



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/172

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wimmis, Gemeindeverwaltung, Postfach 27,
3752 Wimmis**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wimmis vom 20. November 2024 (eBau Nummer A. _____; Gaslagerschrank)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin führt auf den Parzellen Wimmis Grundbuchblatt Nrn. L. _____ und M. _____, die in der Wohnzone 2 liegen, einen Gewerbebetrieb. Der Beschwerdeführer, Eigentümer der Nachbarparzelle Wimmis Grundbuchblatt Nr. I. _____, reichte im Dezember 2022 eine baupolizeiliche Anzeige ein und verlangte, dass auf dem Nachbargrundstück die rechtswidrig aufgestellten Container sowie alles rechtswidrig gelagerte Material zu entfernen seien sowie das rechtswidrige Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern zu unterlassen sei. Die Gemeinde führte einen Augenschein durch. Der Beschwerdeführer verzichtete auf die Teilnahme. In seiner Stellungnahme zum Protokoll ergänzte er seine baupolizeiliche Anzeige und verlangte die Entfernung des Flüssiggaslagers. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 6. April 2023 forderte die Gemeinde die Beschwerdegegnerin auf, das Flüssiggasflaschenlager, das Lagergestell für Leitungen am Gebäude Nr. 1 sowie den Container auf dem Aussenplatz innert 30 Tagen «rückgängig zu machen» bzw. innert derselben Frist schriftlich Stellung zu nehmen oder ein Baugesuch einzureichen. Hinsichtlich des Containers entlang der K. _____ strasse hielt sie in den Erwägungen

fest, dieser sei so nicht bewilligungsfähig. Sie verfügte deshalb, er sei bis am 31. Mai 2023 zu räumen. Demgegenüber beurteilte die Gemeinde sowohl das Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern als auch das Lagern von Material auf dem Aussenplatz als rechtmässig. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 3. Mai 2023 eine als baupolizeiliche Anzeige, eventuell Beschwerde bezeichnete Eingabe beim Regierungsstatthalteramt ein. Dieses leitete die Eingabe zuständigkeitshalber der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) weiter (Verfahren BVD 120/2023/29). Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 27. Mai 2025 ab, soweit sie darauf eintrat.

2. Die Beschwerdegegnerin reichte am 11. Mai 2023 (Posteingang) ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde ein für die Erstellung eines Rohlagers auf Parzelle Wimmis Grundbuchblatt Nr. L._____ und für die Montage eines Gasschranks für Gaslagerung im Aussenbereich auf Parzelle Wimmis Grundbuchblatt Nr. M._____. Mit Verfügung vom 20. November 2024 erteilte die Gemeinde die nachträgliche Baubewilligung.

3. Gegen diesen Bauentscheid reichte der Beschwerdeführer am 23. Dezember 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

«Anträge in der Sache

1. Die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Einwohnergemeinde Wimmis vom 20. November 2024 sei – soweit sie die Baubewilligung für die Montage eines Gaslagerschranks für ca. 30 Gasflaschen betrifft – aufzuheben und dem Gesuch für diesen Gaslagerschrank sei der Bauabschlag zu erteilen.
2. Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, das Gaslager an der südöstlichen Aussenwand der Liegenschaft K._____strasse 2a, 3752 Wimmis, innert angemessener, kurzer Zeit zu entfernen.
Eventualiter sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, das Gaslager auf maximal zwei Gasflaschen zu beschränken, welche für Arbeiten vor Ort in der Werkstatt K._____strasse 2a, 3752 Wimmis, benötigt werden.

Anträge zum Verfahren

Das vorliegende Verfahren sei mit dem bei der BVD hängigen Beschwerdeverfahren RA 120/2023/29 zu vereinigen»

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und von weiteren Verfahrensvorschriften, die fehlende Zonenkonformität sowie die Verletzung von brandschutzrechtlichen Vorschriften.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 30. Januar 2025 stellt die Beschwerdegegnerin folgende Rechtsbegehren:

- «1. Es sei festzustellen, dass die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Einwohnergemeinde Wimmis vom 20. November 2024 – soweit sie die Baubewilligung für die Erstellung eines Rohlagers an der Hauswand des Gebäudes N._____gasse Nr. 1, 3727 Wimmis, betrifft – unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist.
2. Die Baubeschwerde vom 23. Dezember 2024 sei vollumfänglich abzuweisen.

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)

3. Der Verfahrensantrag des Beschwerdeführers betreffend Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem Beschwerdeverfahren RA Nr. 120/2023/29 sei abzuweisen.
4. Das vorliegende Verfahren sei bis zum rechtskräftigen Abschluss des Beschwerdeverfahrens RA Nr. 120/2023/29 zu sistieren.»

In ihrer Beschwerdevernehmlassung beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde.

5. Das Rechtsamt informierte die Verfahrensbeteiligten über den Beizug der Akten aus dem Verfahren 120/2023/29. Zudem gab es ihnen Gelegenheit, zum Sistierungsgesuch der Beschwerdegegnerin Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen einzureichen. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzung

a) Angefochten ist ein Bauentscheid, der im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens im Sinn von Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG² ergangen ist. Bauentscheide können nach Art. 40 BauG 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). Der Beschwerdeführer, der sich zulässigerweise als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt hat (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG) und dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 und BauG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 VRPG³). Sie entspricht den Formvorschriften (Art. 67 i.V.m. Art. 32 VRPG). Die BVD tritt daher auf die Beschwerde ein.

c) Betreffen getrennt eingereichte Eingaben den gleichen Gegenstand, so kann die instruierende Behörde die Verfahren vereinigen (Art. 17 Abs. 1 VRPG). Das vorliegende Beschwerdeverfahren und das Beschwerdeverfahren 120/2023/29 haben zwar den gleichen Ausgangspunkt, nämlich die Wiederherstellungsverfügung vom 6. April 2023. Damit wurde der baupolizeilichen Anzeige des Beschwerdeführers weitgehend stattgegeben, insbesondere hinsichtlich des unwilligten Flüssiggasflaschenlagers an der Südostfassade der Liegenschaft K. _____ strasse 2a. Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens 120/2023/29 war somit einzig, ob die Gemeinde bezüglich des Abstellens von Fahrzeugen und Anhängern sowie dem Lagern von Material auf dem Aussenplatz zum Schluss, dass diese Nutzung rechtmässig sei. Anders als der Beschwerdeführer geltend macht, bildet die die Räumung des Gasflaschenlagers somit nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens 120/2023/29. Die Beschwerdegegnerin hat die Wiederherstellungsverfügung insoweit akzeptiert, als sie ein nachträgliches Baugesuch für den Gaslagerschrank eingereicht hat. Da die beiden Beschwerdeverfahren nicht den gleichen Gegenstand betreffen, ist eine Vereinigung nicht angezeigt. Der Antrag ist daher abzuweisen.

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

d) Gemäss Art. 38 VRPG kann die instruierende Behörde von Amtes wegen oder auf Antrag das Verfahren einstellen, wenn dessen Ausgang vom Entscheid eines anderen Verfahrens abhängt oder wesentlich beeinflusst wird oder wenn im anderen Verfahren über die gleiche Rechtsfrage zu befinden ist. Ein anderes Verfahren gibt demnach einen Sistierungsgrund ab, wenn sein Ausgang für das interessierende Verfahren von präjudizieller Bedeutung ist.⁴ Die Behörde verfügt im Zusammenhang mit Sistierungsentscheiden über einen verhältnismässig grossen Ermessensspielraum. Sie muss diesen Handlungsspielraum aber sachgerecht und pflichtgemäss ausfüllen. Die Sistierung des Verfahrens steht grundsätzlich im Widerspruch zum Beschleunigungsgebot bzw. zum Anspruch der Betroffenen auf Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 BV⁵ und Art. 26 Abs. 2 KV⁶), weshalb sie die Ausnahme bleiben soll und im Zweifelsfall die der Einstellung entgegenstehenden Interessen vorgehen.⁷

Es trifft zwar zu, dass sowohl im Beschwerdeverfahren 120/2023/29 als auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu klären ist, ob der heutige Betrieb der Beschwerdegegnerin, der in der Wohnzone unbestritten nicht zonenkonform ist, durch die Besitzstandsgarantie geschützt ist. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine (fremdrechtliche) Vorfrage. Zudem stehen in den beiden Beschwerdeverfahren nicht gleichartige Rechtsverhältnisse zur Diskussion, weshalb sich eine Sistierung aus prozessökonomischen Überlegungen nicht aufdrängt. Hinzu kommt, dass der umstrittene Gaslagerschrank bereits erstellt ist. Zur Beurteilung steht daher nicht ein ursprüngliches, sondern ein nachträgliches Baugesuch. Das öffentliche Interesse gebietet, einen unrechtmässigen Zustand nicht andauern zu lassen, sondern zügig über die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit und im Falle des Bauabschlags über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu entscheiden. Mit dem Entscheid in der Sache wird das vorliegende Beschwerdeverfahren abgeschlossen; der Antrag auf Verfahrenssistierung wird damit gegenstandslos.

e) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁸ Die Beschwerde richtet sich einzig gegen die Bewilligung für die Montage eines Gaslagerschranks. Die Bewilligung des Rohlagers ist demgegenüber nicht umstritten. Insoweit ist der Bauentscheid der Gemeinde unangefochten in Rechtskraft erwachsen und bildet nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Soweit die Beschwerdegegnerin beantragt, es sei festzustellen, dass die Baubewilligung für Bewilligung des Rohlagers in Rechtskraft erwachsen sei, ist Folgendes festzuhalten: Feststellungsbegehren bedürfen eines ausgewiesenen Feststellungsinteresses und sind gegenüber rechtsgestaltenden Begehren subsidiär.⁹ Dass nicht angefochtene Teile einer Verfügung oder eines Entscheids rechtskräftig werden, versteht sich in der Regel von selbst.¹⁰ Ein besonderes Feststellungsinteresse ist weder dargetan noch ersichtlich. Auf dieses Begehren ist folglich nicht einzutreten.

⁴ BVR 2003 S. 433 E. 3.1

⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

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

⁷ BGE 135 III 127 E. 3.4; VGE 2021/185 vom 10.01.2022 E. 3.3; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 38 N. 25

⁸ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14

⁹ Vgl. BVR 2010 S. 337 E. 3.2 mit Hinweisen; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 72 ff.

¹⁰ VGE 2011/273 vom 9.01.2012 E. 1.2.1

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Gemeinde habe sich nicht oder nur ungenügend mit seinen Einwänden betreffend die ungenügenden Gesuchsunterlagen, der fehlenden Zonenkonformität und der Verletzung des Brandschutzes auseinandergesetzt. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG; bezüglich Bauentscheiden vgl. auch Art. 38 Abs. 2 BauG und Art. 36 Abs. 2 BewD¹¹). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹² Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat, wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.¹³ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁴

c) Es trifft zwar zu, dass sich der angefochtene Entscheid nur sehr knapp mit den Rügen des Beschwerdeführers auseinandersetzt. Zu den als mangelhaft gerügten Gesuchsunterlagen wird bloss festgehalten, dass diese den formellen Anforderungen von Art. 10 ff. BewD¹⁵ entsprechen würden. Was die (fehlende) Zonenkonformität anbelangt, wird lediglich ausgeführt, das Bauvorhaben liege in der Wohnzone W2, die geltenden Nutzungsvorschriften und baupolizeilichen Vorschriften seien eingehalten. Was die brandschutzrechtlichen Einwände betrifft, verweist der angefochtene Entscheid einzig auf die Schreiben der Feueraufsicht der Gemeinde. Für sich allein betrachtet wären die Anforderungen an eine genügende Begründung wohl kaum erfüllt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine genügende Begründung auch in einem Verweis bestehen kann.¹⁶ Das ist hier der Fall. Die Vorinstanz verweist im angefochtenen Entscheid auf ihre Stellungnahme vom 6. Juli 2023 zur Einsprache des Beschwerdeführers. Darin setzt sie sich hinreichend mit den einzelnen Rügen des Beschwerdeführers auseinander. Was die Verletzung der brandschutzrechtlichen Vorschriften betrifft, verweist sie sowohl im Entscheid als auch in ihre Stellungnahme vom 6. Juli 2023 auf die Stellungnahme ihres Feueraufsehers und Brandschutzfachmanns vom 30. Juni 2023 zur Einsprache des Beschwerdeführers. Dieser setzt sich darin hinreichend mit den einzelnen Rügen des Beschwerdeführers auseinander. Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend macht, erweist sich seine Beschwerde daher als unbegründet.

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹² BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

¹³ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

¹⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

¹⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁶ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 6

3. Verletzung von Verfahrensvorschriften

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe die Verfahrensvorschriften auch dadurch verletzt, dass sie die angefochtene Baubewilligung gestützt auf ungenügende Gesuchsunterlagen erteilt habe. So würden in Bezug auf das gewerbliche Gaslager Angaben über Arten und Menge des Gases sowie ein Brandschutzkonzept fehlen. Weiter würden im Baugesuch viele relevante Fragen gar nicht beantwortet, so u.a. jene bezüglich der Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz, der Lagerung von Stoffen, des Güterumschlags im Freien. Angesichts dieser formellen Mängel hätte das Baugesuch zurückgewiesen werden müssen.

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerschaft eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn die oder der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann (Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG). Bei vollständiger oder teilweiser Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin (Art. 46 Abs. 2 Bst. d BauG). Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist somit zu prüfen, ob und inwiefern das ausgeführte Bauvorhaben den massgeblichen öffentlichen Bauvorschriften entspricht und ganz oder teilweise bewilligt werden kann. Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird wie ein gewöhnliches Verfahren eingeleitet und durchgeführt (Art. 32 ff. BauG). Die allgemeine Mitwirkungspflicht von Art. 12 VRPG gilt auch im Baubewilligungsverfahren. Ein Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind zudem im Situationsplan und den Projektplänen darzustellen. Allenfalls erforderliche Unterlagen, wie beispielsweise Berechnungen, sind beizulegen (vgl. Art. 10 ff. BewD¹⁷).¹⁸ Die Behörde kann weitere Unterlagen verlangen (Art. 15 Abs. 1 BewD) oder bei unbedeutenden Bauvorhaben von der Vorlage einzelner Projektpläne oder sonstiger Unterlagen entbinden (Art. 15 Abs. 2 Bst. b BewD).

c) Es trifft zu, dass das Baugesuchsformular weder nähere Angaben zum Brandschutz noch zu Arten und Menge des Gases enthält. Hingegen lässt sich den Unterlagen zum Baugesuch entnehmen, was für ein Gasflaschen-Container erstellt worden ist. Zudem teilte der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme zur Einsprache mit, dass der fragliche Container Platz für 60 Gasflaschen biete. Anlässlich der Einigungsverhandlung präzisierte er, dass circa 30 Gasflaschen gelagert würden, und zwar je zweimal 12 Gasflaschen mit Argongas sowie ein bis zwei Propangasflaschen. Angaben zu Art und Menge liegen somit vor. Ein Brandschutzkonzept ist demgegenüber nicht notwendig, da für das Bauvorhaben die Qualitätssicherungsstufe (QSS) 1 festgelegt wurde. In der QSS 1 wird die Brandsicherheit durch das Standardkonzept, d. h. mit den Massnahmen, die in den Brandschutzvorschriften beschrieben sind, gewährleistet. Es trifft weiter zu, dass im Baugesuchsformular mehrere Rubriken offengelassen worden sind. Allerdings geht es im vorliegenden Fall nicht um die Bewilligung eines neuen oder vergrösserten Gewerbebetriebs, sondern bloss um die Erstellung eines Gasschranks für die Gaslagerung im Aussenbereich. Bezweckt wird damit die vorschriftskonforme Lagerung der vorhandenen Gasflaschen. Warum die offengelassenen Rubriken ausgefüllt werden müssten, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Baubewil-

¹⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34 N. 4

ligung wurde daher gestützt auf genügende Gesuchsunterlagen erteilt. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet.

4. Zonenkonformität und Besitzstandsgarantie

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Baugrundstück befinde sich in der Wohnzone 2. In dieser Zone seien nebst der Wohnnutzung einzig stille Gewebe zulässig. Der Gewerbebetrieb der Beschwerdegegnerin, der nebst dem Heizungs- und Sanitärgeschäft auf Planung und Erstellung von Rohrleitungs-, Industrie- und Tankanlagen spezialisiert habe und in den letzten Jahren stark gewachsen sei, falle nicht unter den Begriff des stillen Gewerbes. Der Betrieb sei deshalb nicht zonenkonform. Entsprechendes gelte für das Gasflaschenlager. Die Beschwerdegegnerin könne sich auch nicht auf die Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG oder die Fünfjahresfrist von Art. 46 Abs. 3 BauG berufen. Das Gaslager sei erst im Oktober 2022 eingerichtet worden.

b) Eine Baubewilligung setzt unter anderem voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht, mithin zonenkonform ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG; Art. 2 BauG). Die Parzellen Wimmis Grundbuchblatt Nrn. L. _____ und M. _____ befinden sich seit Erlass des ersten Zonenplans im Jahr 1978 in der Wohnzone W2. Die Wohnzone W2 ist nach Art. 3 Abs. 1 GBR¹⁹ den Nutzungsarten Wohnen und stilles Gewerbe vorbehalten. Es ist unbestritten, dass der Betrieb der Beschwerdegegnerin kein stilles Gewerbe darstellt, weshalb er in der Wohnzone nicht zonenkonform ist.

c) Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt (Art. 3 Abs. 1 BauG). Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut und erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Auf dem Grundstück Wimmis Gbbl. Nr. M. _____ wird bereits seit mindestens Ende der 60iger Jahre des letzten Jahrhunderts ein Heizungs- und Sanitärbetrieb geführt. Zudem wurden auch nach Erlass des ersten Zonenplans im Jahr 1978 mehrere Erweiterungen des nicht mehr zonenkonformen Betriebs bewilligt. Ein grösserer Unterbruch der gewerblichen Nutzung fand nicht statt. Ebenso wenig liegt eine Nutzungsänderung von einer zonenwidrig gewordenen Nutzung zu einer anderen zonenwidrigen Nutzung vor, ist doch die Beschwerdegegnerin in der gleichen Branche tätig wie ihre Vorgängerin. Der heutige Betrieb der Beschwerdegegnerin ist daher grundsätzlich durch die Besitzstandsgarantie geschützt.²⁰ Der Gaslagerschrank hat keine Erweiterung oder Änderung der besitzstandsgeschützten Nutzung zur Folge. Er kommt am ehesten einer zeitgemässen Erneuerung gleich, dient er doch der vorschriftskonformen Lagerung der vorhandenen Gasflaschen. Auch wenn der Betrieb der Beschwerdegegnerin nicht zonenkonform ist, kann der Gaslagerschrank aufgrund der Besitzstandsgarantie bewilligt werden.

5. Verletzung brandschutzrechtlicher Vorschriften

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Gaslager stehe im Widerspruch zu brandschutzrechtlichen Vorgaben. Es sei zu beachten, dass die Folgen einer Gasexplosion besonders verheerender wären, weil sich der Standort nicht nur in der Wohnzone, sondern auch gleich gegenüber dem Schulhaus und dem Spielplatz der Schulkinder befinde. In rechtlicher Hinsicht sei auf die VKF-Brandschutzrichtlinie «Gefährliche Stoffe» hinzuweisen. Zusätzliche Anforderungen an die Lagerung von Gasen seien in den SUVA- und EKS-Brandschutz-/Explosionsvorschriften festge-

¹⁹ Baureglement der Gemeinde Wimmis vom 8. Juni 2023 (GBR)

²⁰ Vgl. dazu BVE 120/2023/29 vom 27. Mai 2025 E. 3

halten. Gemäss diesen Vorgaben seien beispielsweise Gaslager an brennbaren Fassaden untersagt, im vorliegenden Fall jedoch vorgesehen, befinde sich doch oberhalb des Gasschranks eine brennbare Holzfassade. Zudem würden unmittelbar neben dem Gasschrank brennbare Holzpaletten gelagert. Ein weiteres unbewilligtes Lager mit (derzeit) Rohrstücken, häufig auch mit brennbarem Material bzw. Abfall befinde sich strassenseitig neben dem Gaslager. Auch dies verstosse gegen VKF/SUVA/EKS-Brandschutz-/Explosionsvorschriften und schaffe Gefahren für Menschen und Kinder, die sich im näheren oder weiteren Umkreis des Gaslagers befänden. Im Falle eines Berstens von Gasflaschen würden Flaschenteile und das daneben gelagerte Material mit grosser Wucht weggeschleudert und könne grossen Schaden anrichten.

b) Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 57 Abs. 2 BauV²¹ gelten im Einzelnen die Bestimmungen dieser Verordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (Suva). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten. Die Anforderungen an Bauten und Anlagen im Interesse der Brandverhütung und -bekämpfung richten sich nach der Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzgebung (Art. 57 Abs. 3 BauV). Danach sind Gebäude, Anlagen und Betriebseinrichtungen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass Feuerschäden bestmöglich verhütet werden, um vorab die Sicherheit von Mensch und Tier zu gewährleisten (Art. 3 FFG²²). Art. 2 Abs. 1 FFV²³ präzisiert, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu betreiben sind, dass sie nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik gegen Feuer geschützt sind, der Entstehung und Ausbreitung von Bränden und Explosionen vorgebeugt wird und die Sicherheit von Personen und Tieren im Brandfall sowie der Rettungskräfte im Interventionsfall gewährleistet ist. Die anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik hält in jedem Fall ein, wer die Normen, Richtlinien, Merkblätter, Erläuterungen und Empfehlungen der in Art. 2 Abs. 2 FFV aufgelisteten Fachorganisationen und -verbände umsetzt. Dazu gehören unter anderem die Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) (Art. 2 Abs. 2 Bst. a FFV), die Schweizerische Unfallversicherungsanstalt (SUVA) (Art. 2 Abs. 2 Bst. d FFV) sowie die Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) (Art. 2 Abs. 2 Bst. k FFV).

c) Der Feuerschutz umfasst unter anderem die Festlegung feuerschutztechnischer Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 Bst. a FFG) sowie die periodische feuerschutztechnische Kontrolle bestehender Gebäude, Anlagen und Einrichtungen (Art. 5 Abs. 1 Bst. b FFG). Im Baubewilligungsverfahren werden Feuerschutzauflagen festgelegt, die Bestandteil der Bewilligung sind (Art. 6 FFG). Mit Bau- und Abnahmekontrollen wird überprüft, ob die verfügbaren Auflagen eingehalten sind (Art. 8 Abs. 1 FFG). Sind Auflagen und Massnahmen missachtet worden, so hat die zuständige Behörde für deren Erfüllung zu sorgen (Art. 8 Abs. 2 FFG). Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ist unverzüglich schriftlich aufzufordern, diese innert angemessener Frist zu beheben (vgl. Art. 7 Abs. 1 und 2 FFV). Im Übrigen werden zur Gewährleistung der Feuersicherheit in bestehenden Gebäuden und Einrichtungen periodische Kontrollen durchgeführt (Art. 7 Abs. 1 FFG). Soweit dafür nicht die Gebäudeversicherung Bern (GVB) zuständig ist, kommt die Eigenkontrolle zum Tragen (vgl. Art. 9 FFV). Das heisst, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer für Funktion, Wirksamkeit und Unterhalt der Feuerschutzmassnahmen verantwortlich sind und festgestellte Mängel ohne Verzug zu beheben haben (vgl. Art. 11 Abs. 1 und 2 FFV).

d) Die Gemeinde hat im vorinstanzlichen Verfahren einen Fachbericht des zuständigen Feueraufsehers eingeholt. Darin sind die projektspezifischen feuerschutztechnischen Auflagen aufge-

²¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²² Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG; BSG 871.11)

²³ Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)

führt.²⁴ Es mag zwar sein, dass der Fachbericht betreffend Brandschutz relativ allgemein gehalten ist. Dies ist jedoch nicht zu beanstanden. Gemäss Fachbericht Brandschutz wurde für das Bauvorhaben die QSS 1 festgelegt. Der zuständige Feueraufseher, der als Brandschutzfachmann VFK über eine qualifizierte Ausbildung verfügt, bestätigte diese Einstufung in seiner Stellungnahme vom 30. Juni 2023 zur Einsprache des Beschwerdeführers.²⁵ Den Baugesuchsunterlagen lässt sich entnehmen, dass die Fassade oberhalb des Gaslagerschranks mit Holz verkleidet ist. Es ist nicht plausibel, dass dem Feueraufseher dieser Umstand entgangen ist. Die BVD hat daher keinen Anlass, an der Einstufung der QSS zu zweifeln. Bei der QSS 1 wird die Brandsicherheit durch das Standardkonzept, d. h. mit den Massnahmen, die in den Brandschutzvorschriften beschrieben sind, gewährleistet. Der Fachbericht Brandschutz verweist deshalb in Ziffer 6 nicht nur auf die gesetzlichen Bestimmungen (FFG und FFV), sondern auch auf die Brandschutzvorschriften der VKF, d. h. die Brandschutznorm (BSN) und die Brandschutzrichtlinien (BSR), die zu beachten sind. Geregelt ist darin auch der Umgang mit gefährlichen Stoffen (vgl. Art. 49 ff BSN sowie BSR 26-15 Gefährliche Stoffe). Zudem enthält der Fachbericht Brandschutz in Ziffer 4 Auflagen hinsichtlich des Umgangs mit gefährlichen Stoffen bzw. mit Flüssiggas. So wird in Ziffer 4.1 festgehalten, dass für die Lagerung und Verwendung von Flüssiggas die EKAS-Richtlinien Flüssiggas Nr. 1941, Teil 1 (Ausgabe 07/2012) und Nr. 1942, Teil 2 (Ausgabe 05/2009) gelten. Und Ziffer 4.4 bestimmt, dass bei Lagern von Flüssiggas die erforderlichen Explosionsschutzmassnahmen zu treffen sind (Explosionsgefährdete Zone gemäss «Explosionsschutz-Grundsätze, Mindestvorschriften, Zonen» SUVA-Merkblatt 2153). Weiter wird verlangt, dass eine verantwortliche Person zu bestimmen ist, die über die betrieblichen Aspekte, die Sicherheitsmassnahmen und die im Ereignisfall zu treffenden Massnahmen zu instruieren ist (Ziffer 4.5). Anhaltspunkte, dass sich die Beschwerdegegnerin nicht an diese Vorgaben halten will, sind nicht ersichtlich. Dies wäre im Übrigen kein Grund, die Baubewilligung zu verweigern, entspricht es doch den Vorgaben der SUVA, nicht angeschlossene Gasflaschen in einem Gasflaschenschrank im Freien aufzubewahren.²⁶ Sollte sich die Beschwerdegegnerin nicht an die massgeblichen Rechtssätze, Brandschutzvorschriften, Normen von SUVA und EKAS sowie die Brandschutzaufgaben halten, bestünde viel mehr Anlass für die Durchführung eines bau- bzw. feuerpolizeilichen Verfahrens. Gestützt auf den Fachbericht Brandschutz vom 2. Juni 2023 sowie die Stellungnahme des Feueraufsehers vom 30. Juni 2023 zur Einsprache des Beschwerdeführers ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben die massgebenden Brandschutzvorschriften und die übrigen einschlägigen Normen einhält. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Ergebnis und Kosten

a) Insgesamt steht somit fest, dass der angefochtene Bauentscheid der Gemeinde Wimmis in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt im Wesentlichen der Beschwerdeführer. Dass die Beschwerdegegnerin mit ihren Verfahrensanträgen nicht durchgedrungen ist, rechtfertigt keine Kostenausscheidung. Der Beschwerdeführer hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁷).

b) Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig²⁸ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer ei-

²⁴ Fachbericht Brandschutz vom 2. Juni 2023, Vorakten, Register 2

²⁵ Vorakten, Register 2

²⁶ Vgl. SUVA, Gasflaschen, Überarbeitete Ausgabe: Juni 2023

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁸ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

genen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁹ Im Übrigen gibt die Kostennote zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat daher der Beschwerdegegnerin die Parteikosten in der Höhe von CHF 1129.50 (inkl. Auslagen, ohne Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Vereinigung der Verfahren 110/2023/29 und 110/2024/172 wird abgewiesen.
2. Auf das Feststellungsbegehren der Beschwerdegegnerin wird nicht eingetreten.
3. Das Sistierungsgesuch der Beschwerdegegnerin wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
4. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Wimmis vom 20. November 2024 wird bestätigt.
5. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
6. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 1129.50 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wimmis, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

²⁹ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

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.