



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/82

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 16. Oktober 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

B._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, Bundesgasse 38, Postfach,
3001 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern vom 5. Mai 2020
(Baukontroll-Nr. 2020-0032; Umbau und Umnutzung eines Arbeitsraums in ein Personal-Training
Studio)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. Januar 2020 bei der Stadt Bern ein Baugesuch ein für den Umbau und die Umnutzung des bestehenden Arbeitsraums im Untergeschoss bzw. rückwärtigen Gebäudeteil der Liegenschaft H._____strasse 9 (Parzelle Bern Grundbuchblatt Nr. A._____) in ein Personal-Training Studio. Die Parzelle liegt in der Dienstleistungszone (D) und ist den Empfindlichkeitsstufen II und III zugeordnet. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 5. Mai 2020 erteilte die Stadt Bern die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 2. Juni 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, die Baubewilligung der Stadt Bern vom 5. Mai 2020 sei vollumfänglich aufzuheben und es sei dem Baugesuch der

Beschwerdegegnerin der Bauabschlag zu erteilen. Zur Begründung machen sie insbesondere geltend, die geplante Anzahl Abstellplätze sei ungenügend. Zudem sei zu befürchten, dass das Bauvorhaben zu erheblichen bzw. unzulässigen Lärmimmissionen führe. Ferner sei auch die Belüftung ungenügend.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 25. Juni 2020 die Abweisung der Beschwerde. Die Stadt Bern beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 26. Juni 2020, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Mit Eingabe vom 24. August 2020 nahmen die Beschwerdeführenden schliesslich zur Vernehmlassung der Stadt Bern und zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin Stellung.

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden haben sich im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende beteiligt und sind mit ihrer Einsprache nicht durchgedrungen. Sie sind daher formell beschwert. Als Miteigentümerin und Miteigentümer sowie Bewohnerin und Bewohner der Parzelle Nr. F._____, die im Süden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt, sind sie durch den vorinstanzlichen Entscheid auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

2. Autoabstellplätze

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die geplante Anzahl Autoabstellplätze sei ungenügend und führe letztlich zu einer Überlastung der umliegenden Parkplätze. Die betreffende Liegenschaft sei zudem nicht deutlich überdurchschnittlich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, weswegen sich unter diesem Titel auch keine Abweichung vom Grundbedarf an Autoabstellplätzen rechtfertige. Die Baubewilligung sei folglich wegen Verletzung von Art. 49 ff. BauV³ aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen.

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

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

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG).

Nach Art. 49 ff. BauV wird die Anzahl der Abstellplätze durch eine Bandbreite begrenzt, welche namentlich die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucherinnen und Besucher sowie der Behinderten umfasst. Innerhalb der Bandbreite legt die Bauherrschaft die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 und 2 BauV). Die Bandbreite für andere Nutzungen als Wohnen berechnet sich gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. a BauV für «Städte und Agglomerationen» nach der Formel $(0.6 \times GF/n) + 5$ für das Maximum und nach der Formel $(0.45 \times GF/n) - 3$ für das Minimum. Mit «GF» ist die Geschossfläche gemäss Art. 49 Abs. 2 BauV gemeint. Der Wert «n» ergibt sich aus der Auflistung in Art. 52 Abs. 1 Bst. c BauV und variiert je nach Art der Nutzung.

Kann eine Nutzung wenigstens sinngemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. c BauV zugeordnet werden, so ist diese Bestimmung anzuwenden und das Ergebnis soweit nötig im Rahmen von Art. 54 BauV zu korrigieren.⁴ Gemäss letzterer Bestimmung kann von der berechneten Bandbreite abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, das heisst bei deutlich über- oder unterdurchschnittlichem Parkplatzbedarf, wie z.B. bei besonders guter oder schlechter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, soweit dies nicht schon mit der Unterscheidung Stadt/Land gemäss Art. 52 Abs. 1 BauV berücksichtigt ist. Ferner ist zu beachten, dass gewisse Abweichungen vom Durchschnittlichen bereits durch die Bandbreite aufgefangen werden, weshalb nur deutliche Abweichungen eine Korrektur nach Art. 54 BauV rechtfertigen.⁵

Die Bauherrschaft ist schliesslich nicht selten aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht in der Lage, die für ihr Bauvorhaben verlangten Abstellplätze bereitzustellen. Die Anlage von Abstellplätzen kann aber auch an rechtlichen Hindernissen scheitern. In diesen Fällen ist die Bauherrschaft gemäss Art. 55 Abs. 1 BauV im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatzpflicht zu befreien, sofern sie die verlangte Abstellfläche auch nicht in einem Umkreis von 300 m bereitzustellen vermag. Eine Befreiung ist jedoch nicht möglich, wenn verkehrsgefährdende Zustände drohen, denen weder mit Bedingungen und Auflagen noch mit Projektänderungen zu begegnen ist; in diesem Fall ist der Bauabschlag zu verfügen (Art. 55 Abs. 2 BauV).⁶

c) Gemäss Parkplatznachweis vom 16. Januar 2020⁷ besteht für das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin ein Bedarf von (gerundet) 4 bis 15 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge. Die Bandbreite bzw. Berechnungen, die dieser zu Grunde liegen (für die Nutzung «Einkaufen, Freizeit, Kultur» wurde eine Geschossfläche von 310 m² und für die Nutzung «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen» eine Geschossfläche von 30 m² eingesetzt), sind angesichts der von der Vorinstanz bewilligten Baupläne nachvollziehbar bzw. plausibel und werden von den Beschwerdeführenden denn auch nicht in Frage gestellt. Ebenso unbestritten ist, dass für das Bauvorhaben lediglich zwei Abstellplätze für Motorfahrzeuge zur Verfügung stehen. Der Mindestbedarf an Autoabstellplätzen wird mit anderen Worten vorliegend um zwei Plätze unterschritten. Die Beschwerdegegnerin hat daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowohl ein Gesuch um Abweichung von der Bandbreite nach Art. 54 BauV sowie ein Gesuch um Befreiung der Erstellungspflicht gemäss Art. 55 BauV eingereicht. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen enge Platzverhältnisse, die Lage und Erschliessung der Liegenschaft durch den öffentlichen Verkehr sowie das geringe Kundenaufkommen im geplanten Personal-Training

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16–18 N. 14.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16–18 N. 16.

⁶ Vgl. zum Ganzen: Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16–18 N. 25 mit Hinweis.

⁷ Vgl. Vorakten, pag. 22.

Studio an.⁸ Die Vor-Instanz kam im angefochtenen Entscheid zusammengefasst zum Schluss, dass die beengte Hofsituation die Erstellung von zwei zusätzlichen Parkplätzen für Motorfahrzeuge verunmögliche. Mit einer Tram- und Bushaltestelle in 150 m Gehdistanz sei das Bauvorhaben zudem deutlich überdurchschnittlich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Angesichts des Betriebskonzepts entstehe gegenüber der vormals bewilligten Arbeitsnutzung schliesslich kein Mehrverkehr. Dem Gesuch um Befreiung von der Erstellungspflicht und dem Gesuch um Abweichung von der Bandbreite für bzw. um zwei Autoabstellplätze werde daher entsprochen. Die beiden nachgewiesenen Autoabstellplätze seien folglich ausreichend.

d) Die «Befreiung» von der Parkplatzpflicht nach Art. 55 BauV ist eine sog. unechte Ausnahme; sie bedarf also keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG. Die fehlende tatsächliche oder rechtliche Möglichkeit der Erfüllung der Parkplatzpflicht genügt als Rechtfertigungsgrund. In einem solchen Fall kann die Befreiung (und damit allenfalls die Baubewilligung) nur verweigert werden, wenn das Fehlen ausreichender Parkplätze polizeiwidrige Verhältnisse zur Folge hätte. Das ist nur bei erheblicher Verkehrsgefährdung anzunehmen. Insbesondere genügt die Wahrscheinlichkeit, dass die Befreiung zu einer vermehrten Beanspruchung öffentlichen Parkraums im Umfeld des Baugrundstücks führen wird, nicht als Ablehnungsgrund. Nachbarliche Interessen spielen im Rahmen der Verkehrsgefährdung eine Rolle; ihnen ist insoweit Rechnung zu tragen.⁹

Aus dem Situationsplan vom 18. Dezember 2019¹⁰, dem Grundrissplan vom 16. Januar 2020¹¹ und dem Inventarblatt bzw. den Fotos zur Liegenschaft H. _____ strasse 9 im Bauinventar der Stadt Bern¹² wird ersichtlich, dass die Platzverhältnisse auf der Bauparzelle in der Tat sehr beengt sind. Im Vorgarten zur H. _____ strasse sowie im Bereich der kleinen Grünanlage im westlichen Teil der Bauparzelle könnten theoretisch zwar zwei weitere Autoabstellplätze erstellt werden. Letztlich dürfte ein solches Vorhaben aber bereits am Ortsbild- und Baumschutz scheitern (vgl. Art. 16 Abs. 3 BauG). Dies gilt umso mehr, als die Stadt Bern Eingriffe in Vorgärten und Baumfällungen nur ausnahmsweise bzw. nur unter besonders strengen Voraussetzungen zulässt (vgl. Art. 11 BO¹³ und Art. 3 ff. BSchR¹⁴). Die Erstellung von zwei zusätzlichen Autoabstellplätzen auf der Bauparzelle ist mit anderen Worten aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht möglich. Dies wird von den Beschwerdeführenden auch nicht bestritten. Ferner ist in der Stadt Bern die Nachfrage nach Parkplätzen notorischerweise generell grösser als das Angebot. Es ist daher davon auszugehen, dass auch im Umkreis von 300 m keine entsprechende Abstellfläche erhältlich ist. Einen gewissen Suchverkehr gibt es schliesslich in der ganzen Stadt, vor allem in zentrumsnahen Quartieren wie dem vorliegenden. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht, dass im betroffenen Quartier die Situation schlimmer ist als anderswo bzw. wegen mangelnden Parkplätzen verkehrsgefährdende Zustände herrschen würden. Daran dürfte auch das Fehlen zweier Parkplätze nichts ändern. Dies gilt umso mehr, als die Liegenschaft H. _____ strasse 9 zentral gelegen und sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Es ist daher davon auszugehen, dass viele Trainierende (und teilweise wohl auch das Personal) mit dem Fahrrad, zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verkehr anreisen werden. Im Übrigen ist bei einem Personal-Training Studio mit maximal sieben gleichzeitig Trainierenden¹⁵ (vgl. dazu auch E. 3a) ohnehin

⁸ Vgl. Vorakten, pag. 23 f.

⁹ Vgl. zum Ganzen: Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16–18 N. 25 mit Hinweisen.

¹⁰ Vgl. Vorakten, pag. 89.

¹¹ Vgl. Vorakten, pag. 94.

¹² Abrufbar unter: <<https://bauinventar.bern.ch/>>.

¹³ Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB Nr. 721.1).

¹⁴ Baumschutzreglement der Stadt Bern vom 7. Juni 1998 (BSchR; SSSB Nr. 733.1).

¹⁵ Vgl. diesbezüglich die Bedingungen/Auflagen (Umweltschutz) im Bauentscheid der Stadt Bern vom 5. Mai 2020, S. 6.

kein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Voraussetzungen für eine «Befreiung» von der Parkplatzpflicht nach Art. 55 BauV sind somit vorliegend gegeben.

Es kann folglich offen bleiben, ob auch besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 54 BauV (bei dieser Bestimmung handelt es sich ebenfalls um eine unechte Ausnahme bzw. Ermächtigungsnorm¹⁶) vorliegen bzw. das Bauvorhaben deutlich überdurchschnittlich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

e) Nach dem Gesagten ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 55 Abs. 1 BauV von der Pflicht zur Erstellung zweier zusätzlicher Autoabstellplätze befreit hat. Es liegt keine Verletzung von Art. 49 ff. BauV vor. Die diesbezügliche Rüge erweist sich als unbegründet.

3. Lärmschutz

a) In der Stadt Bern wird für Fitnessbetriebe praxisgemäss eine Lüftungsanlage verlangt. Im Fitnessbereich des vorliegend umstrittenen Personal-Training Studios ist jedoch keine solche Anlage vorgesehen; lediglich die Nasszellen und Umkleidekabinen sollen mittels einer mechanischen Lüftungsanlage entlüftet werden.¹⁷ Die Frischluftzufuhr für den Fitnessbereich erfolgt über Lüftungsklappen bei den Oblichtern. Die Vorinstanz hat das Bauvorhaben daher nur unter Einhaltung insbesondere folgender Auflagen bewilligt:

- Personaltraining in der eins zu eins Betreuung
- max. 7 Trainierende gleichzeitig
- ab 4 Trainierende und bei lauterem Trainingseinheiten sind die Türen, Oblichter etc. unbedingt zu schliessen
- keine Musik
- kein Verkauf von Speisen
- Trainingszeiten: Mo-Fr 07.00-21.30 Uhr, Sa 08.00-14.00 Uhr, So 10.00-12.00 Uhr.

Diese Auflagen werden weder von den Beschwerdeführenden noch von der Beschwerdegegnerin in Frage gestellt bzw. angefochten.

b) Die Beschwerdeführenden machen nun aber geltend, der Betrieb des Personal-Training Studios könne auch unter Einhaltung der betreffenden Auflagen zu beträchtlichen Lärmbelastungen führen. So würden beispielsweise in Fitnesstrainings bei gewissen Übungen regelmässig (bewusst) Gewichte auf den Fussboden fallen gelassen, was durch das Aneinanderschlagen der Gewichtsscheiben erheblichen Lärm verursache. Zudem könne sich bei gewissen Fitnessübungen auch der Trittschall sehr störend auswirken. Gruppenfitnesskurse, wie sie die Betreiberin des Personal-Training Studios anbieten wolle, würden erfahrungsgemäss schliesslich regelmässig mit Anfeuerungen durch die Kursleitung, oft verstärkt durch Mikrofone, durchgeführt. Diese seien von den Auflagen in der Baubewilligung nicht ausdrücklich erfasst, weshalb sich die Beschwerdegegnerin auf den Standpunkt stellen könnte, dass sie zulässig seien. Die erwähnten Beispiele hätten im Übrigen nur illustrierenden Charakter und seien nicht abschliessend. Das Bauvorhaben und insbesondere die Ausrichtung der Fenster zum Grundstück der Beschwerdeführenden liessen aufgrund des Gesagten befürchten, dass die Lärmimmissionen trotz der verfügbaren Auflagen erheblich sein würden. Dass die Fenster bei «lauteren Trainingseinheiten» zu schliessen seien, nütze den Beschwerdeführenden angesichts

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16–18 N. 16.

¹⁷ Vgl. Vorakten, pag. 70 und 73.

der unbestimmten und auslegungsbedürftigen Bestimmung nur wenig. Die Trainings drohten, die zulässigen Grenzwerte zu überschreiten und dadurch an Sonn- und Feiertagen – wenn das Ruhebedürfnis der Anwohnerschaft am Grössten sei – die Nachbarschaft im Allgemeinen und die in unmittelbarer Nähe domizilierten Beschwerdeführenden im Besonderen erheblich zu stören. Gemäss den Bauakten sei sodann grundsätzlich nicht nachgewiesen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss der Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere der LSV¹⁸, stets bzw. sowohl während als auch nach dem Bau eingehalten würden. Auch aus diesem Grund sei dem Baugesuch der Bauabschlag zu erteilen.

c) Die Ermittlung und Beurteilung von Lärmimmissionen ortsfester Anlagen erfolgt anhand der sog. Belastungsgrenzwerte (Art. 36 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 LSV). Zu den Belastungsgrenzwerten gehören die Immissionsgrenzwerte, die Planungswerte und die Alarmwerte, welche nach der Lärmart, der Tageszeit und der Lärmempfindlichkeit der zu schützenden Gebäude und Gebiete festgelegt werden (Art. 2 Abs. 5 LSV). Für einige Schall- bzw. Lärmquellen wie u.a. Strassenverkehr, Flugplätze, Industrie- und Gewerbebetriebe hat der Bundesrat in den Anhängen 3 bis 9 der LSV Belastungsgrenzwerte erlassen. Für den durch den Betrieb eines Fitness- bzw. Personal-Training Studios verursachten Lärm fehlen jedoch spezifische Belastungsgrenzwerte. Daher sind die möglichen Lärmimmissionen im Einzelfall nach Art. 15 USG¹⁹ (Immissionsgrenzwerte) unter Berücksichtigung von Art. 19 USG (Alarmwerte) und Art. 23 USG (Planungswerte) zu beurteilen (Art. 40 Abs. 3 LSV).²⁰ Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung 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 (d.h. der normale Hintergrundpegel), in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen.²¹ Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 Abs. 2 USG) vorzunehmen.²² Als grundsätzlich problematisch erachtet das Bundesgericht hingegen schliesslich die «sinngemässe» Anwendung von Grenzwerten, namentlich der Grenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Anhang 6 LSV. So setzen Belastungsgrenzwerte typisierbare Situationen voraus, die sich auf einfache Weise durch akustische Beschreibungsgrössen zuverlässig erfassen lassen.²³

d) Mitentscheidend ist weiter, ob es sich um eine Neuanlage oder um eine Änderung einer bestehenden Anlage handelt. Die Räumlichkeiten, in welchen das umstrittene Personal-Training Studio eingerichtet werden soll, wurden früher zu Arbeits- bzw. Bürozwecken genutzt. Der Zweck der Räumlichkeiten würde durch das Bauvorhaben somit vollständig geändert, weshalb es sich dabei um eine neue ortsfeste Anlage handelt (Art. 2 Abs. 1 und 2 LSV). Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage sind zunächst im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Zudem dürfen die Lärmimmissionen neuer ortsfester Anlagen grundsätzlich die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV). Die Rechtsprechung hat festgelegt, dass – in Ermangelung spezifischer Planungswerte – neue ortsfeste Anlagen

¹⁸ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

¹⁹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

²⁰ BGE 133 II 292 E. 3.3, 126 II 300 E. 4c/aa und 126 II 366 E. 2c; BVR 2002 S. 356 E. 2c.

²¹ BGE 133 II 292 E. 3.3 mit Hinweisen; BVR 2002 S. 356 E. 2c und 2000 S. 122 E. 4c.

²² BGE 133 II 292 E. 3.3 mit Hinweisen.

²³ BGE 133 II 292 E. 3.3 mit Hinweis; Urs Walker, Umweltrechtliche Beurteilung von Alltags- und Freizeitlärm, in URP 2009 S. 64, 80 f.

höchstens geringfügige Störungen verursachen dürfen.²⁴ Das Personal-Training Studio darf folglich zu höchstens geringfügigen Störungen führen.

e) Gutachten von Fachleuten können Grundlagen für die Beurteilung liefern; der Entscheid, der auf einer Wertung beruht, muss jedoch stets von der zuständigen Behörde getroffen werden. Im Rechtsmittelverfahren hat das Gericht ferner dem Umstand Rechnung zu tragen, dass den mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Bewilligungsbehörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht.²⁵ Wenn nach einer vorweggenommenen (vorläufigen) Würdigung der Lärmsituation Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen der LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde. Für neue Anlagen im Sinne von Art. 25 Abs. 1 USG ist dabei einzig massgebend, ob die zu erwartenden Lärmimmissionen des Vorhabens die Planungswerte überschreiten können. Dabei dürfen keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung gestellt werden. Eine Lärmprognose ist schon dann erforderlich, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann.²⁶

f) Die Bauparzelle befindet sich in der Dienstleistungszone (D) und ist den Empfindlichkeitsstufen II und III zugeordnet. Die Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe III umfasst jedoch nicht den vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaftsteil. Die nördlich angrenzende Parzelle Nr. F._____, auf der sich die Liegenschaft der Beschwerdeführenden befindet, liegt in der Wohnzone (W) und ist ebenfalls der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die Räumlichkeiten, in welchen das umstrittene Personal-Training Studio eingerichtet werden soll, befinden sich im Untergeschoss bzw. rückwärtigen Gebäudeteil der Liegenschaft H._____strasse 9. Der betreffende Gebäudeteil verfügt über ein Flachdach sowie diverse Oblichter, die als Scheddach («Sägezahndach») ausgeführt sind. Das Flachdach befindet sich in etwa auf derselben Höhe wie der zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden gehörende Garten mit Sitzplatz. Einige der Oblichter lassen sich über eine seitliche Lüftungsklappe für die natürliche Lüftung öffnen.

g) Wie erwähnt (E. 3a), hat die Vorinstanz das Bauvorhaben mangels einer Lüftungsanlage im Fitnessbereich nur unter Einhaltung strenger Auflagen bewilligt. So ist insbesondere Personaltraining nur in der eins zu eins Betreuung zulässig und maximal sieben Trainierende gleichzeitig. Ferner darf keine Musik abgespielt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Türen und Oblichter geöffnet bzw. geschlossen sind. Das bewilligte Personal-Training Studio ist folglich nicht mit einem herkömmlichen Fitnessstudio und den von einem solchen erzeugten Lärmemissionen vergleichbar. Da gemäss angefochtenem Bauentscheid Personaltrainings nur in der eins zu eins Betreuung erlaubt sind, kommt es insbesondere zu keinen Lärmemissionen von Gruppenfitnesskursen. Dass es bei einem Personaltraining in der eins zu eins Betreuung zu lautstarken Anfeuerungen kommt, ist zudem sehr unwahrscheinlich; der Einsatz von Mikrofonen erscheint unter den gegebenen Umständen gar als ausgeschlossen. Ferner bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass im umstrittenen Personal-Training Studio bewusst Gewichte auf den Fussboden fallen gelassen werden sollen. Sollte es dennoch zu lauterer Trainingseinheiten kommen, sieht der angefochtene Entscheid schliesslich vor, dass die Türen und Oblichter des Studios geschlossen werden müssen; dasselbe gilt ab vier Trainierenden gleichzeitig. Die sehr allgemeine Befürchtung der Beschwerdeführenden, dass sich bei gewissen Fitnessübungen der

²⁴ BGE 130 II 32 E. 2.2 [= URP 2004 S. 220]; BGer 1C_161/2013 vom 27.2.2014, E. 3.3; VGE 2011/333 vom 3.4.2012, E. 3.3.

²⁵ VGE 2011/333 vom 3.4.2012, E. 3.3 mit Hinweisen.

²⁶ BGE 137 II 30 E. 3.4 [= URP 2011 S. 1]; BGer 1C_39/2017 vom 13.11.2017, E. 4.4, 1C_95/2016 vom 29.9.2016, E. 2.1.2 und 1C_534/2011 vom 29.5.2012, E. 2.4; VGE 2013/351 vom 30.1.2014, E. 2.2.

Trittschall sehr störend auswirken könne, ist insoweit ebenfalls unbegründet. Dies gilt umso mehr, als im angefochtenen Entscheid auch die Auflage aufgenommen wurde, wonach der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen, soweit sie umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut sowie Räume umgenutzt werden, den Anforderungen nach Art. 32 und 33 LSV sowie der SIA-Norm 181 zu entsprechen hat. Letztere enthält insbesondere auch Anforderungen an den Trittschall. Nach dem Gesagten ist nicht davon auszugehen, dass das bewilligte Personal-Training Studio zu unzulässigen Lärmimmissionen bzw. mehr als geringfügigen Störungen führen wird.

h) Zu keinem anderen Schluss gelangt das im Nachgang zum angefochtenen Entscheid erstellte Lärmgutachten der G._____ AG vom 7. Mai 2020, das die Beschwerdegegnerin gemäss Abmachung mit den Beschwerdeführenden in Auftrag gegeben hat. In diesem wird die Lärmsituation bei der Liegenschaft der Beschwerdeführenden sogar als nicht störend beurteilt und dies unter der Annahme, dass im geplanten Personal-Training Studio direkt unterhalb des gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführenden exponiertesten Oblichts Hintergrundmusik abgespielt wird und alle Oblichter durchgehend geöffnet sind, mithin bei einem Szenario, das gemäss Auflagen des angefochtenen Entscheids gar nicht zulässig ist. Bei einem normalen Musikschallpegel (Gespräche beinahe normal führbar/Hintergrundmusik) sei die Musik bei der Liegenschaft der Beschwerdeführenden (Sitzplatz und Fenster Obergeschoss) nicht hörbar. Bei einem erhöhten Musikschallpegel (Gespräche mit erhöhter Anstrengung führbar) sei die Musik bei der Liegenschaft der Beschwerdeführenden in Phasen mit wenig Umgebungslärm und bei konzentriertem Zuhören knapp wahrnehmbar. Bei einem lauten Musikschallpegel (keine normalen Gespräche führbar) sei die Musik bei der Liegenschaft der Beschwerdeführenden schliesslich wahrnehm- und der Rhythmus hörbar, jedoch bestehe keine Sprachverständlichkeit. Im Lärmgutachten vom 7. Mai 2020 wird weiter festgehalten, dass die Immissionen der Musikbeschallung auf dem Sitzplatz der Beschwerdeführenden messtechnisch gar nicht ermittelt werden konnten, da sich diese selbst bei einem lauten Musikschallpegel nicht vom Umgebungsgeräusch abgehoben hätten. Damit die Immissionen der Musikbeschallung beim Sitzplatz der Beschwerdeführenden messtechnisch ermittelt werden könnten, müsste das Umgebungsgeräusch deutlich tiefer liegen (10-15 dBA). Dies wäre höchstens in den ruhigsten Nachtstunden (01.00 bis 03.00 Uhr) der Fall; mithin zu einer Zeit, in der im Personal-Training Studio gemäss Auflagen im angefochtenen Entscheid gar nicht trainiert werden darf.

i) Angesichts der strengen Auflagen im angefochtenen Entscheid und des Lärmgutachtens vom 7. Mai 2020 sind durch das von der Vorinstanz bewilligte Personal-Training Studio nicht mehr als geringfügige Störungen zu erwarten. Daran ändert auch die gegenteilige, subjektive Wahrnehmung der Beschwerdeführerin 2 anlässlich der Lärmmessungen der G._____ AG nichts. Weitere Abklärungen hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen sind nicht erforderlich. Soweit sich die Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit den befürchteten Lärmimmissionen auf Art. 24 BauG berufen, gilt zu beachten, dass diese Bestimmung hinsichtlich des Schutzes vor Umweltbelastungen, wozu insbesondere schädliche oder lästige Einwirkungen durch Lärm gehören (Art. 1 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 USG sowie Art. 1 Abs. 1 LSV), nicht zur Anwendung gelangt. Vielmehr befasst sich Art. 24 BauG mit Fragen der Zonenkonformität.²⁷ Die Zonenkonformität des Bauvorhabens wird von den Beschwerdeführenden jedoch nicht in Frage gestellt und es ist auch sonst nicht ersichtlich, inwiefern das Personal-Training Studio nicht zonenkonform sein sollte. Soweit die Beschwerdeführenden unzulässige Lärmimmissionen während der Bauphase befürchten, ist schliesslich auf die Auflage im angefochtenen Entscheid zu verweisen, wonach übermässige, vermeidbare Belästigungen durch Lärm auf Baustellen in der Stadt Bern verboten sind und der

²⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 3 und 9.

Einsatz lärmtensiver Maschinen und Geräte generell bewilligungspflichtig ist. Gemäss dieser Auflage gelten für die Ausführung von Bauarbeiten zudem Sperrzeiten (vgl. in diesem Zusammenhang auch E. 6d). Nach dem Gesagten erweist sich die Rüge betreffend unzulässige Lärmimmissionen als unbegründet.

4. Lüftung

a) Die Beschwerdeführenden rügen ferner, die Belüftung des Personal-Training Studios sei trotz den von der Vorinstanz verfügten Bedingungen und Auflagen ungenügend. Im angefochtenen Entscheid werde denn auch explizit festgehalten, dass das Bauvorhaben bezüglich Lüftungsanlage nicht der Vollzugspraxis für Fitnessbetriebe in der Stadt Bern entspreche. Dem Bauvorhaben sei folglich auch aus diesem Grund der Bauabschlag zu erteilen.

b) Es trifft zwar zu, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid festhält, das Bauvorhaben entspreche bezüglich Lüftungsanlage nicht der Vollzugspraxis für Fitnessbetriebe in der Stadt Bern. Wie bereits erwähnt (E. 3g), ist das bewilligte Personal-Training Studio aber nicht mit einem herkömmlichen Fitnessstudio vergleichbar. So sind im vorliegend umstrittenen Studio Personaltrainings nur in der eins zu eins Betreuung erlaubt und maximal sieben Trainierende gleichzeitig. Die Anforderungen an eine fachgerechte Belüftung sind mit anderen Worten tiefer als bei einem Fitnessstudio, in welchem viele Personen gleichzeitig und in Gruppen trainieren. Wie im Übrigen bereits erwähnt (E. 3a), werden die Nasszellen und Umkleidekabinen mittels einer mechanischen Lüftungsanlage entlüftet. Es mag zwar sein, dass mangels Lüftungsanlage im Fitnessbereich die Oblichter zwecks Belüftung häufiger geöffnet werden müssen. Die Befürchtung der Beschwerdeführenden, dass es dadurch bei ihnen zu verstärkten Lärmimmissionen komme, ist jedoch unbegründet. So ist dem Lärmgutachten der G._____ AG vom 7. Mai 2020 zu entnehmen, dass nicht einmal die Immissionen einer lauten Musikbeschallung – gemäss angefochtenem Entscheid darf im Personal-Training Studio gar keine Musik abgespielt werden – auf dem Sitzplatz der Beschwerdeführenden messtechnisch ermittelt werden konnten, obwohl bei der Messung sämtliche Oblichter geöffnet waren (E. 3h). Gemäss den von der Vorinstanz verfügten Auflagen müssen bei lauterer Trainingseinheiten sowie ab vier Trainierenden gleichzeitig zudem sämtliche Türen und Oblichter geschlossen werden. Folglich ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Bauvorhaben ohne Lüftungsanlage für den Fitnessbereich bewilligt hat und damit ausnahmsweise von seiner Vollzugspraxis betreffend Lüftungsanlagen in Fitnessbetrieben abgewichen ist. Dies gilt umso mehr, als der Verzicht auf eine Lüftungsanlage gemäss angefochtenem Entscheid bei Nichteinhaltung der Auflagen oder berechtigten Klagen widerrufen werden kann und der Vorinstanz bei der Auslegung ihrer eigenen Vollzugspraxis gestützt auf Art. 50 Abs. 1 BV²⁸, Art. 109 KV²⁹ und Art. 3 GG³⁰ Autonomie zukommt.

c) Nach dem Gesagten erweist sich auch die Rüge betreffend die Belüftung des Personal-Training Studios als unbegründet.

5. Einhaltung weiterer baurechtlicher Vorschriften

²⁸ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

²⁹ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

³⁰ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11).

Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, es sei von Amtes wegen zu prüfen, ob das geplante Projekt die gesetzlichen Vorgaben des BauG und der BauV sowie der BO bezüglich weiterer relevanter Faktoren (wie beispielsweise die Erschliessung inkl. Wasseranschluss/Abwasser, Kanalisation etc.) einhalte, was weiterhin bestritten werde, gilt Folgendes festzuhalten: Gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG³¹ müssen Parteieingaben begründet werden. Obwohl an die Begründung praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt werden, muss aus einem Rechtsmittel ersichtlich sein, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Es genügt nicht, lediglich zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Vielmehr muss hervorgehen, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung der Beschwerdeführenden verletzt sind oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind.³² Eine beispielsweise Aufzählung von baurechtlich relevanten Themenkreisen genügt ebenso wenig den Anforderungen, die Art. 32 Abs. 2 VRPG an die Begründung von Parteieingaben stellt, wie pauschales Bestreiten. Das Vorbringen der Beschwerdeführenden betreffend Einhaltung weiterer baurechtlicher Vorschriften ist mit anderen Worten zu wenig substantiiert bzw. eine Verletzung baurechtlicher Vorschriften wird damit nicht substantiiert geltend gemacht. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführenden das genau gleiche Vorbringen bereits in ihrer Einsprache angeführt haben.³³ Insoweit ist also nicht auf die Beschwerde einzutreten.

6. Rechtsverwahrung / Rissprotokoll / Schutzmassnahmen / Nutzungsverbot

a) Die Beschwerdeführenden halten für den Fall, dass die Baubewilligung bzw. der angefochtene Entscheid bestätigt wird, an ihrer Rechtsverwahrung fest. Zudem beantragen sie die Erstellung eines Rissprotokolls für sämtliche Bauten auf ihrer Parzelle, die Ergreifung der nötigen Massnahmen zum Schutz ihrer Liegenschaft vor Immissionen jeglicher Art (insbesondere Lärm, Staub, Erschütterungen, Geruch und Sichtschutz) sowie eine Auflage, mit welcher der Beschwerdegegnerin zur Kenntnis gebracht wird, dass auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden zu keiner Zeit Fahrzeuge, Baumaschinen sowie Baumaterialien abgestellt werden dürfen.

b) Privatrechtliche Einwände und Ansprüche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können im Baubewilligungsverfahren lediglich als Rechtsverwahrung angemeldet werden (vgl. Art. 32 Abs. 1 BewD³⁴). Von dieser Möglichkeit haben die Beschwerdeführenden mit ihrer Einsprache vom 6. März 2020 Gebrauch gemacht und die Vorinstanz hat die Rechtsverwahrung in den angefochtenen Entscheid aufgenommen. Es besteht folglich auch kein Anlass für eine Auflage, mit welcher der Beschwerdegegnerin zur Kenntnis gebracht wird, dass auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden zu keiner Zeit Fahrzeuge, Baumaschinen sowie Baumaterialien abgestellt werden dürfen. Im Übrigen gilt zu beachten, dass Nachbarinnen und Nachbarn gemäss Art. 79o Abs. 1 EG ZGB³⁵ das Betreten oder die vorübergehende Benützung ihres Grundstücks zu gestatten haben, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten längs der Parzellengrenze. Die Nachbarinnen und Nachbarn sind jedoch rechtzeitig zu benachrichtigen und haben Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

c) Das von den Beschwerdeführenden geforderte Rissprotokoll hat den Zweck, im Falle einer Schädigung ihrer Bauten das Ausmass des Schadens und somit auch das Ausmass des

³¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

³² Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15 mit Hinweisen.

³³ Vgl. Vorakten, pag. 44.

³⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

³⁵ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

geschuldeten Schadenersatzes zu bestimmen. Es handelt sich bei dieser Massnahme also einzig um eine vorzeitige Beweissicherung für einen allfälligen späteren Zivilrechtsstreit. Ein öffentliches Interesse an der Erstellung von Rissprotokollen ist nicht gegeben. Diese Beweissicherung kann daher nicht Gegenstand des öffentlichrechtlichen Baubewilligungs- und Beschwerdeverfahrens sein. Auf den betreffenden Antrag ist folglich nicht einzutreten.

d) Baulärm und weitere mit der Erstellung von Bauten und Anlagen verbundene Immissionen müssen in der Regel in Kauf genommen werden. Ausnahmen gelten für Einwirkungen, die nach ihrer Art, Stärke oder Dauer aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen würden.³⁶ Es ist weder ersichtlich noch wird von den Beschwerdeführenden näher begründet, weshalb beim vorliegenden Bauvorhaben in der Bauphase mit derart aussergewöhnlichen Immissionen zu rechnen ist, dass diese von ihnen nicht in Kauf zu nehmen sind. Die Vorschriften des Umweltschutzrechts über den Baulärm und die Sicherheitsvorschriften beim Bauen nach BauG und BauV sowie die Normen, auf die die BauV verweist, gelten zudem für jedes Bauvorhaben. Diese müssen nicht im Bauentscheid aufgeführt werden, da sie von Gesetzes wegen gelten. Nichtsdestotrotz hat die Vorinstanz in Bezug auf Lärmimmissionen während der Bauphase eine Auflage im angefochtenen Entscheid aufgenommen (E. 3i). Soweit sich die Beschwerdeführenden bei ihrem Antrag betreffend Ergreifung von Schutzmassnahmen auf den privatrechtlichen Immissionsschutz berufen, ist schliesslich ebenfalls nicht darauf einzutreten. Die Beschwerdeführenden sind diesbezüglich vielmehr auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

7. Zusammenfassung und Kosten

a) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Stadt Bern vom 5. Mai 2020 ist zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den von den Beschwerdeführenden zusätzlich beantragten Augenschein kann daher verzichtet werden, da von diesem keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten sind.

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁷). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Stadt Bern vom 5. Mai 2020 wird bestätigt.

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31 Bst. i mit Hinweisen.

³⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

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 vier 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.