das Konzept erfülle die wesentlichen Forderungen, die anlässlich des Bereinigungsgespräches diskutiert worden seien.

Im Beschwerdeverfahren führte die Fachstelle Lärmakustik in einer Stellungnahme ergänzend aus, das mit dem angefochtenen Entscheid bewilligte Kulturlokal führe zu nicht mehr als gelegentlichen Lärmstörungen der Anwohnerschaft und halte daher die Planungswerte ein. Die im Entscheid enthaltenen Auflagen verhinderten einen lauten Konzertbetrieb. Eine Ausnahme bildeten jährlich sechs Anlässe, an denen Musikschallpegel bis 100 dB(A) zulässig seien. Diese Anlässe seien in Einzelbewilligungsverfahren zu beurteilen (Festwirtschaftsbewilligung F nach Art. 7 GGG³²).

³⁰ Vorakten, p. 196 ff.

³¹ Vorakten, p. 92 f.

³² Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11)

f) Die Fachstelle Lärmakustik, die über eine grosse Erfahrung in der Beurteilung der durch Gastgewerbe- und Unterhaltungsbetriebe verursachten Lärmimmissionen verfügt, legt in ihrem Bericht überzeugend und nachvollziehbar dar, dass der geplante Betrieb des Beschwerdegegners mit dem überarbeiteten Betriebskonzept und unter Einhaltung gewisser Auflagen zu nicht mehr als geringfügigen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft führt und damit die Planungswerte einhält. Die BVE sieht keinen Grund, von dieser Fachmeinung abzuweichen: Hinsichtlich des künftig im Lokal entstehenden Lärms ist entscheidend, dass der Beschwerdegegner diverse bauliche Massnahmen zur Schalldämmung ausführen wird und der im Lokal zulässige Schallpegel nach der Umbauvollendung durch die Fachstelle Lärmakustik ermittelt und festgelegt werden wird (Auflage in Ziff. 4.4.7.2 des angefochtenen Entscheides). Dieser Maximalpegel wird so festgelegt, dass der Betrieb die Planungswerte einhält. So wird gewährleistet, dass im Lokal keine Konzerte, Feste oder Ähnliches durchgeführt werden dürfen, die zu mehr als geringfügigen Störungen führen.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist das Vorgehen, erst nach der geplanten Sanierung der Bausubstanz den maximalen Schallpegel zu ermitteln, zulässig. Es ist zwar richtig, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die zu erwartenden Immissionen eines Vorhabens grundsätzlich schon im Baubewilligungsverfahren ermittelt werden müssen. Es widerspräche dem Grundsatz der Vorsorge nach Art. 1 Abs. 2 und Art. 25 USG, die Abklärungen über die Einwirkungen der Anlage und den Erlass von Massnahmen zur Begrenzung der Lärmemissionen auf einen Zeitpunkt nach der Erstellung bzw. der Inbetriebnahme der Anlage zu verschieben.³³ Dies bedeutet, dass ein allgemeiner Hinweis auf die einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht genügt, sondern im Baubewilligungsverfahren eine Untersuchung und Beurteilung vorzunehmen ist. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt. Die Untersuchungen der Fachstelle Lärmakustik haben ergeben, dass im ehemaligen Kino K._____ ein Kulturlokal geführt werden kann, das die Planungswerte einhält. Auch Massnahmen zur Begrenzung der Lärmemissionen wurden bereits geprüft und mittels Auflagen angeordnet. Dazu gehört unter anderem die Auflage, dass nach Bauvollendung der maximal zulässige Musikschallpegel zu ermitteln und in der Betriebsbewilligung zu verankern ist. Da der Betrieb erst nach Ausstellung der noch ausstehenden Betriebsbewilligung eröffnet werden darf und diese Betriebsbewilligung erst nach Festlegung des zulässigen Schallpegels erteilt wird, ist die Befürchtung der

³³ BGer 1C_278/2010 vom 31. Januar 2011 E. 4.4, 1C_169/2008 vom 5. Dezember 2008 E. 5.1

Beschwerdeführenden, das Lokal werde ohne Begrenzung der Emissionen in Betrieb genommen, unberechtigt. Die BVE erachtet die Ermittlung und Festlegung eines genau definierten Maximalpegels nach Vollendung der Gebäudesanierung als geeignete und wirkungsvolle Massnahme, um die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen. Mittels Auflagen können zudem Massnahmen festgelegt werden, die verhindern, dass der im Lokal erzeugte Lärm nach aussen dringt (z.B. Schliessung der Fenster; vgl. dazu ausführlich Erwägung 5). Bei Einhaltung dieser Massnahmen, insbesondere des maximalen Schallpegels, wird es nicht zu übermässigen Betriebslärmimmissionen kommen.

Was den Sekundärlärm betrifft, ist die Beurteilung der Fachstelle Lärmakustik ebenfalls überzeugend: Aufgrund des zu erwartenden Maximalpegels werden im geplanten Kulturlokal kaum regelmässige grosse Live-Konzerte mit mehreren hundert Besuchern gespielt werden können. Der Fokus des neuen Betriebskonzeptes liegt denn auch nicht darauf, sondern sieht vor allem auch Anlässe wie Lesungen, Theater, Comedy etc. vor, bei denen mit tieferen Besucherzahlen zu rechnen ist. Der geplante Barbetrieb soll diese Veranstaltungen ergänzen, aber nicht im Vordergrund stehen. Es ist daher ein weniger lärmintensives Publikum zu erwarten als bei Lokalen mit regelmässigen Grosskonzerten oder bei Nachtlokalen. Zudem wird das Kulturlokal im Gegensatz zu vielen Gastgewerbebetrieben nicht jeden Tag offen sein, was die Lärmemissionen ebenfalls reduziert. Schliesslich können die Sekundärlärmemissionen, die in der Regel durch Gäste, die sich ausserhalb des Lokals aufhalten, verursacht werden, mittels Auflagen und Massnahmen wie beispielsweise den Einbau eines Fumoirs, das Verbot des Konsumierens von Getränken oder Esswaren ausserhalb des Lokals und den Einsatz eines Ordnungsdienstes stark eingedämmt werden. All diese Massnahmen sind im vorliegenden Fall vorgesehen. Eine weitere sinnvolle Massnahme ist die Anpassung der zeitlichen Beschränkung der generellen Überzeitbewilligung auf die anderen Gastgewerbebetriebe in Langenthal; so wird der sogenannte Bartourismus eingeschränkt.

g) Das geplante Kulturlokal mit genereller Überzeitbewilligung an Freitag und Samstag bis 03:00 Uhr wird somit unter Einhaltung von Auflagen zu nicht mehr als geringfügigen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft führen und damit die Planungswerte gemäss Art. 25 USG einhalten.

5. Auflagen Lärmschutz

a) Die von der Vorinstanz und der Fachstelle Lärmakustik vorgenommene Prüfung des umstrittenen Vorhabens hat richtigerweise ergeben, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss USG und LSV eingehalten werden können, sofern gewisse Massnahmen zur Begrenzung der Lärmemissionen erfolgen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen hat die Vorinstanz die Gesamtbaubewilligung mit Auflagen verbunden. Auflagen sind bei Vorhaben, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können, ein Mittel, um die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern.³⁴ Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für die Bauherrschaft zumutbar ist.

b) Der Beschwerdegegner hat die von der Vorinstanz verfükten Auflagen akzeptiert. Die Beschwerdeführenden dagegen beanstanden die Auflage gemäss Ziff. 4.4.5.3, wonach der Beschwerdegegner zusätzlich bis sechs Anlässe jährlich mit Musikschallpegeln bis zu 100 dB(A) durchführen darf. Sie halten im Sinne eines Eventualbegehren insbesondere fest, sie könnten einer Bewilligung des Vorhabens mit zusätzlichen Auflagen nur zustimmen, wenn an den genannten Anlässen der erhöhte Musikschallpegel bis 100 dB(A) zeitlich jeweils bis spätestens 23:00 Uhr beschränkt werde.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 GGG können für spezielle Anlässe Einzelbewilligungen, sogenannte Festwirtschaftsbewilligungen F, erteilt werden. Sie gelten jeweils für eine bestimmte, zeitlich genau begrenzte Veranstaltung. Eine Beschränkung der Anzahl der Einzelbewilligungen oder eine grundsätzliche Beschränkung des Musikschallpegels sieht das Gesetz nicht vor. Der Beschwerdegegner hat wie jeder Andere das Recht, solche Einzelbewilligungen zu beantragen. Die umstrittene Auflage gewährt ihm daher nichts Zusätzliches, im Gegenteil. Mittels der umstrittenen Auflage hat die Vorinstanz im Sinne des Vorsorgeprinzips die Anzahl der Einzelbewilligungen beschränkt und den maximalen Musikschallpegel für diese Spezialanlässe festgelegt. Hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Einzelbewilligungen ist die Vorinstanz den Empfehlungen der Fachstelle Lärmakustik

³⁴ Aldo Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 38-39 N. 15 ff.

gefolgt, laut der in Zonen mit ES III praxisgemäss sechs lautere Anlässe pro Jahr toleriert werden. Die umstrittene Auflage ist daher grundsätzlich nicht zu beanstanden. Dem Beschwerdegegner bereits im Voraus weitere Einschränkungen aufzuerlegen, beispielsweise durch eine zeitliche Beschränkung des höheren Schallpegels bis 23:00 Uhr, wäre unverhältnismässig: Sollten künftig bei den zusätzlichen Einzelanlässen Probleme hinsichtlich Lärm, Sicherheit, Verkehr etc. auftreten, hat die Bewilligungsbehörde die Möglichkeit, für weitere Anlässe einschränkende Auflagen festzulegen oder sogar Bewilligungen zu verweigern. Dies bereits heute zu tun, ist nicht erforderlich und dem Beschwerdegegner nicht zumutbar.

Die von der Vorinstanz in Ziff. 4.4.5.3 verfügte Auflage ist allerdings zu präzisieren, damit Missverständnisse und Unklarheiten vermieden werden: So ist festzuhalten, dass die Anzahl der Anlässe pro Jahr gemeint ist und dass diese nicht nur meldepflichtig sind, sondern dafür jeweils eine Einzelbewilligung F nach Art. 7 Abs. 1 GGG einzuholen ist. Trotzdem sind aber, wie dies auch im Betriebskonzept vorgesehen ist, die Anwohner vorgängig zu orientieren.

c) Anlässlich des Augenscheins vom 3. Juli 2014 hat sich gezeigt, dass daneben noch weitere Konkretisierungen bzw. Ergänzungen der Auflagen des angefochtenen Entscheides geprüft werden müssen:

- Ziff. 4.4.7.2 legt fest, dass die Fachstelle Lärmakustik nach Vollendung der Umbauarbeiten den maximal zulässigen Schallpegel zu ermitteln hat. Der Klarheit halber ist hier einerseits anzufügen, dass die maximal zulässigen Schallpegel so festzulegen sind, dass für die betroffene Anwohnerschaft nicht mehr als geringfügige Störungen entstehen (Planungswert) und die Richtwerte des Cercle Bruit einzuhalten sind. Andererseits ist festzuhalten, dass der ermittelte maximale Schallpegel in der Betriebsbewilligung zu verankern ist und die Betriebsbewilligung daher erst nach Ermittlung des Schallpegels ausgestellt werden darf.
- Das Bauvorhaben sieht vor, im bestehenden Gebäude zusätzliche Schallschutzmassnahmen vorzunehmen und die Fachstelle Lärmakustik wird nach Vollendung dieser Arbeiten ermitteln, welcher Schallpegel im Gebäude maximal zulässig ist, damit die Planungswerte eingehalten werden. So wird sichergestellt werden, dass es nicht zu übermässigen Betriebslärmimmissionen kommt. Dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn der im Gebäudeinnern erzeugte Lärm nicht durch Gebäudeöffnungen nach aussen dringt. Es ist deshalb anzuordnen, dass bei

Musikbetrieb und in jedem Fall ab Beginn der Nachtzeit um 22:00 Uhr sämtliche Fenster und Türen geschlossen zu halten sind (neue Auflage in Ziff. 4.4.7.6).

- Wie bereits mehrfach erwähnt wird die Fachstelle Lärmakustik nach Vollendung der Umbauarbeiten ermitteln, welcher Musikschallpegel im Gebäude maximal gespielt werden darf. Die entsprechende Untersuchung erfolgt unter Berücksichtigung der zum Betrieb gehörenden Musikanlage. Werden andere Anlagen verwendet und anders im Raum platziert, kann sich dies hinsichtlich der Lärmemissionen negativ auswirken. Es darf daher grundsätzlich nur die betriebseigene Anlage verwendet werden. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips müssen einzelne Ausnahmen möglich sein, beispielsweise auch für den Fall, dass Anlageteile kurzfristig ausfallen. Weiter dürfen bei Anlässen mit Einzelbewilligung F, an denen höhere Musikschallpegel zulässig sind, auch andere Anlagen verwendet werden. Es ist daher eine neue Auflage zu verfügen, wonach mit Ausnahme der Einzelanlässe grundsätzlich nur jene betriebseigene Musik- und Lautsprecheranlage benutzt werden darf, die bei der Untersuchung durch die Fachstelle verwendet wurde. Werden die Anlage oder relevante Teile davon ersetzt oder eine andere Anlage verwendet, ist der maximal zulässige Musikschallpegel jederzeit einzuhalten. Die Einhaltung des Maximalpegels muss gegenüber den Behörden belegbar sein (neue Auflage in Ziff. 4.4.7.7).
- Um im Sinne des Vorsorgeprinzips den durch Gäste ausserhalb des Lokals verursachten Lärm zu reduzieren, ist – wie dies praxisgemäss bei Gastgewerbebetrieben meist gemacht wird – mittels Auflage festzulegen, dass Personenansammlungen im Freien zu verhindern sind (neue Auflage in Ziff. 4.4.7.8).
- Vom Saal des ehemaligen Kinos K._____ besteht ein Zugang zu einem Innenhof, der an Liegenschaften mit Wohnnutzung grenzt. Um übermässige Lärmimmissionen für die Bewohner dieser Liegenschaften zu verhindern, ist anzuordnen, dass der Innenhof auf der Südostseite des Gebäudes während öffentlichen und privaten Anlässen nicht benutzt werden darf (neue Auflage in Ziff. 4.4.7.9).
- Auf der Nordseite des Gebäudes existiert ein Nebenzugang zu einem Lagerraum, der sich hinter der Bühne des Saals befindet. Der Zugang führt über die Parzelle Nr. N._____ auf die P._____gasse. Direkt an den Zugang angrenzend befindet sich eine Liegenschaft, die Wohnräume aufweist. Um Störungen durch übermässige Lärmimmissionen zu vermeiden, ist anzuordnen, dass dieser Zugang für Anlieferungen und Abtransporte, die geeignet sind, die Nachtruhe zu stören, von Montag bis Samstag

nur von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr und am Sonntag nur von 9:00 Uhr bis 22:00 Uhr benutzt werden darf (neue Auflage in Ziff. 4.4.7.10).

- Die Vorinstanz hat in den Ziff. 4.4.8.1 und Ziff. 4.4.8.2 verfügt, dass an "meldepflichtigen Grossanlässen" eine professionelle Sicherheitspatrouille um das Gebäude zu patrouillieren hat und ein anlassbezogenes Sicherheits- und Ordnungskonzept auszuarbeiten ist. Mit "meldepflichtigen Grossanlässen" meinte die Vorinstanz jene Anlässe, für die eine Einzelbewilligung F notwendig ist. Dies ist der Klarheit halber in den genannten Ziffern zu präzisieren. Weiter ist zu beachten, dass im Rahmen des normalen Betriebs des Kulturlokals auch Anlässe stattfinden können, die keine Einzelbewilligung benötigen und den zulässigen Schallpegel nicht überschreiten, aber sehr viele Besucher anziehen. In diesen Fällen kann sich fallbezogen ebenfalls ein Sicherheits- und Ordnungsdienst bzw. ein entsprechendes Konzept als notwendig erweisen. Neben den Anlässen mit Einzelbewilligung sind deshalb in den genannten Auflagen auch Grossanlässe zu nennen. Die Beschwerdeführenden fordern diesbezüglich, die Grossanlässe seien als Anlässe ab 300 Personen zu definieren. Das Gastgewerberecht geht allerdings erst ab 500 Personen von einem Grossanlass aus (Art. 26 Abs. 3 GGV³⁵). Es ist sinnvoll, vorliegend auf dieselbe Anzahl abzustellen.

6. Parkplatzbedarf

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln, die Vorinstanz habe zu Unrecht auf den Nachweis von Parkplätzen verzichtet. Durch die Umnutzung des Kinos in ein Konzertlokal entstehe eine Zweckänderung, welche einen Parkplatzbedarf verursache. Es bestehe zwar räumlich keine Möglichkeit, auf dem Grundstück des Beschwerdegegners oder in der Umgebung zusätzliche Parkplätze zu erstellen. Der Bauherr habe aber zumindest die reglementarisch vorgeschriebene Ersatzabgabe zu leisten.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Bei Erweiterungen, Umbauten oder Zweckänderungen sind Abstellplätze nach Massgabe des damit verbundenen Mehrbedarfs

³⁵ Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)

zu schaffen. Entsteht kein Mehrbedarf, so können solche Änderungen von den Behörden nur dann zum Anlass genommen werden, um gleichzeitig die Behebung eines bisherigen Defizits an Abstellplätzen zu verlangen, wenn die Voraussetzungen der nachträglichen Parkplatzpflicht gemäss Art. 16 Abs. 2 BauG erfüllt sind.³⁶ Dies ist der Fall, wenn die Verhältnisse die nachträgliche Erstellung von Parkplätzen erfordern, eine Erstellung auf privatem Grund auch räumlich möglich ist und die Erstellungskosten zumutbar sind.

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV³⁷). Bei der Berechnung wird zwischen Wohnnutzung und übrigen Nutzungen unterschieden. Bei den übrigen Nutzungen wird auf die Geschossfläche abgestellt und die Lage der Liegenschaft sowie die Art der Nutzung berücksichtigt. Bei der Lage der Liegenschaft wird unterschieden zwischen „Städte und Agglomerationen“ einerseits sowie „übriger Kanton“ andererseits. Die Art der Nutzung wird mit einem Teiler „n“ berücksichtigt (Art. 52 BauV). Für die Kategorie „Einkaufen, Freizeit, Kultur“ gilt der Teiler $n = 20$.

c) Da mit der geplanten Umnutzung des Gebäudes des ehemaligen Kinos K._____ keine Vergrösserung der Geschossfläche verbunden ist und die neue Nutzung (Kulturlokal) zur gleichen Nutzungskategorie gehört wie der frühere Kinobetrieb (Kategorie "Einkaufen, Freizeit, Kultur"), ergibt sich keine andere Bandbreite bzw. keine höhere Mindestzahl an Parkplätzen. Gemäss der nach der Bauverordnung anzuwendenden Berechnungsweise entsteht somit kein Mehrbedarf an Parkplätzen. Die geplante Umnutzung könnte daher nur dann zum Anlass genommen werden, die Erstellung zusätzlicher Parkplätze zu verlangen, wenn die in Art. 16 Abs. 2 BauG genannten Voraussetzungen der nachträglichen Parkplatzpflicht (kumulativ) erfüllt wären. Dies ist hier nicht der Fall: Es ist – wie auch die Beschwerdeführenden eingestehen – räumlich nicht möglich, auf der Parzelle des Beschwerdegegners oder in der Umgebung zusätzliche Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen. Die Vorinstanz hat daher zu Recht darauf verzichtet, den Beschwerdegegner zur Schaffung neuer Parkplätze zu verpflichten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Ersatzabgaben nur geleistet werden müssen, wenn die Bauherrschaft gestützt auf Art. 16 Abs. 1 BauG zur Erstellung von Parkplätzen

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O. Art. 16 - 18 N. 13; BVR 1981 S. 469, E. 2

³⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

verpflichtet ist, diese aber nicht erstellen kann. Im Rahmen der nachträglichen Parkplatzpflicht nach Art. 16 Abs. 2 ist keine Ersatzabgabe geschuldet.³⁸

7. Behindertengerechte Toilette

a) Im bestehenden Gebäude des ehemaligen Kinos K._____ sind keine rollstuhlgängigen Toiletten vorhanden. Die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern procap hält in ihrem Fachbericht vom 11. Juni 2013³⁹ zum Umnutzungsvorhaben fest, der Einbau einer rollstuhlgängigen Toilette sei im Verhältnis zu den Gesamtumbaukosten zu teuer und daher unverhältnismässig. Die Erstellung werde somit nicht gefordert. Die Beschwerdeführenden rügen nun, der Dispens von der Pflicht zur Erstellung einer behindertengerechten Toilette sei unzulässig. Die Umbaukosten seien höher als angegeben, da wahrscheinlich eine neue Lüftung erforderlich sei. Der Beschwerdegegner dagegen macht geltend, der Einbau einer behindertengerechten Toilette sei nicht nur wegen den hohen Kosten unverhältnismässig, sondern es sprächen auch Denkmalschutzinteressen dagegen, da ein Toiletteneinbau Eingriffe in die Gebäudesubstanz erfordern würde.

b) Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen nach Möglichkeit so zu gestalten, dass ihre Benützung auch den Behinderten offensteht. Für Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr, wie Gastgewerbebetriebe, Theater, Veranstaltungsorte etc., gelten spezielle Bestimmungen. So hält Art. 23 Abs. 1 Best. c BauG fest, dass bei solchen Gebäuden bei der baulichen Gestaltung der für das Publikum bestimmten Gebäudeteile auf die Bedürfnisse behinderter Gebäudebenützerinnen und -benützer Rücksicht zu nehmen ist. Dies bedeutet unter anderem, dass rollstuhlgängige Toiletten einzurichten sind (Art. 87 Abs. 2 Bst. c BauV). Eine Anpassungspflicht für bestehende Bauten und Anlagen sieht das BauG nur dann vor, wenn es sich um Gebäude mit erheblichem Publikumsverkehr handelt, diese erneuert oder wesentlich umgebaut werden und nicht unverhältnismässige Kosten entstehen und keine überwiegenden Interessen, insbesondere solche des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege, entgegenstehen (Art. 23 Abs. 3 BauG).

³⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16 - 18 N. 26

³⁹ Vorakten, p. 86 ff.

Neben den Vorschriften des kantonalen Rechts bestehen mit dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)⁴⁰ Vorschriften auf Bundesebene. Die Normen des BehiG geben lediglich grundsätzliche Regeln und Rahmenbedingungen zur Umschreibung des Diskriminierungsverbots gegenüber Behinderten vor; die Bestimmungen erfordern kantonalrechtliche materielle Bauvorschriften, um im konkreten Fall anwendbar zu sein. Massgebend sind demnach vorab die Anspruchsgrundlagen des kantonalen Rechts und erst in einem zweiten Schritt ist gegebenenfalls zu prüfen, ob sich aus den bundesrechtlichen Rahmenbedingungen ein weitergehender Anspruch ableiten lässt.⁴¹ Auch nach Bundesrecht gilt eine Anpassungspflicht für bestehende Bauten, sofern eine Baubewilligung für eine Erneuerung der öffentlich zugänglichen Bereiche erteilt wird (Art. 3 BehiG). Wie das kantonale Recht sieht aber auch das BehiG vor, dass eine Interessenabwägung vorzunehmen ist und dabei der wirtschaftliche Aufwand sowie die Interessen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes sowie die Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit zu berücksichtigen sind (Art. 11 Abs. 1 BehiG). Zum wirtschaftlichen Aufwand hält Art. 12 BehiG fest, eine Anpassung sei nicht anzuordnen, wenn der Aufwand für die Anpassung 5 % des Gebäudeversicherungswertes bzw. des Neuwertes der Anlage oder 20 % der Erneuerungskosten übersteigt.

c) Das umstrittene Vorhaben umfasst hauptsächlich eine Umnutzung und eine generelle Überzeitbewilligung. In baulicher Hinsicht sind Schallschutzmassnahmen an Türen und Fenstern, die Erweiterung der Bühne, die Erstellung von zwei Bartresen, eine einzelne zusätzliche Toilette, die Umwandlung eines bestehenden Büroraumes in ein Fumoir, eine zusätzliche Lüftung für das Fumoir, die mit der bestehenden Lüftung kombiniert wird, sowie Malerarbeiten im Gebäude vorgesehen. Der Beschwerdegegner beziffert die Baukosten auf 75'000 Franken.

d) Die Fachstelle procap kam nach einer Besichtigung der Räumlichkeiten zum Schluss, dass die Erstellung einer rollstuhlgängigen Toilette zu Kosten führen würde, die mehr als 20 % der Umbaukosten, also mehr als 15'000 Franken betragen.⁴² Diese Beurteilung der Fachbehörde, von der nur aus triftigen Gründen abzuweichen wäre⁴³, ist plausibel: Die

⁴⁰ Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2002 (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3)

⁴¹ VGE 100.2012.231 vom 4. September 2013, E. 3.1

⁴² Vorakten, p. 85 ff.

⁴³ Merkli/Aeschlimann/Herzog Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 19 N. 3 und N. 8 und N. 16

Baugesuchspläne zeigen, dass keiner der bestehenden Nebenräume oder Toilettenräume geeignet ist, um eine rollstuhlgängige Toilette einzubauen (fehlende Grösse oder mangelnde Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrende). Dies hat auch der durchgeführte Augenschein bestätigt. Die Erstellung einer entsprechenden Toilette würde räumliche Veränderungen, neue Leitungen und Anschlüsse etc. erfordern. Dass dies Kosten über 15'000 Franken verursachen würde, ist nachvollziehbar. Ebenso plausibel sind die vom Beschwerdegegner angegebenen Baukosten. Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte, dass – wie von den Beschwerdeführenden geltend gemacht – die bestehende Lüftung ersetzt werden müsste. Die für den kleinen Fumoirraum erforderliche Lüftung soll mit der bestehenden Lüftung kombiniert werden.⁴⁴ Der Beschwerdegegner hat dazu Unterlagen eines Betriebs für Lüftung, Klima und Energietechnik eingereicht, die von der Vorinstanz und der Stadt Langenthal nicht bemängelt werden. Es ist daher auf die vom Beschwerdegegner angegebenen Umbaukosten abzustellen. Im Verhältnis zu diesen Kosten sind die Kosten, die für den Einbau einer rollstuhlgängigen Toilette anfallen würden, unverhältnismässig. Daneben ist weiter zu berücksichtigen, dass der Einbau einer behindertengerechten Toilette nur im Bereich des grossen Saals des denkmalgeschützten Kinos oder durch eine Vergrösserung der bestehenden Damentoilette möglich wäre. Die erste Variante würde die Raumstruktur des denkmalgeschützten Gebäudes in einem wichtigen Bereich tangieren. Die zweite Variante würde dazu führen, dass ein wichtiger Fluchtweg im Erdgeschoss geschlossen werden müsste.⁴⁵ Die Verpflichtung zur Erstellung einer rollstuhlgängigen Toilette wäre deshalb aus mehreren Gründen unverhältnismässig. Die Beurteilungen der Fachstelle procap und der Entscheid der Vorinstanz sind daher nicht zu beanstanden.

8. Rechtsverwahrung

a) Die Beschwerdeführenden 6 und 7 machen schliesslich geltend, sie hätten im vorinstanzlichen Verfahren beantragt, ihre Einsprache sei soweit geeignet auch als Rechtsverwahrung zu betrachten. Die Vorinstanz habe aber ihre Rechtsverwahrung zu Unrecht nicht vorgemerkt.

⁴⁴ Protokoll des Augenscheins vom 3. Juli 2014, Seite 5

⁴⁵ Vgl. Vorakten p. 52

b) Rechtsverwahrungen bezwecken die Orientierung der Baugesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, die durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten (Art. 32 BewD⁴⁶). Sie dienen lediglich der Information über mögliche zivilrechtliche Forderungen. Für die Durchsetzung sind die Parteien aber auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen. Die Rechtsverwahrungen werden im Baubewilligungsverfahren denn auch nicht geprüft und haben keinen Einfluss auf den Bauentscheid, sondern sie werden der Bauherrschaft lediglich zur Kenntnis gebracht. Im Bauentscheid wird darauf hingewiesen (vgl. Art. 36 Bst. f BewD).⁴⁷ Der Beschwerdegegner hat im vorliegenden Verfahren von der Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden 6 und 7 Kenntnis erhalten. Der angefochtene Entscheid wird mit dem Hinweis auf die Rechtsverwahrung ergänzt.

9. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'400.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁴⁸). Für den Augenschein vom 3. Juli 2014 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 1'800.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Da die Beschwerdeführenden die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und die Erteilung des Bauabschlages beantragt haben, der vorinstanzliche Entscheid jedoch weitgehend bestätigt wird, gelten die Beschwerdeführenden im Grundsatz als unterliegend. Allerdings kann die erteilte Bewilligung nur mit zusätzlichen Auflagen bestätigt werden. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs

⁴⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁴⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a und Art. 35 - 35c N. 3

⁴⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

begangen hat und diese geheilt werden musste. Dies sind besondere Umstände im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG, weshalb auf einen Teil der Verfahrenskosten zu verzichten ist.⁴⁹ Es rechtfertigt sich aus den genannten Gründen, den Beschwerdeführenden drei Sechstel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 900.00, und dem Beschwerdegegner zwei Sechstel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 600.00 zur Bezahlung aufzuerlegen. Da der Vorinstanz keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG), werden die restlichen Verfahrenskosten von Fr. 300.00 nicht erhoben.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Analog zur Verlegung der Verfahrenskosten hat der Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden zwei Sechstel der Parteikosten zu bezahlen und der Vorinstanz wird aufgrund der begangenen Gehörsverletzung ein Sechstel der Parteikosten der Beschwerdeführenden auferlegt. Der Beschwerdegegner ist nicht anwaltlich vertreten und hat daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz.

Der Anwalt der Beschwerdeführenden macht gesamthaft ein Honorar von Fr. 11'800.00 sowie einen Zuschlag für 2/3 Reisetag von Fr. 200.00, Auslagen von Fr. 701.00 und Mehrwertsteuern in der Höhe von Fr. 1'016.10 geltend. Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁵⁰ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁵¹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als überdurchschnittlich und die Schwierigkeit der Sache als durchschnittlich zu werten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von nur rund Fr. 75'000.00 und der Tatsache, dass es sich nur um eine Umnutzung handelt, ist die Bedeutung der Streitsache als unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens von 60 % als gemessen. Dies ergibt ein Honorar von Fr. 7'240.00.

⁴⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7 und N. 9; BVR 2004 S. 133 E. 3.1

⁵⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

⁵¹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Hinzu kommen ein Zuschlag für 2/3 Reisetag von Fr. 200.00, Auslagen von Fr. 701.00 und Mehrwertsteuern von Fr. 651.30. Dies ergibt total Fr. 8'792.30. Der Beschwerdegegner hat davon den Beschwerdeführenden zwei Sechstel, ausmachend Fr. 2'930.75, zu bezahlen und die Vor-Instanz hat den Beschwerdeführenden ein Sechstel, ausmachend Fr. 1'465.40, zu entschädigen.

III. Entscheid

1. Ziffer 4 des Dispositivs des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramtes Ob- und Nidwalden vom 4. März 2014 wird wie folgt ergänzt bzw. angepasst:

Ziff. 4.4.5.1 *Ergänzung:* Die Betriebsbewilligung wird erst nach Ermittlung des maximal zulässigen Musikschnallpegels ausgestellt.

Ziff. 4.4.5.3 Es dürfen maximal sechs Anlässe pro Jahr mit Musikschnallpegeln bis zu 100 dB(A) durchgeführt werden. Für jeden dieser Anlässe ist eine Einzelbewilligung F nach Art. 7 Abs. 1 GGG einzuholen. Die Anwohner sind rechtzeitig über die Anlässe zu orientieren.

Ziff. 4.4.7.2 Die Fachstelle Lärmakustik/Lasertechnik der Kantonspolizei hat den maximal zulässigen Schnallpegel nach Vollendung der Bau- bzw. Umbauarbeiten zu ermitteln. Der maximal zulässige Schnallpegel muss so festgelegt werden, dass für die betroffene Anwohnerschaft nicht mehr als geringfügige Störungen entstehen, mindestens sind die Richtwerte des Cercle Bruit einzuhalten. Der maximal zulässige Schnallpegel ist in der Betriebsbewilligung festzulegen. Der maximal zulässige Schnallpegel ist dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden mitzuteilen.

- Ziff. 4.4.7.6 Bei Musikbetrieb und in jedem Fall ab 22.00 Uhr müssen sämtliche Fenster und Türen geschlossen gehalten werden.
- Ziff. 4.4.7.7 Mit Ausnahme der Anlässe gemäss Ziff. 4.4.5.3 darf grundsätzlich nur jene betriebseigene Musik- und Lautsprecheranlage benutzt werden, die bei der Untersuchung gemäss Ziff. 4.4.7.2 verwendet wurde. Werden die Anlage oder relevante Teile davon ersetzt oder eine andere Anlage verwendet, ist der maximal zulässige Musikschaallpegel jederzeit einzuhalten. Die Einhaltung des Maximalpegels muss gegenüber den Behörden belegbar sein.
- Ziff. 4.4.7.8 Personenansammlungen im Freien sind auf geeignete Art und Weise zu verhindern bzw. nicht gestattet.
- Ziff. 4.4.7.9 Der Innenhof auf der Südostseite des Gebäudes darf während öffentlichen und privaten Anlässen nicht benutzt werden.
- Ziff. 4.4.7.10 Der nordseitige Zugang über die Parzelle N._____ darf für Anlieferungen und Abtransporte, die geeignet sind, die Nachtruhe zu stören, von Montag bis Samstag nur von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr und am Sonntag nur von 9.00 Uhr bis 22.00 Uhr benutzt werden.
- Ziff. 4.4.8.1 An den Anlässen gemäss Ziff. 4.4.5.3 und soweit erforderlich an Anlässen mit hoher Besucherzahl, in jedem Fall an Anlässen ab 500 Personen, hat eine professionelle Sicherheitspatrouille um das Gebäude zu patrouillieren und nötigenfalls für Ruhe und Ordnung zu sorgen.
- Ziff. 4.4.8.2 An den Anlässen gemäss Ziff. 4.4.5.3 und an Anlässen mit hoher Besucherzahl, in jedem Fall an Anlässen ab 500 Personen, ist ein anlassbezogenes Sicherheits- und Ordnungskonzept für die Parkierung und Verschiebung von an- und abreisenden Besuchern auszuarbeiten.
- Ziff. 4.6: *Ergänzung:* Die Rechtsverwahrung von G._____ und F._____ wird vorgemerkt.

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Ob- und Nidwalden vom 4. März 2014 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten werden festgesetzt auf Fr. 1'800.00.

Sie werden im Umfang von drei Sechsteln, ausmachend Fr. 900.00, den Beschwerdeführenden und im Umfang von zwei Sechsteln, ausmachend Fr. 600.00, dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den auf sie entfallenden Betrag.

Auf die Erhebung der restlichen Verfahrenskosten wird verzichtet.

3. Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführenden eine Parteikostenentschädigung im Betrag von Fr. 2'930.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu zahlen.
4. Der Kanton (Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden) hat den Beschwerdeführenden eine Parteikostenentschädigung im Betrag von Fr. 1'465.40 (inkl. Mehrwertsteuer) zu zahlen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher H. _____, als GU
- I. _____, als GU
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, eingeschrieben
- Kantonspolizei Bern, Fachstelle Lärmakustik / Lasertechnik, per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin

