

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/96

Bern, 21. 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 Regierungsstatthalteramtes von Interlaken-Oberhasli vom 7. Juli 2015 (bbew 244/2014; Nutzung der Räume im Dachgeschoss)

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-Lehnzun¹

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

und ist in Baurechte aufgeteilt. Die Beschwerdegegnerin hat ein Unterbaurecht an einem Gebäudeteil erworben (Unterseen Gbbl. Nr. A. _____ BR). Am 17. September 2014 reichte sie für ihren Gebäudeteil ein Baugesuch ein für die Nutzung der Räume im Dachgeschoss "als Büro, Schulungs- und Sitzungsräume im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich; für Firmen, Vereine und Privatpersonen". Das Bauvorhaben umfasst zudem das nachträgliche Baugesuch für Fassaden- und Grundrissänderungen. Die Beschwerdeführerin erhob Einsprache gegen die geplante Umnutzung und rügte eine ungenügende Anzahl Parkplätze für Autos und Fahrräder. Am 4. März 2015 reichte die Beschwerdegegnerin ein Gesuch um Parkplatzbefreiung ein.

2. Mit Gesamtbauentscheid vom 7. Juli 2015 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Fassaden- und Grundrissänderungen sowie die Umnutzung der Räume im Dachgeschoss.

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 13. Juli 2015 (Postaufgabe) Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 7. Juli 2015 und Erteilung des Bauabschlags. Ihre Rügen beziehen sich insbesondere auf die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie die Anordnung der beiden Behindertenparkplätze und eines Teils der Fahrrad- und Motorfahrradabstellplätze in Einfahrten. Ausserdem macht sie geltend, die Fahrrad- und Motorfahrradabstellplätze, die sich im Gebäudeinnern befinden, seien nicht zugänglich.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Es bat die Beschwerdegegnerin, zugleich die geplante Nutzung zu präzisieren und die Parkplatzzuteilung auf einem Plan anzugeben. Die Beschwerdegegnerin nahm mit Eingabe vom 6. August 2015 dazu Stellung und beantragt, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen und den angefochtenen Gesamtbauentscheid zu bestätigen. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Stellungnahme vom 11. August 2015, die Beschwerde kostenpflichtig

² 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)

abzuweisen. Die Gemeinde schliesst mit Stellungnahme vom 14. August 2015 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheides.

5. Mit Verfügung vom 4. September 2015 wies das Rechtsamt auf das Wiederherstellungsverfahren betreffend Parkplätze und Grünflächen auf der Seite B._____strasse hin (BDE vom 29. Mai 2015, RA Nr. 120/2015/15) und bat das Regierungsstatthalteramt um Mitteilung, ob mit der Bewilligung des Plans Grundriss EG die Grünflächen und die Anordnung der Parkplätze im Sinne einer Projektänderung bewilligt worden seien. Das Regierungsstatthalteramt liess sich nicht dazu vernehmen. Die Gemeinde erklärte mit Eingabe vom 25. September 2015, das Sanierungsprojekt B._____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.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist unterlegen. Der Gewerbebetrieb der Beschwerdeführerin liegt gegenüber dem Gewerbegebäude C._____ 4 und wird durch die geplante Umnutzung,

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

insbesondere einen allfälligen Suchverkehr und unbefugtes Parkieren betroffen. Sie ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Abstellplätze

a) Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Räume seien bereits als Büro- und Schulungsräume bewilligt, sie beantrage nur eine Nutzungserweiterung im Dienstleistungsbereich gemäss der überarbeiteten ÜV. Dies trifft so nicht zu. Die Büros und Schulungsräume im Block D waren im Jahr 2010 Gegenstand des Baugesuchs für die Umnutzung von Räumen durch die Pfingstgemeinde. Die BVE erteilte diesem Bauvorhaben am 3. August 2011 den Bauabschlag, da es nicht der Zonenordnung gemäss Art. 7 ÜV in der Fassung vom 3. Februar 2003 entsprach. Dieser Entscheid wurde vom Verwaltungsgericht bestätigt.⁴

b) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz beziehe sich jeweils auch auf den Gebäudeteil der F._____ GmbH und trenne die Bauvorhaben nicht. Es sei nicht nachvollziehbar, wie sich die Bruttogeschossfläche für das gesamte Gebäude von den im Jahr 2008 bewilligten 6'490 m² auf 10'511 m² erhöht habe. Es sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb sich daraus nicht eine Erhöhung der Parkplatzzahl ergeben sollte. Zudem müsse die für die neue Nutzung erforderliche Parkplatzzahl mit einem anderen Faktor berechnet werden.

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 C._____4. Diese ergab eine Geschossfläche von total 10'511 m² (ohne Wohnungen).⁵ Gemäss den Vorakten resultiert die Differenz daraus, dass das Zwischengeschoss im Baubewilligungsverfahren von 2008 nicht mitberechnet wurde. Hinzu kommt, dass es seither noch erweitert wurde, wobei für eine Mehrfläche von rund 650 m² offenbar keine Baubewilligung vorliegt.

⁴ BDE vom 3. August 2011 (RA 110/2011/45); VGE 2011/339 vom 2. Juli 2012

⁵ Geschossflächenberechnung vom 23. Januar 2015, korrigiert am 12. Februar 2015; Flächenberechnung der Gemeinde vom 23. Januar 2015/ 12. Februar 2015, Vorakten der Gemeinde (roter Schnellhefter)

Die beiden Gebäudeteile der Gewerbehalle haben heute verschiedene Eigentümerinnen. Im Folgenden ist nur der Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin massgebend (GbbL Nr. A. _____ BR). Nach der Berechnung der Gemeinde liegen lediglich 44,77 m² der unbewilligten Erweiterung des Zwischengeschosses im Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin.⁶ Die Beschwerdegegnerin geht ihrerseits davon aus, dass das Zwischengeschoss um 150 m² erweitert wurde. Da sich in den früheren Baubewilligungsakten für den Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin kein Plan des Zwischengeschosses findet, ist der Sachverhalt nicht klar. Die genaue Fläche des Zwischengeschosses wäre aber nur entscheidend, wenn die Flächenerweiterung Teil des vorliegenden Bauvorhabens wäre. Die Vorinstanz hat die bewilligten Pläne im Bauentscheid nicht einzeln genannt (vgl. Art. 35 Abs 4 BewD⁷); es gibt aber keinen Hinweis, dass ein Projektplan für Grundrissänderungen im Zwischengeschoss eingereicht worden wäre. Die Flächenerweiterung im Zwischengeschoss ist deshalb nicht Gegenstand des hier zu beurteilenden Baugesuchs.

d) 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 (vgl. 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 werden, wenn es die Verhältnisse erfordern und erlauben und die Kosten zumutbar sind (vgl. Art. 16 Abs. 2 BauG).⁸ Es liegen keine Hinweise vor, dass die vorhandenen Autoparkplätze für die bestehende Nutzung nicht genügen würden (siehe auch hinten Erwägung 3 Bst. f). Vorliegend ist somit zu prüfen, welchen Mehrbedarf an Abstellplätzen das Bauvorhaben verursacht und ob dieser gedeckt ist. Zudem muss die für das Bauvorhaben erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder nachgewiesen sein (vgl. Art. 54 c BauV).

⁶ Vgl. Protokoll der Baukommission vom 23. Februar 2015 (roter Schnellhefter)

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

⁸ 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)

3. 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 BauV⁹). Die Autoabstellplätze für das Wohnen berechnen sich nach der Anzahl Wohnungen (Art. 51 BauV). Für die übrigen Nutzungen ist die Geschossfläche relevant. 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). Unterseen gehört gemäss Art. 52 BauV zum übrigen Kantonsgebiet. Die Bandbreite für die übrigen Nutzungen 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: $n = 120$ (Art. 52 Abs. 1 BauV). Umfasst ein Gebäude verschiedene übrige Nutzungen, ist der Wert GF/n einzeln zu ermitteln und die Summe dieser GF/n in die Formel einzusetzen.¹⁰ Die Beschwerdegegnerin hat im Baugesuch die umgenutzten Flächen nicht angegeben. Im Dachgeschoss (auf dem Projektplan als Obergeschoss OG bezeichnet) ihres Baurechtsgrundstücks befinden sich nur die Hauswartwohnung und die Räume, die umgenutzt werden sollen. Gemäss den unbestrittenen Berechnungen der Gemeinde betrifft das Bauvorhaben eine Geschossfläche von 401,74 m² (inkl. Korridor und Abstellraum).

b) Die Gemeinde ist bei ihrer Parkplatzberechnung ursprünglich davon ausgegangen, dass die beantragte Umnutzung in die Kategorie Einkaufen, Freizeit, Kultur fällt und entsprechend mit dem Nenner $n = 20$ berechnet wird.¹¹ Im Beschwerdeverfahren macht sie geltend, sie interpretiere die neue Nutzung als Dienstleistung. Sie erachte es nicht als entscheidend, ob es sich um externe oder interne Schulungsräume handle. Die Vorinstanz hat die neu genutzte Fläche als Einkaufen, Freizeit, Kultur betrachtet. Die

⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁰ Amt für Gemeinden und Raumordnung, Leitfaden Abstellplätze für Fahrzeuge, Dezember 2012 (im Folgenden Leitfaden AGR), S. 3 und 8

¹¹ Vgl. Geschossflächenberechnung vom 23. Januar 2015, korrigiert am 12. Februar 2015; Protokoll der Sitzung der Baukommission vom 23. Februar 2015, Vorakten der Gemeinde (roter Schnellhefter)

Beschwerdegegnerin präzisierte im Verfahren vor der BVE, dass die Räume teilweise extern vermietet, teilweise von eingemieteten Unternehmen genutzt würden. Anbieter könnten Vereine, Betriebe und Unternehmen sein. Die Angebote richteten sich an Kinder, Jugendliche und Erwachsene und umfassten z.B. Musikunterricht, Weiterbildungen, Leiter- und Kadermeetings, Finanz- und Budgetberatungen und Kinderbetreuungsangebote während der Veranstaltungen im Gebäudeteil der F._____ GmbH. Die Schulungsräume würden mehrmals pro Woche, fast ausschliesslich am Abend und am Wochenende genutzt. An den Schulungen könnten max. 30 Personen gleichzeitig teilnehmen. In dieser offenen Umschreibung hat eine Vielzahl von Angeboten und Veranstaltungen Platz. Als Anbieter kommen alle möglichen privaten und juristischen Personen in Frage. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass Schulungsangebote tagsüber stattfinden. Alle Räume sind als "Büro, Schulungs- und Sitzungsraum" bezeichnet und je nach Bedarf flexibel nutzbar. Richten sich Meetings oder Schulungsangebote an Externe, wird dadurch naturgemäss ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Parkplatzbedarf verursacht. Gemäss Leitfaden des AGR gehören Schulungsräume zur Kategorie "Freizeit". Für die umgenutzte Fläche von 401,74 m² ist somit der Mehrbedarf an Abstellplätzen gemäss der Kategorie Einkaufen, Freizeit, Kultur zu berechnen.

c) Die Geschossfläche des Gebäudeteils der Beschwerdegegnerin (Gbbl. Nr. A._____ BR) beträgt heute 1'926,34 m². Für die Berechnung des Mehrbedarfs ist die unbewilligte Flächenerweiterung von 44,77 m² abzuziehen, die vorliegend nicht Verfahrensgegenstand ist (vgl. Erwägung 3c). Bisher gehörte die gesamte Fläche zur Kategorie Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen, was bei einer Geschossfläche von 1'881,57 m² eine Bandbreite von gerundet 20 bis 35 Autoabstellplätzen ergibt. Mit der neuen Nutzung im Dachgeschoss beträgt die Bandbreite 27 bis 45 Parkplätze. Das Bauvorhaben verursacht somit einen Mehrbedarf von 7 Autoabstellplätzen. An diesem Resultat würde die geringe Flächenerweiterung von 44,74 m² im Übrigen nichts ändern. Für die Hauswartswohnung kommt mindestens ein Autoabstellplatz hinzu (Art. 51 BauV). Insgesamt sind mindestens 28 Autoabstellplätze erforderlich. Diese Anzahl entspricht dem heute bewilligten Zustand gemäss dem Plan "Grundriss EG Gesamt" vom 30. Juni 2008, rev. am 16. August 2010, bewilligt am 25. Mai 2011. Auf diesem Plan sind aber 10 der 28 Parkplätze als Abend- und Wochenendparkplätze bezeichnet und befinden sich auf Einfahrten bzw. vor Toren. Ausserdem fehlen Parkplätze für die Motorfahrzeuge von Behinderten.

d) Die Beschwerdegegnerin hat im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren einen revidierten Plan "Grundriss EG" eingereicht, auf dem 30 Parkplätze inklusive 2 Behindertenparkplätzen eingezeichnet sind. Auf Frage des Rechtsamtes erklärte die Beschwerdegegnerin, dass auf dem Plan jeweils auch ein kleiner Bereich des Gebäudeteils der F._____ GmbH eingezeichnet werde, weil die Treppenhauerschliessung und der Lift gemeinsam genutzt würden. Die beiden Parkplätze davor seien bei ihrem Bauvorhaben aber nicht mitberechnet worden. Somit weist die Beschwerdegegnerin für ihren Gebäudeteil wiederum 28 Parkplätze aus. Von diesen 28 Parkplätzen liegen 11 Parkplätze auf Einfahrten und vor Zugängen, die einen oder mehrere Gewerberäume erschliessen. Auf dem Plan ist vermerkt, dass die Parkplätze vor den jeweiligen Hallen diesen Betrieben fix zugeteilt seien, aber am Abend und am Wochenende bei Anlässen im OG [Dachgeschoss] genutzt werden könnten. Die Gemeinde akzeptiert die vor den Zugängen befindlichen Parkplätze nur als Abend- und Wochenendparkplätze, allerdings nicht wegen dem Versperren der Zugänge, sondern mit Hinweis auf Art. 18 Abs. 2 UV, der bei den Parkplätzen einen wasserdurchlässigen Belag verlangt. Gemäss ihren Ausführungen im Beschwerdeverfahren sind diese 7 Parkplätze nur temporär bei Anlässen akzeptierbar.¹² Unabhängig von der Frage des zulässigen Bodenbelags sind die Abstellplätze vor Ein- und Zugängen keine regulären Parkplätze, da diese Bereiche für den Güterumschlag frei bleiben müssen und nicht dauerhaft als Parkplatz genutzt werden können. Somit sind nur 17 Parkplätze vorhanden, die tagsüber dauerhaft zur Verfügung stehen. Der durch das Bauvorhaben verursachte Mehrbedarf von 7 Autoabstellplätzen ist nicht gedeckt.

e) Zwei der Parkplätze, die sich vor Zugängen von Gewerberäumen befinden, sind als Behindertenparkplätze bezeichnet. Nach dem Wortlaut des Kommentars auf dem Plan wären diese Behindertenparkplätze den betreffenden Gewerbebetrieben zugeteilt, was kaum gemeint ist. Die Parkplätze für die Fahrzeuge von Behinderten müssen auch für die anderen Nutzungen uneingeschränkt, d.h. auch tagsüber zur Verfügung stehen, was hier nicht der Fall ist. Hinzu kommt, dass beide Behindertenparkplätze an der Strasse B._____ liegen. Das Dachgeschoss ist aber nur über den Zugang im Gebäudeteil der F._____ GmbH auf der Nordseite mit einem durchgängigen Treppenhaus und Lift erschlossen. Menschen mit Behinderungen wären daher besonders auf Parkplätze in der Nähe dieses Zugangs angewiesen. Nach dem Grundrissplan EG scheint gebäudeintern

¹² Vgl. Protokoll der Sitzung der Baukommission vom 23. Februar 2015, Vorakten der Gemeinde (roter Schnellhefter); Gemäss Beschwerdeantwort der Gemeinde vom 14. August 2015

kein für Dritte benutzbarer Verbindungsgang von der Seite B. _____ strasse zum Lift auf der Nordseite zu bestehen. Der Weg um das Gebäude ist nicht nur umständlich und angesichts des gegen Norden leicht ansteigenden Terrains beschwerlich. Aufgrund des Güterumschlags und Lastwagenverkehrs auf der B. _____ strasse wäre er für Menschen mit Behinderungen auch nicht gefahrlos, zumal die Strasse nur 3,15 m bis 3,60 m breit ist und kein Trottoir hat.¹³ Menschen mit Behinderungen sind noch schwächere Verkehrsteilnehmer als die Velofahrer, von denen in einem anderen Verfahren ausgegangen wurde, dass sie auf der B. _____ strasse am meisten gefährdet seien.¹⁴ Nach Art. 85 BauV sind Bauten und Anlagen möglichst so zu gestalten, dass sie für ältere und für behinderte Personen gut erreichbar und benützbar sind und keine vermeidbaren Verletzungsgefahren schaffen. Das ist hier nicht der Fall. Zusammenfassend stehen die Behindertenparkplätze tagsüber nicht zur Verfügung und sind für den Gebäudezugang auf der Nordseite nicht geeignet.

f) Die Beschwerdegegnerin reichte im vorinstanzlichen Verfahren ein Gesuch um Parkplatzbefreiung ein, weil 6 Parkplätze nicht auf sickerfähigem Belag und daher nicht ÜO-konform seien. Sie begründet ihr Gesuch insbesondere damit, dass die Betriebe einen grossen Flächenbedarf, aber nur wenige Arbeitnehmende hätten. Nach Art. 54 BauV kann von den Bandbreiten abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, wie beispielsweise im Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb, in 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, und im Verhältnis zur Fläche bestehen aktuell nur wenige Arbeitsplätze. Heute kann im Verhältnis zur Geschossfläche wohl von einer unterdurchschnittlichen Mitarbeiteranzahl ausgegangen werden, für die das vorhandene Parkplatzangebot ausreicht. Für die neu beantragte Nutzung ist der Bedarf an Abstellplätzen aber durchschnittlich hoch. Die Beschwerdegegnerin geht davon aus, dass die Angebote vorwiegend abends oder an den Wochenenden stattfinden werden, das heisst ausserhalb der Betriebszeiten der Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Zeitlich gestaffelte Nutzungen können beim Parkplatzbedarf berücksichtigt werden (Art. 17 Abs. 2 Bst. b BauG). Das Bauvorhaben ist aber offen und nur beispielhaft umschrieben, weder die Veranstalter noch die Mieter sind

¹³ Fachbericht des Obergeringenieurkreis I vom 11. Februar 2015 (Aufhebung Lastwagenverbot), Vorakten RSA pag. 36

¹⁴ VGE 2014/254 vom 18. Mai 2015, E. 4.5. und 4.6 (Aufhebung Lastwagenverbot)

bekannt. Es ist davon auszugehen, dass auch tagsüber Schulungen stattfinden, gerade wenn es sich um Angebote für Kinder und Jugendliche handelt. Eine eindeutig zeitlich gestaffelte Nutzung ist nicht erwiesen. Ausserdem stehen abends und am Wochenende auch nicht alle Parkplätze der eingemieteten Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. So ist beispielsweise bei den zwei Carrosseriebetrieben anzunehmen, dass auch nachts oder am Wochenende Betriebsfahrzeuge oder zur Reparatur gebrachte bzw. noch nicht abgeholte Autos draussen abgestellt sind. Die Baubewilligung für die betreffenden Betriebe setzte voraus, dass sie dauernd über genügend Parkplätze verfügen.¹⁵

Das Gebiet C._____ 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.¹⁶ Da das Gewerbegebiet eher abgelegen liegt, werden Kinder vermutlich oft mit dem Auto gebracht. Auch die Erwachsenen werden wohl mehrheitlich mit dem Auto anreisen, wenn sich die Veranstaltung nicht an Teilnehmenden aus dem lokalen Umkreis richtet, die Veranstaltungen am Abend stattfinden oder bis in die Abendstunden dauern. Beim Gebäudeteil der F._____ GmbH (GbbL Nr. E._____ BR) stehen keine Parkplätze zur Verfügung, da dort ebenfalls ein Parkplatzdefizit besteht.¹⁷ Für die geplante Umnutzung bestehen daher keine Gründe, die ein Unterschreiten des erforderlichen Mehrbedarfs an Abstellplätzen rechtfertigen würden.

g) Die Gemeinde geht davon aus, dass die Umgebung, Grünflächen und die teilweise neue Anordnung der Parkplätze inklusive Behindertenparkplätze mit der vorliegenden Baubewilligung bewilligt seien. Die Vorinstanz hat sich nicht dazu geäußert, es ist aber davon auszugehen, dass sie die Parkplatzanordnung bewilligt hat. 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). Vorliegend halten die Längsparkplätze entlang der B._____strasse das seitliche Lichtraumprofil von 50 cm

¹⁵ Vgl. BDE vom 5. Mai 2015, E. 2c, RA Nr. 110/2014/52 (Carrosseriewerkstatt)

¹⁶ Abfahrten ab Haltestelle XY._____, gültig ab 13.12.2015

¹⁷ Vgl. Protokoll der Sitzung der Baukommission vom 23. Februar 2015, Vorakten der Gemeinde (roter Schnellhefter)

nicht ein (Art. 83 Abs. 3 SG¹⁸). Ausserdem schränken die parkierten Autos die normgemässen Sichtweiten bei den Ausfahrten nach wie vor ein.¹⁹ Die Parkplatzanordnung gemäss Plan Grundriss EG vom 21. Oktober 2008, letztmals revidiert am 18. Februar 2015, ist daher nicht bewilligungsfähig.

h) Zusammenfassend ergibt sich, dass der Mehrbedarf des Bauvorhabens an Autoabstellplätzen nicht gedeckt ist und auch die Parkplatzanordnung nicht bewilligt werden kann. Der geplanten Umnutzung muss bereits aus diesem Grund der Bauabschlag erteilt werden.

4. Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

a) Für ein Bauvorhaben muss 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 verlangt. Für die geplante Umnutzung sind jedoch Velo- und Motorfahrradabstellplätze erforderlich, weil sich die Angebote auch oder insbesondere an externe Teilnehmer und Teilnehmerinnen richten 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 401,74 m² 12 Abstellplätze ergibt. Da in den früheren Baubewilligungsverfahren für das Gebäude C. _____ 4 keine Abstellplätze bewilligt bzw. verlangt wurden und auch keine vorhanden sind, müssen die erforderlichen 12 Abstellplätze für das Bauvorhaben erstellt werden.

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. 2 BauV). Auf dem Erdgeschossplan sind Bereiche für Velo- und Motorfahrradabstellplätze als gelbe Flächen mit der Bezeichnung "APF" markiert, ohne dass die Anordnung der Abstellplätze eingezeichnet ist. Es ist somit nicht ersichtlich, an welchem Ort wieviele Velos abgestellt werden könnten. Die Beschwerdeführerin rügt zu Recht, dass die Abstellplätze entweder nicht allgemein zugänglich sind oder einen ungeeigneten Standort haben. Die

¹⁸ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁹ Vgl. VSS-Norm SN 640 273a, Knoten

vorgesehenen Standorte befinden sich teils im Gebäudeinnern in vermieteten Gewerberäumen, teils vor Eingängen zu Gewerberäumen oder zwischen dem Gebäude und Autoparkplätzen. Die Abstellplätze, die in den Gewerberäumen eingezeichnet sind, sind zum Vornherein für Dritte nicht nutzbar. Unerheblich ist auch, ob sie sich in den Erdgeschossräumlichkeiten der Beschwerdegegnerin befinden. Sowohl die Räume im Dachgeschoss als auch diejenigen im Erdgeschoss können an Dritte vermietet werden; die Zugänglichkeit der Abstellplätze muss unabhängig von der jeweiligen Mieterin oder Nutzerin gewährleistet sein. Die Abstellplätze, die sich vor den Zugängen zu vermieteten Gewerberäumen befinden, wären nur abends und am Wochenende nutzbar. Die Abstellplätze hinter parkierten Autos sind für Velofahrer und Velofahrerinnen praktisch nicht zugänglich. Ausserdem bestünde die Gefahr, dass beim Vorbeistossen des Fahrrads Sachschäden an den Autos entstehen. Die geplanten Standorte für Velo- und Motorfahrradabstellplätze sind daher nicht bewilligungsfähig. Das Bauvorhaben verfügt somit nicht über ausreichend Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder und kann auch aus diesem Grund nicht bewilligt werden.

5. Zusammenfassung

a) Für das Bauvorhaben fehlt es an ausreichenden Abstellplätzen für Autos, Fahrräder und Motorfahräder. Bei den Autoparkplätzen ist der Mehrbedarf von 7 Abstellplätzen (inklusive Behindertenparkplätze), die tagsüber nutzbar sind, den anwendbaren Vorschriften entsprechen und Menschen mit Behinderungen den Zugang zum Dachgeschoss ermöglichen, nicht gedeckt. Die 12 erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind auf dem Plan weder klar ausgewiesen, noch sind die eingezeichneten Standorte bewilligungsfähig. Der geplanten Umnutzung ist der Bauabschlag zu erteilen und die in Ziff. 3.1 und 3.1.1 des angefochtenen Bauentscheides dafür erteilte Baubewilligung aufzuheben. Vom Bauabschlag mitumfasst ist die Anordnung der Autoabstellplätze (inkl. Behindertenparkplätze) auf der Seite B._____strasse gemäss Plan "Grundriss EG" 1:200 vom 21. Oktober 2008, letztmals rev. am 3. November 2014.

b) Die Baubewilligung für die Fassaden- und Grundrissänderungen ist nicht umstritten. Folgende, von der Vorinstanz bewilligten Pläne bleiben für die Grundrissänderungen im Obergeschoss und die Fassadenänderungen gültig: Ausführungspläne C._____ 4c

"OG Block D" 1:100 vom 21. Oktober 2008, letztmals rev. am 3. November 2014;
"Fassaden 4c" 1:100 vom 21. Oktober 2008, letztmals rev. am 3. November 2014. Dies wird im Entscheid ergänzt.

Die Mehrfläche im Zwischengeschoss ist nicht Gegenstand des Bauvorhabens.

c) In Ziff. 3.2 des Dispositivs hielt die Vorinstanz fest, dass es sich weitgehend um eine bereits bewilligte Nutzung handle, die sich nur unwesentlich auf die Parkplatzberechnung auswirke. Es bestehe keine Veranlassung, gestützt auf Art. 16 BauG zusätzliche Parkplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu verlangen. Diese Aussagen zum Bedarf an Abstellplätzen des Bauvorhabens stellen ein Begründungselement dar, welches nicht ins Dispositiv gehört. Ziffer 3.2 wird deshalb aufgehoben.

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 4 und 19 Abs. 1 GebV²⁰). 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

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Dem Bauvorhaben "Nutzung der Räume im Dachgeschoss (Büro, Schulungs- und Sitzungsräume)" wird der Bauabschlag erteilt. Ziff. 3.1 und 3.1.1, soweit dieses Bauvorhaben betreffend, sowie Ziff. 3.2 des Gesamtbauentscheids des Regierungsstatthalteramtes vom 7. Juli 2015 werden aufgehoben.
2. Folgende Pläne bleiben in Bezug auf die Baubewilligung für die Grundrissänderungen im Obergeschoss und die Fassadenänderungen gültig:
 - "Ausführungspläne C._____ 4c, OG Block D" 1:100 vom 21. Oktober 2008, letztmals rev. am 3. November 2014;
 - "Ausführungspläne C._____ 4c, Fassaden 4c" 1:100 vom 21. Oktober 2008, letztmals rev. am 3. 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