

# ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2015/21

Bern, 23. Juni 2015

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/238 vom 17.05.2016).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner 1

**C.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 2

sowie

**Baupolizeibehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat**, Bundesgasse 38, Postfach 2731,  
3001 Bern

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Stadt Bern vom 27. Januar 2015  
(Möbellager)

## I. Sachverhalt

1. Auf dem Grundstück Bern Kreis 5 Gbbl. Nr. F. \_\_\_\_\_ (D. \_\_\_\_\_ weg 20a und 20b) befinden sich zwei Gebäude, welche als Lagerhäuser genutzt werden. Das Grundstück liegt in der Wohnzone und gehört dem Beschwerdegegner 1. Die C. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin 2) nutzt die Gebäude seit 1971 als Lager für ihr Möbelgeschäft. Bis

vor kurzem hatte sie ihr Verkaufsgeschäft am E.\_\_\_\_\_weg 15 gegenüber den Gebäuden D.\_\_\_\_\_weg 20a und 20b. Heute befindet es sich am E.\_\_\_\_\_weg 1 / G.\_\_\_\_\_ 38. Die Räumlichkeiten am D.\_\_\_\_\_weg 20a und 20b werden von der Beschwerdegegnerin 2 auch nach dem Umzug des Verkaufsgeschäfts weiterhin als Möbellager genutzt.

2. Der Beschwerdeführer hat am 23. Juni 2014 beim Bauinspektorat der Stadt Bern eine baupolizeiliche Anzeige eingereicht. Er machte geltend, dass aufgrund der Verlegung des Möbelgeschäfts an den E.\_\_\_\_\_weg 1 / G.\_\_\_\_\_ 38 und der gleichzeitigen Beibehaltung der Nutzung der Liegenschaften D.\_\_\_\_\_weg 20a und 20b als Möbellager eine baubewilligungspflichtige Zweckänderung für die weitergehende Nutzung der beiden Liegenschaften als Möbellager vorläge. Mit Verfügung vom 27. Januar 2015 hat die Stadt Bern der baupolizeilichen Anzeige nicht stattgegeben.

3. Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer am 5. März 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Er beantragt die Aufhebung der Verfügung vom 27. Januar 2015. Er macht insbesondere geltend, dass die Nutzung der Gebäude D.\_\_\_\_\_weg 20a und 20b als Möbellager der Beschwerdegegnerin 2 bewilligungspflichtig werde, wenn diese mit ihrem Geschäft vom E.\_\_\_\_\_weg 15 an den vorgesehenen neuen Standort E.\_\_\_\_\_weg 1 / G.\_\_\_\_\_ 38 umziehe. Der Fortbestand dieser Nutzung unter diesen veränderten Bedingungen könne mangels Zonenkonformität nicht bewilligt werden.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Akten ein. Sowohl die Stadt Bern als auch die Beschwerdegegner beantragen in ihren Stellungnahmen die Abweisung der Beschwerde vom 5. März 2015. Das Rechtsamt hat bei der Stadt Bern die Empfangsbestätigung des Beschwerdeführers für die Zustellung der angefochtenen Verfügung eingeholt. Mit Schreiben vom 9. Juni 2015 hat der Beschwerdeführer bei der

---

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

BVE eine weitere Eingabe eingereicht. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Die angefochtene Verfügung der Stadt ist eine baupolizeiliche Verfügung im Sinne von Art. 45 BauG<sup>2</sup>. Diese kann gestützt auf Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Stadt hat die Nutzung der Liegenschaften am D.\_\_\_\_\_weg 20a und 20b als Möbellager in baupolizeilicher Hinsicht als rechtmässig beurteilt und der baupolizeilichen Anzeige des Beschwerdeführers nicht stattgegeben. Der Beschwerdeführer ist als Anzeiger durch die angefochtene Verfügung beschwert. Er hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung und ist deshalb befugt, Beschwerde zu führen (Art. 65 Abs. 1 VRPG<sup>3</sup>).

c) Die Beschwerde wurde bei der BVE form- und fristgerecht eingereicht. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### 2. Baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung

a) Der Beschwerdeführer rügt, die Nutzung der Gebäude D.\_\_\_\_\_weg 20a und 20b als Möbellager der Beschwerdegegnerin 2 werde bewilligungspflichtig, weil diese mit ihrem Geschäft vom E.\_\_\_\_\_weg 15 an den Standort E.\_\_\_\_\_weg 1 / G.\_\_\_\_\_ 38 umgezogen sei. Der Fortbestand dieser Nutzung unter diesen veränderten Bedingungen könne mangels Zonenkonformität nicht bewilligt werden. Die Beschwerdegegnerin 2 weist darauf hin, dass sie die Räumlichkeiten am D.\_\_\_\_\_weg 20a und 20b nach dem \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

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

Umzug ihres Verkaufsgeschäfts an den E. \_\_\_\_\_ weg 1 / G. \_\_\_\_\_ 38 nach wie vor als Lager nutzt.

b) Baubewilligungspflichtig sind nach Art. 1a Abs. 1 BauG alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen. Eine Baubewilligung brauchen auch Zweckänderungen, wenn bau- und umweltrechtliche Tatbestände betroffen sind (Art. 1a Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD<sup>4</sup>). Eine Nutzungsänderung ist insbesondere dann bewilligungsbedürftig, wenn sie die Zonenvorschriften oder die Umweltvorschriften berührt oder wenn sie zu einer Mehrbelastung der Erschliessung führt.<sup>5</sup>

c) Die Beschwerdegegnerin 2 mietet die Liegenschaften am D. \_\_\_\_\_ weg 20a und 20b seit 1971 als Möbellager. Auch nach dem Umzug ihres Verkaufsgeschäfts vom E. \_\_\_\_\_ weg 15 an den E. \_\_\_\_\_ weg 1 / G. \_\_\_\_\_ 38 nutzt sie die beiden Gebäude weiterhin zur Lagerung von Möbeln. Die Nutzungsart der Gebäude am D. \_\_\_\_\_ weg 20a und 20b hat sich somit nach der Verlegung des Verkaufsgeschäfts an den neuen Standort nicht verändert. Es ist zudem nicht ersichtlich, dass die Nutzung der Liegenschaften D. \_\_\_\_\_ weg 20a und 20b als Möbellager nach der Verlegung des Verkaufsgeschäfts andere Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat als vor dem Umzug des Verkaufsgeschäfts. Gemäss der im GRUDIS<sup>6</sup> vorgenommenen Berechnung beträgt die Distanz zwischen dem neuen Verkaufsgeschäft und dem ursprünglichen Standort ca. 70 m. Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass der Umzug des Verkaufslokals zu einer Zunahme der Zu- und Wegfahrten mit Lastwagen zu den Gebäuden D. \_\_\_\_\_ weg 20a und 20b und damit zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Quartier führt. Der Umzug der Möbelhalle an einen neuen Standort führt nicht zu einer baubewilligungspflichtigen Zweckänderung der Liegenschaften D. \_\_\_\_\_ weg 20a und 20b. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

---

<sup>4</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

<sup>5</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1a N. 24; vgl. auch VGE 2014/167 vom 25.03.2015, E. 3.2.

<sup>6</sup> Grundstückdaten-Informationssystem des Kantons Bern.

### 3. Zonenfremde Nutzung

a) Der Beschwerdeführer rügt, die Nutzung der Gebäude D. \_\_\_\_\_weg 20a und 20b als Möbellager sei aufgrund der vielen Zu- und Wegfahrten mit Lastwagen mit Emissionen verbunden, die nicht in ein Wohngebiet gehörten.

b) Die Gebäude D. \_\_\_\_\_weg 20a und 20b liegen gemäss dem Nutzungszonenplan der Stadt Bern in der Wohnzone und sind im Bauklassenplan der Stadt der Bauklasse 3 zugewiesen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Nach Art. 19 Abs. 1 und 2 BO<sup>7</sup> sind hier bis 10 Prozent der Bruttogeschossflächen an Arbeitsnutzungen gestattet. Das Gebäude D. \_\_\_\_\_weg 20a wurde laut angefochtenem Entscheid 1927 als Lagerschuppen bewilligt. Für das Gebäude D. \_\_\_\_\_weg 20b hat die Vorinstanz keine Bewilligung gefunden, sie geht aber davon aus, dass das Gebäude wohl bewilligt und zwischen 1946 und 1958 erstellt wurde. Beide Gebäude dienen zu 100 Prozent der Arbeitsnutzung und sind heute nicht mehr zonenkonform.

c) Für das Gebäude D. \_\_\_\_\_weg 20a gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG und Art. 4 BO. Es darf weiterhin als Lagerschuppen genutzt werden. Es kann offen bleiben, ob das Gebäude D. \_\_\_\_\_weg 20b rechtmässig als Lager bewilligt wurde. Gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG kann nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Das Gebäude D. \_\_\_\_\_weg 20b wird seit mehr als 40 Jahren als Möbellager genutzt. Diese Nutzung führt nicht zu mehr Verkehr, als eine zonenkonforme Nutzung verursachen würde. Es sind keine zwingenden öffentlichen Interessen ersichtlich, die eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes rechtfertigten. Auch diese Rüge erweist sich somit als unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen.

### 4. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine

---

<sup>7</sup> Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1).

Pauschalgebühr von Fr. 400.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>8</sup>). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

### **III. Entscheid**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Stadt Bern vom 27. Januar 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 400.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

### **IV. Eröffnung**

- Herrn A. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Herrn B. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- C. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Stadt Bern, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer  
Regierungsrätin

---

<sup>8</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).