

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2016/26

Bern, 4. August 2016

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Fürsprecher B. _____

und

C. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____



_____ und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri bei Bern, Gemeindeverwaltung, Thunstrasse 74, 3074 Muri b. Bern

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri bei Bern vom 7. April 2016 (Umnutzung Lager- und Bürogebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaften F. _____ strasse Nrn. I. _____ und K. _____ auf der Parzelle Muri bei Bern Grundbuchblatt Nr. E. _____. Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone W2. Nachdem die Gemeinde davon Kenntnis erhielt, dass mehrere Räumlichkeiten der Liegenschaft F. _____ strasse Nr. K. _____ von der H. _____ Schule als Schulräume genutzt wurden, machte sie die Beschwerdeführerin auf die aus ihrer Sicht fehlende Zonenkonformität dieser Nutzung

in der Wohnzone aufmerksam. Am 16. Juli 2012 reichte die Beschwerdeführerin ein nachträgliches Baugesuch ein für die Umnutzung der Gewerberäume in der Liegenschaft F._____strasse Nr. K._____ in Büro- und Lagerräume. Dagegen erhob die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Nachbarparzelle Muri Grundbuchblatt Nr. G._____ Einsprache. Mit Bau- und Wiederherstellungsentscheid vom 3. Februar 2014 erteilte die Gemeinde dem Bauvorhaben die Baubewilligung. Für die Nutzung als Schule erteilte sie den Bauabschlag und ordnete unter Androhung der Ersatzvornahme die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis zum 31. Juli 2014 an.¹ Gemäss eigenen Angaben leistete die Beschwerdeführerin dieser Anordnung Folge.

Im Erdgeschoss der Liegenschaft F._____strasse Nr. K._____ hat die Beschwerdeführerin daraufhin die J._____ eingemietet, welche einen Fitnessraum betreibt und zu festgelegten Zeiten (v.a. frühmorgens und abends) sogenannte "Boot Camps" (geführte Trainings) anbietet. Gegen diese Nutzung erstattete die Beschwerdegegnerin am 25. Oktober 2015 bei der Gemeinde eine baupolizeiliche Anzeige, in der sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands forderte.² Mit Verfügung vom 1. Februar 2016 forderte die Gemeinde die Beschwerdeführerin auf, entweder ein Baugesuch für die Nutzung als Fitnessraum einzureichen oder das Mietverhältnis mit der Betreiberin des Fitnessraums zu kündigen.³ Mit Schreiben vom 23. Februar 2016 bestritt die Beschwerdeführerin die Notwendigkeit eines Baugesuchs.⁴

2. Am 21. März 2016 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) eine Beschwerde wegen Rechtsverweigerung bzw. Rechtsverzögerung ein. Auf diese ist die BVE mit Entscheid vom 2. Juni 2016 nicht eingetreten, soweit darin die Vollstreckung der baupolizeilichen Verfügungen beantragt wurde. Im Übrigen schrieb sie das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab.

¹ Vgl. Beschwerdebeilage 6

² Vgl. Beschwerdebeilage 7

³ Vgl. Beschwerdebeilage 8

⁴ Vgl. Beschwerdebeilage 9

3. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 7. April 2016 verpflichtete die Gemeinde die Beschwerdeführerin zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Der Fitnessbetrieb sei bis spätestens 31. August 2016 aufzugeben. Gleichzeitig wurde auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hingewiesen und für den Fall der Nichtbefolgung die Ersatzvornahme angedroht.

Gegen die Wiederherstellungsverfügung vom 7. April 2016 reichte die Beschwerdeführerin am 9. Mai 2016 Beschwerde bei der BVE ein. Sie beantragt die Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Gleichzeitig reichte sie bei der Gemeinde vorsorglich ein nachträgliches Baubewilligungsgesuch ein. Die Gemeinde hat das Baubewilligungsverfahren bis zur Rechtskraft der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung sistiert.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁵, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Es gab der Anzeigerin Gelegenheit, sich am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. In ihrer Beschwerdeantwort vom 30. Mai 2016 beantragt diese die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde schliesst in ihrer Stellungnahme vom 7. Juni 2016 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁶ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der form- und fristgerecht eingereichten Beschwerde

⁵ 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)

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

zuständig. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert.

b) Auf eine Beschwerde ist jedoch nur einzutreten, wenn der oder die Beschwerdeführende ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung oder des Entscheids hat und dieses Interesse bis zur Fällung des Entscheids anhält.⁷

Die Beschwerdeführerin hat innert der Rechtsmittelfrist bei der Gemeinde auch ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Laut Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG wird die Wiederherstellungsverfügung „aufgeschoben“, wenn ein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird. In der Praxis wird diese Regelung so verstanden, dass die Wiederherstellungsverfügung dahinfällt und ein allfälliges Beschwerdeverfahren demzufolge gegenstandslos wird. Im vorliegenden Fall hat aber die Beschwerdeführerin das Baugesuch nur vorsorglich eingereicht, für den Fall, dass sie mit ihrem Hauptstandpunkt, den sie im Beschwerdeverfahren vorbringt – nämlich, dass die Nutzung als Fitnessraum baubewilligungsfrei sei – nicht durchdringt. Dieses Vorgehen der Beschwerdeführerin ist zulässig. Im vorliegenden Verfahren ist somit einzig zu prüfen, ob die Nutzung als Fitnessraum baubewilligungspflichtig ist. Ist dies der Fall, so wird die Gemeinde Muri über das nachträgliche Baugesuch zu entscheiden haben, und die Wiederherstellungsverfügung fällt – vorläufig – dahin. Die Gemeinde wird dann in ihrem Bauentscheid, falls die fragliche Nutzung nicht bewilligt werden kann, erneut über die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen haben. Ist die Nutzung nicht baubewilligungspflichtig, so ist die Wiederherstellungsverfügung aufzuheben, sofern keine Störung der öffentlichen Ordnung (Art. 1b Abs. 3 BauG) vorliegt. Ein Entscheid über das nachträgliche Baubewilligungsgesuch erübrigt sich.

2. Besitzstandsgarantie

a) Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass im fraglichen Gebäude ursprünglich ein Schreinereibetrieb untergebracht gewesen sei. Im Vergleich zu diesem zeitige der Fitnessraum geringere Auswirkungen auf die Umwelt.

⁷ Art. 65 Abs. 1 Bst. c Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21); Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 25

b) Nach Art. 3 Abs. 1 BauG werden Bauten und Anlagen, die aufgrund bisherigen Rechts bewilligt wurden oder bewilligungsfrei waren, durch neue Vorschriften und Pläne in ihrem Bestand nicht berührt (Besitzstandsgarantie). Die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG erstreckt sich auf die Fortsetzung der bisherigen Nutzung der Baute oder Anlage im bisherigen Umfang, wenn sie durch eine Rechtsänderung widerrechtlich geworden ist. Dies gilt allerdings nur, wenn diese Nutzung tatsächlich und ohne grösseren Unterbruch ausgeübt wurde. Art. 3 BauG vermittelt jedoch keinen Anspruch auf Zweckänderung. Eine Zweckänderung liegt vor, wenn eine Baute oder Anlage mit oder ohne bauliche Massnahmen ganz oder teilweise einer neuen Nutzung zugeführt wird.⁸ Massgebend ist, ob die Nutzungsänderung bau- oder umweltrechtlich relevant ist.⁹ Die Nutzungsänderung von einer zonenwidrig gewordenen zu einer anderen zonenwidrigen Nutzung wird von der Besitzstandsgarantie nicht umfasst, ebenso wenig eine Intensivierung der bisherigen, zonenwidrig gewordenen Nutzung, wenn sie zu zusätzlichen Immissionen führt.¹⁰

c) Der Betrieb der Schreinerei in den Räumlichkeiten der Liegenschaft F._____strasse Nr. K._____ in Muri bei Bern wurde bereits vor Jahren aufgegeben.¹¹ In der Zwischenzeit wurden die Räumlichkeiten anders genutzt, insbesondere als Büro und zeitweise als Schule.¹² Heute wird der Fitnessraum darin betrieben. Diese Nutzungsarten variieren hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt. Eine Nutzung als Schule und auch eine Nutzung als Fitnessraum führen gegenüber einer Schreinerei zu einem erhöhten Publikumsverkehr, bei dem eine Mehrzahl von Personen auf Unterrichts- bzw. Trainingsbeginn hin bei der Liegenschaft eintrifft und diese gleichzeitig, nach Abschluss des Unterrichts bzw. Trainings, wieder verlässt. Dies führt zu einer erhöhten Belastung der Erschliessung und allenfalls erhöhten Lärmimmissionen durch Zu- und Wegfahrten. Zudem hält sich bei diesen Nutzungsarten eine Mehrzahl von Personen gleichzeitig in den Räumlichkeiten auf, so dass sich brandschutzrechtliche

⁸ Christophe Cueni, Die Besitzstandsgarantie für baurechtswidrig gewordene Bauten und Anlagen in der Bauzone, in KPG-Bulletin 2007, S. 132; Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Diss. Zürich 2003, S. 109.

⁹ Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. c Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) e contrario

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 3 N. 2 f.

¹¹ Die Schreinerei wurde bis ca. 2004 betrieben, vgl. pag. 136 Vorakten ug2015/03

¹² Nach Angaben der Beschwerdeführerin im Baugesuch vom 16. Juli 2012 wurden die fraglichen Räumlichkeiten ca. ab 2010 durch die H._____ Schule genutzt, davor als Büro; vgl. pag. 118 Vorakten ug2015/03

Fragen (namentlich betreffend Fluchtwege) stellen können. Die Gemeinde qualifizierte die Nutzung als Schule in ihrem Bau- und Wiederherstellungsentscheid vom 3. Februar 2014 als bewilligungspflichtige Zweckänderung. Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, handelt es sich auch beim Betrieb des Fitnessraums um eine bewilligungspflichtige Zweckänderung. Die Umnutzung der ehemaligen Schreinerei zur Schule und zum Betrieb eines Fitnessraums ist demnach durch die Besitzstandsgarantie nicht abgedeckt.

d) Die Nutzung als Schule war nicht bewilligt, so daraus keine Ansprüche auf Besitzstand erhoben werden könnten. Dies wird jedoch auch nicht geltend gemacht.

3. Baubewilligungspflicht

a) Die Beschwerdeführerin bestreitet die Bewilligungspflicht der Nutzung als Fitnessraum. Diese sei zonenkonform und werde von der erteilten Bewilligung umfasst, es liege keine Zweckänderung vor.

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. Unter die Baubewilligungspflicht fallen nach Art. 1a Abs. 2 BauG auch Zweckänderungen von Bauten, Anlagen und Einrichtungen. Art. 1b Abs. 1 BauG nimmt u.a. geringfügige Bauvorhaben von der Bewilligungspflicht aus. Keiner Baubewilligung bedarf nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD das Umnutzen (ohne bauliche Massnahmen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Dies setzt zunächst voraus, dass der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zugelassenen Nutzung entspricht. Die Zonenkonformität allein entbindet jedoch noch nicht von der Baubewilligungspflicht. Kumulativ dazu ist erforderlich, dass sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt, Erschliessung (auch Parkplätze), Planung usw. als höchstens geringfügig, d.h. nicht relevant erweist.¹³ Umgekehrt formuliert liegt eine baubewilligungspflichtige Zweckänderung immer dann vor, wenn die Nutzungsänderung Anlass dazu gibt, baurechtliche Fragen zu prüfen.

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N 24

Gewerbliche Nutzungsarten sind sehr heterogen und können stark unterschiedliche Auswirkungen zeitigen. Entsprechend darf nicht generell davon ausgegangen werden, dass eine Bewilligung für eine gewerbliche Nutzung auch andere gewerbliche Nutzungsarten umfasst. Vielmehr muss die Relevanz der Auswirkungen jeweils konkret geprüft werden. Selbst das Ändern des Betriebskonzepts einer bestehenden Nutzung kann zur Bewilligungspflicht führen, wenn es zu baurechtlich relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt oder die Erschliessung führt. Als bewilligungspflichtig eingestuft wurden beispielsweise die Umnutzung einer Bar in ein Cabaret mit Striptease oder die Umnutzung einer Schreinerei in einen Gastgewerbebetrieb.¹⁴

c) Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin befindet sich in der Wohnzone W2. Diese ist nach Art. 39 Abs. 1 GBR¹⁵ der Wohnnutzung vorbehalten. Nach Art. 39 Abs. 2 GBR sind andere Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV¹⁶ zugelassen, wobei sie höchstens ein Drittel der realisierten Bruttogeschossflächen beanspruchen dürfen. Art. 90 Abs. 1 BauV besagt, dass in Wohnzonen und in der Nachbarschaft von Spitälern, Heimen, Schulen und dergleichen stille Gewerbe bewilligt werden dürfen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dgl.) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können. Ein stilles Gewerbe darf demnach weder durch seinen Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störende Immissionen zeitigen. Relevant ist insbesondere auch der von einem Gewerbe verursachte Publikumsverkehr. Die Störwirkung hängt dabei nicht nur von der Gesamtzahl der verursachten Verkehrsbewegungen ab, sondern auch eine Häufung von Verkehrsbewegungen zu bestimmten Zeiten kann störend wirken.

d) Die Gemeinde hat in ihrem Bau- und Wiederherstellungsentscheid vom 3. Februar 2014 die Nutzung der Räumlichkeiten als Büro- und Lagerräume bewilligt. Dafür hat sie auch eine Ausnahmegewilligung von der Beschränkung auf ein Drittel der realisierten Bruttogeschossflächen gemäss Art. 39 Abs. 2 GBR erteilt. Die Liegenschaft darf demnach ganz für Büro- und Lagerzwecke genutzt werden. Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin hat jedoch die Gemeinde nicht allgemein die Nutzung für Dienstleistungsbetriebe bewilligt; dies war im Baugesuch vom 16. Juli 2012 auch nicht

¹⁴ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N 24 und 26

¹⁵ Baureglement 1994 der Gemeinde Muri bei Bern

¹⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

beantragt worden. Mit dem Entscheid vom 3. Februar 2014 wurde weder die Nutzung als Fitnessraum konkret bewilligt noch eine Nutzungsart für zulässig erklärt, welche den Betrieb eines Fitnessraums umfasst. Der Betrieb eines Fitnessraums fällt weder unter den Begriff der Büronutzung noch entspricht er einer Verwendung als Lagerräumlichkeiten.

e) Es liegt demnach eine bewilligungspflichtige Zweckänderung vor, sofern mit der Nutzung als Fitnessraum im Vergleich zu einer Nutzung als Büro und Lager neue Auswirkungen entstehen, die bau- und umweltrechtlich relevant sind. Ein Fitnessbetrieb kann typischerweise Emissionen in Form von Lärm (Abspielen von Musik, Instruktionen über Mikrofon) oder Erschütterungen (durch Verwendung von Gewichten oder schweren Gegenständen zu Trainingszwecken) verursachen. Inwiefern dies vorliegend der Fall ist, ist umstritten, braucht hier aber auch nicht abschliessend geklärt zu werden. Wesentlich ist, dass Anlass besteht, das Ausmass einer allfälligen Störwirkung im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens zu klären. Zusätzlich verursacht der Betrieb des Fitnessraums Verkehrsbewegungen beim Zu- und Weggang der Besucher. Diese treten mindestens teilweise gehäuft auf, da geführte Trainings zu bestimmten Zeiten angeboten werden. Nach Angaben der Beschwerdeführerin stehen drei Parkplätze für Besucher des Fitnessraums zur Verfügung.¹⁷ Soweit die geführten Trainings von mehr als drei Personen gleichzeitig besucht werden, könnte es zu Störungen aufgrund von Parkplatzsuchverkehr kommen. Je nach Zahl und Art (motorisiert oder nicht) der Verkehrsbewegungen kann der Rahmen des zulässigen stillen Gewerbes damit gesprengt sein. Gemäss den Angaben auf der Internetseite der J. _____ finden Trainings werktags von 06.00 bis 07.00 Uhr sowie von 19.00 bis 20.00 Uhr statt. Gemäss dem Lärmschutzreglement der Gemeinde¹⁸ sind Lärmemissionen und Erschütterungen, die geeignet sind, das Wohlbefinden, die Leistungsfähigkeit oder die Gesundheit des Menschen zu beeinträchtigen, u.a. von 19.30 Uhr abends bis 07.00 Uhr morgens verboten. Die Beurteilung der Zonenkonformität setzt daher voraus, dass die vom Fitnessbetrieb verursachten Emissionen und ihre Intensität im Rahmen eines formellen Verfahrens näher abgeklärt werden.

f) Weiter hält sich zu den Trainings- bzw. Öffnungszeiten eine Mehrzahl von Personen in dem Raum auf. Es drängen sich daher auch brandschutzrechtliche Abklärungen auf. Nach der Brandschutznorm 1-15.de der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen haben die Nutzungsart und die Personenbelegung insbesondere Auswirkungen auf die

¹⁷ Beschwerde, S. 9

¹⁸ Art. 4 i.V.m. Art. 2 Lärmschutzreglement der Einwohnergemeinde Muri bei Bern vom 14. Dezember 1981

Anlage von Fluchtwegen.¹⁹ Im Hinblick auf den Brandschutz ist demnach unter anderem das Ausmass des Publikumsverkehrs massgebend. Entsprechend sieht auch die BSIG-Weisung Nr. 7/725.1/1.1 der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und der BVE vom 15. Januar 2013 zum Thema der baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG vor, dass eine Baubewilligungspflicht immer gegeben ist, wenn eine Änderung im Inneren eines Gebäudes die Brandsicherheit betrifft, und Letzteres ist immer anzunehmen bei der Umnutzung von Gewerbe- und Industrieräumen (Ziff. 1 Bst. g der Weisung).

g) Die Auswirkungen auf Umwelt, Erschliessung etc. können demnach nicht als baurechtlich irrelevant eingestuft werden. Die Nutzung als Fitnessraum erweist sich damit als bewilligungspflichtig.²⁰

h) Auf Vorbringen der Beschwerdeführerin, die sich mit der Bewilligungsfähigkeit des Fitnessbetriebs befassen, ist nicht einzutreten. Dies gilt namentlich auch für den Hinweis, dass sich andernorts in der Gemeinde ein Fitness- und Massagestudio in der Wohnzone W2 befinde. Ob der Betrieb des Fitnessraums bewilligungsfähig ist, insbesondere ob er den anwendbaren Zonenvorschriften entspricht, bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, sondern ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

4. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Gemeinde im angefochtenen Entscheid zutreffend von der Bewilligungspflicht ausgegangen. Die dagegen erhobenen Rügen erweisen sich als unbegründet; die Beschwerde ist abzuweisen und die angefochtene Verfügung ist zu bestätigen. Die Gemeinde hat der Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG Frist gesetzt zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme, weil die Umnutzung ohne entsprechende Bewilligung erfolgt ist. Gleichzeitig gab sie der Beschwerdeführerin Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuches. Die Beschwerdeführerin hat vorsorglich für den Fall, dass die angefochtene Verfügung im vorliegenden Beschwerdeverfahren bestätigt wird, ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Die Gemeinde wird nun über dieses zu entscheiden

¹⁹ Art. 36 Abs. 1 der Brandschutznorm 1-15.de der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen vom 1. Januar 2015, http://www.praever.ch/de/bs/vs/norm/Seiten/1-15_web.pdf

²⁰ BVR 2004 S. 508 ff. E. 4.4.5 S. 517

haben. Die Wiederherstellungsverfügung fällt im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG dahin. Daher erübrigt es sich zu überprüfen, ob die Voraussetzungen einer Wiederherstellungsanordnung erfüllt sind. Falls die fragliche Nutzung nicht bewilligt werden kann, wird die Gemeinde in ihrem Bauentscheid erneut über die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen haben.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²¹).

c) Die Beschwerdeführerin hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Parteianwalt der Beschwerdegegnerin macht Parteikosten im Umfang von Fr. 1'998.– (Honorar Fr. 1'825.–, Auslagen Fr. 25.–, Mehrwertsteuer Fr. 148.–) geltend. Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 1'998.– zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Muri bei Bern vom 7. April 2016 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 1'998.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri bei Bern, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin