

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
1P.7/2005 /gij

Urteil vom 13. Mai 2005  
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Féraud, Präsident,  
Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Bochsler,  
Gerichtsschreiber Pfisterer.

Parteien

A. \_\_\_\_\_ AG, Beschwerdeführerin, handelnd durch die statutarischen Organe und diese vertreten durch Fürsprecher Hans Peter Aeberhard,

gegen

1. B. \_\_\_\_\_, handelnd durch Silvia Müller,
2. Ehepaar C. \_\_\_\_\_,
3. D. \_\_\_\_\_,
4. E. \_\_\_\_\_,
5. F. \_\_\_\_\_,

Beschwerdegegner,  
Einwohnergemeinde Bern, vertreten durch das Bauinspektorat der Stadt Bern, Bundesgasse 38, Postfach, 3001 Bern,  
Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern,  
Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern.

Gegenstand

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes; Massagesalon,

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 6. Dezember 2004.

Sachverhalt:

A.

Mit Schreiben vom 1. März 2002 forderte die Einwohnergemeinde Bern die A. \_\_\_\_\_ AG auf, die an der Rathausgasse 64 in Bern im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss betriebenen gewerblichen Sex-Studios innert 30 Tagen wieder der ursprünglichen Wohnnutzung zuzuführen oder innert derselben Frist ein nachträgliches Baugesuch und ein Gesuch nach dem Gesetz vom 9. September 1975 über die Erhaltung von Wohnraum (WERG; BSG 853.1) einzureichen. Am 24. April 2002 stellte die A. \_\_\_\_\_ AG ein nachträgliches Baugesuch für die Umnutzung der Wohnungen vom ersten Obergeschoss bis zum Dachgeschoss in Massagesalons. Am 1. Oktober 2002 erteilte die Einwohnergemeinde Bern den Bauabschlag und ordnete die Wiederherstellung der Wohnnutzung innert dreier Monate an.

B.

Gegen den Baubescheid der Einwohnergemeinde Bern erhob die A. \_\_\_\_\_ AG Beschwerde an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) und beantragte, die angefochtene Verfügung sei betreffend Wiederherstellung und Kosten aufzuheben. Zur Begründung brachte sie im Wesentlichen vor, die Räumlichkeiten würden bereits seit mindestens 1992 als Massagesalons genutzt. Es sei daher mangels zwingender öffentlicher Interessen von einer Wiederherstellung abzusehen. Des Weiteren berief sich die A. \_\_\_\_\_ AG auf den Vertrauensschutz, weil sie gutgläubig auf die Zulässigkeit der bereits von der Voreigentümerin ausgeübten Nutzung habe vertrauen dürfen. Mit Entscheid vom 6. Juni 2003 wies die BVE die Beschwerde ab.

C.

Die gegen den Entscheid der BVE eingelegte Verwaltungsgerichtsbeschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Bern mit Urteil vom 6. Dezember 2004 insoweit gut, als es die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf 4 Monate ab Rechtskraft dieses Urteils

festsetzte; im Übrigen wies es die Beschwerde ab.

D.

Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts führt die A. \_\_\_\_\_ AG staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht und beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache sei zur Regelung der kantonalen Kosten- und Entschädigungsfolgen an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegner 2 und 4 haben sich zur Sache nicht vernehmen lassen. Die Beschwerdegegner 1, 3 und 5 beantragen Abweisung der Beschwerde. Die Stadt Bern und das Verwaltungsgericht des Kantons Bern schliessen auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die BVE verzichtet auf eine Vernehmlassung.

E.

Mit Verfügung vom 4. Februar 2005 erkannte der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Beim angefochtenen Entscheid des Verwaltungsgerichts handelt es sich um einen letztinstanzlichen kantonalen Endentscheid, gegen den die staatsrechtliche Beschwerde offen steht (Art. 86 Abs. 1 OG). Als Eigentümerin der streitbetreffenen Liegenschaft Rathausgasse 64 ist die Beschwerdeführerin durch die Wiederherstellungsverfügung in ihren rechtlich geschützten Interessen berührt (Art. 88 OG) und befugt, die Verletzung verfassungsmässiger Rechte zu rügen. Soweit sie innert der 30-tägigen Beschwerdefrist an Stelle der ersten Eingabe eine überarbeitete Rechtschrift einreichte, ist dieses Vorgehen nicht zu beanstanden.

1.2 Das Bundesgericht prüft auf staatsrechtliche Beschwerde hin nur klar und detailliert erhobene Rügen hinsichtlich konkreter Verletzungen verfassungsmässiger Rechte (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG); auf nicht substantiierte Vorbringen und appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f.; 129 I 185 E. 1.6 S. 189; 127 I 38 E. 3c und 4 S. 43). Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, genügt die vorliegende Beschwerde den Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG durchwegs nicht.

2.

Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, das Verwaltungsgericht beziehe sich in seinen rechtlichen Erwägungen verschiedentlich auf den gerichtlichen Augenschein, um seine Rechtsauffassung zu untermauern, dass Massagesalons in der unteren Altstadt generell zonenwidrig und damit verboten seien. Den hierbei getroffenen Feststellungen komme jedoch nur beispielhafte Bedeutung zu; sie seien nicht Bestandteil des rechtserheblichen Sachverhalts, an den das Bundesgericht gebunden sei. Die Beschwerdeführerin erachte es daher grundsätzlich nicht für notwendig, die verwaltungsgerichtlichen Ausführungen im Lichte willkürlicher Beweiswürdigung zu rügen. Falls das Bundesgericht den am Augenschein gewonnenen Erkenntnissen des Verwaltungsgerichts jedoch bindende, rechtserhebliche Bedeutung beimesse, mache sie im Sinne einer "Eventualmaxime" geltend, die diesbezüglichen Resultate seien willkürlich erhoben worden. Die angeblichen Verhältnisse seien nichts als Parteibehauptungen und Theorien der Stadt Bern oder der Beschwerdegegner. Von den erhobenen polizeilichen Meldungen hätten die wenigsten die Rathausgasse 64 betroffen und zudem seien diese rückläufig. Es sei unzulässig, einfach aufgrund eines generellen Immissionsverdachts alles und jedes städtische Ungemach der Beschwerdeführerin bzw. der Nutzung ihrer Liegenschaft zuzuschreiben.

2.1 Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin hat der verwaltungsgerichtliche Augenschein nicht dazu gedient, tatsächliche Feststellungen im Hinblick auf die Beurteilung der Zonenkonformität der Massagesalons zu machen. Diese Frage bildete weder Gegenstand des Beschwerdeverfahrens vor Verwaltungsgericht noch vor seiner Vorinstanz, da die Beschwerdeführerin den Bauabschlag ausdrücklich nicht angefochten und demzufolge die Zonenwidrigkeit der Massagesalons nicht bestritten hatte (vgl. dazu auch E. 3.1 hiernach). Wie aus den Erwägungen des angefochtenen Entscheids hervorgeht, nimmt das Verwaltungsgericht auf die tatsächlichen Feststellungen denn auch ausschliesslich im Zusammenhang mit der Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und des hierfür erforderlichen (zwingenden) öffentlichen Interesses Bezug. Daraus wie auch aus dem Protokoll über den Augenschein mit Instruktionsverhandlung erhellt, dass diese Instruktionsmassnahme dem Verwaltungsgericht dazu diene, sich unter dem Gesichtspunkt der Wiederherstellung einer zonenkonformen Nutzung ein Bild über die mit den umstrittenen Massagesalons verbundenen Immissionen zu verschaffen. Weshalb insofern den hierbei getroffenen Feststellungen keine rechtserhebliche

Bedeutung zukommen soll, ist nicht ersichtlich.

2.2

2.2.1 Was die Eventualbegründung der Beschwerdeführerin betrifft, ist zunächst in grundsätzlicher

Hinsicht festzuhalten, dass das Bundesgericht sowohl bei Beschwerden wegen Verletzung von Art. 9 BV als auch bei Rügen betreffend Verstösse gegen spezielle Verfassungsgarantien in der Regel an die Sachverhaltsfeststellung der kantonalen Behörden gebunden ist. Es kann daher nur prüfen, ob die Feststellungen, welche im kantonalen Verfahren bezüglich des rechtlich relevanten Sachverhalts gemacht wurden, willkürlich erfolgten (BGE 128 I 184 E. 2.1 S. 186, mit Hinweisen; Walter Kälin, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, 2. Auflage, Bern 1994, S. 171). Eine Sachverhaltsfeststellung ist dann willkürlich, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist, insbesondere mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, auf einem offenkundigen Versehen beruht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 129 I 173 E. 3.1 S. 178, mit Hinweisen). Ob solche Gründe gegeben sind, hat der Beschwerdeführer im Einzelnen darzutun. Der Richter beschränkt sich ausschliesslich auf die Prüfung genügend klar erhobener und hinreichend begründeter Rügen (BGE 130 I 26 E. 2.1 S. 31, mit Hinweisen).

2.2.2 Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid die tatsächlichen Verhältnisse eingehend dargelegt und gewürdigt. Dabei hat es sich auf die polizeilichen Akten und die am Augenschein gewonnenen Erkenntnisse abgestützt. Die von der Beschwerdeführerin dagegen erhobenen Einwände erschöpfen sich in unzulässiger appellatorischer Kritik. Parteiaussagen sind ein durchaus zulässiges Beweismittel. Eine andere Frage ist, ob sie auch glaubhaft erscheinen und ihnen damit Beweiskraft zukommt. Bestreitet ein Beschwerdeführer die Glaubhaftigkeit von Parteiaussagen, reicht es nicht aus, diese pauschal zu kritisieren und daraus auf eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung zu schliessen. Vielmehr hat er in jedem Einzelfall konkret aufzuzeigen, inwiefern diesbezüglich begründete Zweifel bestehen sollen. Diesen Anforderungen genügt die Beschwerde nicht.

Gleich verhält es sich, soweit die Beschwerdeführerin eine willkürliche Beweiswürdigung behauptet. Das Verwaltungsgericht hat keineswegs übersehen, dass die bei der Polizei registrierten Meldungen nur zu einem kleinen Teil die Rathausgasse 64 betreffen und die Reklamationen seit dem Jahre 2002 leicht rückläufig sind. Hingegen hat es dazu bemerkt, dieser Umstand bedeute nicht, dass die sexgewerbliche Nutzung nichts mit den übrigen Meldungen zu tun habe, zumal die Prostituierten ihre Kunden auch in den benachbarten Lokalen oder auf der Gasse antreffen würden. Auch wenn die Rathausgasse durch den Betrieb von grundsätzlich zonenkonformen Gewerben zwar merklich vorbelastet und das ruhige Wohnen entsprechend beeinträchtigt sei, stehe fest, dass die Sexsalons an der Rathausgasse 64 zu weiteren, mehrheitlich nachts auftretenden Lärmbelastungen führten, die von der Wohnbevölkerung als stark störend empfunden würden. Inwiefern diese Beweiswürdigung unhaltbar sein soll, legt die Beschwerdeführerin mit keinem Wort dar. Soweit sie den vom Verwaltungsgericht seinem Entscheid zu Grunde gelegten Sachverhalt beanstandet, ist somit mangels hinreichender Substantiierung darauf nicht einzutreten (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG).

3.

Die Beschwerdeführerin rügt unter anderem eine Verletzung von Art. 26 BV (Eigentumsgarantie) und Art. 27 BV (Wirtschaftsfreiheit). Zur Begründung trägt sie vor, Art. 120 der Bauordnung der Stadt Bern vom 12. Juni 2002 (BO) bzw. der gleich lautende Art. 90 der Bauordnung vom 20. Mai 1979 (aBO) bilde keine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Ausschluss sexgewerblicher Nutzung in der gemischten Zone; diese Nutzung sei daher zonenkonform.

3.1 In ihrer Eingabe an das Verwaltungsgericht hatte die Beschwerdeführerin ausgeführt, eine Ausnahmegewilligung für Massagesalons wäre mangels zonenkonformer Nutzung nicht erteilt worden, weshalb sie auf die Anfechtung des Bauabschlags verzichtet habe. Davon zu trennen sei die angeordnete Wiederherstellung, welche sie als unzulässig erachte. Das Verwaltungsgericht hat gestützt darauf zu Recht festgehalten, der verfügte Bauabschlag sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen; umstritten sei nur noch, ob und allenfalls innert welcher Frist der rechtmässige Zustand wieder herzustellen sei. M.a.W. war somit im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die vom BVE in Übereinstimmung mit der Baubehörde gemachte Feststellung, dass die gegenwärtige Nutzung der Räumlichkeiten als Massagesalons Art. 90 aBO widerspreche bzw. zonenwidrig sei, nicht zu beurteilen.

3.2 Hat die Beschwerdeführerin die von der Baubehörde festgestellte zonenwidrige Nutzung in der Liegenschaft Rathausgasse 64 im kantonalen Beschwerdeverfahren nicht gerügt, kann sie sich nachträglich im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde nicht mehr darauf berufen. In diesem Verfahren können, unter Vorbehalt hier nicht zutreffender Ausnahmen (vgl. dazu Walter Kälin, a.a.O., S. 369 f.), keine rechtlichen Argumente vorgebracht werden, die nicht bereits im kantonalen Verfahren geltend gemacht worden sind (BGE 118 III 37 E. 2a S. 38; 117 Ia 1 E. 2 S. 3; 115 Ia 183 E. 2 S. 184 f.). Grundsätzlich müssen die vom Beschwerdeführer vor Bundesgericht erhobenen rechtlichen Rügen auch inhaltlich den Instanzenzug durchlaufen haben. Der kantonale Instanzenzug wird nicht ausgeschöpft, wenn der Beschwerdeführer den kantonalen Rechtsweg zwar formell beschreitet,

bestimmte Beschwerdegründe aber erst nachträglich vor Bundesgericht anruft (Marc Forster, Staatsrechtliche Beschwerde, in: Thomas Geiser/Peter Münch [Hrsg.], Prozessieren vor Bundesgericht, 2. Auflage, Basel und Frankfurt am Main 1998, Rz. 2.14 S. 63). Die Beschwerdeführerin macht weder geltend noch ist ersichtlich, dass sie die erstmals vor Bundesgericht gerügte Verletzung von Art.

26 und 27 BV nicht bereits im kantonalen Verfahren hätte vorbringen können. Auf diese Beschwerdepunkte ist daher ebenfalls nicht einzutreten.

4.

Gemäss Art. 46 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG) kann nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erforderlich machen. Solche liegen nach den Erwägungen des Verwaltungsgerichts vor, wenn für die Öffentlichkeit untragbare Verhältnisse bewirkt worden sind. Die Beschwerdeführerin wirft dem Verwaltungsgericht eine willkürliche Anwendung der vorerwähnten Gesetzesbestimmung vor.

4.1 Macht der Beschwerdeführer geltend, die kantonale Behörde habe mit der Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts Art. 9 BV verletzt, so genügt es nicht, wenn er einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Auch bei der Rechtsanwendungsrüge hat der Beschwerdeführer nicht nur die Rechtsnorm, die qualifiziert unrichtig bzw. nicht angewandt worden sein soll, zu bezeichnen, sondern zudem anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern der Entscheid offensichtlich unhaltbar sein soll (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 127 I 38 E. 3c S. 43). In dieser Hinsicht unterliegt die Rechtsanwendungsrüge den gleichen Begründungsanforderungen wie die Rüge gegen die Sachverhaltsfeststellung (vgl. dazu E. 2.2.1 hiavor).

4.2 Nach den unbestrittenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts war die 5-Jahresfrist gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG im Zeitpunkt der Aufforderung vom 1. März 2002 zur Wiederherstellung oder zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zumindest für einige der Massagesalons abgelaufen. Wie dem angefochtenen Entscheid des Weiteren zu entnehmen ist, handelt es sich hierbei um die Massagesalons im 1. OG Seite Rathausgasse (1.11.1991) und Hofseite (1.2.1997) sowie im 2. OG auf der Hofseite (1.9.1994). Gestützt darauf erwog das Verwaltungsgericht, bezüglich dieser Massagesalons könnten gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG grundsätzlich nur zwingende öffentliche Interessen eine Wiederherstellung rechtfertigen. Nach eingehender Beweiswürdigung hielt es dazu zusammenfassend fest, die mit dem Sexgewerbe an der Rathausgasse 64 verbundenen Immissionen würden auch in der gemischten Zone der unteren Altstadt stark stören und seien insbesondere der Wohnbevölkerung nicht zuzumuten. Es bestehe folglich ein zwingendes öffentliches Interesse im Sinne von Art. 46 Abs. 3 BauG, auch diejenigen Massagesalons einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen, von denen die Stadt seit mehr als 5 Jahren Kenntnis habe bzw. haben müsse.

4.3 Das Verwaltungsgericht hat damit klar zum Ausdruck gebracht, dass nach Art. 46 Abs. 3 BauG ein zwingendes öffentliches Interesse zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur dann vorausgesetzt wird, wenn die Rechtswidrigkeit seit über 5 Jahren erkennbar war. Dies ist vorliegend nach seinen Feststellungen bei drei Massagesalons der Fall (vgl. E. 4.2 hiavor). Auf die übrigen Massagesalons im Gebäude Rathausgasse 64 findet demzufolge nach den Erwägungen des Verwaltungsgerichts Art. 46 Abs. 3 BauG und damit die dort genannte Voraussetzung eines zwingenden öffentlichen Interesses zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands keine Anwendung. Die Beschwerdeführerin übergeht diese differenzierte Betrachtungsweise stillschweigend und argumentiert so, als ob ein solches Interesse für die Wiederherstellung einer zonenkonformen Nutzung bei sämtlichen Massagesalons vorausgesetzt sei. Sie legt nicht dar, inwiefern die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts über die Dauer der rechtswidrigen Nutzung der verschiedenen Räumlichkeiten unzutreffend und die Anwendung von Art. 46 Abs. 3 BauG auf bloss drei Massagesalons unhaltbar sein sollen. Ebenso wenig macht die Beschwerdeführerin im Rahmen eines Eventualstandpunktes

geltend, für die erst innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem massgebenden Stichtag betriebenen bzw. erkennbaren Massagesalons fehle es für die Wiederherstellung wenn nicht an einem zwingenden, so doch an einem überwiegenden öffentlichen Interesse. Soweit das Verwaltungsgericht die Verfügung über die Wiederherstellung dieser Räumlichkeiten in eine zonenkonforme Nutzung geschützt hat, genügt nach dem Gesagten die dagegen erhobene Beschwerde den Substantiierungsanforderungen im Sinne von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG offensichtlich nicht. Darauf ist daher nicht einzutreten.

4.4 Die Beschwerde ist aber auch bezüglich der seit über fünf Jahren bestehenden Massagesalons nicht hinreichend substantiiert. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit der vom Verwaltungsgericht dazu angeführten Begründung in keiner Weise auseinander. Stattdessen verlegt sie sich auf eine pauschale Kritik an den städtischen Vollzugsbehörden und macht unter Hinweis auf Bäcker, Schreiner, Schlosser und Musiklehrer geltend, auch diese hätten sich ebenso wenig wie Prostituierte

an Ladenöffnungszeiten zu halten. Sodann würden die Vorschriften bezüglich Lärm etc. für alle gelten, ohne dass man - offenbar mit Ausnahme des Gewerbes der Prostitution - auf die Idee käme, deren gelegentliche Nichteinhaltung führe zur Zonenwidrigkeit des ganzen Gewerbes. Da der Betrieb eines Massagesalons in der unteren Altstadt zonenkonform sei, könne von einem zwingenden öffentlichen Interesse zur Wohnnutzung seiner Liegenschaft ab dem 1. Obergeschoss keine Rede sein.

Die Beschwerdeführerin klammert mit dieser Argumentation völlig aus, dass es sich bei den Massagesalons in ihrem Gebäude an der Rathausgasse 64 nach den unangefochten gebliebenen Feststellungen der kantonalen Behörden um eine zonenwidrige Nutzung handelt. Hält der Beschwerdeführer den Erwägungen kantonalen Behörden bloss seine eigene Sicht entgegen und beruft er sich zudem - wie vorliegend - auf Rechtsstandpunkte, die dem angefochtenen Entscheid offensichtlich widersprechen und gar nicht Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens bilden, kommt er seiner Begründungspflicht im Sinne von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht nach. Auf die Beschwerde ist daher auch nicht einzutreten, soweit damit bezüglich der drei seit über fünf Jahren bestehenden Massagesalons eine willkürliche Anwendung von Art. 46 Abs. 3 BauG gerügt wird.

5.

Die Beschwerdeführerin macht des Weiteren geltend, sie habe gegenüber dem Verwaltungsgericht vorgebracht, es bestehe angesichts der vielen in der Altstadt ansässigen Massagesalons kein zwingendes öffentliches Interesse, dass sexuelle Dienstleistungen einzig in ihrem Haus unterbunden würden. Das Verwaltungsgericht habe diesen Einwand als Forderung auf Gleichbehandlung entgegengenommen, geprüft und verworfen. Dieses Ergebnis sei willkürlich.

5.1 Die Beschwerdeführerin nennt in diesem Zusammenhang keine Verfassungsnorm, die ihrer Auffassung nach verletzt worden sein soll. Sollte sie sich mit ihrer Willkürüge auf Art. 9 BV berufen wollen, fehlt es an der Bezeichnung der angeblich willkürlich angewandten, kantonalen Rechtsnorm. Sofern die Beschwerdeführerin mit ihrem Einwand die Verletzung des verfassungsrechtlich garantierten Rechtsgleichheitsgebots behaupten will, wird einzig in der einleitenden formellen Begründung (auch) eine Verletzung von Art. 29 BV geltend gemacht, ohne jedoch darzutun, auf welche der dort genannten Verfahrensgarantien sie sich beruft. Die Beschwerde genügt somit auch in dieser Hinsicht den Begründungsanforderungen im Sinne von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht, so dass darauf ebenfalls nicht einzutreten ist.

5.2 Auf diesen Beschwerdepunkt kann zudem noch aus einem weiteren Grund nicht eingetreten werden: So ist vorliegend entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht massgebend, ob in der Altstadt viele Massagesalons betrieben bzw. sexuelle Dienstleistungen angeboten werden, sondern ob diese mit den hier umstrittenen Massagesalons vergleichbar sind. Das Verwaltungsgericht hat dazu gestützt auf den Bericht des Bauinspektors vom 28. Januar 2004 festgehalten, es bestünden insgesamt vier weitere vergleichbare Etablissements. Inwiefern diese tatsächliche Feststellung unhaltbar sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Ist somit entsprechend den Feststellungen des Verwaltungsgerichts von vier vergleichbaren Massagesalons auszugehen, so stellt sich einzig in dieser Hinsicht die Frage einer allfälligen rechtsungleichen Behandlung. Wie der angefochtene Entscheid zeigt, hat sich das Verwaltungsgericht damit eingehend befasst und ausgeführt, die Behörde habe auch gegenüber diesen Eigentümern die Wiederherstellung der zonenkonformen Nutzung entweder bereits durchgesetzt oder zumindest das entsprechende Verfahren eingeleitet. Darauf sowie auf die weiteren in diesem Zusammenhang gemachten Erwägungen des Verwaltungsgerichts geht die Beschwerdeführerin überhaupt nicht ein.

6.

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, die verfügte Wiederherstellung verletze das Verhältnismässigkeitsgebot. Die Verpflichtung, alle Wohnungen reinen Wohnzwecken zuzuführen, schiesse über das Ziel der Redimensionierung des Gewerbes hinaus. Es genüge beispielsweise zu verlangen, dass die Beschwerdeführerin ihrer Mieterschaft unter Androhung der Kündigung auferlege, eine verantwortliche Betreiberin pro Wohnung zu bezeichnen, welche zusammen mit der Hauswartung für die Einhaltung von Ruhe und Sauberkeit in und um die Liegenschaft besorgt sei.

Die Beschwerdeführerin unterlässt es auch hier, die ihrer Auffassung nach verletzte Verfassungsnorm klar zu bezeichnen. Insbesondere ist nicht schlüssig, ob sie den in der formellen Begründung angeführten Art. 5 BV, der verschiedene allgemeine Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns festhält, im Zusammenhang mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip oder anderen dort erwähnten Geboten als verletzt betrachtet. Die Beschwerde genügt somit auch in dieser Hinsicht den Substantiierungsanforderungen im Sinne von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht. Eine Verletzung der Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns kann als selbständige Rüge - ohne Rückbezug auf ein Grundrecht - ohnehin nicht geltend gemacht werden (vgl. BGE 130 I 388 E. 4 S. 391 f. mit

Hinweisen). Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin auch bei der Frage nach der Verhältnismässigkeit die unterschiedlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung der verschiedenen Massagesalons in den rechtmässigen Zustand völlig unberücksichtigt lässt und sie sich auch hier nicht mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichts rechtsgenüglich auseinandersetzt.  
7.

Auf die Beschwerde ist somit aus den dargelegten Gründen nicht einzutreten.

Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Soweit sich die nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner vernehmen liessen, ist ihnen kein nennenswerter Aufwand entstanden, so dass von einer Parteientschädigung abzusehen ist. Ebenso ist der Einwohnergemeinde Bern als grosser Gemeinde praxismässig keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die staatsrechtliche Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Bern, der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion sowie dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 13. Mai 2005

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: