

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/136

Bern, 22. November 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer

und

B. _____
Beschwerdegegner 1

C. _____
Beschwerdegegnerin 2



alle vertreten durch D. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchlindach, Gemeindeverwaltung,
Lindachstrasse 17, 3038 Kirchlindach

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 11. Juli 2019
(bbew 293/2018; Einbau Küche als Lebensmittelproduktionsbetrieb und Anpassung der
Öffnungszeiten des bestehenden Restaurants)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 sind Eigentümer von zwei Stockwerkeigentumseinheiten mit einem Verkaufslokal (Parzelle Kirchlindach Grundbuchblatt Nr. E. _____) und einem Restaurant (Parzelle Kirchlindach

Grundbuchblatt Nr. F._____) in der Liegenschaft G._____. Die Beschwerdegegnerin 2 reichte am 28. Mai 2018 bei der Gemeinde Kirchlindach ein nachträgliches Baugesuch ein für den Einbau einer Küche im bisherigen Verkaufslokal und dessen Umnutzung als Produktionsraum sowie für die Erweiterung der Öffnungszeiten des Restaurants. Die Liegenschaft befindet sich im Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO) "H._____" mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache mit Lastenausgleichsbegehren. Am 14. Dezember 2018 reichten der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 ein neues Baugesuchsformular mit angepassten Bauplänen ein.¹ Das Bauvorhaben wurde wie folgt umschrieben:

"Kirchlindach Gbbl. Nr. E._____: Umnutzung in Lebensmittelproduktionsbetrieb (kein Gastgewerbe);

Kirchlindach Gbbl. Nr. F._____: Anpassung Öffnungszeiten Restaurant I._____
gemäss Art. 11 Abs. 2 GGG (reguläre Öffnungszeiten)".

Am 22. Januar 2019 reichte die Beschwerdegegnerschaft erneut geänderte Baupläne ein.² Der Beschwerdeführer hielt mit Stellungnahmen vom 14. Februar 2019 und 19. Juni 2019 an seiner Einsprache fest und meldete nebst dem Lastenausgleichsbegehren auch Rechtsverwahrung an.³

Mit Gesamtbauentscheid vom 11. Juli 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung und die angepasste Betriebsbewilligung A nach GGG (öffentlicher Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank) mit Geltung der gesetzlichen Öffnungszeiten. Es knüpfte die Bewilligung an verschiedene Auflagen zur Lärminderung. Die Einsprachen wies es ab. Es merkte u.a. die Rechtsverwahrung des Beschwerdeführers an und wies die Baupolizeibehörde der Gemeinde an, ihm den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist für Lastenausgleichsbegehren mitzuteilen.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 9. August 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 11. Juli 2019 und die Neubeurteilung nach

¹ Vorakten, pag. 109 und pag. 4

² Plan Grundriss Produktionsraum mit Lüftungsrohr, mit Schnitt A – A, im Mst. 1:50, sowie Situationsplan im Mst. 1:200 mit Schnitt B – B im Mst. 1:50, alle vom 21. Januar 2019, alle vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 11. Juli 2019; vgl. Vorakten pag. 113

³ Vorakten, pag. 123 und pag. 189 ff.

ergänzter Untersuchung des Sachverhaltes, allenfalls unter Anpassung oder Ergänzung der Auflagen. Er macht insbesondere geltend, dass die Änderung des Betriebskonzepts des Restaurants nicht gebührend geprüft worden sei, und dass die vorhandenen Parkplätze nicht ausreichen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁴, machte mit Verfügung vom 14. August 2019 darauf aufmerksam, dass die Prozessvertretung im Baubeschwerdeverfahren nur durch Anwältinnen und Anwälte zulässig ist. Es setzte dem Beschwerdeführer eine kurze Nachfrist zur Verbesserung der Beschwerde durch eigenhändige Unterzeichnung oder gültige anwaltliche Vertretung. Der Beschwerdeführer reichte innert Frist eine verbesserte Beschwerdeschrift ein.

Das Rechtsamt holte sodann die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtete mit Eingabe vom 22. August 2019 unter Hinweis auf die Verfahrensakten auf eine förmliche Vernehmlassung. Auch die Gemeinde Kirchlindach verzichtete mit Eingabe vom 5. September 2019 auf eine inhaltliche Stellungnahme. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 beantragten mit Beschwerdeantwort vom 16. September 2019 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Gleichzeitig ersuchten sie um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde. Das Rechtsamt teilte mit Verfügung vom 23. September 2019 mit, dass der Entscheid in der Hauptsache voraussichtlich Mitte/Ende Oktober 2019 erfolge und dass das beschwerdegegnerische Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung aus prozessökonomischen Gründen zusammen mit dem Entscheid in der Hauptsache behandelt werde. Nachdem der Beschwerdeführer am 3. Oktober 2019 eine Replik eingereicht hatte, teilte das Rechtsamt mit Verfügung vom 9. Oktober 2019 mit, dass der Entscheid neu voraussichtlich im November 2019 erfolge und daher entgegen der vorherigen Ankündigung über das Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung in einer Zwischenverfügung entschieden werden solle. Es gewährte den Beteiligten das rechtliche Gehör zu diesem Gesuch sowie zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 9. Oktober 2019. Die Beschwerdegegnerschaft bekräftigte mit Eingabe vom 15. Oktober 2019 ihr Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung und äusserte sich zur Replik des Beschwerdeführers. Weitere Stellungnahmen zum Gesuch

⁴ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

um Entzug der aufschiebenden Wirkung gingen nicht ein. Mit Verfügung vom 22. Oktober 2019 wies das Rechtsamt das Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung ab. Auch zur Replik des Beschwerdeführers gingen innert Frist keine weiteren Stellungnahmen ein.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁵. 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 BauG⁶ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell beschwert. Als Eigentümer der benachbarten Stockwerkeigentumseinheit Nr. J._____ (Geschäftslokalitäten der ehemaligen M._____) ist er auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Er hat die fristgerecht eingereichte, aber nicht gehörig unterzeichnete Beschwerde innert der dafür angesetzten Nachfrist verbessert. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, es scheine Abstimmungs- oder Verständnisprobleme zwischen der Gemeinde und dem Regierungstatthalteramt bzw. zwischen Abteilungen derselben Behörde zu geben, welche dazu führten, dass dasselbe Gesuch je nach Behörde und Beurteilungszeitpunkt unterschiedlich beurteilt werde. Damit

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

werde die Rechtsgleichheit nicht gewahrt. Sofern der Beschwerdegegnerschaft bezüglich der Parkplatz-Nutzung Rechte zuerkannt würden, müssten diese auch anderen, namentlich dem Beschwerdeführer zuerkannt werden. In der Replik vom 9. Oktober 2019 führt der Beschwerdeführer weiter aus, ihm seien in einem Bauentscheid betreffend die Umnutzung des ehemaligen M._____-Lokals in der unmittelbaren Nachbarschaft Auflagen bezüglich der Beschilderung der Kundenparkplätze sowie der Ausscheidung eines breiteren Behindertenparkfeldes gemacht worden. Es widerspreche dem Prinzip der Gleichbehandlung, wenn dies von der Beschwerdegegnerschaft nicht ebenfalls gefordert werde. Zur Untermauerung seiner Argumente hat der Beschwerdeführer ein Schreiben der Gemeinde vom 30. September 2003 an die damalige M._____, wonach die Besucherparkplätze nicht fest zugeteilt und vermietet werden dürfen, die entsprechenden Mietverhältnisse aufgelöst und die zuweisenden Markierungen entfernt werden müssen. Dieses Schreiben ging auch zur Kenntnis an die damalige Inhaberschaft des Ladens und des Café K._____, "damit auch sie aufmerksam gemacht werden und allfällige Massnahmen in Auftrag geben können".⁷

b) Anfechtungsobjekt der Beschwerde ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Deshalb können im vorliegenden Beschwerdeverfahren nur Rügen geprüft werden, die sich gegen den angefochtenen Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 11. Juli 2019 richten. Der Beschwerdeführer macht eine unzulässige Ungleichbehandlung zu seinen Lasten geltend. Andere Entscheide der Gemeinde oder des Regierungsstatthalteramtes sind jedoch hier nicht zu überprüfen. Die Begehren, dass dem Beschwerdeführer sowie allenfalls Dritten hinsichtlich der Fremdvermietung von Parkplätzen gleiche Rechte zu gewähren seien oder die Beschwerdegegnerschaft auf dienstbarkeitsrechtlich gesicherte Ansprüche auf Parkplatzbenutzung verzichten müsse, werden vom Streitgegenstand nicht erfasst. Diese Aspekte bildeten nicht Gegenstand des mit dem Gesamtbauentscheid vom 11. Juli 2019 beurteilten Baugesuches und können daher auch nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden. Es ist nicht darauf einzutreten.

c) Inwiefern es im vorinstanzlichen Verfahren zu Unstimmigkeiten zwischen verschiedenen Abteilungen derselben Behörde gekommen sein könnte, erläutert der

⁷ Schreiben der Gemeinde Kirchlindach vom 30. September 2003, Beilage zur Replik des Beschwerdeführers vom 3. Oktober 2019

Beschwerdeführer nicht näher. Anfechtungsobjekt der Beschwerde bildet der Gesamtbauentscheid vom 11. Juli 2019, mit dem das Regierungsstatthalteramt das erstinstanzliche Verfahren abgeschlossen hat. Mit diesem wurde unter anderem auch der Umfang der gastgewerblichen Betriebsbewilligung beurteilt. Es ist nicht ersichtlich, dass im Entscheidfindungsprozess der Vorinstanz Verfahrensvorschriften verletzt worden wären (vgl. auch Erwägung 3). Da der angefochtene Entscheid im koordinierten Verfahren gefällt wurde, sollten inhaltliche Unstimmigkeiten mit anderen (bspw. die gastgewerbliche Betriebsbewilligung betreffenden) Entscheidungen, die denselben Sachverhalt betreffen, nicht auftreten. Es wird auch nicht nachvollziehbar dargetan, dass dies der Fall wäre.

d) Nach Ansicht des Beschwerdeführers stellt sich die Frage einer Bestrafung oder einer Strafandrohung gegen die Beschwerdegegnerschaft. Das Baugesetz sieht Straftatbestände für bestimmte Verstösse vor (Art. 50 ff. BauG). Diese können jedoch nicht im Baubewilligungsverfahren verhängt werden. Die Baubewilligungsbehörden einschliesslich der BVE als Beschwerdeinstanz sind für die Führung von Strafverfahren nicht zuständig.

e) Entsprechendes gilt für die vom Beschwerdeführer mit Eingabe vom 9. Oktober 2019 geforderte Einziehung der widerrechtlichen Gewinne. Dafür ist die BVE nicht zuständig. Im Übrigen wurde dieses Rechtsbegehren auch nicht innert der Beschwerdefrist nach Art. 40 Abs. 1 BauG gestellt. Es ist nicht darauf einzutreten.

f) Die Beschwerdegegnerschaft macht mit Duplik vom 15. Oktober 2019 geltend, dass auch auf weitere Ausführungen in der Replik des Beschwerdeführers vom 3. Oktober 2019 nicht einzugehen sei, weil diese verspätet erfolgt seien. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist sei keine Ausdehnung des Streitgegenstandes mehr möglich, weshalb keine neuen Rügen gehört werden könnten.

Nach Art. 40 Abs. 1 BauG müssen in der Beschwerde die Rechtsbegehren gestellt und begründet werden. Mit den Rechtsbegehren und den Rügen wird der Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens festgelegt. Dies muss innert der Rechtsmittelfrist erfolgen. Streitgegenstand ist, was die ansprechende Person anbegehrt und die Prozessgegnerschaft und/oder die Vorinstanz nicht zugestehen wollen.⁸ Der

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 25 N. 13

Streitgegenstand kann nach Ablauf der Rechtsmittelfrist grundsätzlich nicht erweitert, sondern höchstens eingeengt werden.⁹ Daher können im weiteren Verfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur im Rahmen des Streitgegenstandes geltend gemacht werden.¹⁰ Rechtliche Argumente können hingegen im Rahmen des Streitgegenstandes ohne Beschränkung vorgebracht werden.¹¹

Im Einzelnen muss hier nicht untersucht werden, inwiefern die vom Beschwerdeführer in der Replik vorgebrachten Gründe zu hören sind, zumal die BVE das Recht von Amtes wegen anwendet und bei erheblichen Mängeln auch über den Streitgegenstand hinausgehende Fragen beurteilen kann (Art. 40 Abs. 3 BauG). Wie zu zeigen sein wird, erweisen sich die fraglichen Vorbringen ohnehin als unbegründet.

3. Anspruch auf rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz sei auf gewisse Einspruchepunkte nicht eingegangen. Andere habe sie ohne vorherige Gehörsgewährung ganz neu beurteilt. Er führt aber nicht näher aus, welche Rügepunkte seiner Einsprache betroffen sind und welche Aspekte die Vorinstanz unter Verletzung der Gehörspflicht behandelt haben soll. Aus den Akten ist keine Gehörsverletzung ersichtlich.

b) Der Beschwerdeführer rügt zudem, ebenfalls ohne nähere Erläuterungen, dass der Abluftkamin falsch profiliert worden sei. Die Profilierung von Bauvorhaben soll – als Ergänzung zu den Projektplänen – der Veranschaulichung des Projekts dienen. Ausserdem kommt ihr Publizitätswirkung zu. Eine mangelhafte Profilierung kann rügen, wer dadurch einen Nachteil erlitten hat, namentlich indem er in der Wahrung seiner Rechte (v.a. Anspruch auf rechtliches Gehör) behindert wurde.¹² Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer einen solchen Nachteil erlitten hätte. Im erstinstanzlichen Verfahren wurde die Abluftsituation ausführlich thematisiert. Das beco¹³ machte im

⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 25 N. 13

¹⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 25 N. 15

¹¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 25 N. 5

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 20

¹³ Heute Amt für Wirtschaft

Fachbericht Immissionsschutz vom 11. Dezember 2018¹⁴ Auflagen zur Gestaltung des Kamins, woraufhin die Beschwerdegegnerschaft entsprechend angepasste Pläne einreichte.¹⁵ Dem Beschwerdeführer als Einsprecher wurden der Fachbericht des beco, die revidierten Pläne sowie die Stellungnahme des beco zu den Einsprachen vom 7. März 2019 zugestellt.¹⁶ Dies ermöglichte es ihm, hinsichtlich der Abluftsituation bzw. der Gestaltung des Kamins seine Rechte umfassend zu wahren.

4. Zustimmungserfordernis

a) Der Beschwerdeführer macht in seiner Replik geltend, dass die projektierte Änderung der Abluftanlage die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft erfordere. Bisher wurde die Abluft vom bestehenden Lüftungskanal aus einem Betonschacht an der Westseite des Gebäudes ausgeblasen.¹⁷ Gemäss den Bauplänen soll nun beim bestehenden Betonschacht ein Kamin angebracht werden.

b) Ob dafür zivilrechtlich die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich ist, muss im vorliegenden Baubeschwerdeverfahren nicht untersucht werden. Zwar verlangt Art. 10 Abs. 2 BewD¹⁸, dass bei Bauvorhaben auf fremdem Boden die unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft auf dem amtlichen Gesuchsformular beigebracht wird. Es handelt sich aber dabei um eine reine Ordnungsvorschrift mit dem Zweck, unnötigen Verwaltungsaufwand und Verfahrensleerlauf zu vermeiden. Sie soll verhindern, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden könnten, weil ihnen die Grundeigentümerschaft nicht zustimmt.¹⁹ Massgebend ist also nicht die Unterschrift bzw. die Zustimmung als solche, sondern das Rechtsschutzinteresse der Bauherrschaft. Fehlt ein solches Interesse, muss die Behörde nicht auf das Baugesuch eintreten. Hat die Bauherrschaft dagegen ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Behandlung des Baugesuchs, so ist die Zustimmung bzw. Unterschrift der Grundeigentümerschaft nicht

¹⁴ Vorakten, pag. 209 ff.

¹⁵ Vorakten, pag. 109

¹⁶ Vorakten, pag. 111 f., 115 f. und 171 ff.

¹⁷ Vgl. Fachbericht Immissionsschutz vom 11. Dezember 2018, Vorakten pag. 208

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁹ Zaugg/ Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 10

erforderlich,²⁰ d.h. deren Fehlen auf dem Baugesuchsformular stellt dann keinen formellen Mangel dar. Nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis haben die Baubewilligungsbehörden das schutzwürdige Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nur in eindeutigen Fällen zu verneinen. Ist dagegen lediglich unklar, ob einem Bauvorhaben ein zivilrechtliches Hindernis entgegensteht, ginge es nicht an, der Bauherrschaft allein wegen der fehlenden Zustimmung nach Art. 10 Abs. 2 BewD das Rechtsschutzinteresse abzusprechen.²¹

c) Vorliegend wurde das Baubewilligungsverfahren bereits durchgeführt, der Verwaltungsaufwand ist bereits entstanden. Ob die Erstellung eines Kamins an der bestehenden zur Stockwerkeigentumseinheit der Beschwerdegegnerschaft gehörigen Abluftanlage zivilrechtlich die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft voraussetzt, erscheint zweifelhaft. Unter diesen Umständen ist ein Rechtsschutzinteresse der Bauherrschaft zu bejahen. Das Beibringen einer Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft ist nicht erforderlich.

5. Sachverhaltsfeststellung betreffend Parkplätze

a) Der Beschwerdeführer verlangt, die falsche Interpretation des Parkplatz-Plans vom 11. Januar 1988 durch die Vorinstanz sei richtigzustellen. Diese habe angenommen, dass 7 Parkplätze für Laden/Café und 2 Parkplätze für einen Autohandel bewilligt seien. Dies sei unzutreffend. Nach dem Plan vom 1. November 1988 würden der ehemaligen M. _____ 7 Parkplätze und dem Laden/Café 9 Parkplätze zugeteilt.

b) Die Vorinstanz stützt sich bei ihrer Annahme auf die mit der Stellungnahme der Gemeinde vom 26. Oktober 2018 eingereichten Situationspläne vom 11. Januar 1988 und vom 23. Februar 2016²², auf denen die 9 Parkplätze, die nach Ansicht des Beschwerdeführers dem Laden und Café zuzuordnen sind (vgl. Beschwerdebeilage,

²⁰ Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfälle im Baubewilligungsverfahren, KPG-Bulletin 2/2014, S. 61 ff., S. 71 f., mit Hinweisen auf die Praxis des Verwaltungsgerichts

²¹ Siehe zum Ganzen BVR 2005 S. 130 E. 3.1; VGE 2017/215 vom 12. April 2018 E. 3.3 und E. 3.5, VGE 2012/262 vom 8. November 2013 E. 1.2.1, VGE 2014/176 vom 10. Februar 2015 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 10; Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfälle im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2/2014, S. 71 ff.

²² Vorakten, pag. 71 und 73

Situationsplan vom 11. Januar 1988) mittels farblicher Differenzierung aufgeteilt werden in 7 Parkplätze für Laden/Café (rot) und 2 Parkplätze für einen Autohandel (grün). Der Plan vom 23. Februar 2016 deutet darauf hin, dass der fragliche Autohandel in einem Raum der Stockwerkeigentumseinheit F._____ (heutiges Restaurant) betrieben werden sollte. Möglicherweise entstammen die Pläne einem früheren Baubewilligungsverfahren, das die Umnutzung dieser Räumlichkeiten für Zwecke des Autohandels betraf. Die in den Vorakten abgelegten Plankopien sind aber nicht gestempelt und es ist unklar, ob und gegebenenfalls wann die Zuordnung zu Laden/Café einerseits und Autohandel andererseits verbindlich wurde.

Es erübrigt sich, dazu nähere Abklärungen zu treffen. Der Beschwerdeführer geht davon aus, dass den Stockwerkeigentumseinheiten E._____ (früherer Laden, heute Produktionsbetrieb) und F._____ (früheres Café, heute Restaurant) gesamthaft 9 Parkplätze zur Verfügung stehen, während die Vorinstanz gestützt auf die Stellungnahme der Gemeinde im erstinstanzlichen Verfahren davon ausgeht, dass der Beschwerdegegnerschaft 7 Parkplätze zur Verfügung stehen. Wie in Erwägung 7 hiernach zu zeigen sein wird, ist für die Beurteilung des hier streitigen Vorhabens nicht entscheidend, welche der beiden Ansichten zutrifft. Es besteht daher kein schützenswertes Interesse an der beantragten Feststellung.²³ Das entsprechende Begehren ist abzuweisen.

6. Gastgewerbebetrieb

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, dass beim Gastgewerbebetrieb nicht nur die Öffnungszeiten geändert würden, sondern auch das Betriebskonzept. Die Konzeptänderung müsse als Ganzes beurteilt werden. Es sei ein massiv gesteigerter Publikumsverkehr zu erwarten.

b) Beim bisherigen Restaurationsbetrieb sind Öffnungszeiten von 08.00 bis 18.30 Uhr bewilligt.²⁴ Mit dem streitigen Baugesuch wird die Bewilligung der regulären Öffnungszeiten gemäss Art. 11 GGG²⁵ beantragt. Nach dieser Bestimmung können Betriebe ihre Öffnungszeiten zwischen 05.00 und 00.30h frei festlegen.

²³ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 49 N. 19 ff.

²⁴ Vgl. Vorakten, pag. 171

²⁵ Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11)

Das Regierungsstatthalteramt hat zum beantragten Restaurantbetrieb ausführliche Abklärungen hinsichtlich allfälliger Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Geruchsimmissionen oder Lärm (Betriebslärm sowie Sekundärlärm durch Zu- und Weggänge) getroffen. Gestützt auf den Fachbericht des beco vom 11. Dezember 2018 ergänzte die Beschwerdegegnerschaft mit Projektänderung vom 21. Januar 2019 das Vorhaben um einen Abluftkamin, der das Flachdach um 2 m überragt. Das beco hielt dazu in seiner Stellungnahme vom 7. März 2019 fest, es dürfe davon ausgegangen werden, dass damit übermässige Immissionen vermieden werden.²⁶ Es gibt keinen Anlass, an dieser Beurteilung zu zweifeln. Hinsichtlich der Abluftsituation bzw. zu erwartender Geruchsimmissionen stehen demnach der Bewilligung des Vorhabens keine Hindernisse entgegen. Die vom Beschwerdeführer in seiner Replik angeführten Alternativen (Einbau einer Abluft-Filteranlage bzw. kompletter Ersatz der Abluftanlage) müssen nicht geprüft werden. Auch die beantragte Begehung ist nicht notwendig.

Die Kantonspolizei kam in ihrem Fachbericht vom 21. März 2019 zum Schluss, dass höchstens geringfügige Lärmimmissionen zu erwarten seien, sofern die Bewilligung an bestimmte Auflagen zur Lärminderung geknüpft werde. Das Regierungsstatthalteramt hat diese Auflagen in Dispositivziffer 4.1.3 des angefochtenen Entscheids verfügt.

Der Beschwerdeführer legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die zum Gastgewerbebetrieb getroffenen Abklärungen unvollständig sein sollen. Aus der Argumentation in der Beschwerde ist zu schliessen, dass sich die Besorgnis des Beschwerdeführers hauptsächlich auf die Parkplatz-Problematik bezieht.

c) Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine gesetzliche Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV²⁷). Die Bandbreite umfasst die Parkplätze sowohl für Angestellte als auch für Besucher (Art. 50 Abs. 2 BauV).

Für die Berechnung der Bandbreite, in deren Rahmen die Gesuchstellenden die Anzahl Parkplätze festlegen, sind die Zweckbestimmung der Baute, deren Geschossfläche sowie deren Lage (Städte und Agglomeration oder übriger Kanton) massgebend. Für das hier

²⁶ Vorakten, pag. 213 f.

²⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

streitige Restaurant gilt die Zweckbestimmung "Restaurant" gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 1 BauV. Die Öffnungszeiten und weitere Einzelheiten des Betriebskonzepts spielen für die Festlegung der Zweckbestimmung keine Rolle. Gestützt auf Erfahrungswerte²⁸ gehen die Berechnungsvorschriften davon aus, dass nicht die Dauer der Öffnungszeiten, sondern die Geschossfläche des Betriebs entscheidend ist. Ein erhöhter Parkplatzbedarf wäre allenfalls anzunehmen, wenn mehr Gäste gleichzeitig (und nicht nacheinander) zu erwarten wären. Dafür sind die Öffnungszeiten weniger relevant als vielmehr die Grösse des Lokals. Entsprechend wird die Geschossfläche bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze berücksichtigt. Beim vorliegenden Projekt bleibt jedoch die Geschossfläche unverändert. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe bei der Parkplatzberechnung die Konzeptänderung beim Restaurant unzulänglich berücksichtigt, geht daher fehl.

Der Beschwerdeführer führt im Zusammenhang mit den Abstellplätzen verschiedene Argumente ins Feld, die im Folgenden näher geprüft werden.

7. Abstellplätze

a) Nach Ansicht des Beschwerdeführers verfügt das Bauvorhaben nicht über genügend Parkplätze für Motorfahrzeuge. Die vorhandenen Parkplätze würden teils fremdvermietet und stünden gar nicht für das Bauvorhaben zur Verfügung. Sie befänden sich zudem an verschiedenen Orten und würden von den Gästen des Restaurants gar nicht gefunden, weshalb sie fremde Parkplätze benutzten. Sofern die Parkplätze als genügend erachtet werden, müssten nach Ansicht des Beschwerdeführers jedenfalls Auflagen gemacht werden. Das Regierungsstatthalteramt sei auf die entsprechenden Vorbringen in der Einsprache gar nicht eingegangen.

b) Das Regierungsstatthalteramt erachtete einen Parkplatznachweis als verzichtbar, da der Parkplatzbedarf mit der geplanten Umnutzung der bisherigen Ladenfläche zu Produktionsräumen eher ab- als zunehme. Bei dieser Ausgangslage müssten keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden.

²⁸ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 14

Eine Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen besteht grundsätzlich dann, wenn ein Bauvorhaben neuen Parkplatzbedarf verursacht (Art. 16 Abs. 1 BauG).²⁹ Dies kann auch bei der Umnutzung einer Baute der Fall sein, sofern die Änderung hinsichtlich der Bemessungskriterien relevant ist.³⁰

Als Bemessungskriterien für die Berechnung der Bandbreite, innerhalb derer die Bauherrschaft die Parkplatzzahl festlegen darf, gelten die Lage der Baute (Städte und Agglomeration oder übriger Kanton), die Geschoszahl sowie die Nutzungsart. Bei anderen Nutzungen als der Wohnnutzung wird hinsichtlich der Nutzungsart differenziert zwischen verschiedenen Zweckbestimmungen, denen ein Wert "n" zugeordnet wird. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens (übriges Kantonsgebiet) und der Nutzung für andere Zwecke als zum Wohnen gelten vorliegend folgende Berechnungsformeln für die Bandbreite (Art. 52 Abs. 1 Bst b BauV; GF = Geschossfläche gemäss Art. 49 Abs. 2 BauV):

Maximal: $(0,8 \times GF/n) + 5$

Minimal: $(0,6 \times GF/n) - 3$

Die Geschossflächen bleiben beim streitigen Vorhaben unverändert. Die Zweckbestimmung des Restaurants bleibt dieselbe (vgl. oben Erwägung 6c). Der bisherige Laden wird jedoch umgenutzt in einen Lebensmittelproduktionsbetrieb. Damit ändert die für die Parkplatzberechnung massgebende Zweckbestimmung von "Einkaufen" (Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 2 BauV; n=20) zu "Arbeiten, Gewerbe" (Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 4; n=50). In der Berechnungsformel ist der Wert "n" als Nenner des in Klammern ausgedrückten Werts einzusetzen. Daher reduziert sich mit einer Vergrösserung des Werts "n" der Parkplatzbedarf.

Beim Bauvorhaben nimmt also der Parkplatzbedarf nicht zu, sondern ab. Da das Bauvorhaben keinen neuen Parkplatzbedarf verursacht, kann die Beschwerdegegnerschaft nach Art. 16 Abs. 1 BauG nicht zur Erstellung zusätzlicher Parkplätze verpflichtet werden.

c) Dennoch ist zu prüfen, ob die vorhandenen Parkplätze für das Bauvorhaben ausreichen. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte allenfalls eine nachträgliche Parkplatzpflicht in Frage kommen (Art. 16 Abs. 2 BauG).³¹

²⁹ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 10

³⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 11

³¹ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 12

Die Liegenschaft befindet sich im Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO) "H._____". Nach Art. 10 der zugehörigen Überbauungsvorschriften³² sind den Wohnungsmietern und Einfamilienhauseigentümern sowie dem Personal von Laden- oder Gewerbebetrieben Abstellplätze fest zuzuordnen. Die Besucherparkplätze dürfen nicht fest zugeteilt und vermietet werden. Der bereinigte Überbauungsplan³³ zeigt auf der Parzelle Nr. L._____ acht vom G._____weg zugängliche Parkplätze, wovon 4 Parkplätze (links des Durchgangs zur "I._____") mit "Kunden Laden" bezeichnet sind. Rechts des Durchgangs befinden sich 4 weitere, nicht näher bezeichnete Parkplätze. Auf der Strasse "I._____" sind 13 Parkplätze eingezeichnet und mit der Beschreibung "4 P Personal Laden + Gew. Betr. / 9 P Besucher" versehen.

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme zur Einsprache³⁴ gestützt auf Pläne aus nicht näher bezeichneten vorgängigen Baubewilligungsverfahren ("Plan C 9" vom 11. Januar 1988 sowie Situationsplan im Mst. 1:500 vom 23. Februar 2016, beide ohne Bewilligungsstempel) festgehalten, dass zu den Ladenlokalitäten der Beschwerdegegnerin 2 sieben Parkplätze gehörten. Auf dem "Plan C 9" vom 11. Januar 1988 werden 7 Parkplätze (rot gefärbt) dem "Laden, Cafe" und 2 weitere Parkplätze (grün gefärbt) einem "Autohandel" zugeordnet. Von den 7 Parkplätzen zum "Laden, Cafe" befinden sich drei vor dem Ladenlokal, zwei rechts des Durchgangs zur "I._____" und zwei auf der Strasse "I._____".³⁵ Dem "Autohandel" werden ein Parkplatz rechts des Durchgangs zur "I._____" sowie einer auf der Strasse "I._____" zugeordnet. Auf dem Situationsplan vom 23. Februar 2016 erfolgt die selbe farbliche Zuordnung der Parkplätze, jedoch fehlt eine Legende. Die rot markierten Parkplätze werden dort farblich der Liegenschaft G._____ zugeordnet, die grün markierten einem Teilbereich dieser Liegenschaft.

Der Beschwerdeführer hat mit seiner Beschwerde Beilagen eingereicht, die darauf schliessen lassen, dass drei Parkplätze auf der Strasse "I._____" der Beschwerdegegnerschaft als Eigentümer der Stockwerkeinheiten E._____ und F._____ dienstbarkeitsrechtlich zustehen und 6 weitere Parkplätze (wovon 3 direkt bei _____

³² Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. 4 "H._____" vom 4. Dezember 1979, genehmigt von der damaligen Baudirektion des Kantons Bern am 16. Juli 1980

³³ Vom 4. Dezember 1979, bereinigt gemäss Genehmigungsbeschluss der damaligen Baudirektion vom 16. Juli 1980

³⁴ Vorakten, pag. 81 ff., Stellungnahme ab pag. 77

³⁵ Vorakten, pag. 71 und pag. 73

den Lokalitäten des ehemaligen Ladens und des Restaurants sowie 3 rechts des Durchgangs zur "I._____"") als Sondernutzungsrecht zu den Stockwerkeinheiten E.____ und F.____ gehören. Gemäss dem als Beschwerdebeilage eingereichten Vertrag vom 23. April 2003 betreffend Aufteilung der ehemaligen Stockwerkeinheit E.____ in die heutigen Einheiten E.____ und F.____ stehen der Einheit E.____ zwei Parkplätze direkt beim Laden, ein Parkplatz rechts des Durchgangs zur "I._____" und ein Parkplatz (Dienstbarkeit) in der "I._____"-Strasse, also gesamthaft 4 Parkplätze zur Verfügung. Das Restaurant (F.____) verfügt über einen Parkplatz direkt beim Restaurant, zwei Parkplätze rechts des Durchgangs zur "I._____" und zwei Parkplätze (Dienstbarkeit) in der Strasse "I._____", also gesamthaft über 5 Parkplätze. Zusammengerechnet ergibt dies die 9 Parkplätze, von denen das Regierungsstatthalteramt ausgeht. Demnach ist davon auszugehen, dass die sachenrechtliche und die baubewilligungsrechtliche Situation sich entsprechen, wobei sachenrechtlich noch aufgeteilt wird in die Einheiten E.____ und F._____.

d) Ungeklärt bleibt die Frage, was es mit dem "Autohandel" auf sich hat. Auf eine nähere Abklärung im Hinblick auf die vom Beschwerdeführer beantragte Richtigstellung kann jedoch verzichtet werden. Der Beschwerdeführer geht davon aus, dass für Laden und Restaurant 9 Parkplätze bewilligt wurden. Je nachdem, ob der Beschwerdegegnerschaft die gemäss erwähntem Plan dem "Autohandel" zuzuordnenden zwei Parkplätze zugerechnet werden oder nicht, verfügt sie über 7-9 Parkplätze. Wie zu zeigen sein wird, ist dies ausreichend.

e) Der Beschwerdeführer vertritt sinngemäss die Meinung, dass nur die direkt vor den Betriebslokalen gelegenen drei Parkplätze angerechnet werden dürften. Ausserdem sei der Parkplatzbedarf für den Lebensmittelproduktionsbetrieb und für das Restaurant gesondert zu berechnen.

Nach Art. 16 Abs. 1 BauG müssen die einem Bauvorhaben zuzurechnenden Parkplätze auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe liegen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so können auch Parkplätze angerechnet werden, die von Privaten mit Zustimmung des Gemeinwesens auf öffentlichem Grund eingerichtet werden.³⁶ Als nahe gelegen gelten Parkplätze, wenn die Fusswegdistanz bis zum Baugrundstück nicht mehr als 300 m misst

³⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 21

(vgl. Art. 55 Abs. 1 BauV). Falls die Wegstrecke besonders beschwerlich ist, z.B. bei starken Steigungen oder langen Treppen, ist die zulässige Distanz kürzer anzusetzen, da solche Hindernisse die Fahrzeugführenden erfahrungsgemäss häufig von der Benutzung der Parkplätze abhalten.³⁷

Vorliegend ist die Fusswegdistanz zu den Betriebslokalen bei allen angerechneten 7-9 Parkplätzen deutlich geringer als 300 m. Bezüglich der auf der "I._____"-Strasse gelegenen Parkplätze stellt sich die Frage der Anrechenbarkeit, weil die Zufahrt zu diesen nicht direkt vom G.____weg aus erfolgt. Es ist denkbar, dass insbesondere Gäste des Restaurants diese faktisch nicht verwenden, weil sie sie nicht finden. Bei Nichtberücksichtigung der Parkplätze auf der "I._____" verbleiben noch (je nachdem ob die Parkplätze des "Autohandels" dazugerechnet werden) 5-6 Parkplätze, die nahe genug am Bauvorhaben liegen, um auch für Kundschaft geeignet zu sein.

f) Der Parkplatzbedarf berechnet sich abstrakt nach den Formeln gemäss Art. 52 BauV. Umfasst ein Vorhaben verschiedene Nutzungen zu anderen Zwecken als zum Wohnen, sind die Werte GF/n der verschiedenen Nutzungen zusammenzuzählen und von dieser Summe ist die Anzahl Abstellplätze zu berechnen (Art. 52 Abs. 3 Bst. a BauV). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist somit die Bandbreite und insbesondere auch die minimale Parkplatzzahl für das gesamte, verschiedene Nutzungen umfassende Bauvorhaben zu berechnen. Da die vom Bauvorhaben betroffenen Räumlichkeiten der selben Eigentümerschaft (Beschwerdegegner 1 und Beschwerdegegnerin 2) gehören, ist die Verfügbarkeit der zu den jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten gehörenden Parkplätze rechtlich gesichert.

Die exakten Geschossflächen von Produktionsbetrieb und Restaurant gehen aus den Akten nicht hervor. Gemäss dem Grundstückerfassungssystem Grudis hat das Geschäftshaus, in dem sich der ehemalige Laden (neu Lebensmittelproduktionsbetrieb) und das Restaurant befinden, eine Fläche von gesamthaft 155 m². Wäre diese gesamte Fläche als Geschossfläche für ein Restaurant (n=15) anzurechnen, würde gemäss der Formel nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b Ziff. 2 BauV ein minimaler Parkplatzbedarf von 3,2 resultieren ($(0,6 \times 155/15) - 3 = 3,2$). Da ein Teil der Geschossfläche als Lebensmittelproduktionsbetrieb, d.h. als Gewerbe im Sinne von Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 4

³⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 21; BVR 1987 S. 49 E. 3b, BVR 1986 S. 405 E. 3

BauV genutzt werden soll, wäre jedoch für die entsprechende Teilfläche als Wert "n" nicht 15, sondern 50 einzusetzen. Damit reduziert sich das Ergebnis. Der minimale Parkplatzbedarf für das Bauvorhaben beträgt also jedenfalls weniger als 3,2.³⁸ Die vom G._____weg aus erreichbaren Parkplätze direkt bei den Lokalitäten des Lebensmittelproduktionsbetriebs und des Restaurants sowie rechts des Durchgangs zur "I._____" (gesamthaft 5-6 Parkplätze) decken diesen Bedarf ab. Innerhalb der vorgeschriebenen Bandbreite darf die Bauherrschaft die Anzahl Parkplätze bestimmen (Art. 50 Abs. 1 BauV). Wenn wie hier die minimale Parkplatzzahl erreicht oder überschritten wird, kann daher die Bauherrschaft nicht zur Bereitstellung zusätzlicher Parkplätze verpflichtet werden.

Allfällige künftige Änderungen beim Parkplatzbedarf oder beim entscheiderelevanten Sachverhalt (namentlich infolge eines allfälligen künftigen Verkaufs einer Stockwerkeigentumseinheit) werden vom Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens nicht erfasst. Sie wären in einem allfälligen künftigen Baubewilligungs- oder Baupolizeiverfahren zu beurteilen.

g) Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass zusätzlich ein Behindertenparkplatz geschaffen werden müsse. Dies trifft aber nicht zu. Nach Art. 50 Abs. 2 BauV umfasst die vorgeschriebene Bandbreite auch hindernisfrei erstellte Parkplätze. Diese müssen also nicht zusätzlich erstellt werden.

Eine baubewilligungspflichtige Umnutzung löst für öffentlich zugängliche Bauten grundsätzlich eine Pflicht zum hindernisfreien Bauen nach Art. 22 BauG aus.³⁹ Massgebend ist gemäss Art. 85 BauV die SIA-Norm 500:2009 (SN 521 500). Gemäss deren Ziffer 7.10 muss mindestens einer der dem Publikum zur Verfügung stehenden Parkplätze als rollstuhlgerechter Parkplatz erstellt werden. Bei Erneuerungen setzt die Pflicht zum hindernisfreien Bauen voraus, dass der Bauherrschaft keine unverhältnismässigen Kosten entstehen (Art. 22 Abs. 3 BauG). Damit wird der Grundsatz der Verhältnismässigkeit konkretisiert,⁴⁰ wonach Verwaltungsmassnahmen geeignet und nötig sein müssen, um das angestrebte, im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu

³⁸ Vgl. auch Beschwerdeantwort, S. 5

³⁹ Vgl. BDE 110/2015/168 E. 3c

⁴⁰ Vgl. Botschaft des Bundesrates zur Volksinitiative «Gleiche Rechte für Behinderte» und zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen behinderter Menschen vom 11. Dezember 2000, BBl 2001 1715, S. 1781 f.

erreichen, und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel stehen muss.⁴¹ Entsprechend kann auch bei der vorliegenden Umnutzung eine Anpassung an die Erfordernisse des hindernisfreien Bauens nur verlangt werden, wenn der Bauherrschaft dadurch keine unverhältnismässigen Kosten entstehen. Massgebend ist das Verhältnis der Kosten der Anpassung (rollstuhlgerechte Ausgestaltung eines Parkplatzes) zu den Kosten der Anpassung der Öffnungszeiten des Restaurants. Im Baugesuch werden die Baukosten mit Fr. 0.– angegeben, was hinsichtlich des Restaurants zutreffen dürfte. Allfällige Kosten der Umnutzung des Ladens in einen Lebensmittelproduktionsbetrieb sind nicht beachtlich, da dieser nicht (mehr) öffentlich zugänglich ist und offensichtlich weniger als 50 Arbeitsplätze umfasst. Beim Restaurant soll die eher bescheidene Grösse des Lokals unverändert bleiben und es werden nur die Öffnungszeiten angepasst; Baukosten fallen wie erwähnt keine an. Unter diesen Umständen ist es vertretbar, auf die Erstellung eines rollstuhlgerechten Parkplatzes zu verzichten. Im Übrigen dürfte es jedenfalls beim direkt vor dem Restaurant gelegenen Parkplatz möglich sein, mit einem Rollstuhl neben dem Auto zu manövrieren.

h) Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Gäste des Restaurants häufig fremde Parkfelder, namentlich die seinigen, benutzen, weil sie die zum Restaurant gehörigen Parkplätze nicht fänden. Als Anwohner finde er sich ohnehin mit dem Problem mangelnder Besucher-Parkplätze konfrontiert. Er befürchte, dass sich diese Problematik mit den verlängerten Öffnungszeiten des Restaurants noch verschlimmere. Er beantrage daher, dass diesbezüglich Auflagen gemacht werden. Gemeint sind wohl Auflagen, wonach die vorhandenen Parkplätze besser signalisiert werden müssen oder wonach Mitarbeiter des Lebensmittelproduktionsbetriebs und des Restaurants die Parkplätze in der "I. _____" zu verwenden haben, so dass die näher gelegenen Parkplätze der Kundschaft des Restaurants zur Verfügung stehen.

Da das Bauvorhaben keinen neuen Parkplatzbedarf verursacht, könnten neue Auflagen zu den bestehenden Parkplätzen nur unter den Voraussetzungen der nachträglichen Parkplatzpflicht gemacht werden, d.h. wenn es die Verhältnisse erfordern und erlauben und die Kosten zumutbar sind (Art. 16 Abs. 2 BauG). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt, da jedenfalls die vom G. _____ weg aus erreichbaren 5-6 Parkplätze die

⁴¹ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, S. 118

gesetzlichen Anforderungen an Parkplätze erfüllen und die minimale Parkplatzzahl selbst mit den unmittelbar vor der Lokalitäten gelegenen 3 Parkplätzen erfüllt ist.

i) Der Beschwerdeführer weist wiederholt und eindringlich darauf hin, dass er als Nachbar von der unerlaubten Benutzung seiner Parkplätze durch Dritte, namentlich Kunden des Restaurants, betroffen sei und dies als erhebliche Belastung empfinde.

Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung ist Aufgabe der Baupolizei. Dafür ist die Gemeinde zuständig (Art. 45 Abs. 1 und 2 BauG). Diese hat im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufsichtspflicht zu überwachen, dass die einem Bauvorhaben zugerechneten Parkplätze diesem zur Verfügung gehalten werden. Sie muss baupolizeilich einschreiten, falls bspw. infolge der Fremdvermietung von einem Bauvorhaben angerechneten Parkplätzen die vorgeschriebene minimale Parkplatzzahl für dieses Bauvorhaben nicht (mehr) eingehalten wird.⁴² Bei Verstössen zu seinem Nachteil steht dem Beschwerdeführer die Möglichkeit einer baupolizeilichen Anzeige offen, um die Gemeinde auf den Missstand aufmerksam zu machen.

Mangels Zuständigkeit des Regierungsstatthalteramtes ist es jedoch nicht zu beanstanden, dass dieses auf die entsprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers nicht eingegangen ist.

Dasselbe gilt, soweit der Beschwerdeführer auf polizeiliche Probleme (Wildparkieren) hinweist. Dafür ist die Ortspolizei zuständig.

j) Der Beschwerdeführer merkt in seiner Replik an, dass für das Bauvorhaben nirgends Zweiradparkfelder vorgesehen seien.

Die Umnutzung führt nicht zu einem erhöhten Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder. Neue Abstellplätze könnten also nur unter den Voraussetzungen der nachträglichen Erstellungspflicht gemäss Art. 16 Abs. 2 BauG gefordert werden. Insbesondere ist vorausgesetzt, dass die Verhältnisse eine nachträgliche Erstellung von Abstellplätzen erfordern, etwa weil der Platzmangel zu Gefährdungen oder

⁴² Vgl. BDE 110/2016/84 vom 23. November 2016, E. 2d

schwerwiegenden Behinderungen des Verkehrs führt oder andere wesentliche öffentliche Interessen betroffen sind.⁴³ Dies ist hier nicht der Fall. Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft in der Beschwerdeantwort ist das Restaurant rund 100 m² gross. Die minimale Anzahl Zweirad-Abstellplätze beträgt also 3 (Art. 54c Abs. 1 Bst. c BauV). Das Abstellen einiger weniger Zweiräder vor oder im Umfeld des Restaurants, ohne dass dafür gesonderte Abstellflächen ausgeschieden und markiert werden, führt nicht zu Gefährdungen, schwerwiegenden Behinderungen des Verkehrs oder anderen Beeinträchtigungen öffentlicher Interessen. Es besteht daher keine Pflicht zur nachträglichen Erstellung von Abstellplätzen für Zweiräder.

8. Baukontrollen

a) Der Beschwerdeführer verlangt, dass die Einhaltung der Baubewilligung und insbesondere der Auflagen kontrolliert werden solle. Er führt an, die Beschwerdegegnerschaft habe die Lokalitäten bereits wiederholt ohne Bewilligung umgenutzt bzw. entsprechende Baugesuche erst nachträglich, auf baupolizeiliche Anzeige hin, eingereicht.

b) Wie bereits erwähnt ist die Baupolizei Sache der Gemeinde. Diese hat darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorgaben sowie die Bestimmungen, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung eingehalten werden. Zudem schreitet sie bei widerrechtlicher Bauausführung sowie bei Störungen der öffentlichen Ordnung, die von ordnungswidrigen Bauten ausgehen, baupolizeilich ein (Art. 45 BauG, Art. 47 BewD).

Diese Pflichten obliegen der Gemeinde von Gesetzes wegen, auch ohne dass in einem Bau- oder Baubeschwerdeentscheid entsprechende Anordnungen getroffen werden.

9. Zusammenfassung und Kosten

⁴³ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O.m Art. 16-18 N. 12a

a) Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet, soweit darauf einzutreten ist. Das Bauvorhaben entspricht den anwendbaren Vorschriften und kann entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ohne Ausnahmen bewilligt werden. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und der angefochtene Gesamtbauentscheid ist zu bestätigen.

b) Damit unterliegt der Beschwerdeführer in der Hauptsache. Die Beschwerdegegnerschaft ist ihrerseits mit ihrem Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung unterlegen.

Die Verfahrenskosten sind grundsätzlich nach dem Unterliegerprinzip zu verlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Demnach hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten des Hauptverfahrens zu tragen. Die entsprechende Pauschalgebühr wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁴).

Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 tragen die Kosten der Zwischenverfügung vom 22. Oktober 2019 betreffend Entzug der aufschiebenden Wirkung. Die entsprechende Pauschalgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 2 GebV).

c) Nach Art. 108 Abs. 3 VRPG hat die unterliegende Partei der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht Parteikosten in Höhe von Fr. 3'371.– geltend (Honorar Fr. 3'082.35, Auslagen Fr. 47.70, Mehrwertsteuer Fr. 240.95). Die Aufwendungen für das Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung werden nicht gesondert ausgewiesen. Diese sind auf rund ein Sechstel der Gesamtkosten zu veranschlagen. Die Parteikosten für das Hauptverfahren betragen demnach gerundet Fr. 2'810.– (inkl. Mehrwertsteuer). Diesen Betrag hat der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zu erstatten.

⁴⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Der Beschwerdeführer war im Verfahren vor der BVE nicht durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt vertreten. Nach Art. 104 Abs. 1 VRPG ist grundsätzlich nur der durch die berufsmässige Parteivertretung anfallende Aufwand als Parteikosten ersatzfähig. Für eigene Aufwendungen Privater, die ihren Prozess selber geführt haben, kann nur unter den Voraussetzungen von Art. 104 Abs. 2 VRPG, d.h. bei besonders aufwendigen Verfahren, eine Parteientschädigung zugesprochen werden. Auf das Verfahren der Zwischenverfügung betreffend Entzug der aufschiebenden Wirkung trifft dies nicht zu. Der Beschwerdeführer kann dafür keine Parteientschädigung beanspruchen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtbauentscheid des Regierungstatthalteramtes vom 11. Juli 2019 wird bestätigt.
2. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– zur Bezahlung auferlegt.

Dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 werden Verfahrenskosten von Fr. 400.– zur Bezahlung auferlegt. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 Parteikosten im Betrag von Fr. 2'810.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- A. _____, eingeschrieben
- D. _____, eingeschrieben
- Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post

- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchlindach, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 4 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.