Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.160/2004 /ggs

Urteil vom 27. Januar 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Scartazzini,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
X._____ GmbH, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Béatrice Heinzen Humbert,

gegen

1. Stockwerkeigentümergemeinschaft
Kirchstrasse,
2. A._____,
3. B._____,
4. C._____,
5. D._____,
6. E._____,
7. F._____,
8. G._____,
Beschwerdegegner,
alle vertreten durch Fürsprecher Peter Krähenbühl,
Einwohnergemeinde Köniz, 3098 Köniz,
handelnd durch den Gemeinderat Köniz, Schwarzenburgstrasse 236, 3098 Köniz, und dieser vertreten durch die Direktion Planung, Umwelt und Verkehr, Sägestrasse 75, 3098 Köniz,

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern,
Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern.

Gegenstand
Art. 8, 9, 27 und 29 BV (Gesamtbauentscheid und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 3. Februar 2004.

Sachverhalt:
A.
Y._____ ist Eigentümer der Liegenschaft Kirchstrasse 15 in Liebefeld, in welcher sich mehrere Wohnungen sowie im westlichen Teil des Erdgeschosses das "Café Moskau" befinden. Anlässlich einer baupolizeilichen Kontrolle vom 14. Juni 2000 stellte das Bauinspektorat der Einwohnergemeinde (EG) Köniz fest, dass in den sich im östlichen Teil des Erdgeschosses befindenden Räumlichkeiten der ehemaligen Drogerie elf Videokabinen aufgestellt und ein Betriebsraum mit Videorecordern eingerichtet worden waren. Betreiberin der Videokabinen ist die X._____ GmbH, deren Geschäftsführer Y._____ ist. Die von diesem gegen die Durchführung der baupolizeilichen Kontrolle erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) vom 28. November 2000 als unbegründet abgewiesen.

B.
Am 21. Juli 2000 stellte der Regierungsstatthalter I von Bern auf Gesuch der Einwohnergemeinde Köniz hin fest, dass die Umnutzung der ehemaligen Drogerie in ein Lokal mit Videokabinen einer Baubewilligung bedürfe und die Einrichtung der Filmgesetzgebung unterstehe. Diese Verfügung erwuchs in Rechtskraft.

Mit Wiederherstellungsverfügung vom 23. Oktober 2000 forderte das Bauinspektorat Köniz Y._____ und die X._____ GmbH unter Androhung der Ersatzvornahme auf, den Betrieb der Videokabinen per 4. Dezember 2000 einzustellen und die technischen Installationen bis zum 8. Dezember 2000 zu entfernen. Sodann wies die EG Köniz auf die Möglichkeit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuches und der erforderlichen Nebengesuche hin, insbesondere auf jene nach der Filmgesetzgebung.
C.
Am 28. November 2000 reichte die X._____ GmbH bei der EG Köniz ein nachträgliches Baugesuch für das Aufstellen von elf mobilen Bild- und Tonträgern und das Einrichten einer dazugehörenden mobilen PC-Tower-Anlage sowie für den Abbruch von Mauern ausserhalb des Gebäudes ein. Bereits am 2. Februar 2000 hatte Y._____ bei der Gemeindeverwaltung von Köniz ein Reklamegesuch für eine Leuchtreklame mit dem Text "Monika K." eingereicht.

Gegen das publizierte Baugesuch gingen dreizehn Einsprachen ein, darunter diejenigen der Stockwerkeigentümergemeinschaft Kirchstrasse, von A._____, von B._____, H._____ und C._____, D._____ und E._____, F._____ und G._____ sowie der Stiftung I._____.

Mit Bauentscheid vom 16. Januar 2002 erteilte die EG Köniz dem Bauvorhaben in Bezug auf das Aufstellen der Videokabinen, die dazugehörende Technik sowie die Aussenleuchtreklame den Bauabschlag und verfügte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bis zum 28. Februar bzw. 8. März 2002. Der Abbruch der das Gebäude flankierenden Mauern wurde bewilligt.
D.
Dagegen erhob die X._____ GmbH am 18. Februar 2002 Beschwerde bei der BVE und beantragte, in Aufhebung des angefochtenen Entscheides sei ihr die entsprechende Baubewilligung zu erteilen; eventuell sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die BVE wies die Beschwerde mit Entscheid vom 3. Oktober 2002 ab und bestätigte die angefochtene Bau- und Wiederherstellungsverfügung.
E.
Am 1. November 2002 gelangte die X._____ GmbH mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Bern mit dem Begehren, in Aufhebung des Entscheides der BVE sei ihr die Baubewilligung zu erteilen.

In prozessualer Hinsicht wurden sowohl ein Sistierungsgesuch der Beschwerdeführerin als auch das von einem Teil der privaten Beschwerdegegner eingereichte Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung abgewiesen. Am 14. Mai 2003 führte eine Delegation des Verwaltungsgerichts eine Augenscheins-und Instruktionsverhandlung durch.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern wies die Beschwerde mit Urteil vom 3. Februar 2004 ab. Gleichzeitig setzte es die Frist für die Einstellung des Videokabinenbetriebs und die Entfernung der technischen Anlagen auf den 13. März 2004 an.
F.
Die X._____ GmbH erhob mit Eingabe vom 10. März 2004 staatsrechtliche Beschwerde beim Bundesgericht. Sie rügt die Verletzung der Wirtschaftsfreiheit sowie des Willkürverbotes, des Rechtsgleichheitsgebotes und des rechtlichen Gehörs. Sie beantragt, das Urteil des Verwaltungsgerichtes sei aufzuheben und die Sache sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die BVE verzichtet auf eine Vernehmlassung. Die privaten Beschwerdegegner beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die EG Köniz, vertreten durch die Direktion Planung, Umwelt und Verkehr, schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.
G.

Mit Präsidialverfügung vom 7. April 2004 wurde der Beschwerde insofern aufschiebende Wirkung zuerkannt, als die von der Beschwerdeführerin betriebenen Videokabinen nicht bereits während des vorliegenden bundesgerichtlichen Verfahrens zu entfernen waren. Im Übrigen wurde das Gesuch in dem Sinne abgewiesen, dass der Betrieb der Videokabinen bis zum Entscheid über die staatsrechtliche Beschwerde einzustellen war.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Das Bundesgericht prüft die Zulässigkeit einer staatsrechtlichen Beschwerde von Amtes wegen und mit freier Kognition (BGE 129 I 173 E. 1 S. 174). Abgesehen von hier nicht zutreffenden Ausnahmen ist die staatsrechtliche Beschwerde rein kassatorischer Natur (BGE 129 I 129 E. 1.2.1 S. 131 f. mit Hinweisen). Auf die Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden, soweit mit ihr mehr als die Aufhebung des angefochtenen Entscheides verlangt wird.
1.2 Die Beschwerdeführerin ist nach Art. 88 OG zur Beschwerdeführung berechtigt, soweit sie durch den angefochtenen Entscheid in ihren aktuellen und rechtlich geschützten Interessen betroffen ist. Der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern bestätigt die von der BVE in Anwendung kantonalen und kommunalen Rechts erlassene Verfügung, womit die Ablehnung der beantragten Baubewilligung und die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes beschlossen wurden. Die Beschwerdeführerin ist in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin und Betreiberin von Videokabinen betroffen und daher befugt, eine Verletzung der von ihr angerufenen Grundrechte zu rügen. Das trifft für die Rügen der Verletzung des Schutzes der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV), des Willkürverbots (Art. 9 BV), des Rechtsgleichheitsgebots (Art. 8 Abs. 1 BV) und des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) zu (BGE 120 la 120 E. 1 b S. 121 mit Hinweisen).
1.3 Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind grundsätzlich erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist daher unter dem Vorbehalt einzutreten, dass die Rügen gehörig begründet sind und das Novenverbot respektiert wird (Art. 86 Abs. 1 und 90 Abs. 1 lit. b OG).
2.
2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, auf Grund der kantonalen und kommunalen Bauordnung stehe ihr das Recht zu, in der Kirchstrasse in Liebefeld eine Videothek in der Wohnzone zu betreiben. Sie rügt, der Entscheid des Verwaltungsgerichts, wonach der dem Sexgewerbe zugeordnete Videobetrieb infolge ideeller Immissionen in der Wohnzone generell als zonenwidrig bezeichnet wird, verletze die Wirtschaftsfreiheit im Sinne von Art. 27 BV.
2.2 Die Wirtschaftsfreiheit gemäss Art. 27 BV garantiert insbesondere die freie Wahl einer selbstständigen oder unselbstständigen privatwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit. Zudem wird eine freie Wahl des Ortes der Geschäftsniederlassung oder der Berufsausübung gewährleistet. Das Grundrecht der Wirtschaftsfreiheit gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Beschränkungen der Wirtschaftsfreiheit halten vor Art. 27 BV stand, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, ein öffentliches Interesse verfolgen, welches einen Eingriff in diese Freiheit zu rechtfertigen vermag, und verhältnismässig sind (Art. 36 BV). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Handels- und Gewerbefreiheit (Art. 31 der Bundesverfassung vom 29. Mai 1874, aBV), die auch auf die Wirtschaftsfreiheit gemäss Art. 27 BV anwendbar ist, steht eine raumplanerisch bedingte Massnahme, die zu einer Einschränkung der gewerblichen Betätigungsmöglichkeit führt, nicht im Widerspruch zu diesem Grundrecht, es sei denn, es würde unter dem Deckmantel der Raumplanung ein Eingriff in den wirtschaftlichen Wettbewerb bezweckt oder die Handels- und Gewerbefreiheit würde durch die in Frage stehende Massnahme ihres Gehalts entleert (BGE 119 la 378 E. 4b S. 381; Urteile des
Bundesgerichts 1P.77112001 vom 5. Mai 2003, E. 6.2; 1P.191/1997 vom 26. November 1997, E. 2c).
3.
3.1 Mit Entscheid vom 16. Januar 2002 erteilte die EG Köniz dem Bauvorhaben der X._____ GmbH in Bezug auf das am 28. November 2000 eingereichte Baugesuch für das Aufstellen von elf mobilen Videokabinen, die dazugehörende Technik sowie die Aussenleuchtreklame "Monika K." den Bauabschlag und verfügte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Dabei stützte sie sich auf Art. 24 Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0), wonach Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen dürfen, die der Zonenordnung widersprechen. Nach der baulichen Grundordnung der Gemeinde Köniz liegt der Betrieb der Beschwerdeführerin nach Nutzungsplan Teilgebiet Köniz-Liebefeld vom 7. März 1993 (in Kraft seit 1. Januar 1994) in der Wohnzone W, Bauklasse Ila. Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Baureglements der EG Köniz vom 7. März 1993 (GBR) ist die Wohnzone W für das Wohnen bestimmt. Ausser der Wohnnutzung

sind nach Abs. 2 der Bestimmung Arbeitsaktivitäten gestattet, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören; in den Bauklassen I, Ila und Ilb werden dabei Arbeitsaktivitäten bis zu 35 % der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes gestattet (lit. a). Nach Art. 41 Abs. 5 GBR gilt in der Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe
II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). Art. 12 GBR hält zudem fest, dass der Schutz vor Immissionen sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften richtet.
3.2 Die Beschwerdeführerin wendet gegen die Verweigerung der Baubewilligung im Wesentlichen ein, die Beschränkung bestimmter zulässiger Nutzungsweisen bedürfte einer ausdrücklichen und unmissverständlichen, abschliessend umschriebenen gesetzlichen Regelung. Die kantonale oder die massgebende kommunale Bauordnung enthalte keine konkreten Vorschriften darüber, ob Sex-Videokabinen oder ähnliche Formen sexgewerblicher Nutzungen in einer Wohn- und Arbeitszone zulässig oder verboten seien. Es fehle damit an einer Rechtsgrundlage für die generelle Verbannung solcher Betriebe aus der Wohn- und Arbeitszone. Dies treffe umso mehr zu, als die Kontroverse um den Videobetrieb in der Gemeinde eine politische Motion ausgelöst habe. Damit habe der Gemeinderat erkannt, dass es einer Änderung des Baureglements bedarf, um die Erotikbetriebe generell in die Arbeitszone zu verweisen. Bis das revidierte Baureglement vorliege, fehle es an einer gesetzlichen Grundlage.
3.3 Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen Bereich nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (BGE 128 I 136 E. 2.1 S. 140). Die Gemeinden sind im Kanton Bern gemäss Art. 65 Abs. 1 BauG im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelung und der übergeordneten Planung autonom und geniessen in diesen Belangen einen weiten Ermessensspielraum. Dabei beschränkt sich die Autonomie nicht nur auf den Bereich der Rechtssetzung. Insbesondere dort, wo die Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei der Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu, selbst wenn die Gemeinde kantonale Vorschriften in ihr Gemeinderecht übernimmt.
3.4 Die genannte Rechtsgrundlage der Gemeinde Köniz stimmt in ihrem materiellen Gehalt im Wesentlichen mit Art. 90 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) überein. Insoweit hat die EG Köniz in materieller Hinsicht kein eigenständiges kommunales Recht gesetzt. Da die Übernahme kantonalen Rechts durch die EG Köniz in einem grundsätzlich von der Gemeindeautonomie erfassten Bereich erfolgt ist und es der Gemeinde Köniz obliegt, die auf ihrem Gemeindegebiet geltenden Nutzungsvorschriften zu erlassen, ändert dies indessen nichts daran, dass der EG Köniz bei der Anwendung von Art. 41 Abs. 2 GBR ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt. Schliesslich kann kantonalen und kommunalen Immissionsvorschriften neben bundesrechtlichen (USG, LSV) noch eigenständige Bedeutung zukommen, soweit sie die Nutzungsart und -intensität aus raumplanerischen Gründen normieren.
3.5 Die Einwendungen der Beschwerdeführerin bezüglich einer mangelnden gesetzlichen Grundlage sind nicht stichhaltig und vermögen die von der Vorinstanz festgestellte Schutzwürdigkeit der Wohnzone W, Bauklasse lla somit nicht in Frage zu stellen. Denn einerseits trifft es entgegen den Äusserungen der Beschwerdeführerin nicht zu, dass das kantonale Gericht den Betrieb von Sex-Videokabinen in Wohn- und Arbeitszonen generell als zonenwidrig bezeichnet bzw. derartige Betriebe in die Arbeits- und Industriezone verbannt hätte. Andererseits ist aus dem von der Beschwerdeführerin erwähnten politischen Vorstoss einer Verdeutlichung des Baureglements bezüglich Erotikbetriebe nicht zu schliessen, in ihrer jetzigen Ausgestaltung würden die Gemeindevorschriften nicht ausreichen, um das Sexgewerbe in der Wohnzone W Ila als zonenwidrig zu qualifizieren. Namentlich ist es angesichts der Vielgestaltigkeit der Verhältnisse nicht möglich, in Baureglementen auf allgemeine auslegungsbedürftige Begriffe zu verzichten und besteht auch kein Anspruch darauf, dass in einer Bestimmung jede Einzelheit geregelt wird.
4.
Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, die Einrichtung der Videokabinen bewirke keine ideellen Immissionen, weshalb kein öffentliches Interesse bestehe, ihre Wirtschaftsfreiheit zu beschränken. Auch unter dem Gesichtspunkt der Sittlichkeit seien keine Massnahmen zum Schutz des öffentlichen Interesses zu ergreifen, was die Gewerbe- und Gemeindepolizei in ihrem Amtsbericht vom 10. August 2001 klar festgehalten habe.
4.1 Ideelle Immissionen sind solche Einwirkungen, welche das seelische Empfinden verletzen beziehungsweise unangenehme psychische Eindrücke erwecken (BGE 108 la 140 ff.). Öffentlichrechtliche Immissionsvorschriften können Schranken der Wirtschaftsfreiheit darstellen. Um zulässig zu sein, müssen sie dem öffentlichen

Interesse dienen und verhältnismässig sowie rechtsgleich sein. Die Wohnqualität hängt somit auch von ideellen Faktoren ab. Nicht nur Lärm und Gerüche, sondern auch eine unästhetische oder sonst wie unerfreuliche Umgebung können die Wohnqualität, und sei es auch nur über den Ruf der Wohngegend, in erheblichem Mass beeinträchtigen. Moderne Unterhaltungsgewerbe, die mit Sex Geschäfte machen, brauchen zwar die öffentliche Sittlichkeit als solche nicht zu beeinträchtigen, sie können aber unter Umständen auf die Umgebung derart unangenehm und lästig wirken, dass auch dies zu verhindern im öffentlichen Interesse liegt (BGE 108 la 140 E. 5c/bb S. 146 f.; Aldo Zaugg, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 2. Aufl. 1995, Art. 24 N. 8). Dabei liegt es im Wesen des Immissionsrechts, dass es nicht anders geregelt werden kann, als mit dem weiten Begriff der übermässigen Einwirkung. In jedem konkreten Fall muss somit festgestellt werden,
was anhand der gegebenen Umstände als übermässige Einwirkung anzusehen ist, wobei der Bürger keinen Anspruch darauf hat, schon bei Erlass des Gesetzes eine Kasuistik mitgeliefert zu erhalten.
4.2 Die Qualifizierung ideeller Immissionen als stark störend setzt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein erhebliches Konfliktpotential zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen voraus (BGE 108 la 140. E. 5c/bb S. 146 f.; Urteile 1P.771/2001 vom 5. Mai 2003; 1P.191/1997 vom 26. November 1997). Dabei hat das Bundesgericht dies bereits bei einem Fall mit Wohnanteil von 60% als vertretbar erachtet und es als nicht willkürlich bezeichnet, unter solchen Umständen auf eine intensive Wohnnutzung zu schliessen (1P.771/2001 vom 5. Mai 2003). Dies muss vorliegend umso mehr gelten bei einem Wohnanteil von 65%. Ferner macht die Beschwerdeführerin geltend, auch in einem in BVR 1990, S. 402 ff. publizierten Fall habe eine mässig störende Arbeitsaktivität nicht zur Abweisung der Bewilligung geführt. Es ist indessen zu beachten, dass die baurechtlichen Vorschriften von Köniz gemäss Art. 41 Abs. 2 GBR jede störende und nicht nur mässig oder stark störende Arbeitsaktivitäten ausgeschlossen haben wollen.
4.3 Das Verwaltungsgericht befand, die Erkenntnis, der Betrieb von Sex-Videokabinen sei dem Sexgewerbe zuzuordnen, sei unter bau- und planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden. In seinem Entscheid hatte es nicht zu prüfen, ob der Betrieb der Beschwerdeführerin die öffentliche Ordnung oder die Sittlichkeit gefährdet, sondern ob er in der Wohnzone W Ila der EG Köniz zonenkonform ist. Das Gericht stellte fest, dass die bisherigen Umstände noch keine Hinweise auf einen Einzug des Rotlichtgewerbes in der streitbetroffenen Liegenschaft ergeben hatten. Indessen befand es, eine sexgewerbliche Nutzung im dargelegten Sinne sei bereits für sich allein, aber insbesondere auch mit Blick auf die dadurch erhöhte Wahrscheinlichkeit der Ansiedlung weiterer gleich gelagerter Betriebe in der Umgebung geeignet, bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der umliegenden Liegenschaften ein Gefühl des Unbehagens auszulösen, den guten Ruf des Quartiers zu beeinträchtigen und dadurch die Vermietbarkeit von Wohnungen in der Umgebung der betroffenen Liegenschaft, insbesondere an Familien mit Kindern, zu erschweren. Dabei führte es unter Anrufung des Gleichheitssatzes aus, mit der Gewährung der Baubewilligung würde es zukünftig praktisch unmöglich
sein, weitere Gesuchsteller der Sexbranche abzuwehren.
4.4 Diese Betrachtungsweise ist nicht zu beanstanden. In der Tat kommt es vorliegend nicht darauf an, ob ein bestimmter Betrieb im konkreten Einzelfall auch wirklich stört oder nicht, sondern ob es bei einem sexgewerblichen Betrieb generell und an sich an der Zonenkonformität fehlt. Bei einer solchen Prüfung müssen die konkreten Immissionen des sexgewerblichen Betriebes nicht ermittelt werden, denn die Frage, ob die öffentliche Ordnung und die Sittlichkeit durch den Betrieb des Sexgewerbes nachhaltig gestört werden, stellt sich nicht. Im angefochtenen Entscheid erfolgte die festgestellte Zonenwidrigkeit zu Recht auf Grund einer abstrakten Immissionsbeurteilung (Aldo Zaugg, a.a.O., Art. 24 N. 8). Auch wenn sich möglicherweise in den letzten Jahren die Anschauung zu gewissen Tabuthemen geändert haben mag, ändert dies nichts daran, dass in einer überwiegenden Wohnzone einer städtischen Aussengemeinde wie der EG Köniz ein allenfalls erster Sexbetrieb als störend empfunden werden kann und die Voraussetzung der Zonenkonformität aus ideellen Immissionsgründen somit nicht erfüllt. Schliesslich leitet die Beschwerdeführerin aus einem Amtsbericht der Gewerbe- und Gemeindepolizei vom 10. August 2001 zu Unrecht Argumente zu ihren Gunsten ab,
zumal sich dieser mit der baupolizeilichen Problematik nicht befasst.
5.
5.1 Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, das Verwaltungsgericht habe die Gemeindevorschriften willkürlich angewendet, da das Sexgewerbe ein nicht störendes Gewerbe sei. Der angefochtene Entscheid sei willkürlich, weil er sowohl gegen den klaren Wortlaut als auch gegen den Sinn und Zweck von Art. 41 Abs. 2 GBR verstosse. Zu berücksichtigen sei ferner, dass sich vor der Liegenschaft der Beschwerdeführerin kein idyllisches Wohnquartier, sondern ein Quartier an einer stark befahrenen Strasse befinde. Gegenwärtig würden

zudem Bestrebungen der Gemeinde Köniz bestehen, die Kirchstrasse als Geschäftszentrum zu gestalten. Die Beschwerdeführerin rügt somit die Verletzung des Willkürverbots bei der Auslegung und Anwendung des Gemeindebaurechts.
5.2 Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Missachtung des Willkürverbots nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, dass die Begründung unhaltbar ist, der Entscheid muss sich vielmehr im Ergebnis als willkürlich erweisen (BGE 127 I 38 E. 2a S. 41, 60 E. 5a S. 70, je mit Hinweisen).
5.3 Die Vorinstanz hat ihren Entscheid nicht mit konkreten unzulässigen Immissionen wie z. B. einem überhöhten Verkehrsaufkommen, Schul- oder Heimnähe begründet, sondern vielmehr ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie den von der EG Köniz erteilten Bauabschlag und die verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gestützt auf eine abstrakte Immissionsbeurteilung bestätige.
5.4 Die Auslegung und die Anwendung von Art. 41 Abs. 2 GBR durch das Verwaltungsgericht ist im Lichte von Art. 9 BV nicht zu beanstanden. Art. 41 Abs. 1 GBR legt klar fest, dass die Wohnzone W in erster Linie für Wohnbauten bestimmt ist. In diesem Sinne sind Arbeitsaktivitäten in der Wohnzone nur zulässig, wenn sie das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören. Die funktionale Betrachtungsweise der Vorinstanz, wonach in der Wohnzone nur Gewerbe zugelassen werden, die dem Bedarf der Bewohner dienen, entspricht durchaus den Zielen und dem Zweck des Gesetzes; hingegen kann die Betrachtungsweise der Beschwerdeführerin, wonach nur solche Betriebe, die von der ansässigen Bevölkerung täglich aufgesucht werden, einen funktionalen Bezug zur Wohnzone haben sollen, nicht zutreffend sein. Das Sexgewerbe unterscheidet sich hinsichtlich der Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung klarerweise etwa von Bäckereien, Arztpraxen und Coiffeursalons. In der Tat beeinträchtigen Betriebe wie Tankstellen, Büros und Kleinbetriebe das gesunde und ruhige Wohnen nicht, weil der funktionale Bezug zur Wohnzone offensichtlich ist. Daran ändert auch der nicht weiter spezifizierte Hinweis der Beschwerdeführerin auf Bauvorhaben der Stadt nichts, zumal die von ihr
erwähnten Projekte vorwiegend der verkehrsmässigen Erschliessung dienen dürften. Namentlich bringt die Beschwerdeführerin nicht vor, welche Nutzvorschriften in diesen Fällen angewendet werden sollten. Demgegenüber ist den Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 24. März 2004 zu entnehmen, dass sich Teile des Gebietes "Steinhölzli" auf beiden Seiten der Kirchstrasse in der Gemischten Zone AW im Sinne von Art. 42 GBR befinden, welche weitergehend gewerblich genutzt werden dürfen. Indem das Verwaltungsgericht diesen unterschiedlichen Nutzungsvorschriften Rechnung getragen hat, ist es nicht in Willkür verfallen; umgekehrt wäre es willkürlich gewesen, die verschiedenen Nutzungsvorschriften ausser Acht zulassen.
6.
6.1 Die Beschwerdeführerin vertritt die Meinung, auch gestützt auf das Rechtsgleichheitsgebot habe sie Anspruch darauf, dass ihr die Baubewilligung erteilt werde. Dabei beruft sie sich darauf, dass andere Behörden im Zusammenhang mit sexgewerblichen Tätigkeiten anders entschieden hätten. Insbesondere macht sie geltend, für die Liegenschaft Rathausgasse 64 in Bern sei ihr die Bewilligung für einen Sex-Videokabinenbetrieb erteilt worden. Die Beschwerdeführerin weist ferner auf eine in BVR 1990, S. 402 ff. veröffentlichte Rechtsprechung hin, nach welcher der Betrieb eines Massagesalons nicht generell wegen der ideellen Immissionen als störende Nutzung bezeichnet wurde.
6.2 Gemäss dem in Art. 8 Abs. 1 BV enthaltenen Grundsatz der Rechtsgleichheit ist Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Nach der Rechtsprechung verletzt die rechtsanwendende Behörde die Rechtsgleichheit, wenn sie zwei tatsächlich gleiche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich behandelt und zwei tatsächlich verschiedene Situationen ohne sachlichen Grund gleich behandelt. Dabei ist entscheidend, dass die zu behandelnden Sachverhalte in Bezug auf die relevanten Tatsachen gleich bzw. ungleich sind (BGE 127 I 185 e. 5 S. 192; 202 E. 3f/aa S. 209, je mit Hinweisen).
6.3 Die Beschwerdeführerin zeigt allerdings nicht auf, inwiefern die erwähnten Fälle in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht gleich wie der vorliegende gelagert sein sollen. Aus der Bewilligung ihres Sex-Videokabinenbetriebes in der Stadt Bern kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Aus den Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 24. März 2004 geht zudem hervor, dass im fraglichen Planungsgebiet in Bern unterschiedliche Nutzungsvorschriften vorliegen, welche keine Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf Aktivitäten vorsehen, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören. Die Beschwerdeführerin beruft sich jedoch hauptsächlich auf den aus der Wirtschaftsfreiheit abgeleiteten Grundsatz der Gleichbehandlung der

Gewerbegenossen und beanstandet eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Anbietern des Sexgewerbes. Aufgrund der Gerichtspraxis muss sich eine allfällige Ungleichbehandlung zwischen direkten Konkurrenten auswirken, die sich mit gleichen Angeboten an dasselbe Publikum richten. Ein solches Verhältnis ist schon insofern zu verneinen, als die Kundschaft von Sex-Videokabinen nicht identisch sein dürfte mit derjenigen von Massagesalons (BVR 1990 S. 402 ff.). Im genannten Fall ging es um die
Bewilligung zur Betreibung eines Massagesalons, welcher nach aussen nicht in Erscheinung trat. Hingegen würde sich der Sex-Videokabinenbetrieb der Beschwerdeführerin, wie sich aus dem Gesuch für das Anbringen einer Werbeleuchtreklame mit dem Text "Monika K." ergibt, an Passanten richten und wäre demzufolge klar gegen aussen erkennbar.
7.
Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, weil sie zu einzelnen ihrer Rügen keine Stellung genommen hätte. Sie macht hauptsächlich geltend, das kantonale Gericht habe sich mit dem Wandel im Bereich der Sittlichkeit nicht auseinander gesetzt und somit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

7.1 Aus der Garantie des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich der Anspruch, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig und ernsthaft prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Folge dieser Prüfungspflicht ist insbesondere die behördliche Begründungspflicht. Das bedeutet jedoch nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung, mit jedem rechtlichen Einwand und mit jedem Beweismittel auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 126 I 97 E. 2b S. 102 f. mit Hinweisen).
7.2 Bei der Verneinung der Zonenkonformität des Sexbetriebes der Beschwerdeführerin hat sich das kantonale Gericht auf die Praxis des Bundesgerichts gestützt (BGE 108 la 140 E. 5c/bb S. 146 f.) und dargelegt, dass es im Fall einer abstrakten Immissionsbeurteilung auf die sittlichen Anschauungen nicht ankommt. Danach genügt es, wenn die betreffenden Gewerbe auf die Umgebung immissionsmässig derart unangenehm und lästig wirken, dass deren Verhinderung im öffentlichen Interesse liegt. In diesem Sinn sind die Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht unbeantwortet geblieben. Demzufolge hatte sich die Vorinstanz sowohl in Anwendung des Grundsatzes der antizipierten Beweiswürdigung (BGE 124 V 90 E. 4b S. 94) als auch in Anbetracht der Begründungspflicht (BGE 126 I 97 E. 2b S. 102 f. mit Hinweisen) mit der Prüfung eines Gesinnungswandels der öffentlichen Sittlichkeit nicht eingehender zu befassen. Eine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin ist unter diesen Umständen im Rahmen der Willkürkognition (Karl Spühler, Die Praxis der staatsrechtlichen Beschwerde, Bern 1994, S. 57) zu verneinen.
8.
8.1 Die Beschwerdeführerin beanstandet schliesslich die Anordnung der Entfernung der Einrichtungen bzw. die Wiederherstellung des früheren Zustandes. Sie bestreitet nicht, dass sich die mobilen technischen Anlagen leicht entfernen lassen. Hingegen rügt sie die relativ kurze Wiederherstellungsfrist, die ihr durch die Vorinstanz angesetzt wurde. Sie betreibe die Videokabinen seit 1999 und habe in dieser Zeit Arbeitsplätze geschaffen, erhebliche Investitionen getätigt, sei vertragliche Verpflichtungen eingegangen und habe sich eine Kundschaft aufgebaut. Diese Kriterien seien bei der Frage der Angemessenheit der anzusetzenden Frist zu berücksichtigen, was die Vorinstanz übersehen habe.

8.2 Die Wiederherstellungsverfügung muss verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält eine Massnahme stand, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Zieles geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, d.h. den zu ihrer Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht. Ein Abbruchbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 128 I 3 E. 3e/cc S. 15, mit Hinweisen).
8.3 Anstelle der Entfernung der betroffenen Anlage besteht im vorliegenden Fall keine Alternative, welche für die Wiederherstellung des früheren Zustandes eine sinnvollere Lösung darstellen würde. Die Videoanlage der Beschwerdeführerin wurde, wie ausgeführt, ohne rechtsgültige Baubewilligung erstellt, und sie kann, da sie materiell gesetzwidrig ist, auch nachträglich nicht bewilligt werden. Was die Beschwerdeführerin demgegenüber bezüglich der Angemessenheit der Frist vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Insbesondere legt sie

nicht dar, inwiefern vertragliche Verpflichtungen bestehen würden, welche eine kurze Wiederherstellungsfrist als unverhältnismässig erscheinen lassen könnten. Zudem trifft sie die kurze Wiederherstellungspflicht nicht unvorbereitet, nachdem das Bundesgericht mit Präsidialverfügung vom 7. April 2004 die Einstellung des Betriebs der Videokabinen bis zum Entscheid über die staatsrechtliche Beschwerde angeordnet hat. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid vom 3. Februar 2004 eine Wiederherstellungsfrist bis spätestens 13. März 2004 angesetzt. Die Entfernung der Anlage bis spätestens 30 Tage nach Eröffnung des vorliegenden Urteils erscheint deshalb als angemessen.
9.
Die Beschwerde erweist sich damit in allen Punkten als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (siehe E. 1.1 hiervor).

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Die privaten Beschwerdegegner haben für das Verfahren vor dem Bundesgericht Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung durch die Beschwerdeführerin (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Für die Entfernung der technischen Anlagen wird der Beschwerdeführerin neu eine Frist von 30 Tagen ab Eröffnung dieses Urteils angesetzt.
3.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.- wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
4.
Die Beschwerdeführerin hat die privaten Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 4'000.- zu entschädigen.
5.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Köniz, der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion und dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 27. Januar 2005
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: