

*Eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde (Verfahren 100.2014.185) in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten hat das Bundesgericht am 25. Februar 2016 teilweise gutgeheissen (BGer 1C\_489/2015).*

**100.2014.185/186U**  
DAM/BII/SRE

## **Verwaltungsgericht des Kantons Bern**

Verwaltungsrechtliche Abteilung

### **Urteil vom 19. August 2015**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiber Bischof

100.2014.185

**A. \_\_\_\_\_ AG**

handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.** \_\_\_\_\_
2. **C.** \_\_\_\_\_
3. **D.** \_\_\_\_\_
4. **Ehepaar E.** \_\_\_\_\_
5. **F.** \_\_\_\_\_
6. **G.** \_\_\_\_\_
7. **Ehepaar H.** \_\_\_\_\_
8. **Ehepaar I.** \_\_\_\_\_
9. **J.** \_\_\_\_\_
10. **K.** \_\_\_\_\_
11. **L.** \_\_\_\_\_
12. **M.** \_\_\_\_\_
13. **Ehepaar N.** \_\_\_\_\_
14. **Ehepaar O.** \_\_\_\_\_

alle vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdegegnerschaft 1



**Einwohnergemeinde Worb**

Baubewilligungsbehörde, Bärenplatz 1, Postfach, 3076 Worb

Beschwerdegegnerin 2

und

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**

Reiterstrasse 11, 3011 Bern

100.2014.186

1. B. \_\_\_\_\_
2. C. \_\_\_\_\_
3. D. \_\_\_\_\_
4. Ehepaar E. \_\_\_\_\_
5. P. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_
6. Q. \_\_\_\_\_
7. R. \_\_\_\_\_
8. G. \_\_\_\_\_
9. Ehepaar H. \_\_\_\_\_
10. Ehepaar I. \_\_\_\_\_
11. J. \_\_\_\_\_
12. K. \_\_\_\_\_
13. L. \_\_\_\_\_
14. M. \_\_\_\_\_
15. Ehepaar N. \_\_\_\_\_
16. Ehepaar O. \_\_\_\_\_

alle vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdeführende

gegen

**A. \_\_\_\_\_ AG**

handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin 1

**Einwohnergemeinde Worb**

Baubewilligungsbehörde, Bärenplatz 1, Postfach, 3076 Worb

Beschwerdegegnerin 2

und

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**

Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Betriebserweiterung Schreinerei; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Kostenliquidation (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 5. Juni 2014; RA Nr. 110/2013/420)

**Sachverhalt:**

**A.**

Auf der in der Wohnzone W2 liegenden Parzelle Worb Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ an der V. \_\_\_\_\_ strasse 2\_\_ wird seit 1944 eine Möbelwerkstätte-Schreinerei betrieben. Nach einem Brand im Jahr 1999 erteilte die Einwohnergemeinde (EG) Worb dem damaligen Betriebsinhaber S. \_\_\_\_\_ am 16. Dezember 1999 die Baubewilligung für den Neuaufbau der Möbelwerkstätte. Die Bauarbeiten wurden im Jahr 2000 abgeschlossen.

Im Januar 2010 verlegten die T. \_\_\_\_\_ holzwerkstatt und die U. \_\_\_\_\_ GmbH ihre Tätigkeiten in das Gebäude an der V. \_\_\_\_\_ strasse 2\_\_. Im Frühjahr 2010 wurden im Erdgeschoss eine

Balkenlage mit einer neuen Späneabsauganlage (Ersatz für die alte Anlage) eingebaut und weitere Maschinen ersetzt oder neu angeschafft.

**B.**

Am 9. April 2010 ging bei der EG Worb eine baupolizeiliche Anzeige ein, in der geltend gemacht wurde, der Einzug der beiden Holzverarbeitungsunternehmen sowie die baulichen Massnahmen in der Schreinerei seien baubewilligungspflichtig. Der Betrieb verursache zudem übermässige Lärmimmissionen und unzulässigen Mehrverkehr. Am 15. Dezember 2010 stellte das Regierungsstatthalteramt (RSA) Bern-Mittelland fest, dass sowohl die Nutzungsintensivierung als auch die baulichen Massnahmen einer Baubewilligung bedürfen. Dieser Entscheid blieb unangefochten. Auf entsprechende Aufforderung der EG Worb hin reichte die A. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend auch: Bauherrin), an welche die Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_ zwischenzeitlich übertragen worden war und welche die Schreinerei seither betreibt, am 31. Januar 2011 ein nachträgliches Baugesuch ein, umfassend unter anderem die Balkenlage zur Installation der neuen Absauganlage sowie den Ersatz der alten Absauganlage und der Tischfräse. Für den Fall, dass der Betrieb den Nutzungsvorschriften in der Wohnzone widersprechen sollte, stellte sie ein vorsorgliches Ausnahmegesuch. Gegen das Vorhaben erhoben zahlreiche Nachbarinnen und Nachbarn gemeinsam Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 20. Mai 2011 erteilte die EG Worb unter Gutheissung des Ausnahmegesuchs die Baubewilligung und wies die Einsprache ab. Weiter verpflichtete sie die A. \_\_\_\_\_ AG, den bestehenden Kamin bis Ende August 2011 um ca. 260 cm zu verlängern (Ziff. 1.5 des Entscheids). Eine von den Nachbarinnen und Nachbarn dagegen erhobene Beschwerde hiess die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), soweit das Verfahren nicht gegenstandslos geworden war, mit Entscheid vom 29. Februar 2012 gut, hob den Gesamtentscheid der EG Worb mit Ausnahme von Ziff. 1.5 unter Verweigerung der Baubewilligung auf und wies die Sache zum Entscheid über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinn der Erwägungen an die EG Worb zurück.

Gegen den Entscheid der BVE erhob die A. \_\_\_\_\_ AG am 2. April 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Urteil vom 2. April 2013 wies dieses das Rechtsmittel ab (VGE 2012/101). Dieses Urteil ist in Rechtskraft erwachsen.

### C.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2013 forderte die EG Worb die A. \_\_\_\_\_ AG auf, zum weiteren Vorgehen Stellung zu nehmen. Am 22. Juli 2013 reichte die A. \_\_\_\_\_ AG bei der EG Worb ein am 18. Juli 2013 unterzeichnetes Baugesuch ein, umfassend Schallisolutionsmassnahmen am Haupttor, ein neues Parkplatzregime sowie die Verlängerung des Heizungskamins um 260 cm. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands reichte sie ein Betriebskonzept ein; gegebenenfalls seien weitere Massnahmen zu verfügen (Schallschutzfenster, Drosselung der Absauganlage, Lärmmessung). Gegen das Bauvorhaben einschliesslich der Genehmigung des Betriebskonzepts erhoben neben anderen B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, Ehepaar E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, Ehepaar H. \_\_\_\_\_, Ehepaar I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Ehepaar N. \_\_\_\_\_ sowie Ehepaar O. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Einsprecherinnen und Einsprecher) am 23. September 2013 gemeinsam Einsprache. Zudem erstatteten sie beim RSA Bern-Mittelland aufsichtsrechtliche Anzeige gegen die EG Worb wegen Verletzung baupolizeilicher Pflichten. Mit Schreiben vom 8. November 2013 teilte das RSA den Anzeigerinnen und Anzeigern mit, es bestehe kein Anlass, gegen die EG Worb aufsichtsrechtlich vorzugehen.

Mit Verfügung vom 22. November 2013 bewilligte die EG Worb das Bauvorhaben unter Bedingungen und Auflagen (Ziff. I der Verfügung: Gesamtbauentscheid bzw. Gesamtentscheid) und erliess folgende Anordnungen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Ziff. II der Verfügung: Wiederherstellungsentscheid):

- «1. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird gegenüber der A. \_\_\_\_\_ AG und gegenüber allfälligen anderen im Betrieb tätigen natürlichen und juristischen Personen Folgendes angeordnet:

- a. Die bestehende Absauganlage ist innert drei Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung mit einem statischen Frequenzumrichter, einem Differenz-Druckumformer und einem Reinluftventilator nachzurüsten und der Gemeinde zur Bauabnahme anzumelden.
- b. An der Südfassade sind innert drei Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung folgende baulichen Schallschutzmassnahmen zu realisieren und der Gemeinde zur Bauabnahme anzumelden:
  - i. Einbau einer Schalldämmsicherheitsverglasung an den bestehenden Fenstern mit einem dB-Wert von mindestens 43 dB;
  - ii. Montage einer mindestens 18 mm starken Gipsfaserplatte (z.B. Fermacellplatte) an der gesamten Innenseite der Südfassade.
- c. Die Absauganlage darf nur bei Bedarf betrieben werden, *pro Arbeitstag maximal während vier Stunden*. Die Anlage ist innert drei Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung mit einem Stundenzähler nachzurüsten. Die Stundenzahlen sind im ersten Jahr monatlich unaufgefordert der Bauabteilung schriftlich mitzuteilen. Danach sind sie quartalsweise schriftlich mitzuteilen. Die Bauabteilung behält sich das Recht vor, Stichproben durchzuführen.
- d. Türen, Tore und Fenster sind geschlossen zu halten, wenn lärmintensive Anlagen betrieben werden.
- e. Am Standort V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ dürfen maximal acht Personen tätig sein.
- f. Sämtliche Wegfahrten von der Schreinerei an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ mit motorisierten Fahrzeugen haben gegen Süden zu erfolgen, über die ...strasse oder über den ...weg.
- g. Anlieferungen mit Lastwagen (ab 3,5 t) sind nur zulässig für Baumaterial, das am Standort V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ verarbeitet oder bearbeitet wird. Verbrauchsmaterial und Baumaterial, das keiner Bearbeitung bedarf, muss direkt auf die Baustelle geliefert oder in ein externes Lager transportiert werden und darf nicht an den Standort V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ angeliefert werden. Die A.\_\_\_\_\_ AG hat der Bauabteilung monatlich unaufgefordert Kopien der Lieferscheine zuzustellen. Die Bauabteilung behält sich das Recht vor, Stichproben durchzuführen.
- h. Die Zu- und Wegfahrt mit Lastwagen über 7,5 t zum Betrieb ist untersagt. Pro Jahr steht ein Kontingent von 6 Zu- und Wegfahrten mit schwereren Lastwagen zur Verfügung. Die Wegfahrt über den ...weg hat eine Höhenbeschränkung von 3,70 m (Unterführung Bahn). Sollten die Lastwagen höher sein, ist in den kontingentierten 6 Fällen die Wegfahrt über die V.\_\_\_\_\_strasse gestattet.
- i. Pro Jahr dürfen mit Lastwagen (ab 3,5 t-7,5 t) maximal 40 Zu- und Wegfahrten zum Betrieb stattfinden.
- j. Die Schreinerei darf nur von Montag bis Freitag (ohne Feiertage) zwischen 07:00 und 12:00 Uhr und zwischen 13:00 und

17:30 Uhr betrieben werden. Die Bauabteilung behält sich das Recht vor, Stichproben durchzuführen.

- k. Motorfahrzeuge sind auf den mit dieser Baubewilligung festgelegten Parkplätzen abzustellen. Die Parkplätze 1-5 vor dem Gebäude sind gut sichtbar an der Fassade zu beschriften. Das Parkieren auf der Wiese ist untersagt. Die Parkplätze 1-5 sind freizuhalten, wenn Anlieferungen erfolgen.
  - l. Mehr als nicht störende gewerbliche Nutzungen, die funktionell nicht zur besitzstandsgeschützten Schreinerei gehören, sind untersagt, insbesondere auch in den Räumlichkeiten im Keller.
2. Auf weitere Wiederherstellungsmassnahmen wird verzichtet.
  3. [Strafandrohung]
  4. [Androhung Ersatzvornahme]»

#### D.

Gegen den Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid erhoben neben anderen die Einsprecherinnen und Einsprecher am 19. Dezember 2013 und die A.\_\_\_\_\_ AG am 27. Dezember 2013 Beschwerde bei der BVE.

Nachdem die BVE Anträge der Einsprecherinnen und Einsprecher um einstweiligen Rechtsschutz behandelt hatte, hiess sie die Beschwerden mit Entscheid vom 5. Juni 2014 teilweise gut. Den Gesamtentscheid für das Bauvorhaben bestätigte sie mit der Präzisierung, dass das Betriebskonzept nicht Gegenstand der Baubewilligung sei (Ziff. 1 des Entscheids). Über die Wiederherstellung und die Kosten entschied sie – soweit hier interessierend – wie folgt:

«2. In teilweiser Gutheissung der Beschwerden der [Einsprecherinnen und Einsprecher und ...] wird Ziffer II/1 des Bau- und Wiederherstellungsentscheids der Gemeinde Worb vom 22. November 2013 wie folgt geändert:

Bst. e Das Betriebsgebäude an der V.\_\_\_\_\_strasse 2 \_\_\_ darf höchstens von fünf Personen (inkl. Betriebsinhaber) genutzt werden. Diese Massnahme ist bis am 31. Dezember 2014 umzusetzen. Die Namen der fünf Personen und die amtlichen Kennzeichen ihrer Fahrzeuge sind der Bauabteilung der Gemeinde jährlich bis am 10. Januar sowie im Fall von Änderungen zu melden.

3. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde der [ A.\_\_\_\_\_ AG ] wird Ziffer II/1 des Bau- und Wiederherstellungsentscheids der Gemeinde Worb vom 22. November 2013 wie folgt geändert:

- Bst. c Erster Satz: Die Absauganlage darf nur bei Bedarf betrieben werden, im Jahresdurchschnitt während vier Stunden pro Tag. Die Sätze 2-4 bleiben unverändert.
- Bst. j Die Maschinen und Absauganlage der Schreinerei dürfen nur von Montag bis Freitag (ohne Feiertage) zwischen 07.00 und 12.00 Uhr und zwischen 13.00 und 17.30 Uhr betrieben werden. Materiallieferungen zum oder vom Betrieb sind ebenfalls nur in dieser Zeit zulässig.
4. Ziffer II des Bau- und Wiederherstellungsentscheids der Gemeinde Worb vom 22. November 2013 wird von Amtes wegen wie folgt ergänzt:
- Die Massnahmen von Ziff. II/1 Bst. d sowie Bst. f bis k gelten ab sofort.
5. Im Übrigen wird der Bau- und Wiederherstellungsentscheid der Gemeinde Worb vom 22. November 2013 bestätigt und die Beschwerden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
6. Die Verfahrenskosten werden festgesetzt auf Fr. 2'900.-- und wie folgt verlegt:
- Den [Einsprecherinnen und Einsprechern] werden Fr. 1'100.-- auferlegt. Sie haften solidarisch für ihren Anteil.
  - [...]
  - Der [ A. \_\_\_\_\_ AG ] werden Fr. 1'200.-- auferlegt.
- [...]
7. Die [ A. \_\_\_\_\_ AG ] hat den [Einsprecherinnen und Einsprechern] einen Parteikostenersatz von Fr. 3'322.60 (inkl. Auslagen und MWSt) zu leisten.
8. Die [Einsprecherinnen und Einsprecher] haben der [ A. \_\_\_\_\_ AG ] Parteikosten im Betrag von Fr. 2'500.-- (inkl. Auslagen und MWSt) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für ihren Anteil.
- [...]»

## E.

Gegen den Entscheid der BVE haben sowohl die A. \_\_\_\_\_ AG als auch die Einsprecherinnen und Einsprecher je am 7. Juli 2014 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Die A. \_\_\_\_\_ AG stellt folgende Rechtsbehörden (Verfahren 100.2014.185):

- « 1. Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids sei aufzuheben.
- 2. Eventuell sei Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und Ziffer II/1 des Bau- und Wiederherstellungsentscheides der Gemeinde Worb vom 22. November 2013 wie folgt zu fassen:

Bst. e Am Standort V. \_\_\_\_\_ strasse 2\_\_ dürfen maximal acht Personen tätig sein. Auf dem Betriebsareal an der V. \_\_\_\_\_ strasse 2\_\_ dürfen nicht mehr als fünf

Privatfahrzeuge von Mitarbeitenden inkl. Betriebsinhaber  
abgestellt werden. Die amtlichen Kennzeichen dieser  
Fahrzeuge sind der Bauabteilung der Gemeinde zu melden.

unter Kostenfolge»

Die Einsprecherinnen und Einsprecher beantragen was folgt (Verfahren 100.2014.186):

«1. Ziff. 2 des angefochtenen Entscheides der BVE vom 5.6.2014 sei in folgendem Umfang aufzuheben bzw. zu korrigieren:

„Bst. e Das Betriebsgebäude an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_\_  
darf höchstens von zwei Personen (inkl. Betriebsinhaber)  
genutzt werden. Diese Massnahme ist bis am  
31. Dezember 2014 umzusetzen.“

2. Ziff. 6-8 des angefochtenen Entscheides der BVE vom 5.6.2014 seien aufzuheben und die Verfahrens- und Parteikosten in richterlichem Ermessen neu zu verteilen.

Unter Kostenfolge.»

Mit ihren Beschwerdeantworten vom 7. August 2014 schliessen die A.\_\_\_\_\_ AG sowie die Einsprecherinnen und Einsprecher auf Abweisung der Beschwerden. Die EG Worb verzichtet mit ihrer Stellungnahme vom 4. August 2014 in den beiden Verfahren unter Hinweis auf ihren Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid darauf, einen förmlichen Antrag zu stellen. Die BVE beantragt mit Vernehmlassungen vom 18. Juli 2014, die Beschwerde im Verfahren 100.2014.185 sei abzuweisen und diejenige im Verfahren 100.2014.186 sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerden als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Sowohl die Bauherrin als grundsätzlich

auch die Einsprecherinnen und Einsprecher haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die BVE weist in ihrer Vernehmlassung im Verfahren 100.2014.186 richtigerweise darauf hin, dass Q.\_\_\_\_\_ und R.\_\_\_\_\_, die in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Einsprecherinnen und Einsprecher als Beschwerdeführer 6 und Beschwerdeführerin 7 aufgeführt sind, weder am Einspracheverfahren noch am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben (act. 2014/186/3). Sodann hat der in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht zusammen mit F.\_\_\_\_\_ als Beschwerdeführer 5 aufgeführte P.\_\_\_\_\_ zwar am Einspracheverfahren, nicht aber am Verfahren vor der BVE teilgenommen (vgl. Einsprache vom 23.9.2013, Vorakten Gemeinde [act. 3D], pag. 44; Beschwerde vom 19.12.2013, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 1). Anders als im Verfahren 100.2014.186 hat der Rechtsvertreter der Einsprecherinnen und Einsprecher im Verfahren 100.2014.185 denn auch ein korrigiertes Rubrum seiner Rechtsschrift eingereicht, auf dem die erwähnten Personen nicht mehr aufgeführt sind; dies mit der Begründung, diese Personen seien seit längerem nicht mehr am Verfahren beteiligt (act. 2014/185/6). Auf die beiden form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist unter diesem Vorbehalt einzutreten.

**1.2** Die beiden Beschwerden betreffen den gleichen Gegenstand. Die Verfahren sind daher – wie von den Einsprecherinnen und Einsprechern beantragt (Beschwerdeantwort 2014/185, Ziff. I/1) – zu vereinigen (Art. 17 Abs. 1 VRPG).

**1.3** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Es auferlegt sich dabei insoweit eine gewisse Zurückhaltung, als die Beurteilung von der Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen und kommunalen Behörden besser kennen und überblicken (BVR 1995 S. 286 E. 1b; VGE 2010/468 vom 27.6.2011 [bestätigt durch BGer 1C\_370/2011 vom 9.12.2011, in BVR 2012 S. 178], E. 1.3; BGE 139 II 145 E. 5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 80 N. 3). Das gilt auch, wenn wie hier die Wiederherstellung des recht-

mässigen Zustands in Frage steht (vgl. für das bundesgerichtliche Verfahren BGer 1C\_406/2012 vom 5.2.2013, E. 3.2). Ebenfalls Zurückhaltung übt das Verwaltungsgericht praxisgemäss in Bezug auf die Bestimmung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten. Es billigt den vorinstanzlichen Behörden in dieser Hinsicht einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (BVR 2004 S. 133 E. 1.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 103 N. 5, Art. 104 N. 7).

## **2.**

**2.1** Vor dem Verwaltungsgericht ist lediglich noch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Prozessthema, nicht aber die zusammen mit der Wiederherstellung erteilte Baubewilligung für die Schalldämmung des Haupttors, das neue Parkplatzregime sowie die Verlängerung des Heizungskamins (vgl. Ziff. I des Gesamt- und Wiederherstellungsentscheids vom 22.11.2013, Vorakten Gemeinde [act. 3D], pag. 1 ff. [nachfolgend: Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid], sowie die Präzisierung im angefochtenen Entscheid, Ziff. III/1; vorne Bst. C und D). Namentlich machen die Einsprecherinnen und Einsprecher – anders als noch im vorinstanzlichen Verfahren – nicht mehr geltend, das Baugesuch vom 18. Juli 2013 sei unzulässig, da über das Bauvorhaben bereits rechtskräftig entschieden worden sei (vgl. Beschwerde vom 19.12.2013, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 4 f.). Was die Verlängerung des Heizungskamins angeht, ist die Baubewilligung auch von den Einsprecherinnen und Einsprechern nicht angefochten worden; folgerichtig hat die Gemeinde mit Verfügung vom 10. April 2014 festgestellt, dass der Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid insofern in Rechtskraft erwachsen ist (Vorakten BVE [act. 3A], pag. 133 f.).

**2.2** Von der Wiederherstellung zu unterscheiden ist die vom Verwaltungsgericht bereits letztinstanzlich beurteilte nachträgliche Baubewilligung für den im Jahr 2010 erweiterten Schreinereibetrieb, die seither erfolgten Umbauten im Schreinereigebäude an der V. \_\_\_\_\_ strasse 2\_\_\_ sowie die Erneuerung des Maschinenparks (vgl. vorne Bst. B). Das Verwaltungsgericht ist damals zum Schluss gekommen, dass diese baulichen Massnahmen am wiederaufgebauten Schreinereigebäude mit der damit

verbundenen Nutzungsintensivierung nicht durch die Besitzstandsgarantie gedeckt sind und auch nicht mit einer Ausnahme gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG bewilligt werden dürfen. In den vorliegenden Verfahren ist ausschliesslich zu prüfen, ob und in welchem Umfang an der V. \_\_\_\_\_ strasse 2 \_\_\_ der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; dies unter Berücksichtigung der mit dem Baugesuch vom 18. Juli 2013 bewilligten bzw. von der BVE bestätigten Massnahmen zur Immissionsverringerung (vgl. vorne E. 2.1). Die Einsprecherinnen und Einsprecher machen dabei nicht mehr geltend, dass die im Jahr 2010 eingebaute Balkenlage mit der neuen Absauganlage zurückgebaut werden müsse (anders noch Beschwerde vom 19.12.2013, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 10 f.). Grundsätzlich unumstritten sind sodann die von der Gemeinde bzw. der BVE angeordnete Nachrüstung der Absauganlage, die baulichen Schallschutzmassnahmen am Gebäude, die Betriebszeitenregelung für Schreinerei und Absauganlage, die Betriebsvorschriften betreffend die Nutzung des Gebäudes sowie das Zufahrts- und Parkierregime für den Mitarbeitenden- und Zulieferverkehr (vgl. Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid, Ziff. II/1/a-d und f-l; angefochtener Entscheid, Ziff. III/3 und 4). Uneinig sind sich die Verfahrensbeteiligten hingegen, in welchem Umfang die Anzahl der im Schreinereibetrieb zurzeit tätigen Mitarbeitenden zu reduzieren ist und welchen Betriebsverkehr die Schreinerei verursachen darf (angefochtener Entscheid, Ziff. III/2).

### 3.

Zu klären ist zunächst, inwieweit der heutige Betrieb durch die Besitzstandsgarantie geschützt und damit bewilligt ist.

**3.1** Gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). – Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil 2012/101 vom 2. April 2013 erwogen, dass die Parzelle Nr. 1 \_\_\_\_\_, auf welcher der heutige

Schreinereibetrieb steht, bereits im Zeitpunkt der Baubewilligung von 1999 in der Wohnzone W2 lag. Die Gemeinde hätte deshalb den Wiederaufbau des Betriebsgebäudes nach dem Brand im Jahr 1999 mangels Zonenkonformität und mangels Anspruchs auf einen Wiederaufbau gestützt auf die Besitzstandsgarantie nicht bewilligen dürfen. Da Art. 3 BauG praxisgemäss auf ursprünglich rechtswidrige, jedoch bewilligte Bauten und Anlagen analog anzuwenden sei, sei der damals bewilligte Schreinereibetrieb trotz ursprünglicher Zonenwidrigkeit in seinem Bestand geschützt (E. 4.2). Im Hinblick auf die von der Besitzstandsgarantie geschützte Betriebsgrösse hat das Verwaltungsgericht sodann festgehalten, entscheidend sei nicht, wie viele Angestellte gemäss der Baubewilligung von 1999 im Betrieb zugelassen gewesen wären, sondern, in welchem Umfang die Schreinerei bis zum Zuzug der beiden Unternehmen tatsächlich betrieben worden sei (E. 3.2 am Ende und E. 4.3). Gestützt auf die Akten ist das Verwaltungsgericht zum Schluss gekommen, dass nach dem Wiederaufbau des Betriebsgebäudes im Jahr 1999 eine Möbelwerkstätte-Schreinerei mit einem bis drei Angestellten untergebracht war, so dass mit dem damaligen Inhaber und seiner Ehefrau insgesamt drei bis fünf Personen zum Betrieb gehört haben (E. 4.3). Zudem habe der Betrieb über einen Lieferwagen verfügt. Da Inhaber und Mitarbeitende mit dem Auto zur Arbeit gefahren seien, seien dem Betrieb insgesamt fünf Fahrzeuge zuzurechnen gewesen. Der Betrieb sei sodann jährlich zwei- bis dreimal mit Holzplatten beliefert worden (E. 4.6.2).

**3.2** Die Einsprecherinnen und Einsprecher machen geltend, im nachträglichen Baubewilligungsverfahren sei die Frage, wie viele Personen vor der Zusammenlegung der Unternehmen im Gebäude an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ beschäftigt gewesen seien, nicht abschliessend beantwortet worden. Sie verweisen dabei auf zwei Schreiben, die von zwei Mitarbeitern bzw. vom Sohn des ehemaligen Betriebsinhabers verfasst wurden. Daraus gehe hervor, dass im Schreinereibetrieb zwischen 1990 und 2010 lediglich der Betriebsinhaber S.\_\_\_\_\_ sowie ein Angestellter gearbeitet hätten. Zudem belegten sie, dass im früheren Betrieb vorwiegend Möbel hergestellt worden seien. Die BVE, die im Wiederherstellungsverfahren von einer tatsächlichen Nutzung der Schreinerei durch drei bis fünf Personen ausgegangen sei, habe die

erwähnten Schreiben nicht gewürdigt. Hierdurch habe sie den rechtserheblichen Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt und den Anspruch auf rechtliches Gehör der Einsprecherinnen und Einsprecher verletzt (Beschwerde 2014/186, S. 4 f.).

**3.3** Die BVE hat bei der Bestimmung des durch die Besitzstandsgarantie gedeckten Betriebs auf die entsprechenden Erwägungen im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 2. April 2013 abgestellt und festgehalten, es bestehe kein Anlass, auf diese Feststellungen zurückzukommen (angefochtener Entscheid, E. 3b und 4b). Das Verwaltungsgericht hat sich seinerseits auf das Baugesuch vom 5. Oktober 1999 betreffend den Wiederaufbau des abgebrannten Schreinereigebäudes gestützt. Darin wird festgehalten, dass im wiederaufzubauenden Betriebsgebäude wie bis anhin zwei bis drei Arbeitnehmer beschäftigt werden sollen (vgl. Formular 4.0 «Betreiben, Einrichten und Umgestalten von Betrieben und Anlagen», Vorakten Gemeinde [act. 3E], Lasche «Akten Bauentscheid 13/99»). Sodann hat es Angaben der Bauherrin zur Anzahl Beschäftigter hinzugezogen. Danach arbeiteten zwischen 1998 bis 2002 regelmässig bis zu fünf Personen und zwischen 2002 bis 2009 noch etwa drei bis vier Personen im Betrieb (u.a. Schreiben von S.\_\_\_\_\_ vom 12.4.2010, Vorakten Gemeinde [act. 3E], Lasche «Vorakten zu Bauentscheid 2011-0003»; vgl. auch Protokoll des Augenscheins mit Instruktionsverhandlung der BVE vom 8.12.2011, Vorakten BVE [act. 3B], pag. 102, Votum S.\_\_\_\_\_; zum Ganzen VGE 2012/101 vom 2.4.2013, E. 4.3).

**3.4** In den beiden von den Einsprecherinnen und Einsprechern im nachträglichen Baubewilligungsverfahren eingereichten Eingaben finden sich über weite Strecken Ausführungen zum Personenbestand des Schreinereibetriebs vor dem Jahr 1999. Diese sind für die Bestimmung der von der Besitzstandsgarantie geschützten Betriebsgrösse von vornherein nicht von Belang, sind insoweit doch die Verhältnisse im Zeitpunkt der Baubewilligung massgebend, mithin diejenigen vom 16. Dezember 1999 (vgl. vorne Bst. A). In diesem Zusammenhang bestätigt W.\_\_\_\_\_, der von 1952 bis 1984 bei X.\_\_\_\_\_, dem damaligen Inhaber der Schreinerei, als Möbelschreiner angestellt war, dass S.\_\_\_\_\_ von 1990 bis 2010 mehrheitlich mit einem festen Mitarbeiter in der Schreinerei gearbeitet habe

(Schreiben vom 26.5.2010, Vorakten Gemeinde [act. 3E], Lasche «Formulare Baugesuche; Einspracheakten», pag. 27q). – Diese Angaben vermögen die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen nicht zu entkräften: Inwiefern W.\_\_\_\_\_ überhaupt noch zweckdienliche Angaben zu den Beschäftigtenzahlen ab dem Jahr 1999 machen kann, ist fraglich, arbeitete er doch lediglich bis 1984 an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_. Dabei fällt auf, dass das Schreiben vom 26. Mai 2010 nicht von W.\_\_\_\_\_ selbst, sondern von einem Einsprecher erstellt und von W.\_\_\_\_\_ lediglich unterzeichnet wurde. Zwar bestätigt Y.\_\_\_\_\_, Sohn des ehemaligen Betriebsinhabers X.\_\_\_\_\_, die Angaben von W.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 2. Juni 2010 (vgl. Vorakten Gemeinde [act. 3E], Lasche «Formulare Baugesuche; Einspracheakten», pag. 27r). Diese Bestätigung dürfte sich indes in erster Linie auf die Angaben von W.\_\_\_\_\_ zur Belegschaft in den Jahren vor 1999 beziehen, wohnte Y.\_\_\_\_\_ doch lediglich bis 1972 neben dem Schreinereigebäude und verkaufte sein Vater den Betrieb im Jahr 1986 an S.\_\_\_\_\_. Für die hier interessierende Zeitspanne von 1999 bis zur Übernahme des Betriebs durch die Bauherrin sind die Ausführungen von Y.\_\_\_\_\_ somit ebenfalls nicht aussagekräftig.

**3.5** Im von den Einsprecherinnen und Einsprechern im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Schreiben vom 16. November 2011 führt Z.\_\_\_\_\_ aus, von Oktober 2005 bis Oktober 2009 als Angestellter im Betrieb von S.\_\_\_\_\_ an der V.\_\_\_\_\_strasse gearbeitet zu haben. Während dieser Zeit seien im Betrieb keine weiteren Angestellten tätig gewesen, wobei S.\_\_\_\_\_ nach Kenntnissen des Unterzeichnenden auch vor seiner Einstellung lediglich einen Mitarbeiter beschäftigt habe. Pro Jahr seien etwa zwei- bis dreimal Holzplatten mit Lastwagen Dritter geliefert worden. Kleinere Mengen habe S.\_\_\_\_\_ selber mit dem Lieferwagen abgeholt. Hinzu seien etwa alle zwei Monate Lieferungen von Matratzen erfolgt. Der Lieferwagen von S.\_\_\_\_\_ sei etwa zwei- bis dreimal pro Woche verwendet worden (Vorakten BVE [act. 3A], Beilage zum Schreiben vom 6.1.2014, pag. 75). – Die Bauherrin bestreitet die Ausführungen von Z.\_\_\_\_\_ (vgl. Beilage 3 zur Beschwerdeantwort vom 23.1.2014, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 79 ff.). Aus ihren Angaben, wonach zwischen 2002 und 2009 etwa drei bis vier Personen an der V.\_\_\_\_\_strasse

2\_\_\_ gearbeitet hätten (vorne E. 3.3), geht nicht hervor, wie sich die Beschäftigtenzahlen auf die einzelnen Jahre verteilen. Genauere Kenntnisse hierzu sind indes auch nicht nötig. Die Bauherrin hat im vorinstanzlichen Verfahren ausgeführt, S.\_\_\_\_\_ habe die Tätigkeiten im Schreinereibetrieb ab 2005 im Hinblick auf seine Pensionierung reduziert, bevor er diesen Anfang des Jahres 2010 an die Bauherrin übergeben habe (Beschwerdeantwort vom 23.1.2014, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 82 f., 88). Es liegt daher nahe, dass vor der Übernahme des Betriebs durch die Bauherrin lediglich noch ein Angestellter zusammen mit S.\_\_\_\_\_ an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ tätig war. Entgegen der Ansicht der Einsprecherinnen und Einsprecher ist ein solcher Rückgang der Beschäftigtenzahl bei der Bestimmung der von der Besitzstandsgarantie gedeckten Nutzung nicht zu berücksichtigen (Beschwerde 2014/186, S. 5): Die Nutzung muss tatsächlich ausgeübt worden sein, um von der Besitzstandsgarantie erfasst zu werden. Eine aufgegebenen, nach neuem Recht nicht mehr zulässige bzw. (analog) eine ursprünglich widerrechtliche, jedoch formell bewilligte Nutzung kann nicht gestützt auf die Besitzstandsgarantie wiederaufgenommen werden (vgl. bereits VGE 2012/101 vom 2.4.2013, E. 3.2). Ausgenommen sind nur Fälle eines bloss vorübergehenden Nutzungsunterbruchs. Sie lassen die Besitzstandsgarantie nicht untergehen (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 3 N. 2 f.). Was noch als vorübergehend anzusehen ist, beurteilt sich nach den Verhältnissen im Einzelfall (BVR 1986 S. 396 E. 5). Der vorliegende Fall zeichnet sich durch die Besonderheit aus, dass an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ stets eine Schreinerei betrieben wurde und lediglich die Anzahl Mitarbeitender schwankte. Die Reduzierung der Betriebstätigkeit wegen der Pensionierung von S.\_\_\_\_\_ stellt deshalb jedenfalls keinen längeren Unterbruch des Schreinereibetriebs in der Grösse von 1999 mit bis zu fünf Mitarbeitenden (inkl. Inhaber) dar; anders kann es sich verhalten, wenn die Nutzung während mehrerer Jahre überhaupt nicht mehr ausgeübt bzw. von einer anderweitigen Zwischennutzung abgelöst worden ist (vgl. BVR 2000 S. 268 E. 3b/bb; VGE 17030 vom 23.9.1985, E. 3). Das von den Einsprecherinnen und Einsprechern eingereichte Schreiben vom 16. November 2011 vermag die hier massgebende Betriebsgrösse im Jahr 1999 damit ebenfalls nicht in Zweifel zu ziehen. Ebenso wenig stellt es die Ermittlung der Anzahl Betriebsfahrzeuge (private Fahrzeuge der

Mitarbeitenden, Lieferwagen) in Frage. Die Angaben zum Zulieferverkehr schliesslich stimmen mit den Angaben in den bisherigen Verfahren überein.

**3.6** Nach dem Gesagten beläuft sich die besitzstandsgeschützte Nutzung an der V. \_\_\_\_\_ strasse 2 \_\_\_ – wie bereits im Urteil 2012/101 vom 2. April 2013 festgehalten (E. 4.3) – auf einen Schreinereibetrieb mit drei bis fünf Personen. Ob die BVE, die sich bei der Ermittlung der relevanten Beschäftigtenzahl auf dieses Erkenntnis gestützt und die vorstehend erwähnten Beweismittel in ihrem Entscheid unerwähnt gelassen hat, hiermit den Anspruch auf rechtliches Gehör der Einsprecherinnen und Einsprecher verletzt hat, kann dahingestellt bleiben. Eine allfällige Verletzung wäre im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geheilt worden und rechtfertigte darüber hinaus keine Berücksichtigung bei der Kostenliquidation, ist doch den Einsprecherinnen und Einsprechern im verwaltungsgerichtlichen Verfahren daraus kein erheblicher Mehraufwand entstanden. Besondere Umstände im Sinn von Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG liegen demnach nicht vor, weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen (vgl. BVR 2008 S. 97 E. 4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9 und 16). Bei dieser Ausgangslage stellt sich auch die Frage nicht, ob ein Betrieb mit drei bis fünf Mitarbeitenden gegebenenfalls auf der Grundlage einer Ausnahmegewilligung erlaubt werden dürfte (vgl. Beschwerde 2014/186, S. 6 f.). Schliesslich erübrigt es sich, bei der Bauherrin zur Bestimmung der besitzstandsgeschützten Nutzung des Schreinereibetriebs Lohnausweise oder Auszüge der Alters- und Hinterlassenenversicherung einzufordern (vgl. Beschwerde 2014/186, S. 5). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, 2011 S. 97 E. 4.2.1).

#### **4.**

**4.1** Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde der jeweiligen Grundeigentümerin oder dem jeweiligen Grundeigentümer (oder der Baurechtsinhaberin bzw. dem Baurechtsinhaber) eine

angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 5 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; vgl. auch Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; statt aller BVR 2013 S. 85 E. 5.1).

**4.2** Eine Wiederherstellungsverfügung im Sinn von Art. 46 Abs. 2 BauG muss verhältnismässig sein. Die Anordnung darf nicht weiter gehen als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands notwendig, und die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung der oder des Pflichtigen muss durch ein genügendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (zum Ganzen BVR 2006 S. 444 E. 6.1, 2003 S. 97 E. 3b, 2002 S. 8 E. 2, 4a und 4e; BGE 132 II 21 E. 6; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. e und 9c Bst. a).

**4.3** Was den guten Glauben im baurechtlichen Sinn angeht, so gilt die allgemeine privatrechtliche Regel von Art. 3 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) auch im öffentlichen Recht. Danach kann sich nicht auf seinen guten Glauben berufen, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihr oder ihm verlangt werden darf, nicht hat gutgläubig sein können (BGer 13.12.1994, in BVR 1995 S. 522 E. 2a). Gutgläubig ist eine Bauherrschaft, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt, z.B. aufgrund einer mangelhaften Bewilligung oder Auskunft

(BVR 2000 S. 170 E. 3a und S. 268 E. 3b/aa). Auf den guten Glauben kann sich nicht berufen, wer fahrlässig handelt, indem sie oder er es z.B. unterlässt, sich bei der zuständigen Behörde zu erkundigen, ob eine nicht eindeutig bewilligte Nutzung zulässig ist (BGE 132 II 21 E. 6.1). Allgemein wird vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist (BVR 2006 S. 444 E. 5.4; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a). Zu berücksichtigen ist schliesslich, dass es unterschiedliche Grade der baurechtlichen «Bösgläubigkeit» gibt, von ungenügender Sorgfalt (sog. einfache Bösgläubigkeit) bis zur bewussten Missachtung von Vorschriften oder Entscheiden (sog. qualifizierte Bösgläubigkeit; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c; vgl. auch BVE 20.11.1992, in BVR 1993 S. 203 E. 5; VGE 2013/344 vom 27.1.2014, E. 3.3, 2012/199 vom 10.6.2013, E. 3.6). – Wie bereits die Gemeinde festgehalten hat (Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid, E. D/1 S. 6 am Ende), hat es die Bauherrin unterlassen, bei der Baubewilligungsbehörde Auskünfte darüber einzuholen, ob die mit der Übernahme der Schreinerei einhergehenden Änderungen der Baubewilligungspflicht unterstehen. Dies gilt insbesondere auch für die hier zur Diskussion stehende Nutzungsintensivierung. Zwar ist der Bauherrin darin zuzustimmen, dass das Erfordernis einer Baubewilligung bei einer Nutzungsänderung bzw. -intensivierung weniger offenkundig ist als bei baulichen Massnahmen (Beschwerde 2014/185, N. 8). Ähnliches gilt für die nicht mehr umstrittenen baulichen Massnahmen im Inneren sowie den Ersatz des Maschinenparks (vgl. auch François Ruckstuhl, Öffentlichrechtliche Baumängel, in Münch/Karlen/Geiser [Hrsg.], Handbücher für die Anwaltspraxis, Band IV: Beraten und Prozessieren in Bausachen, 1998, N. 14.21). Diesem Umstand ist jedoch – wie die Gemeinde ausgeführt hat – hinreichend Rechnung getragen, wenn von einem schwachen Grad der Bösgläubigkeit ausgegangen wird. So hat die Bauherrin gerade auch angesichts der Tatsache, dass sich die Schreinerei in einem Wohngebiet befindet, nicht einfach darauf vertrauen dürfen, den Betrieb ohne vorherige Abklärungen nach Belieben vergrössern zu dürfen. Daran ändert entgegen der Ansicht der Bauherrin nichts, dass die kommunalen Behörden nach Eingang der baupolizeilichen Anzeige der Einsprecherinnen und Einsprecher zunächst von der Bewilligungsfreiheit der im Jahr 2010 erfolgten Änderungen ausgegangen sind (Beschwerde 2014/185, N. 8). Die Vorinstanzen sind deshalb zu Recht von der Bösgläubigkeit der Bauherrin ausgegan-

gen, wobei diese aber nicht als krass oder qualifiziert bezeichnet werden kann.

## 5.

**5.1** Der von der Besitzstandsgarantie geschützten Möbelwerkstätte/Schreinerei mit drei bis fünf Mitarbeitenden sowie fünf Fahrzeugen, darunter einem Lieferwagen, steht heute ein hauptsächlich auf Bauschreinerarbeiten ausgerichteter Betrieb mit drei Inhabern, acht Angestellten sowie vier Lieferwagen und acht bis neun Personenwagen gegenüber. Zudem haben seit der Zusammenlegung der drei Unternehmen die Zulieferungen zur Schreinerei zugenommen, indem früher zwei bis dreimal pro Jahr Material geliefert wurde, heute jedoch rund fünfmal im Monat mit Lastwagen zwischen 3,5 und 14,5 t (vorne Bst. A und E. 3.1). Im neuen Betrieb arbeiten die Beschäftigten mehrheitlich auf Baustellen. Während sich einige Mitarbeitende direkt dorthin begeben, kommen andere am Morgen zunächst in die Schreinerei, um auf den Baustellen benötigtes Material und Werkzeuge bereitzustellen und in die Lieferwagen zu verladen («Rüsten»). Abends kehren sie zum Entladen der Fahrzeuge wieder zum Betriebsgebäude zurück. Dieses wird demnach vor allem als Ausgangs- und Rückkehrpunkt benutzt. Demgegenüber waren die Mitarbeitenden des ursprünglichen Betriebs vorwiegend ganztags in der Schreinerei tätig (zum Ganzen VGE 2012/101 vom 2.4.2013, E. 4.6.2). Vor dem Verwaltungsgericht stellen die Verfahrensbeteiligten die heutige Betriebsart und -grösse nicht in Frage.

**5.2** Die Gemeinde hatte im Wiederherstellungsverfahren angeordnet, dass künftig noch maximal acht Personen an der V. \_\_\_\_\_ strasse 2 \_\_\_\_\_ tätig sein dürfen. Dabei hat sie berücksichtigt, dass zwei der drei Inhaber lediglich zu 50 % am Standort tätig sind, weshalb sich die Beschränkung letztlich auf sieben Personen belaufe (Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid, E. D/3 S. 9 i.V.m. Ziff. II/1/e; vorne Bst. C). Sodann hat sie vorgeschrieben, dass sämtliche Wegfahrten vom Schreinereibetrieb gegen Süden über die ...strasse oder den ...weg zu erfolgen haben. Neben der Regelung der Betriebszeiten hat sie schliesslich Vorschriften zur

Beschränkung des Lastwagenverkehrs und zur Parkierordnung auf dem Schreinereigelände verfügt (Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid, Ziff. II/1/f-k; vorne Bst. C). Die BVE hat die Anzahl Beschäftigter am Betriebsstandort auf höchstens fünf Personen herabgesetzt mit der Klarstellung, dass diese Beschäftigtenzahl einschliesslich der Betriebsinhaber zu verstehen sei («inkl. Betriebsinhaber»). Damit bringt sie zum Ausdruck, dass die Beschränkung nicht nur die Angestellten, sondern alle an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ tätigen Personen umfasst. Im Unterschied zur Gemeinde hat die BVE in ihren Erwägungen keine Angaben zum Beschäftigungsgrad der einzelnen Personen gemacht (angefochtener Entscheid, E. 5e und g). Dieser spielt für die Massnahme aber auch keine Rolle: Entscheidend ist vielmehr, dass am Betriebsstandort nicht mehr als fünf Personen arbeiten, und zwar unabhängig vom jeweiligen Arbeitspensum. Ob die Bauherrin für die Arbeiten an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ teilzeit- oder vollzeitbeschäftigte Mitarbeitende einsetzt, ist ihrer betrieblichen Organisation überlassen. Weiter hat die BVE angeordnet, dass die Namen der fünf Personen und die amtlichen Kennzeichen von deren Fahrzeugen der Gemeinde zu Kontrollzwecken bekanntgegeben werden müssen (angefochtener Entscheid, Ziff. III/2; vorne Bst. D). Die übrigen von der Gemeinde angeordneten Massnahmen zur Beschränkung des Verkehrs hat die BVE abgesehen von einer Präzisierung bestätigt (angefochtener Entscheid, Ziff. III/4 und 5).

**5.3** Die Einsprecherinnen und Einsprecher beantragen, dass im Betrieb an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ künftig noch zwei Personen (inkl. Betriebsinhaber) arbeiten dürfen (vorne Bst. E). Eine derart weitgehende Reduzierung ist indes mit Blick auf das in E. 3 Gesagte mit der Besitzstandsgarantie nicht vereinbar, weshalb sich Weiterungen hierzu erübrigen. Die Bauherrin kritisiert ihrerseits zwar, die Begrenzung der im Betriebsgebäude beschäftigten Personen stelle einen untauglichen Ansatz zur Verringerung von Immissionen dar (Beschwerde 2014/185, N. 9 und 11), erklärt sich mit der ursprünglich von der Gemeinde angeordneten Reduktion auf acht Personen indes ausdrücklich einverstanden (Beschwerde 2014/185, N. 17). Ihr Hauptbegehren, wonach Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids aufzuheben sei (vorne Bst. E), ist deshalb in dem Sinn zu verstehen, dass sie im Ver-

gleich zum angefochtenen Entscheid eine Erhöhung der zulässigen Anzahl Arbeitskräfte auf acht Personen beantragt.

**5.4** Bei dieser Ausgangslage ist im Folgenden zu prüfen, ob die von der BVE angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen rechtmässig sind, insbesondere die Reduktion der Beschäftigtenzahl im Schreinereibetrieb von acht auf fünf Personen (inkl. Betriebsinhaber).

## **6.**

Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist (BGE 136 II 359 E. 6; BVR 2003 S. 97 E. 3d; VGE 2014/197 vom 27.5.2015, E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Die Widerrechtlichkeit des Betriebs an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ liegt in seiner Zonenwidrigkeit (vgl. vorne E. 3.1), wobei die zonenwidrigen Immissionen seit der Übernahme durch die Bauherrin wegen der damit einhergehenden Verschlechterung der Erschliessung (Zugänglichkeit, Sicherheit) sowie des zusätzlichen Lärms in einem beträchtlichen Ausmass zugenommen haben (VGE 2012/101 vom 2.4.2013, E. 4.6 f.). Wie das Verwaltungsgericht bereits bei der Prüfung der nachträglichen Baubewilligung festgehalten hat, stellt die Durchsetzung der Zonenordnung ein zentrales Anliegen der Raumplanung und damit ein gewichtiges öffentliches Interesse dar, und zwar auch dann, wenn es nicht um die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet geht. Dem Schutz der Wohnzonen vor zonenwidrigen Immissionen kommt dabei besondere Bedeutung zu (BVR 2013 S. 85 E. 5.2, 2004 S. 440 E. 4.1; VGE 2012/101 vom 2.4.2013, E. 4.5). Insofern besteht auch ein gewichtiges Interesse der Nachbarschaft, den durch die Besitzstandsgarantie geschützten Zustand wiederherzustellen.

## 7.

Zu prüfen ist weiter die Verhältnismässigkeit der angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen.

**7.1** Umstritten ist zunächst, ob die getroffenen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geeignet sind.

**7.1.1** Die Bauherrin erachtet die von der BVE verlangte Beschränkung der im Betrieb tätigen Personen als untaugliche Massnahme, um die von der Schreinerei ausgehenden Emissionen zu verringern. Der Wortlaut der Anordnung erlaube es, dass an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ ganztags fünf Personen arbeiteten, was sogar zu mehr Lärm führen würde als heute, wo zumeist auf Baustellen und nicht im Betrieb gearbeitet werde (Beschwerde 2014/185, N. 9 und 11). – Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden: Anders als die Bauherrin anzunehmen scheint, geht es bei der Reduktion der Anzahl Mitarbeitender nicht in erster Linie um den im Schreinereigebäude verursachten (Maschinen-)Lärm. Für diese Lärmquellen sollen andere, nicht mehr umstrittene Massnahmen Abhilfe schaffen (Schallschutzmassnahmen am Gebäude, Betriebsvorschriften für die Nutzung des Gebäudes und der Maschinen; vgl. auch vorne E. 2.2). Die hier noch in Frage stehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft bestehen zum einen im Lärm, der durch die Tätigkeiten vor dem Betriebsgebäude verursacht wird, also das Bereitstellen von Material und Werkzeugen, das Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge, das Umparkieren von Fahrzeugen, die Anlieferung von Material usw. (vorne E. 5.1). Zum anderen hat die Betriebsvergrösserung zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen auf der V.\_\_\_\_\_strasse geführt, was die Nachbarschaft ebenfalls beeinträchtigt. Dass diese Auswirkungen mit einer Reduktion der im Schreinereibetrieb beschäftigten Personenanzahl verringert werden können, liegt auf der Hand. So beeinflusst die Anzahl der in der Schreinerei tätigen Personen letztlich die Kapazität des Betriebs und die damit einhergehenden Emissionen, indem weniger Mitarbeitende mit ihren privaten Fahrzeugen zur Arbeit kommen und weniger Material umgeschlagen wird, was sich wiederum auf den Zulieferverkehr und die Grösse des Lieferwagenparks der Bauherrin auswirken dürfte (vgl. auch angefochtener Entscheid, E. 5e). Hierdurch wird eine Lärmreduktion erzielt,

auch wenn alle fünf Personen gleichzeitig am Betriebsstandort im Einsatz sind. Die Beschränkung der Personenzahl erweist sich demnach grundsätzlich als geeignete Wiederherstellungsmassnahme.

**7.1.2** Die Einsprecherinnen und Einsprecher kritisieren die Reduktion der Anzahl Mitarbeitender ihrerseits mit der Begründung, sie könne nicht kontrolliert werden (Beschwerde 2014/186, S. 8). – Die Beschränkung der Beschäftigtenzahl an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ läuft auf ein (teilweises) Benützungsverbot hinaus. Benützungsverbote genügen in der Regel nicht zur Beseitigung eines rechtswidrigen Zustands, da sie auf Dauer meist nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollier- und durchsetzbar sind (BVR 2013 S. 85, nicht publ. E. 7 [VGE 2011/388 vom 26.7.2012], 1987 S. 356 E. 7b; VGE 2012/260 vom 26.4.2013, E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10). Die vorgesehene Massnahme erschöpft sich indes nicht in der Regelung der Personenanzahl, sondern ist an Sicherheitsmassnahmen gekoppelt (vgl. dazu allgemein Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Diss. Zürich 1998, S. 144 f.). Die von der BVE angeordnete Beschränkung geht einher mit der Meldepflicht der Personalien und der amtlichen Kennzeichen der Fahrzeuge an die Gemeinde, der hierdurch die Möglichkeit zur Kontrolle der an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ anwesenden Mitarbeitenden sowie der dort parkierten Fahrzeuge erleichtert wird (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5g). Anders als die Einsprecherinnen und Einsprecher meinen (Beschwerde 2014/186, S. 8), geht aus der Anordnung, die Kontrollschildnummern bekanntzugeben, eindeutig hervor, dass sich diese lediglich auf die privaten Fahrzeuge der Mitarbeitenden bezieht und nicht auch auf die Lieferwagen, deren Anzahl mit der vorgesehenen Massnahme aller Voraussicht nach zurückgehen dürfte (vorne E. 7.1.1 am Ende). Zusammen mit diesen Sicherheitsmassnahmen erweist sich die Wiederherstellung als kontrollier- und durchsetzbar. Hinzu kommt, dass Zuwiderhandlungen gegen die baupolizeilichen Anordnungen strafrechtlich geahndet werden (Art. 50 BauG), was die Bauherrin (präventiv) ebenfalls anhalten dürfte, diese zu befolgen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 50 N. 1 mit Hinweis). Weshalb die Gemeinde ihren baupolizeilichen Kontrollaufgaben nicht nachkommen sollte, legen die Einsprecherinnen und Einsprecher nicht näher dar (Beschwerde 2014/186, S. 8). Das RSA Bern-Mittelland hat

jedenfalls kein aufsichtsrechtliches Verfahren gegen die Gemeinde angehoben. Sollte die Gemeinde ihren Pflichten wider Erwarten nicht nachkommen, wäre es Sache des RSA, nötigenfalls einzuschreiten (Art. 45 Abs. 1 BauG; Art. 48 Abs. 1 BewD).

**7.1.3** Die BVE weist allerdings zutreffend darauf hin, dass das mit dem Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid der Gemeinde angeordnete Zu- und Wegfahrtregime nur beschränkt geeignet ist, den Zulieferverkehr zu regeln und die Fahrerinnen und Fahrer zu verpflichten, das Schreinereiareal nicht (rückwärts) über die V. \_\_\_\_\_ strasse, sondern generell über die ...strasse oder den ...weg zu verlassen. Dies, weil das Regime lediglich gegenüber der Bauherrin verfügt wurde und – um es Dritten entgegenzuhalten – gemäss den Vorschriften der Strassenverkehrsgesetzgebung signalisiert werden müsste (vgl. angefochtener Entscheid, E. 5f und 8). Es darf indes erwartet werden, dass die Bauherrin ihre Angestellten sowie Zulieferinnen und Zulieferer dazu anhalten wird, die vorgesehene Wegfahrt zu beachten, zumal sie diese Regelung selber vorgeschlagen hat (Ziff. 2 des Betriebskonzepts vom 22.7.2013, Vorakten Gemeinde [act. 3D], pag. 69); die Massnahme kann deshalb nicht als geradezu ungeeignet erachtet werden. Schliesslich ist auch zu bedenken, dass der Gemeinde bei der Frage, welche Wiederherstellungsmassnahmen sie treffen will, ein gewisser (pflichtgemäss auszuübender) Ermessensspielraum zuzugestehen ist (Magdalena Ruoss Fierz, a.a.O., S. 142; VGE 21359 vom 12.9.2002, E. 3b/cc mit Hinweis; vgl. auch vorne E. 1.3). Auch vor diesem Hintergrund erscheint die Massnahme als geeignet. Wie im Übrigen bereits die BVE festgehalten hat (angefochtener Entscheid, E. 8c), bestünde für die Gemeinde für den Fall, dass das Zu- und Wegfahrtregime nicht ausreichend beachtet werden sollte, die Möglichkeit, dieses in einem Verfahren nach Strassenverkehrsrecht allgemeinverbindlich zu erlassen.

**7.2** Zur Erforderlichkeit der Wiederherstellungsmassnahmen ergibt sich was folgt:

**7.2.1** Die Bauherrin kritisiert, mit den bewilligten Schalldämmmassnahmen beim Haupttor und an der Südfassade sowie mit den weiteren von der Gemeinde angeordneten Massnahmen zur Eindämmung des Betriebslärms seien zumindest die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Der durch die Schreinereiarbeiten verursachte Lärm rechtfertigt deshalb keine weiteren Wiederherstellungsmassnahmen (Beschwerde 2014/185, N. 11). Wie bereits in E. 7.1.1 festgehalten, steht hier der vom Schreine-  
reigebäude ausgehende (Maschinen-)Lärm nicht mehr zur Diskussion, son-  
dern der durch das tägliche Bereitstellen und Verladen bzw. Entladen von  
Material und Werkzeugen («Rüsten») sowie durch den Verkehr verursachte  
Lärm, auf den die erwähnten Schallschutzmassnahmen keinen Einfluss  
haben; darauf hat bereits die BVE hingewiesen (angefochtener Entscheid,  
E. 5f). Die Reduktion der Anzahl Mitarbeitender bleibt daher erforderlich.  
Gleich taugliche, aber weniger weitgehende Massnahmen sind nicht er-  
sichtlich und werden von den Verfahrensbeteiligten auch nicht zur Diskus-  
sion gestellt. Insbesondere wären Betriebsvorschriften im Sinn von zeitli-  
chen Einschränkungen für das Bereitstellen und den Transport des Materi-  
als nicht milder. Die Bauherrin ist darauf angewiesen, diese Arbeiten mor-  
gens vor den Einsätzen auf den Baustellen und abends nach Arbeits-  
schluss auf den Baustellen durchführen zu können (vgl. vorne E. 5.1). Aus  
betrieblicher Sicht bilden zeitliche Beschränkungen daher keine Alternative  
zur Reduktion der Beschäftigtenzahl.

**7.2.2** Die Bauherrin macht sodann geltend, es sei nicht erforderlich, die  
Namen der an der V. \_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ arbeitenden Personen der Ge-  
meinde bekanntzugeben. Um der Lärmproblematik zu begegnen, sei nicht  
von Belang, dass immer die gleichen fünf Personen im Betrieb arbeiteten  
(Beschwerde 2014/185, N. 12). – Die Pflicht zur Bekanntgabe der Persona-  
lien hat zur Folge, dass dort grundsätzlich nur die namentlich bekannten  
Mitarbeitenden tätig sein dürfen. Dass dies bei der Bauherrin zu organi-  
satorischen Problemen führen kann, wenn sie weitere Personen beschäf-  
tigt, ist nachvollziehbar (Beschwerde 2014/185, N. 12). Wie bereits in  
E. 7.1.2 ausgeführt, handelt es sich bei dieser Verpflichtung um eine Siche-  
rungsmassnahme, die der Gemeinde die Kontrolle der Wiederherstellungs-  
massnahmen erleichtern soll. Eine mildere Massnahme – hier also der Ver-  
zicht auf die Sicherungsmassnahmen – fällt unter anderem dann ausser  
Betracht, wenn sie eine geringere Eignung als die ursprünglich gewählte  
aufweist (Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht,  
3. Aufl. 2009, § 21 N. 7). Die bloss Beschränkung der Personenzahl wäre

nach dem in E. 7.1.2 Gesagten wohl nicht durchsetzbar, weshalb die Sicherungsmassnahmen erforderlich erscheinen.

**7.3** Schliesslich sind die Wiederherstellungsmassnahmen auf ihre Zumutbarkeit hin zu überprüfen.

**7.3.1** Wie bereits in E. 6 erwähnt, kommt dem öffentlichen (und nachbarlichen) Interesse am Schutz der Wohnzone vor zonenwidrigen Immissionen bedeutendes Gewicht zu. Der heute an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ herrschende rechtswidrige Zustand weicht nicht nur geringfügig von der zulässigen Nutzungsordnung ab, weshalb die Wiederherstellung auch unter Berücksichtigung der eher schwach ausgeprägten Bösgläubigkeit der Bauherrin unumgänglich ist. Den öffentlichen Interessen steht zwar das wirtschaftliche Interesse der Bauherrin gegenüber, das darin liegt, den Schreinereibetrieb an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ möglichst im heutigen Umfang weiterführen zu können. Gründe, weshalb im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung ein grösserer als der durch die Besitzstandsgarantie geschützte Betrieb mit fünf Mitarbeitenden zuzulassen ist, sind jedoch keine ersichtlich: Angesichts der überwiegenden Interessen an der Durchsetzung der Zonenordnung muss das Interesse an der Betriebserweiterung vielmehr zurücktreten (vorne E. 6; vgl. auch BVE 4.12.2003, in BVR 2004 S. 498 E. 5b betreffend eine Schreinerei in der Wohnzone; BVR 2000 S. 268 E. 3b/aa betreffend eine Spenglerei in der Wohnzone). Daran ändert entgegen der Ansicht der Bauherrin nichts, dass in Wohnzonen nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie kleinere Büros und Praxen zugelassen sind, die auch Publikumsverkehr verursachen können (Beschwerde 2014/185, N. 15; vgl. Art. 35 Abs. 1 des Baureglements der EG Worb vom 7. März 1993). Mit einem «stillen Gewerbe» lässt sich eine Schreinerei angesichts der mit dem Betrieb verbundenen Immissionen nicht vergleichen. Das gilt insbesondere auch für den Verkehrslärm; zur Diskussion stehen hier nicht in erster Linie Personenwagen, sondern Liefer- und Lastwagen, die darüber hinaus be- und entladen werden (vgl. hierzu auch VGE 2012/101 vom 2.4.2013, E. 4.2). Scheidet die Erteilung einer nachträglichen Ausnahmegewilligung aus, vermögen wirtschaftliche Interessen im Rahmen der Wiederherstellung sodann kaum je ausschlaggebendes

Gewicht zu beanspruchen, zumal die Bauherrin wie erwähnt bösgläubig ist (BGer 13.12.1994, in BVR 1995 S. 522 E. 3a; VGE 2012/419 vom 3.7.2013, E. 5.4; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. c). Vor diesem Hintergrund kann auch der Gemeinde nicht gefolgt werden, wenn sie der Bauherrin ein über den Besitzstand hinausgehendes Entwicklungspotenzial zugestehen will (Gesamt- und Wiederherstellungsentscheid, E. D/3 S. 8 f.).

**7.3.2** Die Beschränkung der Anzahl Mitarbeitender auf höchstens fünf Personen stellt damit sicher, dass das Betriebsgebäude an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ nicht über das besitzstandgeschützte Mass hinaus genutzt wird. Das gilt auch, wenn man die Neuausrichtung der früheren Möbelwerkstätte/Schreinerei zu einer Bauschreinerei berücksichtigt: Der Bauherrin ist zunächst darin zuzustimmen, dass die Tätigkeiten der in der Bauschreinerei beschäftigten Personen aufgrund der Änderung der Betriebsart nur bedingt mit denjenigen der zuvor in der Möbelwerkstätte/Schreinerei tätigen Personen vergleichbar sind. Während sich die Mitarbeitenden heute meistens nur morgens und abends zur Schreinerei begeben, arbeiteten die im ursprünglichen Betrieb beschäftigten Personen vorwiegend ganztags im Gebäude an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ (Beschwerde 2014/185, N. 11 S. 7 und N. 13; vorne E. 5.1). Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die neue Betriebsart der Schreinerei bei gleicher Beschäftigtenzahl eher weniger Emissionen verursacht als die ehemalige Möbelwerkstätte. Zwar sind Angaben der Bauherrin zufolge auch im neuen Betrieb nach wie vor Personen im Schreinereigebäude tätig (vgl. Protokoll des Augenscheins mit Instruktionsverhandlung der BVE vom 8.12.2011, Vorakten BVE [act. 3B], pag. 104 f., Voten der Vertreter der Bauherrin). Die dort anfallenden immissionsträchtigen Arbeiten werden im Vergleich zum früheren Betrieb indes durch die von der Gemeinde angeordneten Vorschriften zeitlich beschränkt. Zudem sind am Gebäude Schallschutzmassnahmen vorgesehen (vorne Bst. C). Allerdings schreibt die Massnahme zur Beschränkung der Beschäftigtenzahl lediglich vor, dass am *Betriebsstandort* nicht mehr als fünf Personen tätig sein dürfen. Dies schliesst nicht aus, dass die Bauherrin weitere Personen einstellen kann, denen es zwar verwehrt ist, an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ zu arbeiten, die sich indes direkt auf die Bau-

stellen begeben können, was bereits heute der Fall ist (vorne E. 5.1). Die Wiederherstellungsmassnahme erlaubt es der Bauherrin somit, insgesamt mehr als fünf Personen im Unternehmen zu beschäftigen, was sich letztlich wieder auf die Materialzulieferungen und die Materialverarbeitung im Gebäude auswirken wird. Somit dürfte eine Bauschreinerei mit maximal fünf an der V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ beschäftigten Personen unter dem Gesichtspunkt der Besitzstandsgarantie insgesamt in etwa der früheren Möbelwerkstätte/Schreinerei mit bis zu fünf Mitarbeitenden entsprechen.

**7.4** Zusammenfassend erweist sich die von der BVE angeordnete Wiederherstellung, insbesondere die Reduktion der am Standort V.\_\_\_\_\_strasse 2\_\_\_ beschäftigten Personen auf höchstens fünf Mitarbeitende (inkl. Betriebsinhaber) als verhältnismässig. Eine Erhöhung der zugelassenen Personenzahl wäre mit den auf dem Spiel stehenden öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht zu vereinbaren. Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle somit stand. Die Beschwerde im Verfahren 100.2014.185 ist deshalb sowohl im Haupt- als auch im Eventualstandpunkt abzuweisen. Soweit das Rechtsbegehren 1 betreffend, ist auch die Beschwerde im Verfahren 100.2014.186 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## **8.**

Die Einsprecherinnen und Einsprecher beanstanden schliesslich den vorinstanzlichen Kostenschluss.

**8.1** Die Einsprecherinnen und Einsprecher sind der Ansicht, dass sie im vorinstanzlichen Verfahren mit ihrer Beschwerde im Wesentlichen durchgedrungen seien, da die zulässige Betriebsgrösse nach unten korrigiert worden sei. Zudem habe die BVE das von der Gemeinde angeordnete Verkehrsregime nur als beschränkt geeignet erachtet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Wenn die BVE die Beschwerde der Einsprecherinnen und Einsprecher dennoch abgewiesen habe, dürfe sich dies für sie nicht nachteilig auf die Kosten auswirken (Beschwerde 2014/186, S. 9). Die BVE hat die Verfahrenskosten auf insgesamt Fr. 2'900.-- festgelegt, wovon

Fr. 500.-- auf das Verfahren betreffend die vorsorglichen Massnahmen entfallen sind. Hiervon hat sie den Einsprecherinnen und Einsprechern sowie einer weiteren, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht mehr beteiligten Partei je Fr. 600.-- überbunden. Zudem hat sie den Einsprecherinnen und Einsprechern die auf das Verfahren betreffend vorsorgliche Massnahmen entfallenden Fr. 500.-- auferlegt, womit diese insgesamt Fr. 1'100.-- der Verfahrenskosten übernehmen müssen (vorne Bst. D; angefochtener Entscheid, E. 10a-c). – Im vorinstanzlichen Verfahren wehrten sich die Einsprecherinnen und Einsprecher noch gegen die Baubewilligung für die Schallschutzmassnahmen (vgl. vorne E. 2.1) und stellten sich bereits dort auf den Standpunkt, dass von der Besitzstandsgarantie lediglich ein Betrieb mit zwei bis drei Mitarbeitenden erfasst sei. Zudem forderten sie, die Absauganlage sei zurückzubauen (Beschwerde vom 19.12.2013, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 1 ff., S. 6 ff.). Die BVE hat diesen Begehren grösstenteils nicht entsprochen, weshalb die Einsprecherinnen und Einsprecher im vorinstanzlichen Verfahren nicht als überwiegend obsiegend betrachtet werden können. Die Verlegung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten ist deshalb nicht zu beanstanden und bewegt sich innerhalb des grossen Spielraums der BVE in diesen Belangen (vorne E. 1.3).

**8.2** Die Einsprecherinnen und Einsprecher verlangen sodann, es sei zu prüfen, ob sich die Gemeinde im Sinn von Art. 108 Abs. 3 VRPG an den entstandenen Parteikosten zu beteiligen habe. Zum einen habe die Gemeinde aufsichtsrechtlich gezwungen werden müssen, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten. Zum anderen habe sie stets die Interessen der Bauherrin vertreten. Auch habe sie das Wiederherstellungsverfahren nur verzögert an die Hand genommen, wobei der Wiederherstellungsentscheid von der BVE in erheblichem Umfang habe korrigiert werden müssen (Beschwerde 2014/186, S. 9). – Abgesehen davon, dass die nachträgliche Baubewilligung für die Betriebserweiterung der Schreinerei im angefochtenen Entscheid nicht mehr Thema war, haben sich – wie bereits in E. 7.1.2 festgehalten – keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Gemeinde ihre baupolizeilichen Pflichten verletzt hat. Dass die BVE den kommunalen Entscheid abgeändert hat, begründet noch nicht ohne weiteres besondere Umstände, die ein Abweichen vom Unterliegerprinzip rechtfertigen. Von behördlichen Fehlleistungen, die für die Einsprecherinnen und Einsprecher

mit erheblichem Mehraufwand verbunden waren, kann hier nicht gesprochen werden (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 16 i.V.m. N. 9; vgl. auch vorne E. 3.6).

**8.3** Eine andere Frage ist, ob die BVE der Gemeinde als Partei, die notwendigerweise am Wiederherstellungsverfahren beteiligt und im vorinstanzlichen Verfahren teilweise unterlegen ist, hätte Kosten auferlegen müssen. In diesem Umfang hätte sich der Kostenanteil der Einsprecherinnen und Einsprecher entsprechend reduziert. Das Gemeinwesen, das als notwendige Partei am Verfahren zu beteiligen ist, trägt grundsätzlich ein Kostenrisiko, und zwar unabhängig davon, ob es im Verfahren Anträge gestellt hat oder nicht (vgl. BVR 2012 S. 424 E. 5.4; VGE 2014/266 vom 4.6.2015, E. 8.1 [zur Publ. bestimmt]). Die Gemeinde, die im Verfahren vor der BVE beantragt hatte, die Beschwerden seien abzuweisen (Stellungnahme vom 27.1.2014, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 103), wäre so gesehen im Umfang ihres Unterliegens neben den am Verfahren teilnehmenden und ebenfalls unterliegenden Privaten an den Kosten zu beteiligen gewesen, wobei sich die Kostenpflicht aufgrund des Kostenprivilegs für nicht in Vermögensinteressen betroffene Gemeinden gemäss Art. 108 Abs. 2 VRPG lediglich auf den Parteikostenersatz, nicht aber auf die Verfahrenskosten erstreckt hätte. Die BVE hat den Ersatz der Parteikosten jedoch lediglich den unterlegenen privaten Verfahrensbeteiligten überbunden. In der Vergangenheit hat mitunter auch das Verwaltungsgericht in Verfahren betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterliegende Gemeinden nicht in die Kostenliquidation einbezogen, wenn neben ihnen private Beschwerdegegnerinnen oder Beschwerdegegner am Verfahren beteiligt waren (vgl. etwa BVR 2001 S. 207 [VGE 20916 vom 28.8.2000], 1997 S. 452 [VGE 19736 vom 28.11.1996] betreffend Verfahrenskosten; vgl. auch Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 13). Bei dieser Ausgangslage und mit Blick auf das ihr zustehende grosse Ermessen kann der BVE jedenfalls keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden, wenn sie die Gemeinde nicht (auch) zu Parteikostenersatz verpflichtet hat. Der vorinstanzliche Kostenschluss hält deshalb auch insoweit der Rechtskontrolle stand.

**8.4** Die Beschwerde im Verfahren 100.2014.186 ist somit auch hinsichtlich des Rechtsbegehrens 2 unbegründet und abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## **9.**

**9.1** Bei diesem Ausgang der Verfahren werden die Beschwerdeführenden in beiden Verfahren je kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Auch bei vereinigten Verfahren sind die Kosten so zu verlegen, wie wenn die verschiedenen Eingaben getrennt behandelt worden wären (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 17 N. 4 und Art. 106 N. 3). Verringert sich der Bearbeitungsaufwand durch die gemeinsame Behandlung, so ist diesem Umstand bei der Festsetzung der Verfahrenskosten Rechnung zu tragen (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 17 N. 7, Art. 103 N. 4). Die Vorbringen der Parteien haben sich hier nur teilweise überschritten. Der Verfahrensaufwand hat sich deshalb nicht wesentlich reduziert; insgesamt waren die Verfahren mit einem leicht erhöhten Aufwand verbunden.

**9.2** Die Beschwerdeführenden haben der jeweils obsiegenden Gegenpartei deren Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Da die Bauherrin mehrwertsteuerpflichtig ist (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>) und die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte MWSt in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann, ist die MWSt beim Parteikostenersatz für die Bauherrin nicht zu berücksichtigen (BVR 2014 S. 484 E. 6). Die von den Rechtsvertretern der Bauherrin bzw. der Einsprecherinnen und Einsprecher eingereichten Kostennoten geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Seitens der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Verfahren 100.2014.185 und 100.2014.186 werden vereinigt.
2. Die Beschwerde im Verfahren 100.2014.185 wird abgewiesen.
3. Die Beschwerde im Verfahren 100.2014.186 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
4. a) Die Kosten des Verfahrens 100.2014.185, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.  
b) Die Kosten des Verfahrens 100.2014.186, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
5. a) Im Verfahren 100.2014.185 hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 2'826.45 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.  
b) Im Verfahren 100.2014.186 haben die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 3'086.-- (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
6. Zu eröffnen:
  - der Beschwerdeführerin (Verfahren 100.2014.185)/Beschwerdegegnerin 1 (Verfahren 100.2014.186)
  - den Beschwerdeführenden (Verfahren 100.2014.186)/der Beschwerdegegnerschaft 1 (Verfahren 100.2014.185)
  - der Einwohnergemeinde Worb
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bernund mitzuteilen:
  - dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.