

SO_GERICHTE VWBES.2024.72 vom 12. März 2025

SO Obergericht, 2025-03-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.72

FR: SO_GERICHTE VWBES.2024.72 du 12 mars 2025

IT: SO_GERICHTE VWBES.2024.72 del 12 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Die D. ___ ist Miteigentümerin (Stockwerkeigentum) der Liegenschaft GB [...] Nr. [...] ([...]). Das Grundstück liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Altstadtzone (was im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision beibehalten wird [vgl. Zonenplan 1: Nutzung]).

2.1 Am 30. Mai 2022 reichte die D. ___ bei der B. ___ ein Baugesuch mit dem Beschrieb «Einbau neue Gastwirtschaft, Verglasung Eingangstüre Ostseite, Deckendurchbruch über EG, Reklamebeschriftung» ein.

2.2 Mit Schreiben vom 7. Juni 2022 forderte das Stadtbauamt [...] eine Überarbeitung des Projekts bzw. eine Stellungnahme. Am 2. August 2022 reichte die D. ___ eine Stellungnahme mit zugehörigen Anpassungen beim Stadtbauamt [...] ein.

E. 3

Gegen das Baugesuch wurden während der Auflagefrist sieben Einsprachen erhoben, wovon zwei in der Folge zurückgezogen wurden.

E. 4

Mit Entscheid der B. ___ vom 22. Februar 2023 wurden zwei Einsprachen in einem Punkt gutgeheissen, in einem weiteren Punkt teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Drei Einsprachen wurden vollumfänglich abgewiesen und auf zwei wurde infolge Gegenstandslosigkeit nicht eingetreten. Die Erteilung der Baubewilligung für die Aussenterrasse Seite [...] wurde abschlägig beurteilt und im Übrigen (unter Bedingungen und Auflagen) erteilt.

E. 4.1

Im Zusammenhang mit dem Treffen zwischen dem Stadtbauamt und der Beschwerdegegnerin vom 23. Mai 2023, bei welchem die Beschwerdeführer und Gesuchsteller, also die A. ___ und die Herren [...] und [...] nicht anwesend oder vertreten gewesen seien, rügt die Beschwerdeführerin einen Verstoss gegen das Gebot des fairen Verfahrens und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin verkennt, dass es sich beim erwähnten Treffen bzw. der Besichtigung vom 23. Mai 2023 (vgl. Urkunde 10 der Beschwerdeführerin) um eine Baukontrolle handelte, bei dem die Anwesenheit der Beschwerdeführerin nicht zu gewähren war. Ein Verstoss gegen das Gebot des fairen Verfahrens und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sind nicht auszumachen.

E. 5

Dagegen erhoben vier Parteien, darunter auch die A.____, Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement (BJD).

E. 5.1

Sodann macht die Beschwerdeführerin geltend, das Schreiben der Baukommission vom 25. April 2023, in dem u.a. der Betrieb eines Speiserestaurants bewilligt worden sei, sei nichtig. Das Schreiben sei rechtlich absolut unwirksam, da das erforderliche Baugesuch mit Baupublikation umgangen werde, nicht alle Parteien am Verfahren teilgenommen hätten und das Schreiben nicht allen eröffnet worden sei. Es handle sich um schwerwiegende Verstösse gegen Parteirechte (u.a. Anspruch auf rechtliches Gehör). Der Baukommission sei es grundsätzlich verwehrt weitere Anordnungen zu treffen, da der Einbau des Gastronomiebetriebes sowie dessen Öffnungszeiten im Beschwerdeverfahren 2023/45 hängig sei.

E. 5.2

Das Schreiben der Baukommission vom 25. April 2023 (Datum der Sitzung) bezieht sich auf das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 9. April 2023, wonach auf den geplanten Deckendurchbruch verzichtet werden soll. Das Schreiben der Baukommission enthält allgemeine Äusserungen zum geplanten Vorhaben und verweist auf die bereits bestehende, rechtskräftige Baubewilligung aus dem Jahr 1994. Es werden keine Rechte und Pflichten verbindlich festgelegt. Bereits deshalb verfangen die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführerin nicht.

6. Die Beschwerdeführerin beantragt die Einholung eines Lärmgutachtens. Die Sache ist anhand der Akten hinreichend dokumentiert und spruchreif. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wurde bereits ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Lärmgutachten der [...] vom 11. Mai 2022) und auch die Beschwerdeführerin selbst reichte ein Lärmgutachten zu den Akten (vgl. Urkunde 3: Lärmgutachten «1445.1» [...] vom 26. April 2023 der [] AG). Wie sich nachfolgend zeigen wird, kann auf das Lärmgutachten der [...] vom 11. Mai 2022 abgestellt werden (vgl. Ziff. II E. 10.1 ff.). Es bedarf keines weiteren Lärmgutachtens. Der Antrag der Beschwerdeführerin wird deshalb abgewiesen.

7. Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Grundsätzlich unterstehen auch reine Umnutzungen der Baubewilligungspflicht. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379 E. 3c S. 383 mit Hinweisen). Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 123 II 256 E. 3). Namentlich ist dabei auch die Übereinstimmung des Bauprojekts mit der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes zu prüfen. Von einem Restaurationsbetrieb sind Immissionen wie Lärm und Geruch zu erwarten, weshalb ein Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarn an einer Kontrolle besteht. Vorliegend ist die Baubewilligungspflicht zu bejahen.

E. 6

Mit Verfügung vom 20. Februar 2024 wies das BJD die Beschwerde der A.____ ab und auferlegte ihr Verfahrenskosten sowie eine Parteientschädigung zur Bezahlung (vgl. Ziff. 3, 5 und 7 des Dispositivs der Verfügung).

E. 7

Gegen diese Verfügung gingen beim Verwaltungsgericht drei Beschwerden, darunter auch diejenige vom 4. März 2024 der A.____, vertreten durch Rechtsanwalt Manuel Schmid (nachfolgend Beschwerdeführerin), ein. Sie stellte folgende Anträge:

Zudem stellte sie folgenden Verfahrensantrag:

E. 8

Mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2024 wurde die Eingabe vom 10. Mai 2024 wegen Weitschweifigkeit an die Beschwerdeführerin zurückgewiesen (vgl. hierzu auch die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 21. Mai 2024).

E. 8.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, beim Bauvorhaben handle es sich um eine Bar (bzw. um eine Mischform zwischen Speiserestaurant und Bar). Dies ergebe sich aus dem Baugesuch vom 20. Mai 2022. Im Baubeschrieb sei festgehalten worden, dass ein Restaurant- und Barbetrieb angedacht sei. Das ganze Konzept habe auf dem Betrieb einer Bar beruht und es sei die Projektbezeichnung «Restaurant & Bar [...]» verwendet worden. Auch die Öffnungszeiten seien dementsprechend ausgestaltet gewesen und das Betriebskonzept habe einen Barbetrieb vorgesehen. Das Stadtbauamt habe mit Schreiben vom 7. Juni 2022 Bereinigungen und Anpassungen verlangt. Die Bauherrschaft sei dem Schreiben nicht nachgekommen und habe lediglich im Grobkonzept den Begriff Barbetrieb umformuliert. Das Baugesuch, die Pläne, die Öffnungszeiten sowie das Grobkonzept [...] vom 2. August 2022 seien nicht bereinigt bzw. angepasst worden. Weiter führe das Grobkonzept [...] an, dass die Theke - wie eine Bar - bedient werde. Auch beim vorliegenden Konzept handle es sich um einen Barbetrieb mit (live) Musik, Tanzmöglichkeiten und Lounge. An der Fasnacht sei eine Musikanlage aufgebaut worden, deren abgespielte Musik in der Liegenschaft [...] eingedrungen und gut hörbar gewesen sei (insbesondere der Bass). Das Erdgeschoss sei wie eine Bar eingerichtet. Der Arbeitsplatz des Barkeepers sei die bediente Bartheke. Dort ständen ihm die Spirituosen für die Cocktails und ein Zapfhahn zur Verfügung. Damit habe er alles, um die direkt an der Bartheke sitzenden Gäste zu bedienen, was so im bewilligten Erdgeschossplan nicht vorgesehen sei. Im Erdgeschoss befänden sich für ein Restaurant unübliche Hochtische und -stühle. Zum Essen würden Barfood-Klassiker, Soul-Food genannt, angeboten. Auch eine Gästebewertung auf «Tripadvisor» bestätige, dass im Erdgeschoss eine Bar sei. Das Bau- und Justizdepartement habe all diese Nutzungen und Einbauten nicht beachtet, obwohl der Einbau der Bar, der Lounge und des (Musik-)Podests vorliegend zu behandeln seien.

E. 8.2

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, anlässlich der Einreichung des Baugesuchs vor rund zwei Jahren sei noch der Ausdruck «Restaurant & Bar» verwendet worden. Das Konzept beinhalte aber nachweislich ein Speiselokal. Ein Eventlokal sei weder geplant noch realisiert worden. Zur Vermeidung von Missverständnissen sei das Konzept der Bauherrschaft präzisiert und der Ausdruck «Bar» weggelassen worden. Mit der Präzisierung des Betriebskonzepts sei längst klar zum Ausdruck gebracht worden, dass kein

Barbetrieb geplant war. Der geplante Deckendurchbruch (EG/OG) sei nicht vorgenommen worden. Im Obergeschoss befinde sich weder eine Lounge noch eine Bar. Die Bar-Theke [im Erdgeschoss] nehme nicht die Hälfte des Lokals ein, sei aber schon vorbestehend gewesen und bereits im Rahmen des Umbaus von 1994 bewilligt worden. Es seien keinerlei bauliche Veränderungen vorhanden, welche zu mehr Lärm in der Nachbarschaft führten.

E. 8.3

An der ursprünglichen Projektbezeichnung «Restaurant & Bar []» wurde nicht festgehalten. Die Bezeichnung «Bar» findet sich im Namen des Gastronomiebetriebes mittlerweile nicht mehr. Dem Betriebskonzept und den Akten zum Baubewilligungsverfahren mit den zugehörigen Plänen ist zu entnehmen, dass sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss als öffentliches Restaurant, mit Tischservice und bedienter Theke, dienen sollen. Allein die Tatsache, dass sich im Betrieb - nebst zahlreichen Tischen mit Stühlen - auch Tresen (mit Stühlen bzw. erhöhten Hocker) befinden, lässt nicht darauf schliessen, dass es sich um einen Barbetrieb handelt. Solche Tresen, teilweise auch dem Ausschank dienend, sind in Restaurants durchaus üblich. Auch wenn einzelne Elemente (wie insbesondere der Tresen [die Bartheke] im Erdgeschoss) vorhanden sind, die für sich allein betrachtet auch einer Bar zugeordnet werden könnten, lässt dies nicht zwangsläufig auf einen Barbetrieb (bzw. eine Mischform zwischen Bar und Speiserestaurant) schliessen.

Vorliegend ist kein klassischer Barbetrieb vorgesehen, wie dies unmissverständlich aus der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin gegenüber dem Stadtbauamt vom 24. Oktober 2022 (Ziff. 6) hervorgeht (Hervorhebungen übernommen):

Nicht geplant ist eine traditionelle Bar, welche sich als reines Trinklokal präsentiert und in welchem in erster Linie viel Alkohol in lärmiger Stimmung konsumiert wird. Namentlich ist kein Pub, keine Whisky Bar, keine Cocktailbar und auch keine Taverne und auch keine Sport-Bar vorgesehen. Ebenso wenig soll eine Cigar-Bar oder ein Nachtclub betrieben werden.

Eine Lounge - im Sinne einer Bar - ist im Obergeschoss nicht auszumachen, auch wenn der Plan (Schnitt A-A) die Bezeichnung «Lounge» aufführt. Eben so wenig steht das vorhandene «Podest», auf welchem sich offenbar i.d.R. Tische und Stühle für die Gäste befinden - der Nutzung als Speiserestaurant entgegen.

Beim Betrieb handelt es sich somit - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - um ein Speiserestaurant, also einen Gastgewerbebetrieb, in dem Speisen und Getränke zum Verzehr verkauft werden und welcher hierfür Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Auf nichts anderes lassen der Internetauftritt sowie eine Bewertungsplattform schliessen (vgl. [https://\[...\]](https://[...])). Auch wenn die Getränkekarte (abrufbar unter [https://\[...\]](https://[...])) als gut sortiert bezeichnet werden kann, ist dies mit dem Standard eines etwas gehobeneren Restaurants vereinbar. Auch in Speiserestaurants werden Mixgetränke konsumiert. Schliesslich grenzt sich das Restaurant [...] mit seinem vollwertigen Angebot an kalten und warmen Speisen klar von einem Barbetrieb ab. Die Gesamtsicht zeigt, dass es sich beim zu beurteilenden Gastronomiebetrieb um ein (modernes) Speiserestaurant und nicht um einen Barbetrieb handelt. Auch ist nicht von einer Mischform auszugehen, da die Speisen im Vordergrund stehen und beispielsweise auch Mittagsmenus angeboten werden (vgl. [https://\[...\]](https://[...])). Im Übrigen kann in diesem Zusammenhang auf die zutreffenden Ausführungen des BJD in Ziff. 5.4 der angefochtenen Verfügung verwiesen werden.

Die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach es sich vorliegend nicht um ein reines Speiserestaurant handle, überzeugt nach dem Gesagten nicht. Sie vermag denn auch nicht schlüssig aufzuzeigen, warum es sich um ein öffentliches Lokal mit lärmrechtlich relevanten Musikdarbietungen (bzw. mit Musikproduktion) handeln soll, findet sich im (angepassten) Betriebskonzept doch einzig der Hinweis auf nicht verstärkte, einzelne Musikdarbietungen. Wie das BJD in diesem Zusammenhang zutreffend ausführte, ist nicht von einem Eventlokal auszugehen (vgl. Ziff. 5.4 der angefochtenen Verfügung des BJD). Die Durchführung von vereinzelt Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Fasnacht vermag an dieser Einschätzung nichts zu ändern, sind solche doch klar auf wenige Tage im Jahr eingegrenzt. Vielmehr sind vereinzelt musikalische (aber auch literarische, kabarettistische, oder künstlerische) Veranstaltung mit dem Betrieb eines Speiserestaurant grundsätzlich vereinbar, solange es sich um Darbietungen handelt, welche nicht im Vordergrund und in einem Zusammenhang mit dem Speiserestaurant bzw. den örtlichen Gepflogenheiten stehen (allenfalls unter Beizug einer Anlassbewilligung). Schliesslich lässt sich auch allein gestützt auf die Öffnungszeiten (für die Regelöffnungszeiten vgl. § 19 ff. des Wirtschafts- und Arbeitsgesetzes [WAG, BGS 940.11]) kein Barbetrieb herleiten. Die Beschwerde ist in diesen Punkten unbegründet.

E. 8.4

Baubewilligt wurde ein Speiserestaurant; implizit nicht bewilligt wurde somit ein klassischer Barbetrieb oder ein Tanzbetrieb. Der Antrag der Beschwerdeführer, es sei die Bewilligung ausdrücklich auf ein Speiserestaurant ohne Barbetrieb / Tanzmöglichkeiten zu beschränken, wird abgewiesen.

E. 8.5

Auch die von der Beschwerdeführerin beantragte «Bereinigung» der Pläne (Entfernung des [Musik-]Podests sowie der Bezeichnung «Bar»; gemäss Ziff. 8 der Beschwerde vom 4. März 2024 ebenso Entfernung der Bezeichnung «Lounge») läuft nach dem Gesagten (vgl. Ziff. II E. 8.3) ins Leere und ist nicht anzuordnen. Aus der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin gegenüber dem Stadtbauamt vom 24. Oktober 2022 (Ziff. 6) geht unmissverständlich hervor, dass kein klassischer Barbetrieb vorgesehen ist. Bewilligt wurde denn auch ein Speiserestaurant. Somit ist die geforderte Bereinigung mit Blick auf die Rechtssicherheit nicht erforderlich. Der zugehörige Antrag der Beschwerdeführerin wird abgewiesen.

Sodann kann dem BJD - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - keine Willkür angelastet werden, auch wenn in den Plänen die Bezeichnung «Bar» noch immer vorhanden ist. Die Bezeichnung «Bar» lässt, wie voranstehend aufgezeigt, nicht zwangsläufig auf einen Barbetrieb schliessen. Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, das BJD ver falle in Willkür, wenn es ausführe, im Betriebskonzept und in den Plänen sei der Zusatz «Bar» nicht gestrichen worden, ist somit nicht zu hören.

E. 9

Mit Eingabe vom 4. Juni 2024 reichte die Beschwerdeführerin eine angepasste Beschwerdebeurteilung ein und bestätigte die gestellten Anträge.

E. 9.1

Zudem rügt die Beschwerdeführerin, das Bauvorhaben sei nicht baubewilligungsfähig, da es nicht zonenkonform sei. Ein Betrieb mit lauter Techno-Musik bis frühmorgens mit

wummernden Bässen, welche übermässige Immissionen bei den Fenstern der umliegenden Liegenschaften verursachten, könne sicher nicht als nicht störend bezeichnet werden. Dies gelte auch für unverstärkte Musikdarbietungen.

E. 9.2

Nach § 27 des noch geltenden Bau- und Zonenreglements der Stadt [...] vom 26. Juni 1984 sind in der Altstadtzone öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Zukünftig sollen in der Altstadtzone öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sein (vgl. § 7 des Zonenreglements der Stadt [...]). Gemäss dem geltenden Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 19. März 2002 gilt für die Altstadtzone die Empfindlichkeitsstufe III. Sodann ist auch im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision vorgesehen, dass die Altstadtzone der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen wird (vgl. Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen; vgl. auch Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV). Wie voranstehend dargelegt, handelt es sich vorliegend um ein Speiserestaurant. Ein solches ist zonenkonform.

E. 10

Die D.____, vertreten durch Rechtsanwalt Hermann Roland Etter (nachfolgend Beschwerdegegnerin), beantragte mit Stellungnahme vom 25. Juni 2024 die Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werden könne. Zudem wurde die Abweisung des Verfahrensantrages betreffend Einholung eines weiteren Lärmgutachtens beantragt. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 10.1

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, im Lärmgutachten [der [...] vom 11. Mai 2022] fände sich keine fachliche Beurteilung der im Bauvorhaben vorgesehenen Livemusik (Podest) bzw. der verstärkten Musik (Lounge). Auch nicht verstärkte Musikinstrumente würden erhebliche Lärmemissionen verursachen. Die Musikdarbietungen würden mit Lesungen verglichen und als Kleinveranstaltungen mit geringen Lärmemissionen verniedlicht, obwohl es sich vorliegend um ein Lokal mit Musikerzeugnis und damit sehr hohem Schallpegel handle. Dies ergehe auch aus dem Musterlärmgutachten für den Betrieb von öffentlichen Lokalen mit Musik des Amtes für Umwelt. Dem [...] Lärmgutachten hätte ein Schallpegel von 93.0 dB(A) zugrunde gelegt werden müssen statt der verwendeten 80 dB(A). Die Tabelle der Suva auf S. 6 von «Musik und Hörschäden / Informationen für alle, die Musik spielen und hören» unterstreiche die Richtigkeit des Schallpegels von 93.0 dB(A). Die Livemusik werde direkt vor Fenstern zum [], gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführerin gespielt. Der Deckendurchbruch führe dazu, dass der Resonanzkörper vergrössert werde und die Emissionen verstärkt würden.

[...] sei mit der Beurteilung der Lärmbelastung der Liegenschaft [...] beauftragt worden (vgl. Lärmgutachten «1445.1» [...] vom 26. April 2023 der [...]). Er habe die Lärmbelastung bei den Fenstern lärmempfindlicher Räume im 2. bis 4. OG der Liegenschaft [...] berechnet. Es habe sich gezeigt, dass die Grenzwerte bei keiner der berechneten Varianten eingehalten würden. Selbst wenn alle Türen und Fenster geschlossen seien, resultierten Grenzwertüberschreitungen von bis zu 22 dB gemäss der Tabelle in Ziff. 6.1 des Lärmgutachtens. Eine solche Überschreitung von Art. 25 USG sei nicht bewilligungsfähig. Im Bereich des Lärmschutzes gälten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Es seien folgende

Massnahmen zu verfügen: verschraubte Schallschutzfenster zum [...] hin; Installation eines Windfangs bzw. einer Schallschutzschleuse bei den Eingängen; schallabsorbierende Decken- und Wandoberflächen im ganzen Lokal (um die Resonanz des Deckendurchbruchs zu reduzieren). Es sei eine rechtsgenügende Lärmprognose vorzunehmen, welche auch die zahlenmässig unbegrenzten lärmemissionsstarken Veranstaltungen beurteile. Es handle sich beim Bauvorhaben um eine neue Anlage. Somit dürften die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten und diese müssten aufgrund der Zuordnung in die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe strikte eingehalten werden.

E. 10.2

Die Beschwerdegegnerin führt aus, vor der Wiedereröffnung des Restaurants [...] sei ein Lärmgutachten bei der [...] eingeholt worden. Die Gutachter seien zum Ergebnis gelangt, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten würden. Das Amt für Umwelt habe den Schlussfolgerungen gemäss Lärmgutachten grundsätzlich zugestimmt. Gegenüber dem früheren (bereits baubewilligten) Lokal seien keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden, die zu mehr Lärm führen könnten. Es werde im Restaurant [...] bewusst auf laute Musik verzichtet; die von der Beschwerdeführerin befürchteten Lärmimmissionen basierten auf falschen Unterstellungen. Die Kritik der Beschwerdeführerin am Gutachten sei unsubstantiiert und es sei kein weiteres Lärmgutachten einzuholen. Ein Blick auf die von der Beschwerdeführerin angerufene Tabelle 7 des Musterlärmgutachtens zeige, dass sich der Grenzwert von 93.0 dB(A) nur auf Werte am Rand einer Tanzfläche oder bei einer Bar beziehe. Der vorgesehene Deckendurchbruch sei nicht vorgenommen worden.

E. 10.3

Während neue Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV), hat eine bestehende Anlage der Vorsorge zu genügen und die Immissionsgrenzwerte einzuhalten (Art. 13 Abs. 1 LSV). Als Stichtag für die Abgrenzung von Alt- und Neuanlagen gilt grundsätzlich das Inkrafttreten des USG am 1. Januar 1985 (vgl. BGE 123 II 325 E. 4c/cc). Die B. ___ qualifizierte die Aussenterrasse Seite [...] sowie die Innenräume als bestehende Anlagen im Sinne der LSV; die Aussenterrasse Seite [...] qualifizierte sie als neue Anlage im Sinne der LSV, was nicht zu beanstanden ist (vgl. Bauentscheid vom 22. Februar 2023, Ziff. 1.3.5 und Ziff. 1.3.9; vgl. auch VWBES.2024.68). Auch das BJD hat in E. 3.4 der angefochtenen Verfügung schlüssig aufgezeigt, warum das Restaurant sowie die westliche Aussenterrasse als bestehende ortsfeste Anlagen zu qualifizieren sind. Auf die pauschale und nicht substantiierte Rüge der Beschwerdeführerin, es handle sich beim Bauvorhaben um eine neue Anlage, ist nicht weiter einzugehen.

Neue Anlagen müssen im Hinblick auf die Einhaltung der Planungswerte ein Immissionsniveau einhalten, bei welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten (BGE 123 II 325 E. 4d/bb). Nach Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Gemäss Art. 11 Abs. 3 USG werden die Emissionsbegrenzungen verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden. Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt der

Bundesrat Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 USG). Diese sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Nach Art. 36 Abs. 1 LSV ermittelt die Vollzugsbehörde die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte, Planungswerte und Alarmwerte [vgl. Art. 2 Abs. 5 LSV]) überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. Für Gastronomiebetriebe fehlen aber solche Belastungsgrenzwerte für Lärmimmissionen. Deshalb müssen die Lärmimmissionen im Einzelfall, nach den Kriterien der Art. 15, 19 und 23 USG bewertet werden (BGE 126 II 366 E. 2c mit Hinweisen; vgl. auch Art. 40 Abs. 3 LSV).

Fachlich abgestützte private Richtlinien, wie namentlich die von der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) herausgegebene Vollzugshilfe zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale können als Entscheidungshilfe für eine derartige objektivierte Betrachtung berücksichtigt werden (Urteil des Bundesgerichts 1C_293/2017 vom 9. März 2018 E. 3.1.2).

E. 10.4

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde das Gutachten der [...] vom 11. Mai 2022 herangezogen. Die Beschwerdeführerin vermag nicht schlüssig aufzuzeigen, warum die Lärmberechnungen der [...] nicht korrekt sein sollen. Das Gutachten wurde unter Beachtung der SIA Norm 181 sowie der Vollzugshilfe des cercle bruit «Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen» erstellt. Da es sich vorliegend um kein öffentliches Lokal mit Musik (sondern um ein Speiserestaurant) handelt, ist der Verweis der Beschwerdeführerin auf das Musterlärmgutachten für den Betrieb von öffentlichen Lokalen mit Musik des Amtes für Umwelt unbehelflich. Ebenso wenig vermag die Beschwerdeführerin mit dem Verweis auf die Informations-Broschüre der Suva «Musik und Hörschäden / Informationen für alle, die Musik spielen und hören» zu belegen, dass im Lärmgutachten ein Wert von 93.0 dB(A) anzuwenden ist. Die eben erwähnte Broschüre befasst sich mit der Gehörbelastung durch akustische Instrumente am Ohr der musizierenden Person und nicht mit der raumwirksamen Ausbreitung von (Musik-)Lärm. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin wurde vorliegend die Lärmvorbelastung auch nicht in unzulässiger Weise doppelt (bei der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe sowie bei der Baubewilligung) berücksichtigt. Sie vermögen denn auch nichts aus dem Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 (wo eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV für eine Wohnüberbauung streitig war) zu ihren Gunsten abzuleiten.

Das Lärmgutachten der [...] vom 11. Mai 2022 geht bei der Nutzung zu Recht von der Nutzung als Restaurant, ohne Veranstaltungen mit erheblichen tieffrequenten Emissionen oder Tanzveranstaltungen aus (vgl. auch voranstehend Ziff. II E. 8.3). Gestützt hierauf wurde für den Schallpegel der Wert von 80 dB(A) herangezogen. Es ergeben sich aus den Akten keine Hinweise darauf, dass auf das eben genannte Lärmgutachten nicht abgestellt werden könnte, zumal auch die Fachstelle (das AfU) an diesem nichts auszusetzen hatte und u.a. die Einhaltung der SIA Norm 181 bestätigte (vgl. Stellungnahme des AfU vom 18. August 2022). Die dem AfU von der Beschwerdeführerin vorgeworfene mangelnde Aktenkenntnis (vgl. hierzu auch die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 16. August 2024,

Ziff. 142) ist nicht auszumachen. Überdies wurden die vom AfU (in der eben genannten Stellungnahme) empfohlenen Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen. Als emissionsbegrenzende Massnahme (Art. 12 Abs. 1 USG) setzte die B.____ im Bauentscheid vom 22. Februar 2023 fest, dass die Schalldämmung der Geschossdecke (Ziff. 3.2.1) sowie der Fenster und Eingangstüre (Ziff. 3.2.2) zu verbessern seien. Zudem ordnete sie an, dass die Eingangstüre mit einem automatischen Türschliesser zu versehen sei (Ziff. 3.2.3) und die Fenster und Türen während den Öffnungszeiten geschlossen zu halten sind (Ziff. 3.2.4). Auch wurde auferlegt, wie Technische Anlagen (Lüftung etc.) zu warten sind (Ziff. 3.2.5). All diese Massnahmen sind zweifelsohne geeignet, um Lärmemissionen zu vermindern. Schlussendlich trägt die Beschwerdegegnerin (Bauherrschaft) das Risiko einer Fehlprognose (BGE 130 II 32 E. 2.4). Warum überdies eine Begrenzung der Hintergrundmusik erforderlich sein soll, zeigt die Beschwerdeführerin nicht schlüssig auf. Der entsprechende Antrag, es sei zu verfügen, dass einzig Hintergrundmusik mit einem Pegel von maximal 50 dB(A) zulässig ist, wird abgewiesen.

E. 10.5

Das von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegte Lärmgutachten «1445.1» ([...]) vom 26. April 2023, verfasst von der [...], stellt bei der Berechnung auf einen Schallpegel von 93 dB(A) ab. Dabei geht es von einem Musikbetrieb aus. Wie voranstehend dargelegt, handelt es sich vorliegend um ein Speiserestaurant, weshalb die von der [...] eingesetzten Werte zu hoch sind. Vielmehr sind die schlüssigen Werte des Lärmgutachtens der [...] heranzuziehen. Somit ist bei der vorliegenden Beurteilung nicht auf das Lärmgutachten der [...] abzustellen und die von der Beschwerdeführerin gestützt darauf geltend gemachten Rügen sind nicht zu hören. Vielmehr ist auf das Lärmgutachten der [...] vom 11. Mai 2022 abzustellen, welches die Einhaltung der Grenzwerte und grundsätzlich (auf der Aussenterrasse Ost bis 19 Uhr) auch der Planungswerte bestätigt (zu den Planungswerten vgl. VWBES.2024.68). Nach dem Gesagten ist der Beschwerdeführerin nicht zu folgen, wenn sie rügt, dieses Lärmgutachten genüge den umweltrechtlichen Bestimmungen nicht.

E. 10.6

Wie sich gezeigt hat, wurde die Beurteilung des Lärms zu Recht mit Bezug auf ein Speiserestaurant vorgenommen. Weiterführende Lärmmessungen - im Zusammenhang mit Musikdarbietungen - sind nicht vorzunehmen. In diesem Zusammenhang kann auf die zutreffenden Ausführungen in E. 5.9 der angefochtenen Verfügung des BJD verwiesen werden, wonach regelmässige Live-Events wie Konzerte den Rahmen des in einem Speiserestaurant Zulässigen sprengen würde. Gemäss dieser Erwägung wird die Durchführung einer unbegrenzten Anzahl an lärmemissionsstarken Veranstaltungen, wie dies von der Beschwerdeführerin befürchtet wird, untersagt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin sind - zumindest zum jetzigen Zeitpunkt - keine weiteren Abklärungen mit Blick auf das USG erforderlich.

E. 11

Der C.____ beantragte mit Stellungnahme vom 28. Juni 2024 die Abweisung der Beschwerde. Unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

E. 11.1

Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag, es seien in der Bewilligung ausdrücklich die Öffnungszeiten für den Innenbereich wie folgt festzulegen: Mittwoch, Donnerstag und Sonntag von 11.30 Uhr bis 23.30 Uhr; Freitag von 11.30 Uhr bis 00.30 Uhr und Samstag

von 10.30 Uhr bis 00.30 Uhr. Die umliegenden Liegenschaften würden durch übermässige Immissionen belastet (wummernde Bässe, laute Technomusik). Der Barbetrieb mit (live) Musik, Tanzmöglichkeiten sowie die angeheiterten Gäste würden sehr hohe Emissionen verursachen.

E. 11.2

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, das Verwaltungsgericht habe mit Urteil vom 11. August 2021 entschieden, es gälten für das Speiserestaurant die Regelöffnungszeiten gemäss WAG. Die Beschwerdegegnerin habe im Baugesuch deutlich reduzierter Innenöffnungszeiten beantragt.

E. 11.3

Das Lärmgutachten der [...] vom 11. Mai 2022 und die Bestimmungen von § 19 ff. WAG stehen den vorliegend festgelegten Öffnungszeiten im Innenbereich nicht entgegen. Die Beschwerdeführerin legt nicht schlüssig dar, warum die beantragte Anpassung erforderlich ist. Wie bereits mehrfach ausgeführt, betrifft die vorliegende Bewilligung ein Speiserestaurant. Die von der Beschwerdeführerin aufgezeigten Lärmquellen sind grundsätzlich nicht auszumachen. Die für den Innenbereich festgelegten Öffnungszeiten bedürfen nach dem Gesagten keiner Anpassung. Der diesbezügliche Antrag der Beschwerdeführerin wird abgewiesen.

12. Die Beschwerdeführerin vermag keine Willkür des BJD aufzuzeigen (vgl. auch Ziff. II E. 8.5). Insbesondere vermag sie mit Blick auf die voranstehenden Erwägungen nicht schlüssig darzutun, inwiefern die Zuordnung des Gastronomiebetriebes als Speiserestaurant willkürlich sein soll und warum eine weiterführende Abklärung des Sachverhalts erforderlich gewesen wäre. Ebenso wenig ist im Zusammenhang mit der Würdigung der Lärmgutachten Willkür zu erkennen.

13. Schliesslich bestätigt die Brandschutzbewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung vom 8. September 2022 die Einhaltung der feuerpolizeilichen Anforderungen.

E. 12

Auch das BJD schloss mit Stellungnahme vom 1. Juli 2024 auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

E. 13

Mit Schreiben vom 4. Juli 2024 teilte die Beschwerdegegnerin mit, sie verzichte auf eine zusätzliche Eingabe.

E. 14

Mit Stellungnahme vom 16. August 2024 äusserte sich die Beschwerdeführerin hierzu und bestätigte die in der Beschwerde vom 4. März 2024 gestellten Rechtsbegehren und wiederholte den gestellten Antrag zum Verfahren.

E. 14.1

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) werden gemäss § 77 VRG in Verbindung mit Art. 106 - 109 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Demnach hat die A. ___ die Kosten des Verfahrens vor

Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

E. 14.2

Zudem hat die Beschwerdeführerin der durch Rechtsanwalt Dr. Hermann Roland Etter vertretenen Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Dieser macht mit Kostennote vom 2. September 2024 einen Aufwand von 18.92 Stunden zu CHF 360.00/Std., Auslagen von CHF 206.20 sowie 8,1% MWST, insgesamt CHF 7'585.80 geltend. Der geltend gemachte Aufwand scheint mit Blick auf die sich stellenden Rechtsfragen, die Komplexität des Verfahrens und mit Blick auf die ähnlich gelagerten Verfahren VWBES.2024.68 sowie VWBES.2024.73 als zu hoch, auch wenn die Beschwerdeführerin ausführliche Eingaben eingereicht hat. Insbesondere die Positionen «Entwurf Stellungnahme» vom 4. und 5. April 2024 sowie vom 15. Juni 2024 erscheinen mit gesamthaft 12 Stunden als zu hoch. Der Aufwand ist entsprechend zu kürzen. 14 Stunden erscheinen für das Verfahren vor Verwaltungsgericht gerechtfertigt. Zudem ist der geltend gemachte Stundenansatz zu hoch (vgl. Beschluss der Gerichtsverwaltungskommission vom 19. Dezember 2022). Er ist auf CHF 350.00/Std. festzulegen. Somit ist der Aufwand ermessensweise (um 4.92 Stunden) auf 14 Stunden zu kürzen. Daraus resultiert ein Aufwand von CHF 4'900.00, zzgl. Auslagen von 206.20 sowie 8,1% MWST. Somit hat die Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von gesamthaft CHF 5'519.80 zu bezahlen.

E. 14.3

Im Zusammenhang mit der vorinstanzliche Kostenregelung wurde von einer anteilmässigen Kostenaufgabe abgesehen, da von einem Obsiegen (der dortigen Beschwerdeführerin) zu sprechen sei. Dem BJD kommt bei der Auferlegung der Verfahrens- und Parteikosten ein weiter Spielraum zu. Das Ergebnis des BJD ist nachvollziehbar und das Ermessen nicht missbräuchlich angewandt. Ein Eingreifen des Verwaltungsgerichts rechtfertigt sich damit nicht. Die vorinstanzliche Kostenregelung bleibt bestehen.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die A. ___ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'000.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident

Thomann

Der Gerichtsschreiber

Luder

E. 15

Mit Schreiben vom 2. September 2024 teilte die Beschwerdeführerin mit, sie verzichte auf weitere Bemerkungen.

E. 16

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 2 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung, KBV, BGS 711.61). Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts sowie auf Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht. Die Überschreitung oder der Missbrauch des Ermessens gelten als Rechtsverletzung (vgl. § 67bis Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, VRG, BGS 124.11). Auf Unangemessenheit hin kann der angefochtene Entscheid nicht überprüft werden (vgl. § 67bis Abs. 2 VRG).

3. Soweit sich die Vorbringen der Beschwerdeführerin in Wiederholungen erschöpfen, ohne auf den angefochtenen Entscheid einzugehen, beschränken sie sich auf appellatorische Kritik. Sie muss anhand der Argumentation des angefochtenen Entscheids darlegen, weshalb dieser aus ihrer Sicht falsch ist. Wo sie dies unterlässt, verkommen ihre Ausführungen zu appellatorischer Kritik, die dem Rügeprinzip nicht zu genügen vermag.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.