

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2012/23

Bern, 16. Mai 2012

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

Erbengemeinschaft D. _____
Beschwerdeführer 4-7

Frau **E.** _____
Beschwerdeführerin 8

Herrn **F.** _____
Beschwerdeführerin 9

Frau **G.** _____
Beschwerdeführerin 10

Beschwerdeführende 2-10 vertreten durch Herrn Fürsprecher H. _____

und

I. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher J. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Schloss, Hauptstrasse 6, 2560 Nidau



Einwohnergemeinde Bellmund, Gemeindeverwaltung, Hohlenweg 3, Postfach 16, 2564 Bellmund

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel vom 30. Januar 2012 (bbew 1135/2010; bbew 1140/2010; Kulturzentrum K._____)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 15. September 2010 bei der Gemeinde Bellmund ein Baugesuch ein für den Um- und Ausbau der Liegenschaft L._____weg sowie den Neubau von Technikräumen, Foyer und Konzertsaal (Nutzung: Wohnung, Büro, Saal für kulturelle Nutzungen, Cafeteria) auf Parzelle Bellmund Grundbuchblatt Nr. M._____ (Bauvorhaben A). Diese Parzelle liegt in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 „Kulturzentrum K._____“ mit der Überbauungsordnung (UeO) „Kulturzentrum K._____“ der Gemeinde Bellmund.

Am 29. September 2010 reichte die Beschwerdegegnerin zudem ein Baugesuch ein für das Erstellen von 25 Besucherparkplätzen zum „Kulturzentrum K._____“ auf den beiden Parzellen Bellmund Grundbuchblatt Nr. M._____ und Port Grundbuchblatt Nr. N._____ (Bauvorhaben B). Die Parzelle Nr. N._____ liegt in der Wohnzone W2 der Gemeinde Port. Dieses Baugesuch wurde sowohl bei der Gemeinde Bellmund als auch bei der Gemeinde Port eingereicht.

Nachdem die beiden Baugesuche von den Gemeinden zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne weitergeleitet worden waren, vereinigte dieses die Baubewilligungsverfahren mit Verfügung vom 29. November 2010. Gegen beide Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 11. April 2011 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung bezüglich des Bauvorhabens B ein (Parkplätze). Zudem reichte die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 8. August 2011 ein revidiertes Betriebsreglement für das „Kulturzentrum K._____“ ein. Mit Gesamtentscheid vom 30. Januar 2012 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung für die beiden Bauvorhaben.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin 1 am 27. Februar 2012 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 30. Januar 2012 und die Erteilung des Bauabschlags. Die gleichen Rechtsbegehren stellen die Beschwerdeführenden 2-10 in ihrer gemeinsamen Beschwerde vom 1. März 2012.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne stellt keinen Antrag, sondern teilte mit Schreiben vom 9. März 2012 lediglich mit, dass es keine Bemerkungen zu den Beschwerden anzubringen habe. Die Beschwerdeführerin 1 verzichtete mit Schreiben vom 12. März 2012 auf eine Stellungnahme zur Beschwerde der Beschwerdeführenden 2-10 und verwies auf ihre eigene Beschwerde. Die Gemeinde Bellmund teilte in ihrer Stellungnahme vom 20. März 2012 mit, sie sei mit dem angefochtenen Gesamtentscheid einverstanden; sie beantragt damit sinngemäss die Abweisung der beiden Beschwerden. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 29. März 2012 ebenfalls die Abweisung der Beschwerden.

4. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin 1 ist als Standortgemeinde daher ohne weiteres beschwerdelegitimiert, sie hat sich bereits im vorinstanzlichen Verfahren in ihrer Einsprache gegen das Bauvorhaben ausgesprochen. Die Beschwerdeführenden 2-10, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind Eigentümer von Wohnungen und Autoeinstellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bauparzellen. Sie sind daher durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und ebenfalls zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die beiden form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden wird deshalb eingetreten.

2. Grenzverletzungen

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung von Art. 12 Abs. 1 BauG. Das geplante Bauvorhaben gehe über die Gemeindegrenze hinaus, was nicht zulässig sei. Gleichzeitig überschreite das Bauvorhaben auch den Perimeter der Überbauungsordnung, was einer Bewilligung ebenfalls entgegenstehe.

Die Beschwerdegegnerin ist der Meinung, bei grossflächigen Anlagen schliesse das Verbot der Grenzüberbauung nicht aus, dass einzelne Anlageteile in der Nachbargemeinde liegen könnten. Weiter sei zwar richtig, dass die ZPP und die UeO die vier Parkfelder und eine kurze Wendeschlaufe auf dem Gebiet der Gemeinde Port nicht enthielten. Dessen ungeachtet sei die Bewilligungsfähigkeit dieser Anlagen auf benachbartem Gemeindeboden im Bauentscheid zu beurteilen, denn solche Erschliessungsfragen könnten sich auch bei jedem Gesuchsverfahren ohne Sonderbauvorschriften mit Bauten in Grenznähe stellen.

Die Vorinstanz hat zum Bauen über die Gemeindegrenze hinweg argumentiert, es bestünden keine offenen Zuständigkeitsfragen zwischen den beiden Gemeinden. Deshalb seien hier keine objektiv wesentlichen Gründe ersichtlich, die das Bauen über die Gemeindegrenze nicht zulassen würden.

b) Bauvorhaben dürfen nicht über Landes-, Kantons- und Gemeindegrenzen hinausgehen (Art. 12 Abs. 1 BauG). Diese Bestimmung will insbesondere Unklarheiten darüber vermeiden, welchem Gemeinwesen Bauten und Anlagen im Grenzbereich zugehören und welche Behörden verwaltungsmässig zuständig sind. Das Bauen an einer Stelle, über die eine politische Grenze verläuft, ist nicht schlechterdings ausgeschlossen. Es setzt aber in der Regel die Verlegung der Grenze im Gebiet des Bauvorhabens voraus, wozu bei Gemeindegrenzen die Zustimmung der beteiligten Gemeinden sowie die Genehmigung der zuständigen Kommission des Grossen Rats erforderlich ist. In der Praxis genügt für die Baubewilligung die Zusicherung der zuständigen Behörden über die Vornahme der notwendigen Grenzverlegung. Das Verbot der Grenzüberbauung beziehungsweise das Gebot vorheriger Grenzvereinbarungen schliesst – namentlich bei grossflächigen Anlagen – nicht aus, dass einzelne Anlageteile in der Nachbargemeinde liegen können, sofern sich die beteiligten Gemeinwesen über die offenen administrativen Zuständigkeitsfragen verständigt haben.⁴

Das Bauvorhaben B (Parkplätze) nimmt keine Rücksicht auf die Grenze zwischen den Gemeinden Port und Bellmund. Es beansprucht das Gebiet von beiden Gemeinden und verletzt damit Art. 12 Abs. 1 BauG. Eine Verlegung der Gemeindegrenze zwecks Bereinigung der Grenzüberschreitung ist nicht vorgesehen. Da sich die Beschwerdeführerin 1 gegen das Bauvorhaben ausgesprochen hat, ist auch nicht davon auszugehen, dass sie dafür Hand bieten würde. Ohne Grenzverlegung ist ein Bauen über die Gemeindegrenze nur dann möglich, wenn einzelne Anlageteile in der Nachbargemeinde liegen. Diese Möglichkeit zielt jedoch primär auf grossflächige Anlagen mit mehreren klar voneinander abgegrenzten Anlageteilen und setzt voraus, dass ganze Anlageteile auf einem anderen Gemeindegebiet zu liegen kommen. Dem ist hier nicht so, die Gemeindegrenze verläuft mitten durch die geplante Parkplatzanlage und zerschneidet sogar einzelne Parkfelder. Abgesehen davon besteht zwischen den beteiligten Gemeinwesen kein Einverständnis hinsichtlich des Bauvorhabens, im Gegenteil: Eines der beteiligten Gemeinwesen ist damit nicht einverstanden und setzt sich dagegen mit Beschwerde zur Wehr.

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band I, Bern 2007, Art. 12 N. 4-6

c) Noch problematischer als die Verletzung der Gemeindegrenze ist die Überschreitung des Perimeters von ZPP und UeO durch das Bauvorhaben B (Parkplätze). Sowohl aus den Bestimmungen der ZPP (Art. 53a Abs. 1, 4 und 5 GBR-Bellmund⁵) als auch den Art. 1, 8 und 14 der Überbauungsvorschriften der UeO ergibt sich, dass der entsprechende Perimeter auch die Parkierungsanlage für das Kulturzentrum einbezieht. Daraus ist zu schliessen, dass auch die Parkplatzanlage für das Kulturzentrum innerhalb des Perimeters zu realisieren ist. Deshalb wäre es bereits unerlaubt, wenn dieser Perimeter lediglich gemeindeintern überschritten würde. Erst recht unzulässig ist jedoch seine gemeindeexterne Überschreitung gegen den Willen der Nachbargemeinde: Damit wird nicht nur die Überbauungsordnung der Gemeinde Bellmund missachtet, sondern zusätzlich der Wirkungsbereich dieser für die Beschwerdeführerin 1 fremden Sondernutzungsordnung, die sie selber nie beschlossen hat, auf ihr Territorium ausgedehnt. Damit wird die Autonomie der Beschwerdeführerin 1 verletzt.

Die beiden Beschwerden erweisen sich somit bezüglich Verletzung sowohl der Gemeindegrenze als auch des UeO-Perimeters als berechtigt.

3. Zonenkonformität der Parkplätze

a) Die Beschwerdeführenden 2-10 rügen die Zonenkonformität der Parkplätze auf Parzelle Port Grundbuchblatt Nr. N._____. Autoabstellplätze für Betriebe, die in einer anderen Bauzone lägen, würden der in der Wohnzone zulässigen Nutzung widersprechen.

Die Beschwerdegegnerin ist dagegen der Meinung, die Zonenkonformität des Kulturzentrums in der Wohnzone sei nicht relevant. Vier Parkplätze seien in einer Wohnzone vom Umfang her gang und gäbe und deshalb zonenkonform.

b) Parkplätze sind immer einer konkreten Baute oder Anlage als Nebenanlage zuzuordnen, ohne bestimmte Zuordnung dürfen keine Parkplätze erstellt werden.⁶ Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin lässt sich die Zonenkonformität von Parkplätzen somit nicht unabhängig von der Hauptanlage, der sie als Nebenanlage zugeordnet sind, beurteilen. In einer bestimmten Zone sind Parkplätze also nur dann

⁵ Baureglement der Einwohnergemeinde Bellmund vom 27. Oktober 1988

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 12a mit Hinweis auf BVR 1999 S. 68 E. 2

zonenkonform, wenn auch die Hauptanlage in dieser Zone zulässig ist. Somit ist beispielsweise die Befriedigung von Parkbedürfnissen eines Gewerbebetriebs in der Wohnzone zonenfremd und die Nachbarn haben die Einwirkungen durch solche Abstellplätze, welche einem zonenfremden Betrieb dienen, nicht zu dulden.⁷

Die Parzelle Port Grundbuchblatt Nr. N._____, die in Überschreitung des UeO-Perimeters und der Gemeindegrenze für die Parkplatzanlage beansprucht werden soll, liegt in der Wohnzone W2. Die Wohnzonen sind gemäss Baureglement der Gemeinde Port vorwiegend für das Wohnen bestimmt. Mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe sind zugelassen, soweit sie keinen erheblichen Verkehr verursachen. Die Bruttogeschossfläche baulich zusammenhängender Gewerbe dürfen höchstens 200 m² betragen. Zudem gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II (Art. 43 und 68 GBR-Port⁸). Ein Kulturzentrum in der Grösse des geplanten Zentrums der Beschwerdegegnerin mit Cafeteria, Konzertsaal und abendlichen Konzertveranstaltungen wäre in der Wohnzone somit nicht zonenkonform. Demzufolge gilt dies auch für die dazugehörigen Parkplätze in der Wohnzone W2 auf dem Gebiet der Beschwerdeführerin 1. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2-10 erweist sich auch in diesem Punkt als berechtigt.

4. Bauabschlag

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Rügen hinsichtlich Grenzverletzungen und Zonenkonformität der Parkplätze begründet sind. Beide Punkte betreffen zwar grundsätzlich nur das Bauvorhaben B (Parkplätze). Das Bauvorhaben A ist jedoch nur dann bewilligungsfähig, wenn die Erfüllung der Parkplatzpflicht sichergestellt ist (Art. 16 Abs. 1 BauG). Aus diesem Grund ist das Bauvorhaben A vom Bauvorhaben B abhängig. Da das Bauvorhaben B nicht bewilligt werden kann, muss deshalb beiden Baugesuchen der Bauabschlag erteilt werden. Die beiden Beschwerden sind gutzuheissen und der angefochtene Gesamtentscheid ist aufzuheben. Die weiteren Rügen in den Beschwerden (fehlende Zustimmung der Beschwerdeführerin 1, Lärmimmissionen, Erschliessung und Anzahl Parkplätze) müssen unter diesen Umständen nicht mehr geprüft werden.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 22 Bst. d mit Verweis auf VGE 17924 vom 9. August 1990 E. 12b

⁸ Baureglement der Einwohnergemeinde Port vom 28. September 1997

5. Kosten

a) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren haben in jedem Fall die Gesuchstellenden zu tragen, Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 52 Abs. 1 BewD⁹). Die amtlichen Kosten belaufen sich gemäss Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 30. Januar 2012 auf Fr. 13'558.25 und bleiben der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt zuständig.

b) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG¹⁰). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹¹). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf Fr. 2'000.-- festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegende Partei. Sie hat demzufolge die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.-- zu tragen.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführenden 2-10 beläuft sich auf Fr. 5'588.50 und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden 2-10 die Parteikosten in der Höhe von Fr. 5'588.50 (inkl. Auslagen

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführerin 1 hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die beiden Beschwerden vom 27. Februar 2012 und 1. März 2012 werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 30. Januar 2012 wird aufgehoben. Den beiden Baugesuchen vom 15. September 2010 (Bauvorhaben A) und 29. September 2010 (Bauvorhaben B) wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 13'558.25 bleiben der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zuständig.
3. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 2-10 die Parteikosten in der Höhe von Fr. 5'588.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- A._____, als Gerichtsurkunde
- Herrn Fürsprecher H._____, als Gerichtsurkunde
- Herrn Fürsprecher J._____, als Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, A-Post
- Einwohnergemeinde Bellmund, Gemeindeverwaltung, als Gerichtsurkunde

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin