

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/118

Bern, 16. Dezember 2015

in der Beschwerdesache zwischen

X. _____
Beschwerdeführerin

und

Y. _____
Beschwerdegegnerin

sowie



Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Gemeindeverwaltung, Obere Gasse 2, 3800 Unterseen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 10. August 2015 (bbew 243/2014; Umnutzung Säle und Mehrzweckraum)

I. Sachverhalt

1. Im Jahr 2008 bewilligte der Regierungsstatthalter von Interlaken (heute Interlaken-Oberhasli) auf dem Grundstück Unterseen Gbbl. Nr. Z. _____ eine Gewerbehalle mit drei Wohnungen. Die Parzelle liegt in der Überbauungsordnung (ÜO) Eichzun-Lehnzun.¹

¹ Überbauungsordnung (ÜO) "Eichzun-Lehnzun", bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften (ÜV), vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 8. August 1995, mit Änderungen vom 3. April 2002, 17. März 2003 und 4. Juni 2014

Das Gewerbegebäude ist in zwei Baurechte aufgeteilt (Unterseen Gbbl. Nr. A. _____ BR und Nr. B. _____ BR / mit Unterbaurecht Nr. C. _____). Der Beschwerdegegnerin gehört der Gebäudeteil auf dem Grundstück Nr. A. _____ BR. Am 23. September 2014 reichte sie ein Baugesuch ein für die "Änderung der Nutzung des grossen und kleinen Saales sowie [des] Mehrzweckraums gemäss Plan im OG zur Durchführung von Anlässen jeglicher Art mit Alkoholausschank für Firmen, Vereine und Privatpersonen. Ebenso Nutzung als Büro, Schulungs- und Sitzungsräume, Gewerberäume im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich." Gleichzeitig ersuchte sie um die Betriebsbewilligung E nach Art. 6 Abs. 1 GGG² (Lokal für nicht öffentliche Veranstaltungen). Zudem stellte sie ein nachträgliches Baugesuch für die Fassaden- und Grundrissänderungen. Die Beschwerdeführerin erhob Einsprache gegen die Nutzungsänderung und machte eine ungenügende Anzahl Parkplätze für Autos und Fahrräder geltend.

Im Laufe des Baubewilligungsverfahrens schränkte die Beschwerdegegnerin die Personenzahl für beide Säle zunächst auf insgesamt max. 350 Personen ein. Später stimmte sie einer Reduktion auf maximal 95 Personen bis 19.30 Uhr und auf maximal 295 Personen wochentags am Abend sowie am Wochenende zu.

3. Mit Gesamtentscheid vom 10. August 2015 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Fassaden- und Grundrissänderungen sowie die beantragten Nutzungsänderungen der Räume im Obergeschoss und erteilte die Betriebsbewilligung E nach Art. 6 Abs. 1 GGG. Für die gastgewerbliche Nutzung schränkte das Regierungsstatthalteramt die Personenzahl für Veranstaltungen ein und zwar unter der Woche bis um 19.00 Uhr auf maximal 95 Personen, für Veranstaltungen abends und am Wochenende auf maximal 295 Personen.

4. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 29. August 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 10. August 2015 und die Erteilung des Bauabschlags.

² Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11)

5. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Es wies auf das Wiederherstellungsverfahren betreffend Parkplätze und Grünflächen auf der Seite D._____strasse hin (Entscheid BVE vom 29. Mai 2015, RA Nr. 120/2015/15) und bat die Gemeinde um Information über den Stand des Verfahrens. Das Regierungsstatthalteramt wurde um Mitteilung gebeten, ob mit der Bewilligung des Plans Grundriss EG die Grünflächen und die Anordnung der Parkplätze im Sinne einer Projektänderung bewilligt worden seien. Das Regierungsstatthalteramt beantragt, die Beschwerde abzuweisen und teilte mit Stellungnahme vom 18. September 2015 mit, die geforderten 52 Autoabstellplätze seien auf dem abgestempelten Grundrissplan ersichtlich und entsprächen sowohl der Überbauungsordnung als auch den Bestimmungen über hindernisfreies Bauen. Die Gemeinde beantragt mit Eingabe vom 25. September 2015, die Beschwerde abzuweisen und den Entscheid der Vorinstanz zu bestätigen. Zum Stand des Wiederherstellungsverfahrens hielt sie fest, das Sanierungsprojekt D._____strasse sei zurückgestellt worden. Davon seien auch die Strassenabschlüsse der beiden Baurechte betroffen. Sie gehe davon aus, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes in Bezug auf die Umgebung, Grünflächen sowie die Anordnung der Parkplätze und Behindertenparkplätze mit dem angefochtenen Gesamtbauentscheid abgehandelt worden seien. Die Beschwerdegegnerin reichte keine Beschwerdeantwort ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

³ 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)

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er 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 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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 hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist unterlegen. Der Gewerbebetrieb der Beschwerdeführerin liegt gegenüber dem Gewerbegebäude E._____ 4 und ist durch die geplante Umnutzung, insbesondere einen allfälligen Suchverkehr und unbefugtes Parkieren, betroffen. Sie ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Bauvorhaben

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit Gesamtbauentscheid vom 3. Oktober 2008 sei nur ein Ausstellungsraum bewilligt worden. Es sei unklar, in welchem Baubewilligungsverfahren der grosse und der kleine Saal sowie der Mehrzweckraum bewilligt worden seien.

Die Bezeichnung als grosser Saal, kleiner Saal und Mehrzweckraum ist auf dem vorliegenden Baugesuchsplan Grundriss OG vom 26. April 2010, rev. am 17. Februar 2015 nicht enthalten. Der grösste Raum ist nach wie vor als Ausstellungsraum bezeichnet. Nur anhand einer Plankopie in den Vorakten lassen sich die Säle und der Mehrzweckraum zuordnen.⁶ Das Obergeschoss hat gegenüber den Baubewilligungen von 2008 und 2011 zahlreiche Grundrissänderungen erfahren. Mit Gesamtbaubewilligung vom 3. Oktober 2008 wurde im Obergeschoss (OG) des Baurechts Nr. A._____ ein grosser Raum als Ausstellungsraum bewilligt, der heute als grosser Saal bezeichnet wird. Ausserdem wurde 2008 im OG ein relativ grosser Raum mit Lichtkuppel bewilligt, der als "Tonstudio" bezeichnet war. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von 2010 für den Einbau der

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁶ Vorakten RSA, pag. 170

Kantine im Obergeschoss wurde dieser Saal an den heutigen Standort verschoben und trägt seither die Bezeichnung "Gemeinschaftsraum Pfimi / Pfingstgemeinde". Es handelt sich um den kleinen Saal, der als Raum – nicht aber dessen Nutzung für Veranstaltungen – mit Gesamtbaubewilligung vom 25. Mai 2011 bewilligt wurde. Der sogenannte Mehrzweckraum ist auf dem vorliegenden Baugesuchsplan OG als "Praxis" bezeichnet und befindet sich dort, wo ursprünglich eine Wohnung bewilligt war. Die beiden Wohnungen wurden weiter westlich erstellt.

Demnach liegen für die Grundrisse des grossen und kleinen Saals Baubewilligungen vor. Hingegen wurde der vorliegend als "Mehrzweckraum" bezeichnete Raum mit der Lichtkuppel in keinem früheren Baubewilligungsverfahren bewilligt. Da sowohl eine Grundrissänderung als auch eine Nutzung dieses Raums beantragt sind, ist der "Mehrzweckraum" Gegenstand des Bauvorhabens. Die Beschwerdeführerin hat die beantragten Grundrissänderungen in ihrer Einsprache nicht bestritten. Sie sind daher nicht Streitgegenstand. Es spricht auch nichts dagegen, in einem Gewerbegebäude einen Raum dieser Grösse zu bewilligen. Die Nutzung des Mehrzweckraums für Anlässe, Veranstaltungen und Schulungen ist im Rahmen des Umnutzungsgesuchs zu beurteilen.

b) Ein Bauvorhaben muss anhand der Beschreibung und der Pläne eindeutig bezeichnet sein, damit klar ist, was bewilligt wird. Die Zweckbestimmung und Änderungen müssen aus dem Projektplan hervorgehen (vgl. Art. 14 BewD⁷). Das Baugesuch verweist für die beantragte Nutzungsänderung auf den Plan OG. Auf dem generell schlecht lesbaren Plan sind einzig diejenigen Bereiche rot eingerahmt, die von Grundrissänderungen betroffen sind. Aus dem Plan geht aber nicht hervor, welche Fläche für Anlässe und Schulungen umgenutzt werden soll. Die Säle und der Mehrzweckraum lassen sich identifizieren, nicht hingegen die Räume, für die eine Nutzung als Büros, Schulungs- und Sitzungszimmer vorgesehen ist. Sollten die Räume gemeint sein, die sich im Gebäudeteil der F. _____ GmbH befinden (Baurecht Nr. C. _____), wären sie nicht Teil des vorliegenden Bauvorhabens; dafür hat die F. _____ GmbH ein eigenes Baugesuch gestellt. Als möglicher Standort dieses Bauvorhabens verbleiben die an den sogenannten Mehrzweckraum angrenzenden Räume. Allerdings ist bei den westlich gelegenen Räumlichkeiten in den Vorakten die Mietnutzung "H. _____" angegeben.⁸ Das Bauvorhaben ist daher nicht genügend konkretisiert. Zu ungenau und offen ist auch

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Vorakten RSA pag. 116 und 170

die Umschreibung des Bauvorhabens mit Anlässen "jeglicher Art". Auf dem Formular 4.3 (Gastgewerbe) hat die Beschwerdegegnerin das Betriebskonzept wie folgt erläutert: "Vermietung des grossen und kleinen Saales im DG⁹ sowie des grossen Raumes gemäss Schraffierung für die Durchführung von Anlässen mit Alkoholausschank wie Hochzeit, Geburtstag, Firmenessen, Musikdarbietungen, Events, Vorführungen, Vorlesungen, Seminare und Clubtreffen, Vereinsanlässe, Büro- und Gewerbedienstleistungen." Die Bauherrschaft mag wohl eine bestimmte Vorstellung davon haben, welche Art von Anlässen sie durchführen oder ermöglichen will. Was alles unter "Events" oder "Clubtreffen" gemeint ist, erschliesst sich aber nicht. Die Bandbreite von möglichen Anlässen ist riesig; je nach Art des Anlasses müsste die Übereinstimmung mit den baurechtlichen und weiteren anwendbaren Normen durch die Baubewilligungsbehörde erneut geprüft werden. Eine Blankobewilligung kann nicht erteilt werden. Die Baubewilligung müsste bereits aus diesen Gründen aufgehoben werden.

3. Abstellplätze für Mehrflächen

a) Die Beschwerdegegnerin rügt, die Frage des Mehrbedarfs an Parkplätzen stelle sich nicht nur in Zusammenhang mit der beantragten gastgewerblichen Nutzung, sondern auch weil die Beschwerdegegnerin die Bruttogeschossfläche von 6'490 m² auf 10'511 m² erhöht habe und die ursprüngliche Nutzung (Produktionsbetrieb) auf neue Nutzungen im Dienstleistungsbereich wie Fitness Center, Ernährungsberatung, Catering etc. ausgedehnt worden sei. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die um 61% grössere Bruttogeschossfläche keine Erhöhung der Parkplatzanzahl zur Folge habe. Zudem müsse die erforderliche Parkplatzzahl für die neue Nutzung mit einem anderen Faktor berechnet werden.

b) Führt ein Bauvorhaben, wozu auch eine Zweckänderung oder allenfalls sogar die Änderung eines Betriebskonzeptes gehören, zu einem vermehrten Fahrzeugverkehr, ist dafür auf dem Grundstück oder in dessen Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu schaffen (Art. 16 Abs. 1 BauG). Bei Erweiterungen, Umbauten oder Zweckänderungen von Teilflächen eines Gebäudes muss der erforderliche Mehrbedarf an Abstellplätzen nachgewiesen werden. Die gleichzeitige Behebung eines bisherigen Defizits an Abstellplätzen kann aber nur verlangt

⁹ Dachgeschoss und Obergeschoss werden hier synonym verwendet.

werden, wenn es die Verhältnisse erfordern und erlauben und wenn die Kosten zumutbar sind (Art. 16 Abs. 2 BauG).¹⁰

c) Nach der Begehung mit dem Regierungsstatthalteramt vom 12. Februar 2015, an der auch der Inhaber der Beschwerdeführerin teilnahm, erstellte die Bauverwaltung der Gemeinde eine aktualisierte Flächenberechnung für das gesamte Gewerbegebäude E._____ 4-4c. Diese ergab eine Geschossfläche von total 10'511 m² (ohne Wohnungen).¹¹ Gemäss den Vorakten resultiert die Differenz gegenüber der Baubewilligung von 2008 daraus, dass das Zwischengeschoss früher nicht mitberechnet wurde. Hinzu kommt, dass das Zwischengeschoss seither noch erweitert wurde, unter anderem durch den Einbau des Fitness-Studios G._____ im Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin. Das Fitness-Studio wurde im Jahr 2010 jedoch bewilligt.¹² Für diese Nutzung könnten zusätzliche Parkplätze nur unter den Voraussetzungen der nachträglichen Parkplatzpflicht verlangt werden (vgl. Art. 16 Abs. 2 BauG). Anders verhält es sich bei der unbewilligten Flächenerweiterung von rund 650 m², welche die Bauverwaltung anlässlich der Begehung im Zwischengeschoss festgestellt hat. Der Grossteil (617 m²) dieser Fläche mit unbekannter Nutzung liegt im Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin (Baurecht Nr. A._____). Die zusätzliche Fläche befindet sich im Bereich C1 und ist auf dem Plan, den die Bauverwaltung erstellte, mit Farbstift orange eingefärbt und gekreuzt.¹³ Die Baukommission der Gemeinde ist der Ansicht, dass die Mehrfläche mit dem eingereichten Baugesuch ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt werden solle.¹⁴ Das Baugesuch wurde aber nicht mit dieser Flächenerweiterung ergänzt; auf dem von der Vorinstanz bewilligten Plan ZG, der am 17. Februar 2015 revidiert wurde, ist dieser Bereich leer. Auch im Amtsbericht der Gemeinde vom 27. April 2015 wird die Mehrfläche nicht erwähnt. Die unbewilligte Flächenerweiterung im Zwischengeschoss ist somit nicht Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs für die Grundrissänderungen. Der Mehrbedarf an Parkplätzen für diese Flächenerweiterung muss nicht im vorliegenden Verfahren errechnet und nachgewiesen werden.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 16-18 N. 10, 11, 13; BDE vom 10. September 2009, E. 3g (RA Nr. 110/2009/6); BDE vom 15. Mai 2013, E. 2b (RA Nr. 110/2013/258)

¹¹ Geschossflächenberechnung vom 23. Januar 2015, korrigiert am 12. Februar 2015, Vorakten der Gemeinde (roter Schnellhefter)

¹² Protokoll der Baukommission vom 23. Februar 2015, S. 1 (roter Schnellhefter)

¹³ Plan Grundriss ZG, mit handschriftlichen Einträgen der Bauverwaltung vom 23. Januar 2015, Vorakten RSA pag. 171; Vorakten RSA (Verfahren RA Nr. 120/2015/15), pag. 122

¹⁴ Protokoll der Baukommission vom 23. Februar 2015, S. 2 und 3 (roter Schnellhefter)

4. Autoabstellplätze

a) Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest. Die Bandbreite umfasst insbesondere die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Bewohner, Beschäftigten, Besucher und der Menschen mit Behinderungen (Art. 50 Abs. 1 und 2 BauV¹⁵). Bei grossen Vorhaben wird anstelle der Bandbreite der Grundbedarf festgelegt (Art. 53 BauV). Die Bauverordnung regelt die Berechnung der Abstellplätze abschliessend. Die von der Vorinstanz herangezogene VSS Norm 640 281 "Parkieren" ist für die vorliegende Berechnung nicht massgebend. Zudem geht sie von anderen Berechnungsgrundlagen aus, wie beispielsweise der Anzahl Sitzplätze in Theatern. Die Autoparkplätze für das Wohnen berechnen sich nach der Anzahl Wohnungen (Art. 51 BauV). Für die übrigen Nutzungen ist die Geschossfläche relevant (Art. 52 BauV). Diese umfasst die Hauptnutzflächen, die Verkehrsflächen und die Konstruktionsflächen. Nicht angerechnet werden Verkehrsflächen für die Parkierung von Fahrzeugen sowie Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind (Art. 49 Abs. 2 BauV). Die Gemeinde Unterseen gehört zum übrigen Kantonsgebiet gemäss Art. 52 BauV. Die Bandbreite berechnet sich daher nach folgenden Formeln: Maximal $(0,8 \times GF/n) + 5$; Minimal $(0,6 \times GF/n) - 3$. Die Zahl "n" hat für die verschiedenen Nutzungen folgende Werte: Restaurant: $n = 15$; Einkaufen, Freizeit, Kultur: $n = 20$; Hotel: $n = 30$; Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen: $n = 50$; Spital, Heim: $n = 100$; Schule: $n = 120$. Umfasst ein Gebäude verschiedene übrige Nutzungen, ist der Wert GF/n einzeln zu ermitteln und die Summe dieser GF/n in die Formel einzusetzen.¹⁶

b) Für die Parkplatzberechnung massgebend ist einzig der Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin (Baurecht Nr. A. _____), der gemäss der Flächenberechnung der Gemeinde heute eine Geschossfläche von insgesamt 8'585.29 m² (ohne Wohnungen) aufweist. Davon sind die unbewilligten 617 m² im Zwischengeschoss abzuziehen, die vorliegend nicht Verfahrensgegenstand sind. Die Gemeinde hat die umgenutzte Fläche im Obergeschoss mit 1'413,30 m² angegeben. Soweit ersichtlich handelt es sich um die

¹⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁶ Amt für Gemeinden und Raumordnung, Leitfaden Abstellplätze für Fahrzeuge, Dezember 2012 (im Folgenden Leitfaden AGR), S. 3 und 8

beiden Säle, den "Mehrzweckraum", zwei kleine Räume, die vom Korridor aus zugänglich sind, sowie Verkehrsflächen. Wie bereits erwähnt, ist aufgrund der Beschreibung des Bauvorhabens aber nicht klar, ob nicht auch noch weitere Räume im Obergeschoss von der Umnutzung zu Sitzungs- und Schulungsräumen umfasst sind. Die genauen Berechnungsgrundlagen sind somit nicht vorhanden.

c) Der Mehrbedarf an Abstellplätzen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Gesamtbedarf mit der heute bestehenden Nutzung und dem Gesamtbedarf mit der neuen Nutzung. Für eine Gesamtberechnung müssen die bestehenden Nutzungen nach der jeweils korrekten Nutzungskategorie erfasst werden. Vorliegend ist davon auszugehen, dass beispielsweise das Fitness-Studio G._____ mit seinem 24-Stunden-Betrieb¹⁷ ebenfalls als Freizeitnutzung zu betrachten ist. Da mit der geplanten Umnutzung grosse Flächen neu zur Kategorie Einkaufen, Freizeit, Kultur gehören, wird die Summe der GF/n möglicherweise grösser als 200. Der Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin ist in diesem Fall als grosses Vorhaben gemäss Art. 53 BauV zu beurteilen. Aufgrund der Unklarheiten bei der Fläche des Bauvorhabens und den bestehenden Nutzungen lässt sich vorliegend keine abschliessende Berechnung des Mehrbedarfs an Parkplätzen vornehmen. Aus nachstehenden Gründen kann dies aber offen bleiben.

Bis anhin konnten die Säle und Räume im Obergeschoss nur gewerblich genutzt werden. Die geplante Umnutzung für grosse Anlässe und Veranstaltungen verursacht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die neue Nutzung gehört in die Kategorie Einkaufen, Freizeit, Kultur und führt in jedem Fall zu einem Mehrbedarf an Abstellplätzen. Für die Umnutzung werden jedoch keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen.

d) Wenn die gesamte bewilligte Geschossfläche von 7'968.29 m² (ohne Wohnungen und ohne die bisher nicht bewilligten 617 m²) in die Kategorie Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen fallen würde, müsste es für den Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin heute mindestens 93 Parkplätze für diese Nutzungen haben. Hinzu kommt ein Parkplatz für die beiden Wohnungen, ausmachend insgesamt 94 Parkplätze. Gemäss dem am 25. Mai 2011 bewilligten Plan "Grundriss EG Gesamt" sind beim Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin 65 Parkplätze bewilligt, wovon sich 12 Parkplätze vor den Zugängen befinden und als Abend/Wochenendparkplätze für besondere Anlässe bezeichnet sind.

¹⁷ Vgl. www.G._____.ch, Seite letztmals besucht am 2. Dezember 2015

Zudem fehlen Parkplätze für Menschen mit Behinderungen. Im vorliegenden Baubewilligungsverfahren hat die Beschwerdegegnerin für ihren Gebäudeteil 60 Parkplätze ausgewiesen, davon 48 "normale" Parkplätze, 4 Behindertenparkplätze und 8 Wochenendparkplätze, die vor Eingängen liegen.¹⁸ Bei einer ausschliesslich gewerblichen Nutzung besteht allein beim Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin ein Parkplatzdefizit von 34 Abstellplätzen.

Hinzu kommt, dass Abstellplätze vor Ein- und Zugängen keine anrechenbaren Parkplätze sind, da diese Bereiche für den Güterumschlag frei bleiben müssen und nicht dauerhaft als Parkplatz zur Verfügung stehen. Solche Parkplätze können nur abends und an den Wochenenden genutzt werden.¹⁹ Dies trifft auch auf einen Behindertenparkplatz zu, der auf der Seite D._____strasse vor einem Tor zu einem Gewerberaum vorgesehen ist. Parkplätze für die Fahrzeuge von Behinderten müssen jedoch auch tagsüber für Besucher und Mitarbeitende von sämtlichen Betrieben uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Entgegen der nur pauschal geäusserten Meinung der Beschwerdeführerin tangieren die übrigen drei Behindertenparkplätze die Zugänge hingegen nicht. Tagsüber stehen somit nur 47 Parkplätze zur Verfügung. Der Mehrbedarf für die neue Nutzung ist damit nicht gedeckt.

e) Die Beschwerdegegnerin reichte ein Gesuch um Parkplatzbefreiung ein und begründete es damit, dass ihr Betrieb allein 33,5% der Gesamtfläche ihres Gebäudeteils belege. Mit den beiden Wohnungen seien es sogar 41%. Bei Events könne sie ihre beiden Fahrzeuge im Gebäudeinnern abstellen. Ein Grossteil der vermieteten Flächen (14%) seien Lagerflächen, die keinen Parkplatzbedarf hätten. Ausserdem sei der Parkplatzbedarf für die Gewerbebetriebe und für die Saalnutzung zeitlich sehr unterschiedlich. Die Parkplätze für die Säle würden an den Wochenenden benötigt, wenn die Gewerbebetriebe geschlossen seien. Mit allen Mietern sei vertraglich vereinbart, dass sie ihre Parkplätze zur Verfügung stellen müssten, wenn grössere Events durchgeführt würden.

Die Parkfläche muss für den Zweck des Bauvorhabens ausreichen (Art. 16 und 17 BauG). Nach Art. 54 BauV kann von den Bandbreiten abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, wie beispielsweise im Anteil des

¹⁸ Plan Grundriss EG 1:200 vom 26. April 2010, rev. am 17. Februar 2015

¹⁹ Vgl. auch Protokoll der Baukommission vom 23. Februar 2015, S. 2 (roter Schnellhefter), aber mit anderer Begründung

motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb, hinsichtlich der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche oder bezüglich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Soweit bekannt, ist der Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin zurzeit nicht voll vermietet, die Verhältnisse können sich aber jederzeit ändern. Es steht deshalb nicht fest, dass alles, was heute als Lager bezeichnet ist, dies auch bleibt. So ist auf dem Grundrissplan EG ein Raum als Lager bezeichnet, in dem kürzlich eine Kleinbrauerei bewilligt wurde.²⁰ Es gibt jedoch keine Hinweise, dass das bestehende Parkplatzangebot für die heutigen Verhältnisse nicht genügen würde. Für die aktuelle, nicht voll ausgelastete Gebäudenutzung kann wohl von einem eher unterdurchschnittlichen Parkplatzbedarf ausgegangen werden. Dies trifft auf die Nutzungsänderung bei den Sälen und Räumen im Obergeschoss hingegen nicht zu. Der grosse Saal hat eine Fläche von 713 m² und fasst 340 Personen, der kleine Saal misst 253 m² und bietet Platz für 200 Personen.²¹ In solchen Räumlichkeiten sind sehr grosse Anlässe möglich und vorgesehen (z.B. Musikdarbietungen, religiöse Grossanlässe, Hochzeiten etc.). Es ist daher von einem durchschnittlichen, je nach Veranstaltung sogar überdurchschnittlichen Parkplatzbedarf auszugehen. Das Gebiet E. _____ ist zwar mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, im Winterhalbjahr besteht pro Stunde jedoch nur je eine Busverbindung nach Interlaken und nach Thun. Abends fährt der letzte Bus um 18.46 Uhr Richtung Interlaken und um 19.22 Uhr Richtung Thun.²² Da das Gewerbegebiet eher abgelegen liegt, ist davon auszugehen, dass ein Grossteil der Teilnehmenden mit dem Auto anreist, insbesondere wenn es sich um grössere Veranstaltungen aus einem weiten Einzugsgebiet handelt oder wenn der Anlass abends stattfindet bzw. bis in die Abendstunden dauert. Selbst wenn die maximale Personenzahl auf 95 Personen tagsüber und 295 Personen abends und am Wochenende reduziert würde, handelt es sich immer noch um ein Bauvorhaben mit hohen Besucherzahlen und einem entsprechenden Parkplatzbedarf.

f) Zeitlich gestaffelte Nutzungen können beim Parkplatzbedarf berücksichtigt werden (Art. 17 Abs. 2 Bst. b BauG). Vorliegend sind auch tagsüber Veranstaltungen mit max. 95 Personen vorgesehen. Eine eindeutig zeitlich gestaffelte Nutzung liegt deshalb nicht vor. Ausserdem stehen abends und am Wochenende auch nicht alle Parkplätze der eingemieteten Betriebe zur Verfügung. So ist insbesondere beim Fitness-Studio anzunehmen, dass die Parkplätze vor allem ausserhalb der Arbeitszeiten gebraucht

²⁰ Vgl. BDE vom 29. April 2015 (RA Nr. 110/2014/146, Kleinbrauerei); VGE 2014/139 vom 14. Oktober 2014

²¹ Angaben gemäss Formular 3.3 Brandschutz, Vorakten RSA pag. 33

²² Abfahrten ab Haltestelle E. _____, gültig ab 13.12.2015

werden. Auch beim Übungsraum einer Band, einem privaten Trainingsraum oder Kleinunternehmen, die teilweise nebenamtlich betrieben werden,²³ werden wohl abends Parkplätze benötigt. Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin mit ihren Mietern vereinbart hat, dass sie die Parkplätze abends und am Wochenende zur Verfügung stellen müssen, ist baurechtlich nicht massgebend und würde auch aus Sicht der Gemeinde nicht genügen.²⁴ Die Baubewilligung für die betreffenden Betriebe setzte voraus, dass für deren Nutzung eine ausreichende Anzahl Parkplätze vorhanden ist, was auch das Abstellen von Fahrzeugen am Abend oder am Wochenende einschliesst. Für die geplante Umnutzung bestehen daher keine Gründe, die ein Unterschreiten des erforderlichen Mehrbedarfs an Abstellplätzen rechtfertigen würden.

g) Parkplätze können auch auf einem fremden Grundstück liegen, wenn sie grundbuchlich sichergestellt sind (Art. 49 Abs. 3 BauV). Die Beschwerdegegnerin schloss mit der F. _____ GmbH, die Eigentümerin des anderen Gebäudeteils Unterseen Gbbl. Nr. C. _____ BR ist, einen Dienstbarkeitsvertrag. Die Parteien vereinbarten, dass die F. _____ GmbH ihre Parkplätze der jeweiligen Eigentümerin von Unterseen Gbbl. Nr. A. _____ bis zum 31. Juli 2025 mit jeweiliger vorgängiger Information für Anlässe zur Verfügung stellt. Die Grunddienstbarkeit soll im Grundbuch unter dem Stichwort "Parkierungsrecht bis 31. Juli 2025" eingetragen werden. Von einer Sicherstellung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Parkplätze auf fremdem Grund für das Bauvorhaben uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Parkplätze, die für das eigene Gebäude benötigt werden, können nicht zugleich den Parkplatzbedarf eines andern Bauvorhabens abdecken. Beim Gewerbegebäude E. _____ 4-4c herrscht ein Parkplatzdefizit, da rund um das Gebäude gar nicht so viele Parkplätze erstellt werden können, wie nach der Baubewilligung von 2011 nötig gewesen wären. Die Gemeinde geht aufgrund ihrer Berechnung von einem Defizit von 49 Parkplätzen für den gesamten Gebäudekomplex aus.²⁵ Die F. _____ GmbH benötigt die im Dienstbarkeitsvertrag bezeichneten Abstellplätze für den Parkplatzbedarf ihres eigenen Gebäudeteils, weshalb diese Parkplätze nicht für das Bauvorhaben beim Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin zur Verfügung stehen. Mit dem vereinbarten Parkierungsrecht ist der Mehrbedarf des Bauvorhabens nicht sichergestellt.

²³ Vgl. BDE vom 29. April 2015, E. 2g (RA Nr. 110/2014/146, Kleinbrauerei);

²⁴ Amtsbericht der Gemeinde vom 27. April 2015

²⁵ Protokoll der Baukommission vom 23. Februar 2015, S. 2 (roter Schnellhefter)

h) Zusammenfassend steht fest, dass der Mehrbedarf an Abstellplätzen für die geplante Umnutzung der Säle und des "Mehrzweckraums" im Obergeschoss nicht gedeckt ist. Das Bauvorhaben ist auch aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

i) Die Gemeinde und die Vorinstanz gehen davon aus, dass die Umgebung, Grünflächen und die teilweise neue Anordnung der Parkplätze inklusive Behindertenparkplätze mit der vorliegenden Baubewilligung bewilligt seien. Parkplätze müssen den anwendbaren Normen entsprechen. Für die bauliche Ausgestaltung des Belags ist vorliegend Art. 18 ÜV zu beachten. Bei der Anlage von Parkplätzen kommt der Verkehrssicherheit zentrale Bedeutung zu (Art. 21 BauG). Die Längsparkplätze entlang der D._____strasse halten das seitliche Lichtraumprofil von 50 cm nicht ein (Art. 83 Abs. 3 SG²⁶). Ausserdem schränken parkierte Autos die Sichtweiten bei den Ausfahrten nach wie vor ein.²⁷ Die Parkplatzanordnung gemäss dem revidierten Grundrissplan EG kann nicht bewilligt werden.

4. Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

a) Für ein Bauvorhaben muss auch eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder erstellt werden (Art. 16 Abs. 1 BauG). In den Baubewilligungen von 2008 und 2011 wurden keine Abstellplätze bewilligt bzw. verlangt. Für die geplante Umnutzung sind jedoch Velo- und Motorfahrradabstellplätze erforderlich, weil die Anlässe und Veranstaltungen publikumsintensiv sind und das Bauvorhaben dadurch einen vermehrten Fahrzeugverkehr zur Folge hat. Gemäss Art. 54c BauV berechnet sich der Bedarf an Velo- und Mofa-Abstellplätzen nach der Geschossfläche. Für die Kategorie Einkaufen, Freizeit, Kultur sind 3 Abstellplätze pro 100 m² erforderlich, was bei der umgenutzten Fläche von ca. 1'400 m² 42 Abstellplätze ergibt. Da in den früheren Baubewilligungsverfahren für das Gebäude E._____ 4 keine Abstellplätze bewilligt wurden und auch keine vorhanden sind, müssen die erforderlichen 42 Abstellplätze für das Bauvorhaben erstellt werden. Die Gemeinde verlangte sogar 54 Abstellplätze, allerdings unter Einberechnung der Mehrfläche von 617 m² im Zwischengeschoss.²⁸

²⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

²⁷ Vgl. VSS-Norm SN 640 273a, Knoten

²⁸ Amtsbericht der Gemeinde vom 27. April 2015, Vorakten RSA pag. 25 und 26

b) Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte muss überdacht werden (Art. 54c Abs. 3 BauV). Gemäss den Angaben in den Vorakten befinden sich die drei vorgesehenen Standorte für Fahrrad- und Motorfahrradabstellplätze innerhalb des Gebäudes (Eingang Nordseite Nähe Lift, Eingang Ostseite / Block A und Eingang D. _____strasse / Block B).²⁹ Auf dem Grundrissplan EG ist zusätzlich ein Standort in einem Lagerraum eingetragen, der von der Ostseite zugänglich ist. Es ist unklar, wieviele Standorte effektiv vorgesehen sind und wo wieviele Fahrräder abgestellt werden könnten. Die Standorte sind jedoch allesamt ungeeignet. Beim Standort in der Nähe des Lifts handelt es sich um einen kleinen Vorraum mit Zugängen zum Treppenhaus und Lift, zum "Lager Kabelfernsehen" und zu einem Korridor. Dort abgestellte Velos würden alle drei Zugänge verstellen. Auch die übrigen Abstellflächen befinden sich auf internen Verkehrsflächen und Einfahrten, die verschiedene Gewerbe- oder Lagerräume erschliessen. Tagsüber sind solche Standorte nicht als dauerhafte Veloabstellplätze nutzbar, abends und am Wochenende ist die Zugänglichkeit für Besucher und Besucherinnen nicht ohne weiteres gewährleistet. Die erforderlichen Velo- und Motorfahrrad-Abstellplätze sind somit nicht nachgewiesen. Das Bauvorhaben kann auch aus diesem Grund nicht bewilligt werden.

5. Zusammenfassung

a) Das Bauvorhaben für die Umnutzung der Räumlichkeiten im Obergeschoss ist zu offen und unbestimmt umschrieben. Auf den Projektplänen sind die von der Umnutzung betroffenen Räume nicht bezeichnet, so dass unklar ist, welche Räume als Schulungs- und Sitzungsräume dienen sollen. Die geplante Umnutzung führt zu einem Mehrbedarf an Autoabstellplätzen, der nicht gedeckt ist. Es bestehen keine Gründe, die ein Unterschreiten des Mehrbedarfs an Abstellplätzen rechtfertigen würden. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind von ihrer Lage her nicht bewilligungsfähig. Der geplanten Umnutzung der Räumlichkeiten im Obergeschoss muss daher der Bauabschlag erteilt werden. Damit ist auch die Grundlage für die gastgewerbliche Bewilligung entfallen. Vom Bauabschlag mitumfasst ist die Anordnung der Autoabstellplätze (inkl. Behindertenparkplätze) auf der Seite D. _____strasse gemäss Plan Grundriss EG 1:200 vom 26. April 2010, revidiert am 17. Februar 2015, die nicht den

²⁹ Brief der Beschwerdegegnerin vom 23. Juni 2015 samt Plan, Vorakten RSA pag. 126 und 127

anwendbaren Vorschriften entspricht. Demnach sind Ziff. 3.1 und 3.1.1, soweit diese Bauvorhaben betreffend, sowie Ziff. 3.2.1 und 3.2.2 des Gesamtbauteils des Regierungsstatthalteramtes aufzuheben.

b) Die Fassaden- und Grundrissänderungen sind nicht umstritten. Folgende, von der Vorinstanz bewilligten Pläne bleiben in Bezug auf das Bauvorhaben "Änderungen an Fassaden und Grundrissen" gültig: Grundriss EG 1:200, Grundriss ZG 1:200, Grundriss OG 1:200, alle vom 26. April 2010, revidiert am 17. Februar 2015. Der vorinstanzliche Gesamtentscheid wird entsprechend ergänzt (vgl. Art. 35 Abs. 4 BewD).

Die Flächenerweiterung von 617 m² im Zwischengeschoss ist nicht Gegenstand des Bauvorhabens.

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 4 und 19 Abs. 1 GebV³⁰). 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 unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat daher die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– zu tragen.

b) Die Beschwerdeführerin war nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Dem Bauvorhaben "Nutzung grosser und kleiner Saal sowie Mehrzweckraum im Obergeschoss zur Durchführung von Anlässen

³⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

jeglicher Art mit Alkoholausschank. Nutzung als Büro, Schulungs- und Sitzungsräume, Gewerberäume im Gewerbe- / Dienstleistungsbereich" wird der Bauabschlag erteilt. Die gastgewerbliche Betriebsbewilligung E wird aufgehoben. Ziff. 3.1 und 3.1.1, soweit die Umnutzung betreffend, sowie Ziff. 3.2.1 und 3.2.2 des Gesamtbauentscheids des Regierungsstatthalteramtes werden aufgehoben.

Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes vom 10. August 2015 bestätigt.

2. Folgende Pläne bleiben in Bezug auf die Baubewilligung für die Änderungen an Fassaden und Grundrissen gültig:
 - "Ausführungspläne Eichzun", Grundriss EG 1:200 vom 26. April 2010, revidiert am 17. Februar 2015;
 - "Ausführungspläne Eichzun", Grundriss ZG 1:200 vom 26. April 2010, revidiert am 17. Februar 2015
 - "Ausführungspläne Eichzun", Grundriss OG 1:200 vom 26. April 2010, revidiert am 17. Februar 2015
 - "Revisionsplan Eichzun", Fassaden, Schnitte, 1:200, vom 12. Juli 2008, letztmals revidiert am 5. November 2014
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- X._____, eingeschrieben
- Y._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin