

**ENTSCHEID  
DER  
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION**

RA Nr. 110/2010/182

Bern, 28. Februar 2011

SO

in der Beschwerdesache zwischen

A  
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher B

und

C  
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher D

sowie

**Regierungsstatthalteramt Oberaargau**, Schloss, 3380 Wangen an der Aare

**Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal**, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau vom 20. Oktober 2010 (bbew 1519/2010; Umnutzung Tennishalle in Eventhalle)

**I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 6. Januar 2010 bei der Stadt Langenthal ein Baugesuch ein für eine Umnutzung der Tennishalle als Eventhalle im Sinne einer Übergangsnutzung bis zur Änderung der Überbauungsordnung sowie für Umbauarbeiten im Erdgeschoss des bestehenden Hotels auf den Parzellen Langenthal Grundbuchblatt Nrn. 3178 (Hotel) und 1565 (Tennishalle). Die Parzellen liegen im Perimeter der Überbauungs-

ordnung Nr. 11 „Dreilinden“ (ÜO „Dreilinden“)<sup>1</sup>, welche im Zonenplan<sup>2</sup> als „Überbauungsordnung für Arbeitsplätze und Dienstleistungen“ aufgeführt wird. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 20. Oktober 2010 erteilte das Regierungsstatthalteramt Oberaargau die Baubewilligung. Für die Umnutzung der Tennishalle erteilte es dabei eine befristete Ausnahmegewilligung nach Art. 29 BauG<sup>3</sup> bis zum Abschluss des laufenden Änderungsverfahrens der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“. Dabei hielt es fest, dass die Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung durch eine noch zu erlassende baupolizeiliche Verfügung vorbehalten bleibe, falls die ÜO-Änderung nicht rechtskräftig werde.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 22. November 2010 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein und stellt folgende Anträge:

1. Der Gesamtbaumentscheid BBEW 1519/2010 des Regierungsstatthalters des Verwaltungsbezirks Oberaargau vom 20. Oktober 2010 betreffend Umnutzung Tennishalle (Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 26 BauG) sei aufzuheben.
2. Dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen
3. Eventuell: Falls die angerufene Behörde die mit dem Gesamtbaumentscheid vom 20. Oktober 2010 erteilte Baubewilligung, mithin die Bewilligung der Umnutzung in eine Eventhalle bestätigen sollte, sei Ziff. 4.5.1.2 des Gesamtbaumentscheides vom 20. Oktober 2010 im Sinne von Artikel 100 des bernischen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG) so zu berichtigen, dass in der und um die Eventhalle maximal 12 einzelne Tagesanlässe, das heisst maximal 12 einzelne Anlässe an insgesamt höchstens 12 Tagen pro Kalenderjahr, durchgeführt werden dürfen.

Dabei macht sie insbesondere geltend, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG seien nicht erfüllt.

---

<sup>1</sup> Überbauungsordnung Nr. 11 „Dreilinden“ vom 30. Dezember 1993, genehmigt vom AGR am 19. Januar 1994.

<sup>2</sup> Zonenplan vom 31. März 2004, genehmigt durch das AGR am 31. März 2004.

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>4</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Schreiben vom 25. November 2010 hält das Regierungsstatthalteramt Oberaargau vollumfänglich an seinem Gesamtentscheid vom 20. Oktober 2010 fest. Die Stadt Langenthal beantragt mit Schreiben vom 23. Dezember 2010 die Abweisung der Beschwerde. Schliesslich stellt die Beschwerdegegnerin mit Beschwerdeantwort vom 24. Dezember 2010 den Antrag, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Zuständigkeit und Fristwahrung

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>5</sup>. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>6</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Die Beschwerde ist zudem innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden.

### 2. Einsprache- und Beschwerdelegitimation

a) Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Einsprache- und Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdeführerin sei im Zeitpunkt der Einspracheerhebung noch nicht Eigentümerin der benachbarten Parzelle Nr. 3872 gewesen, weshalb ihr die besonders nahe Beziehung zur Streitsache gefehlt habe. Überdies könne sie auch kein aktu-

---

<sup>4</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).

<sup>5</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>6</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

elles und praktisches Rechtsschutzinteresse geltend machen, da ihre Parzelle noch unbebaut sei und eine Überbauung nicht vor einer Entscheidung betreffend Anpassung der ÜO „Dreilinden“ und damit vor Ablauf der hier befristet bewilligten Übergangslösung realistisch sei.

Die Beschwerdeführerin entgegnet, ihre besondere Betroffenheit sei zumindest ab dem Zeitpunkt, als sie sich mittels Grundstückskaufvertrages zum definitiven Erwerb der Parzelle Nr. 2872 entschlossen habe, zu bejahen. Weiter sei auch ein Grundeigentümer eines noch nicht überbauten Grundstücks zur Einsprache zuzulassen. Zudem bestehe ein aktuelles Interesse, da die Erteilung der befristeten Ausnahmegewilligung für das laufende Verfahren auf Revision der ÜO „Dreilinden“ eine starke Signalwirkung habe und deren Ausgang weitgehend vorweg nehme. Schliesslich könne sich die Beschwerdegegnerin im Verfahren auf Revision der ÜO „Dreilinden“ auf die Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG berufen.

b) Gemäss Art. 40 Abs. 2 BauG können der Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde Baubeschwerde erheben. Zur Beschwerdeführung ist nur befugt, wer sich zulässigerweise am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat, d.h. wer auch materiell beschwert ist. Dabei genügt es nicht, dass die Vorinstanz die Legitimation anerkennt und den Beschwerdeführer zum Verfahren zugelassen hat (sog. formelle Beschwer). Sofern sie dies zu Unrecht getan hat, tritt die BVE auf die Baubeschwerde nicht ein. Einsprechende können somit nur dann Baubeschwerde erheben, wenn sie rechtzeitig und befugtermassen Einsprache erhoben haben.<sup>7</sup>

c) Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Sie müssen an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben (Art. 35c Abs. 1 BauG). Dies ist dann der Fall, wenn die einsprechende Person durch den Entscheid in höherem Masse als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Die Betroffenheit kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber hinreichend sein, d.h. eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss persönlich und unmittelbar sein. Diese Anforderungen grenzen die Einsprache be-

---

<sup>7</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band I, Bern 2007, Art. 40 N. 5a.

troffener Drittpersonen von der unzulässigen Populareinsprache ab. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse berechtigt nicht zur Einsprache. Ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse muss schliesslich aktuell sein und wird nur dann bejaht, wenn ein günstiger Entscheid für die einsprechende oder beschwerdeführende Person von praktischem Nutzen wäre.<sup>8</sup>

d) Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Einspracheerhebung (18. März 2010) noch nicht Eigentümerin der benachbarten Parzelle Langenthal Grundbuchblatt Nr. 3872 war, jedoch bereits einen Grundstückskaufvertrag mit der damaligen Grundeigentümerin abgeschlossen hatte (am 8. Dezember 2009)<sup>9</sup>.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin verlangt Art. 35 Abs. 2 lit. a BauG im Zeitpunkt der Einsprache nicht zwingend eine Stellung als Eigentümer oder dinglich Berechtigter. Es ist zwar richtig, dass die Verwaltungs- und Gerichtspraxis „vorab die Eigentümer/innen von Nachbargrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind“<sup>10</sup>, als legitimiert erachtet. Daraus lässt sich jedoch nicht der Schluss ziehen, dass Einsprecher, welche diese Kriterien (noch) nicht erfüllen, grundsätzlich vom Verfahren auszuschliessen wären. Vielmehr kann es auch andere Konstellationen geben, bei welchen eine im Vergleich zur Allgemeinheit stärkere Betroffenheit und eine genügende Nähe zur Streitsache zu bejahen ist. Dies ist vorliegend der Fall: Aufgrund des rechtsgültig abgeschlossenen Kaufvertrages ist die Beschwerdeführerin bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und vor dem eigentlichen Eigentumsübergang durch den Entscheid in höherem Masse als die Allgemeinheit betroffen. Sie vermag dadurch zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe nachzuweisen und verfügt entsprechend über ein ausreichendes Interesse im Sinne von Art. 35 Abs. 2 lit. a BauG. Die Gefahr einer Manipulation, indem ein Kaufvertrag bloss zwecks Erhebung einer Einsprache abgeschlossen werden könnte, jedoch dann nicht vollzogen wird, beurteilt die BVE als klein. Dies ist vorliegend auch nicht eingetreten.

e) Umstritten ist weiter, ob die Beschwerdeführerin ein aktuelles und praktisches Interesse an der Einsprache geltend machen kann. Die Parzelle Nr. 3872 der Beschwerdefüh-

---

<sup>8</sup> BGE 123 II 376 E. 2; BVR 2006 S. 261 E. 2.2, mit weiteren Hinweisen; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 8 f. und Art. 79 N. 1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35/35a N. 16 f.

<sup>9</sup> Vgl. amtliche Akten Regierungsstatthalteramt, pag. 86 f.

<sup>10</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35/35a N. 17.

lerin befindet sich in der Wohnzone W3 und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet. Die Umnutzung der benachbarten Tennishalle zu einer Eventhalle und die damit verbundenen Emissionen können die Wohnqualität auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin beeinträchtigen, die Vermietbarkeit von Wohnraum erschweren und – auch in unüberbautem Zustand – zu einem Wertverlust des Grundstücks führen. Das aktuelle und praktische Interesse der Beschwerdeführerin ist daher zu bejahen, unabhängig davon, ob ihre Parzelle bereits überbaut ist oder nicht und wie konkret eine allfällige Bauabsicht ist.

Dabei kann es keine Rolle spielen, dass es sich um eine Bewilligung handelt, welche auf den Zeitpunkt des Abschlusses des laufenden Änderungsverfahrens der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ befristet ist. Zwar vermag eine befristete Bewilligung nach Art. 29 BauG keinen Rechtsanspruch im laufenden Planänderungsverfahren zu zeitigen, weshalb die bewilligte Temporärnutzung – trotz der Befürchtungen der Beschwerdeführerin – weder eine Präjudizwirkung auf das Planänderungsverfahren hat noch ein Recht auf Bestandesgarantie nach Art. 3 BauG auslöst. Jedoch kann die bewilligte Nutzungsänderung auch schon in diesem befristeten Zeitrahmen Auswirkungen im erwähnten Sinne auf die Nachbarparzelle haben. Anzuführen ist, dass der für die Befristung relevante Zeitpunkt zeitlich nicht festgelegt ist. Gemäss Gesamtentscheid ist die Bewilligung vielmehr auf den Abschluss des laufenden Änderungsverfahrens der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ befristet<sup>11</sup>. Wann dies der Fall sein wird, ist im jetzigen Zeitpunkt noch offen und es kann letztlich nicht als gesichert gelten, dass die befristete Bewilligung – wie von der Beschwerdegegnerin geltend gemacht<sup>12</sup> – nur noch maximal zwei Jahre ausgeübt wird.

f) Zusammenfassend war die Beschwerdeführerin zur Einsprache befugt, da sie durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist. Da ihre Einsprache abgewiesen wurde, ist sie zudem durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

---

<sup>11</sup> Gesamtentscheid vom 20. Oktober 2010, Ziff. 4.4.1.

<sup>12</sup> S. 8 Beschwerdeantwort vom 24. Dezember 2010.

### 3. Streitgegenstand

Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über diesen hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rückgeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.<sup>13</sup>

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 20. Oktober 2010 betreffend Umnutzung der Tennishalle. Die mit diesem Gesamtentscheid ebenfalls bewilligten Umbauarbeiten im bestehenden Hotel wurden nicht angefochten und bilden daher nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens.

### 4. Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung

a) Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Beschwerdeantwort fest, sie sei immer der Ansicht gewesen, dass für die beantragte Übergangsnutzung keine Ausnahmegewilligung notwendig gewesen wäre. Das Ausnahmegesuch sei einzig aufgrund der abweichenden Haltung der Verantwortlichen des Stadtbauamts Langenthal und der Vorinstanz eingereicht worden. Die beantragte Übergangsnutzung entspreche jedoch der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“, sei doch die Nutzung der Tennishalle für tennisfremde Anlässe schon immer beabsichtigt gewesen, was sich auch aus der „ratio legis“ und der historischen Auslegung der Überbauungsvorschriften schliessen lasse.

b) Obwohl die Beschwerdegegnerin die Ansicht vertritt, für die Übergangsnutzung sei gar keine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG notwendig, ersuchte sie bei Baugesuchseinreichung ausdrücklich um „eine Ausnahmegewilligung für die zonenfremde Umnutzung der Tennishalle“<sup>14</sup>. Dass die Leitbehörde die Eingabe als Ausnahmegesuch behandelte, ist demnach grundsätzlich nicht zu beanstanden.

---

<sup>13</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 6 bis 8.

<sup>14</sup> Schreiben Projektverfasserin Leuenberger Architekten AG an Stadtbauamt Langenthal und Regierungstatthalteramt vom 5. Januar 2010, Vorakten Regierungstatthalteramt, pag. 16.

c) Überdies vertrat neben der Vorinstanz auch die Stadt Langenthal stets die Meinung, dass für die Umnutzung der bestehenden Tennishalle in eine Eventhalle zwingend eine Ausnahmegewilligung von Art. 4 Abs. 1 der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ notwendig sei.<sup>15</sup> Unter der Marginalie „Nutzung und baupolizeiliche Bestimmungen“ hält Art. 4 Abs 1 der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ fest, das Baufeld 1 umfasse die bestehende Tennishalle als vorge-spannte Dachschalenkonstruktion. Während sich die Nutzung zu Tenniszwecken daraus ableiten lässt, wird eine tennisfremde Nutzung mit keinem Wort erwähnt. Selbst wenn schon seit längerer Zeit einzelne tennisfremde Anlässe bewilligt und durchgeführt wurden, kann Art. 4 der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ nur so verstanden werden, dass die Tennisnutzung als Hauptnutzung des Baufeldes 1 zu gelten hat. Etwas Anderes lässt sich auch aus der Grundordnung der Stadt Langenthal nicht ableiten: Im Zonenplan wird das Gebiet der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ als „Überbauungsordnung für Arbeitsplätze und öffentliche Dienstleistungen“ aufgeführt. Das Baureglement<sup>16</sup> umschreibt diesen Typ Überbauungsordnung und deren Nutzung jedoch nicht näher. Die ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ dagegen wird im Anhang II des Baureglements aufgeführt und mit der Nutzung „Hotel und Sportanlage“ umschrieben. Mit dem Gesuch um Übergangsnutzung als Eventhalle soll nun der Sportbetrieb jedoch gänzlich eingestellt und die Halle ausschliesslich für tennisfremde Zwecke genutzt werden. Eine solche ausschliessliche Nutzung als Eventhalle steht nicht mehr im Einklang mit den Vorgaben der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“. Daran ändert auch der von der Beschwerdegegnerin vorgebrachte, jedoch nie realisierte Annexbau für die erweiterte öffentliche Nutzung in Baufeld 2 nichts. Die Auslegung der Stadt Langenthal ist nachvollziehbar und richtig, weshalb ihr zu folgen ist. Die Stadt und die Vorinstanz haben damit für diese Nutzungsänderung zu Recht eine Ausnahmegewilligung verlangt.

## 5. Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG

a) Mit dem Gesamtentscheid vom 20. Oktober 2010 erteilte das Regierungsstatthalteramt „eine befristete Ausnahmegewilligung nach Art. 29 BauG für die zonenfremde Nutzung gemäss Art. 4 der ÜO Nr. 11“. Zur Begründung ist im Gesamtentscheid Folgendes aufgeführt: „Gestützt auf den Amtsbericht des Stadtbauamtes Langenthal, wonach eine Ausnahmegewilligung nicht den Planungsabsichten widerspricht, erteilt der Regierungs-

---

<sup>15</sup> Vgl. Amtsbericht Stadt Langenthal vom 29. Juni 2010, S. 4 f., Vorakten Regierungsstatthalteramt, pag. 128.

<sup>16</sup> Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003, genehmigt vom AGR am 31. März 2004.



statthalter des Verwaltungskreises Oberaargau die Ausnahmegewilligung nach Art. 29 BauG zur zonenfremden Nutzung gemäss Art. 4 der ÜO-Vorschriften. Sollte die Änderung der ÜO nicht rechtswirksam werden, so müsste die Baupolizeibehörde Langenthal die Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung verfügen.“<sup>17</sup>

b) Die Beschwerdeführerin rügt, die für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung notwendigen „besonderen Verhältnisse“ im Sinne von Art. 26 BauG lägen nicht vor. Die von der Beschwerdegegnerin vorgebrachten Gründe seien rein wirtschaftlicher Natur (bessere Nutzung der Hotelinfrastruktur). Auch der angebliche Einklang mit den Planungsabsichten der Stadt Langenthal begründe keine solchen besonderen Verhältnisse, seien doch die Absichten und Interessen der Stadt nicht einfach zum Vornherein mit öffentlichen Interessen oder wichtigen Gründen gleichzusetzen. Zur Ermittlung der öffentlichen Interessen eigne sich das Mitwirkungsverfahren zur Anpassung der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ besser, da dieses breite Bevölkerungskreise miteinbeziehe. Weiter sei die angefochtene Ausnahmegewilligung geeignet, den Inhalt der zu revidierenden ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ vorwegzunehmen und deren Ausgang zu präjudizieren.

Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin lässt der Sachverhalt eine Ausnahme zu, da das Interesse der Bauherrschaft an der Nutzungsänderung gross sei, die Bedeutung der betroffenen Vorschrift zu keiner besonderen Zurückhaltung bei der Gewährung einer Ausnahme biete und das Mass der Abweichung klein bzw. gar nicht vorhanden sei.

c) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Sie gelten auch für eine befristete Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BauG<sup>18</sup>.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschrif-

---

<sup>17</sup> Gesamtentscheid vom 20. Oktober 2010, Ziff. 3.4.2.

<sup>18</sup> Entscheid BVE 110/06/74 vom 28. August 2006, E. 3g.

ten nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnutzungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.<sup>19</sup>

d) Die Vorinstanz bejahte die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung und damit das Vorliegen von „besonderen Verhältnissen“ einzig damit, dass die Stadt Langenthal die Eventnutzung ohnehin in die baurechtliche Grundordnung bzw. in die ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ integrieren wolle und diese Nutzung daher nicht ihren Planungsabsichten widerspreche. Es ist zwar richtig, dass die angelaufene Revision der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ auf dasselbe Ergebnis abzielt (Umnutzung der Halle von Tennis- zu Eventnutzung) und die Stadt dies unterstützt. Die blossere Vereinbarkeit mit den Planungsabsichten der Stadt rechtfertigen jedoch noch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG. Die Interessen der Beschwerdegegnerin sind rein wirtschaftlicher bzw. finanzieller Natur, da durch die Erteilung der Ausnahmegewilligung die unbegrenzte Benutzung der Halle für tennisfremde Anlässe möglichst schnell und vor Abschluss der eingeleiteten Revision der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ ermöglicht werden soll. Solche rein wirtschaftlichen Interessen genügen ebenso wenig für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung wie der blossere Wunsch nach einer optimalen Nutzung oder einer Ideallösung.<sup>20</sup> Auch der von der Beschwerdegegnerin im Verfahren vor der Vorinstanz festgestellte grundsätzliche Rückgang der Nachfrage nach Hallentennis<sup>21</sup> kann demnach nicht als besonderer Grund vorgebracht werden, um eine solche Nutzungsänderung auf dem Ausnahmeweg zu rechtfertigen. Selbst wenn ein öffentliches Interesse an der sofortigen und ausschliesslichen Nutzung dieser Halle für tennis-

---

<sup>19</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26/27 N. 4.

<sup>20</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26/27 N. 5a.

<sup>21</sup> Stellungnahme an Regierungstatthalteramt vom 12. Februar 2010, S. 2, Vorakten Regierungstatthalteramt, pag. 51.

fremde Anlässe bestehen sollte, so begründet dies noch keine „besonderen Verhältnisse“ im Sinne von Art. 26 BauG, denn für öffentliche Bauten und solche im öffentlichen Interesse gilt grundsätzlich kein Sonderrecht.<sup>22</sup> Die Beschwerdegegnerin bringt schliesslich keine Gründe vor, die auf besondere Verhältnisse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben oder dem Baugrundstück schliessen lassen würden. Solche sind auch nicht ersichtlich.

e) Mit der vorgesehenen Nutzungsänderung soll die Tennisnutzung gänzlich eingestellt und die Halle ausschliesslich für tennisfremde Events genutzt werden. Die Halle würde einer komplett neuen Nutzung zugeführt, welche mit der Nutzungsumschreibung im Anhang II des Baureglements (Sportanlage) und den Vorgaben in Art. 4 Abs. 1 der ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ (Tennishalle) nichts mehr gemein hat (vgl. E. 4c). Auch wenn bisher vereinzelt bereits vergleichbare Anlässe im Eventbereich stattfanden, würde dies einen Übergang von der bisherigen Tennisnutzung als eher extensiver (Haupt)Nutzung zu einer Nutzung darstellen, welche sich etwa bezüglich Lärm und Verkehrsaufkommen deutlich unterscheidet (insbesondere Lärmemissionen und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu unregelmässigeren Zeiten, vorab an Wochenenden und in der Nacht). Die Eventnutzung wäre zudem neu unbeschränkt möglich; sie wäre also nicht mehr auf einige wenige Anlässe pro Jahr begrenzt. Die Art und das Mass der verlangten Abweichung von den Nutzungsvorgaben der ÜO und des Baureglements als zentralen Bestimmungen sind damit, entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin, als erheblich einzustufen.

Was schliesslich das Interesse der Beschwerdegegnerin an der sofortigen Nutzungsänderung und damit an einer sofortigen gewinnbringenden Nutzung betrifft, so ist dieses zweifelsohne gross. Bei den zu berücksichtigenden subjektiven Elementen darf es sich jedoch nicht – wie hier – um rein finanzielle oder wirtschaftliche Interessen handeln; vielmehr müssen spezielle, vom Normfall abweichende subjektive Umstände vorliegen, und es sollen damit ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten vermieden werden<sup>23</sup>. Solche speziellen subjektiven Gründe sind vorliegend weder ersichtlich noch dargetan.

f) Insgesamt liegen somit keine besonderen Verhältnisse vor, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG rechtfertigen würden. Zudem sind die Vorgaben, von welchen abgewichen wird, bedeutend, die Art und das Mass der verlangten Abweichung erheblich und das subjektive Interesse der Beschwerdegegnerin zwar gross,

---

<sup>22</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26/27 N. 5a.

<sup>23</sup> BVR 1996 S. 239, E. 3c.

aber rein finanzieller bzw. wirtschaftlicher Art. Das Bedürfnis der Beschwerdegegnerin, im Zusammenhang mit dem Hotel eine regelmässige Nutzung der Halle für tennisfremde Anlässe zu ermöglichen, ist zwar verständlich, reicht aber als Ausnahmegrund nicht aus.

g) Für die unbefristete Umnutzung der Tennishalle in eine Eventhalle wurde von der Gemeinde Langenthal ein Plananpassungsverfahren zur Revision der geltenden ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Gemeinde prüfen, ob eine ausschliessliche und vermehrte Eventnutzung der Tennishalle zulässig und sinnvoll ist. Mit Blick auf die Tatsache, dass das angrenzende Grundstück in der Wohnzone W3 mit Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) liegt, erscheint das zumindest fraglich. Beschlossen würde eine allfällige Planänderung in der Stadt Langenthal durch den Stadtrat bzw. – sofern das fakultative Referendum ergriffen wird – durch die Stimmberechtigten (Art. 60 Stadtverfassung<sup>24</sup>).

Die von der Vorinstanz erteilte Gesamtbewilligung würde die ausschliessliche und vermehrte Eventnutzung vor dem Beschluss des zuständigen Organs über die Planänderung befristet ermöglichen. Es würde damit eine durch die Baubewilligungsbehörde als unbefriedigend empfundene bau- und planungsrechtliche Ordnung korrigiert. Genau das aber ist gemäss den Vorgaben des Kantonalen Baurechts (Art. 66 Abs. 2 und 3 BauG) und – wie gezeigt – gemäss der Stadtverfassung von Langenthal Aufgabe des demokratisch legitimierten Legislativorgans.<sup>25</sup> Der Gesamtentscheid missachtet somit auch die demokratisch festgelegte Zuständigkeitsordnung.

h) Zusammenfassend steht fest, dass für die beantragte Übergangsnutzung keine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Bei diesem Ergebnis kann offen gelassen werden, ob den Ausnahmen öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen entgegenstehen. Auch weiterhin wird eine beschränkte Anzahl Events mittels Einholen von Einzelbewilligungen möglich sein, solange dadurch nicht die Grenze zur baubewilligungspflichtigen Zweckänderung (vgl. Art. 1a Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 6 Bst. c BewD<sup>26</sup>) überschritten wird.

---

<sup>24</sup> Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, genehmigt durch das AGR am 17. November 2009.

<sup>25</sup> Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 26 bis 31 N. 1a und dort zitierte Entscheide.

<sup>26</sup> Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Damit ist die Beschwerde gutzuheissen. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf den Eventualantrag der Beschwerdeführerin einzugehen. Da der rechtserhebliche Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten hervor geht, konnte zudem auf die von der Beschwerdegegnerin verlangte Edition der Akten zum Entwurf der revidierten ÜO Nr. 11 „Dreilinden“ verzichtet werden.

## 6. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG<sup>27</sup>). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV<sup>28</sup>). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf Fr. 1'600.-- festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerde wird gutgeheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin, weshalb ihr die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.-- aufzuerlegen sind.

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 3'574.05 hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit der Beschwerdeführerin die Parteikosten von Fr. 4'017.-- zu ersetzen.

---

<sup>27</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

<sup>28</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen.

Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau vom 20. Oktober 2010 wird wie folgt geändert:

- **Ziffer 4.1 Gesamtbaubewilligung**

Der Bauherrschaft wird die Gesamtbaubewilligung für den eingangs umschriebenen Gegenstand „Umbauarbeiten Hotel im Erdgeschoss“ erteilt. Für den eingangs umschriebenen Gegenstand „Übergangsnutzung im Hinblick auf die Änderung der ÜO Eventhalle“ wird der Bauabschlag erteilt. Die Gesamtbaubewilligung umfasst:

- **Ziffer 4.1.1**

Die Baubewilligung betreffend des Gegenstands „Umbauarbeiten Hotel im Erdgeschoss“ aufgrund des Baugesuchs vom 15. Dezember 2009 gemäss Situationsplan vom 10. Dezember 2009 und den Projektplänen vom 15. Dezember 2009.

- **Ziffer 4.1.2 – 4.1.4**

[gestrichen]

- [Ziffer 4.1.5 – 4.1.7 unverändert]

- **Ziffer 4.1.8**

[gestrichen]

- [Ziffer 4.1.9 unverändert]

- [Ziffer 4.2 und Ziffer 4.3 unverändert]

- **Ziffer 4.4 Bedingungen des Stadtbauamts Langenthal**

[gestrichen]

- **Ziffer 4.5 Auflagen**
  - **Ziffer 4.5.1 Auflagen bezüglich Lärmschutz**  
[gestrichen]
  - **Ziffer 4.5.2 Auflagen bezüglich hindernisfreies Bauen/Höranlagen**
    1. [gestrichen]
    - [2. und 3. unverändert]
    4. [gestrichen]
  - **Ziffer 4.5.3 Brandschutzaufgaben**  
Während dem Bau
    - [1. unverändert]
    2. Folgende Bereiche sind mit einer netzstromunabhängigen Sicherheitsbeleuchtung zu versehen: Alle Ausgänge inklusive Fluchtwege aus dem Hotel.  
[3. und 4. unverändert]
    5. [gestrichen]
    6. Die bestehende Blitzschutzanlage ist zu erweitern und den neuen Gegebenheiten anzupassen (ganzer Gebäudekomplex).  
[Nach Bauvollendung, 7. und 8. unverändert]
  - [Ziffer 4.5.4 unverändert]
  - **Ziffer 4.5.5 Auflagen bezüglich Parkierung gemäss Amtsbericht Stadt Langenthal**  
Gestützt auf das Baugesuch und den Amtsbericht des Stadtbauamtes löst das Bauvorhaben keinen zusätzlichen Parkplatzbedarf aus. Wenn bei Anlässen im Parkhotel der vorhandene, zum Betrieb gehörende Parkraum nicht ausreicht, ist beim Amt für öffentliche Sicherheit der Stadt Langenthal jeweils frühzeitig eine Bewilligung zur Nutzung von öffentlichen Parkplätzen einzuholen. Eine spätere Anpassung der Abstellplätze ist durch das Stadtbauamt Langenthal zu überwachen, nötigenfalls zu verfügen und wird ausdrücklich vorbehalten.
  - [Ziffer 4.5.6 unverändert]
  - **Ziffer 4.5.7 Auflagen der Stadt Langenthal**
    - [1. unverändert]
    2. [gestrichen]
    3. [gestrichen]
    - [4.-7. unverändert]

- [Ziffer 4.5.8 - Ziffer 4.5.10 unverändert]
  
- [Ziffer 4.6 - Ziffer 4.8 unverändert]
  
- 2. a) Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.-- werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
  
- b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 3'574.05 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt zuständig.
  
- 3. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'017.-- (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Fürsprecher B, mit Gerichtsurkunde
- Herrn Fürsprecher D, mit Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalteramt Oberaargau, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, mit Gerichtsurkunde

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin



**Rechtsmittelbelehrung**

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 5 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 10. Dezember 2009

Rf