

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/150

Bern, 23. Januar 2017

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

B. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____



_____ sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 30. September 2016 (bbew 51/2016; Umnutzung kleiner Saal)

I. Sachverhalt

1. Im Jahr 2008 bewilligte der Regierungsstatthalter von Interlaken (heute Interlaken-Oberhasli) auf Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. D. _____ eine Gewerbehalle mit

drei Wohnungen. Die Parzelle liegt in der Überbauungsordnung (ÜO) H._____.¹ Das Gewerbegebäude ist in zwei Baurechte aufgeteilt (Unterseen Grundbuchblatt Nr. E._____ BR und Nr. F._____ BR / mit Unterbaurecht Nr. G._____). Der Beschwerdegegnerin gehört der Gebäudeteil auf dem Grundstück Nr. E._____ BR. Dieses ist bebaut mit einem Wohn- und Gewerbegebäude (I._____ 4, 4a und 4b), wofür 65 Abstellplätze für Fahrzeuge bewilligt wurden.²

Das Obergeschoss des Gebäudes der Beschwerdegegnerin umfasst neben anderen Räumlichkeiten einen grossen Raum bzw. Saal in der Nordostecke und einen kleinen Saal in der Mitte des Obergeschosses. Am 23. September 2014 reichte die Beschwerdegegnerin 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 GGG³ (Lokal für nicht öffentliche Veranstaltungen). Zudem stellte sie ein nachträgliches Baugesuch für Fassaden- und Grundrissänderungen. Die Beschwerdeführerin erhob Einsprache gegen die Nutzungsänderung und machte eine ungenügende Anzahl Parkplätze für Autos und Fahrräder geltend.

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.

Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) hiess die dagegen eingereichte Beschwerde der Beschwerdeführerin mit Entscheid vom 16. Dezember 2015⁴

¹ Überbauungsordnung (ÜO) "H._____", 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

² Vorakten des Verfahrens 243/2014, pag. 179

³ Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11)

⁴ Verfahrensnummer RA 110/2015/118

gut. Zur Begründung hielt sie fest, das Bauvorhaben sei nicht genügend konkretisiert. Der Mehrbedarf an Parkplätzen sei nicht gedeckt, und die vorgesehenen Standorte für Fahrräder und Motorfahräder seien ungeeignet. Die BVE erteilte dem Bauvorhaben den Bauabschlag und hob die gastgewerbliche Betriebsbewilligung E auf. Sie bestätigte die Bewilligung der nicht umstrittenen Fassaden- und Grundrissänderungen. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

2. Am 2. Februar 2016 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Unterseen ein Baugesuch ein für die "Änderung der Nutzung des kleinen Saales im OG: Beratungsdienstleistungen und kirchliche Anlässe an Wochenenden, Abende[n] und Feiertagen" auf Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. D._____ / Nr. E._____ BR.⁵ Sie beantragte die Befreiung von der Parkplatzpflicht mit der Begründung, es bestünden Hindernisse gemäss Art. 55 BauV⁶. Die zeitliche Beschränkung der vorgesehenen Nutzung verhindere, dass verkehrsgefährdende Zustände drohen könnten.⁷ Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache. Auf Aufforderung des Regierungsstatthalteramtes hin reichte die Beschwerdegegnerin ein Nutzungskonzept betreffend die geplanten kirchlichen Anlässe ein. In diesem wurde das Baugesuch wie folgt präzisiert:

- "1.1 Hauptsächlichlicher Inhalt der kirchlichen Nutzung ist das Abhalten von Gottesdiensten der M._____, jeweils am Sonntag von 09.30 bis 11.30 Uhr. Die M._____ hat aktuell 90 Mitglieder.
- 1.2 Als zusätzliche Nebennutzung werden gelegentlich, d.h. maximal einmal pro Woche, am Abend spezielle Anlässe durchgeführt wie z.B. Seminare oder Vorlesungen. Derartige Nebenanlässe richten sich an einen Kreis von maximal ca. 30 Personen. Sie finden im Zeitraum zwischen 18.30 und 22.00 Uhr statt.
- 1.3 Es finden keine Anlässe zu Bürozeiten statt.
- 1.4 Es finden keine Doppel- oder Mehrfachnutzungen zur gleichen Zeit statt.
- 1.5 Am Sonntag Morgen wird ein Parkdienst aufgeboden, welcher das falsche Parkieren von Teilnehmern des Gottesdienstes verhindert."

⁵ Auf dem Plan "Grundriss OG Nutzungen" vom 26. April 2010, revidiert am 8. Februar 2016, vom Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli gestempelt am 30. September 2016, wird der kleine Saal mit "Pfingstgemeinde Freizeit" bezeichnet.

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

⁷ Vorakten, pag. 34 ff.

Mit Gesamtbauentscheid vom 30. September 2016 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli dem Vorhaben die Baubewilligung. Es befreite die Beschwerdegegnerin von der Pflicht zur Erstellung der fehlenden drei Autoabstellplätze und der fehlenden zwei Zweiradabstellplätze. Als Auflagen hielt es u.a. fest:

- Das Nutzungskonzept für kirchliche Anlässe gemäss Schreiben der Bauherrschaft vom 10. August 2016 gilt als integrierender Bestandteil dieses Bauentscheids.
- Für Anlässe unter der Woche wird die Teilnehmerzahl auf 50 beschränkt.
- Am Sonntagmorgen ist ein Parkdienst anzubieten, welcher das falsche Parkieren von Teilnehmern des Gottesdienstes verhindert.
- Gottesdienste dürfen nur durchgeführt werden, wenn in unmittelbarer Nähe des Grundstücks der Bauherrschaft genügend Autoabstellplätze mit Zustimmung der Eigentümer für die entsprechenden Zeiten zur Verfügung gestellt werden können."

Die Einsprache wies es ab.

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 9. Oktober 2016 Beschwerde bei der BVE ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheides vom 30. September 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie macht insbesondere geltend, die Voraussetzungen einer Befreiung von der Parkplatzpflicht seien nicht erfüllt. Daher sei jede Umnutzung, die zu einem erhöhten Parkplatzbedarf führe, unzulässig.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁸, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz hält mit Stellungnahme vom 28. Oktober 2016 am angefochtenen Entscheid fest und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Unterseen verzichtet mit Schreiben vom 31. Oktober 2016 auf eine Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerin schliesst mit Beschwerdeantwort vom 8. November 2016 auf Abweisung der Beschwerde. Auf Ersuchen des Rechtsamtes hin teilte die Beschwerdegegnerin mit, dass der kleine Saal im Obergeschoss eine Fläche von 247,9 m² aufweise. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

⁸ 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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁹. 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 BauG¹⁰ 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, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell und als Nachbarin auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder

a) Die Vorinstanz ging im angefochtenen Entscheid davon aus, dass die beantragte Umnutzung einen Mehrbedarf von drei Motorfahrzeugabstellplätzen und zwei Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder verursacht. Die Beschwerdeführerin erachtet diese Anzahl an Abstellplätzen als ungenügend und zieht die Berechnungsweise in Zweifel.

b) Wenn eine Bautätigkeit einen Parkplatzbedarf verursacht, so ist die Bauherrschaft verpflichtet, auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten. Auch eine Zweckänderung von Bauten oder Anlagen löst diese Pflicht aus, soweit sie einen Parkplatzbedarf verursacht. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach

⁹ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

¹⁰ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

den Vorschriften der Baugesetzgebung (Art. 16-18 BauG, Art. 49 ff. BauV). Auch wenn eine Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht in Frage steht, muss die Anzahl der Parkplätze ermittelt und im Entscheiddispositiv festgehalten werden. Damit wird insbesondere vermieden, dass Abstellplätze, von deren Erstellung die Bauherrschaft befreit wurde, einer nachträglichen Erstellungspflicht (Art. 16 Abs. 2 BauG) unterworfen werden.¹¹ Daher muss in einem ersten Schritt ermittelt werden, ob und in welchem Umfang das Bauvorhaben eine Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkplätze auslöst.

c) Die BVE hat in ihrem Entscheid vom 16. Dezember 2015 errechnet, dass die gesamte bewilligte Geschossfläche der Beschwerdegegnerin ohne Wohnungen 7'968.29 m² beträgt. Würde diese Fläche gesamthaft für die Zwecke "Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen" gemäss Art. 52 BauV genutzt, so resultiere ein Bedarf von 93 Parkplätzen für Motorfahrzeuge. Hinzu komme ein Bedarf von einem Parkplatz für die beiden Wohnungen, ausmachend insgesamt 94 Parkplätze. Mit der Bewilligung vom 25. Mai 2011 seien beim Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin 65 Parkplätze bewilligt worden, wovon sich 12 vor den Zugängen befanden. Der Parkplatzbedarf für Motorfahrzeuge sei demnach zu einem erheblichen Teil untergedeckt. Im damaligen Beschwerdeverfahren betreffend Umnutzung des grossen und des kleinen Saales im Obergeschoss hatte die Bauherrschaft per 17. Februar 2015 revidierte Pläne eingereicht, in denen die Parkplatzzahl gegenüber den am 25. Mai 2011 bewilligten Plänen sogar noch vermindert war. Ausgewiesen waren 60 Parkplätze, wovon 48 gewöhnliche, 4 behindertengerecht ausgestaltete sowie 8 Wochenendparkplätze, die vor Eingängen liegen. Die BVE hat mit dem Entscheid vom 16. Dezember 2016 die Bewilligung der per 17. Februar 2015 revidierten Pläne bestätigt, allerdings nur "in Bezug auf die Baubewilligung für die Änderungen an Fassaden und Grundrissen". Die Bewilligung umfasste keine Reduktion der Parkplatzzahl.

d) Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrem Baugesuch vom 2. Februar 2016 keine Veränderung der Anzahl zu erstellender Abstellplätze. Auf dem im Baubewilligungsverfahren eingereichten Plan "Grundriss EG Nutzungen"¹² werden für den Gebäudeteil der Beschwerdegegnerin wiederum nur 60 Parkplätze ausgewiesen. Eine

¹¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 16-18 N. 25a

¹² Vom 26. April 2010, revidiert am 8. Februar 2016, vom Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli gestempelt am 30. September 2016

Reduktion der bewilligten Parkplatzzahl ist jedoch nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Sie ist somit auch nicht Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren, d.h. es ist nicht über eine Reduktion der Parkplatzzahl von 65 auf 60 Parkplätze zu befinden. Massgebend ist weiterhin die Bewilligung vom 25. Mai 2011, d.h. es besteht eine Verpflichtung zur Erstellung der dort ausgewiesenen 65 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Ob die Beschwerdegegnerin ihrer Verpflichtung zur Erstellung dieser 65 Parkplätze vollständig nachgekommen ist, bildet ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Baupolizeibehörde der Gemeinde könnte dies gestützt auf die Baubewilligung vom 25. Mai 2011 durchsetzen. Auch damit würde jedoch die erforderliche Zahl von 94 Parkplätzen bei weitem nicht erreicht. Für die bestehende Baute (ohne die beantragte Umnutzung) besteht demnach ein ungedeckter Bedarf von 29 Parkplätzen.

e) Für Fahrräder und Motorfahrräder sind bei Räumlichkeiten, die in die Kategorie "Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen, Hotel" fallen, je 100 m² Geschossfläche mindestens 2 Abstellplätze zu schaffen.¹³ Bei einer Geschossfläche für gewerbliche Nutzung von 7'968.29 m² hätten demnach 158 Zweiradabstellplätze erstellt werden müssen. Hinzu kämen je Wohnung 2 Abstellplätze, ausmachend gesamthaft 162 Zweiradabstellplätze. In den Baubewilligungen von 2008 und 2011 wurden jedoch keine Zweiradabstellplätze bewilligt bzw. verlangt. Es besteht demnach – ohne die beantragte Umnutzung – ein ungedeckter Bedarf an 162 Zweiradabstellplätzen.

f) Nach Ansicht der Beschwerdeführerin steht der Fortbestand des bestehenden Parkplatzdefizits der beantragten Umnutzung entgegen. Es stellt sich daher die Frage, ob das Baubewilligungsverfahren betreffend die Umnutzung des kleinen Saales Anlass gibt, die Beschwerdegegnerin zur Erstellung der fehlenden Abstellplätze zu verpflichten. Nach Art. 16 Abs. 2 BauG können Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen zur nachträglichen Erstellung einer ausreichenden Zahl von Abstellplätzen verpflichtet werden, wenn die Verhältnisse es erfordern und erlauben und die Kosten zumutbar sind. Die Vorinstanz geht gestützt auf den Amtsbericht der Gemeinde vom 31. Mai 2016¹⁴, welcher laut Dispositivziffer 3.2.2 vom angefochtenen Entscheid umfasst wird, davon aus, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Erstellungspflicht nicht erfüllt sind.

¹³ Art. 54c Abs. 1 Bst. b BauV

¹⁴ Vorakten, pag. 27 ff.

Die Verhältnisse erfordern die nachträgliche Anlage von privaten Abstellplätzen insbesondere dann, wenn der Parkplatzmangel zu Gefährdungen oder schwerwiegenden Behinderungen des Verkehrs führt.¹⁵ Dies ist hier nicht der Fall, wie unten (Erwägung 3d) gezeigt wird.

Es ist zudem augenfällig, dass die Verhältnisse die nachträgliche Erstellung der fehlenden Abstellplätze nicht erlauben. Das Grundstück ist mit dem bestehenden Gebäude und den auf dem Plan¹⁶ verzeichneten Abstellplätzen vollständig überbaut. Selbst vor Eingängen zum Gebäude sind Abstellplätze verzeichnet, die nur ausserhalb der Geschäftszeiten benutzt werden können. Es ist daher nicht ersichtlich, wo noch zusätzliche Abstellplätze geschaffen werden könnten. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kann die Beschwerdegegnerin nicht zur Umnutzung von Gebäudeteilen in ein Parkhaus verpflichtet werden. Die fraglichen Räumlichkeiten wurden in ihrer jetzigen Form für die gewerbliche Nutzung rechtskräftig bewilligt. Die Voraussetzungen einer Wiedererwägung (Art. 56 VRPG¹⁷) sind nicht erfüllt. Es besteht keine gesetzliche Grundlage, um die Beschwerdegegnerin zur Umnutzung in ein Parkhaus mit den entsprechenden baulichen Veränderungen zu verpflichten. Dies wäre der Beschwerdegegnerin auch nicht zumutbar. Die Voraussetzungen für eine nachträgliche Parkplatzpflicht nach Art. 16 Abs. 2 BauG sind demnach nicht erfüllt.

g) In Frage steht somit, welchen Bedarf an (zusätzlichen) Abstellplätzen die Umnutzung gemäss Bauvorhaben verursacht. Massgeblich ist das hängige Baugesuch. Die von der Beschwerdeführerin herangezogene Aussage der Beschwerdegegnerin zum Parkplatzbedarf¹⁸ bezieht sich auf ein früheres Projekt, das nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Sie ist daher unbeachtlich. Der durch die Umnutzung bewirkte Zusatzbedarf berechnet sich nach der Differenz zwischen dem Minimalerfordernis nach bisheriger Nutzung und dem Minimalbedarf nach der neu beantragten Nutzung. Die Berechnung erfolgt unabhängig davon, wie viele der bisher minimal erforderlichen Abstellplätze tatsächlich bestehen, da nach dem Gesagten auf die nachträgliche Erstellung bislang fehlender Abstellplätze verzichtet wird. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin sind keine zusätzlichen Abstellplätze für betriebsnotwendige

¹⁵ VGE 2011/333 vom 3. April 2012, E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 12 Bst. a

¹⁶ Plan "Grundriss EG Nutzungen" vom 26. April 2010, revidiert am 8. Februar 2016, vom Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli gestempelt am 30. September 2016

¹⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁸ Vgl. Beschwerde Ziff. 1.4

Fahrzeuge zu berechnen, da die Beschwerdegegnerin um keine solchen ersucht und bei der beantragten Nutzung kein Bedarf nach Betriebsfahrzeugen ersichtlich ist.

Für das Gebäude der Beschwerdegegnerin wurde mit der ursprünglichen Baubewilligung von 2008 – nebst der Wohnnutzung der dafür vorgesehenen Räumlichkeiten – die Nutzung für Zwecke des Gewerbes bewilligt. Der hier in Frage stehende kleine Saal war damals in den Plänen nicht vorgesehen. Im Rahmen des Baubewilligungsentscheids des Regierungsstatthalteramtes vom 25. Mai 2011 und des Entscheides der BVE vom 16. Dezember 2015 wurden Grundrissänderungen bewilligt, aus denen der kleine Saal in seiner heutigen Abmessung von rund 250 m² hervorgeht. Der kleine Saal wurde damit als Raum bewilligt. Für den kleinen Saal wurde jedoch bislang nicht rechtskräftig eine Nutzungsänderung bewilligt. Ohne die vorliegend beantragte Umnutzung dürfte daher der kleine Saal nur gewerblich genutzt werden.

Für die gewerbliche Nutzung ist die Mindestanzahl erforderlicher Motorfahrzeugabstellplätze nach der Formel $(0.6 \times \text{Geschossfläche} / 50)^{19}$ zu berechnen. Die Beschwerdegegnerin beziffert die Fläche des kleinen Saales mit 247,9 m².²⁰ Bei gewerblicher Nutzung entfällt demnach ein Bedarf von 3 Parkplätzen auf den kleinen Saal. Die beantragte Nutzung für kirchliche Anlässe sowie für Seminare und ähnliche Veranstaltungen ist der Nutzungskategorie "Einkaufen, Freizeit, Kultur" zuzuordnen, da sie vergleichbare Wirkungen wie Freizeit- und Kulturanlässe verursacht. Für diese Nutzungsart lautet die Formel zur Berechnung des minimalen Parkplatzbedarfs $(0.6 \times \text{Geschossfläche} / 20)^{21}$. Bei dieser Berechnung entfällt ein Bedarf von 7 Parkplätzen auf den kleinen Saal. Die Umnutzung des kleinen Saales zeitigt also einen Zusatzbedarf von 4 Parkplätzen.

Für Zweiräder sind bei gewerblicher Nutzung pro 100 m² Geschossfläche mindestens 2 Abstellplätze zu schaffen; bei einer Nutzung der Kategorie "Einkaufen, Freizeit, Kultur und Restaurant" sind es pro 100 m² Geschossfläche 3 Abstellplätze.²² Die Differenz zwischen gewerblicher (5 Abstellplätze) und Freizeitnutzung (7 Abstellplätze) beläuft sich auf 2 Abstellplätze.

¹⁹ Art. 52 Abs. 1 Bst. b Ziff. 2 und Bst. c Ziff. 4 BauV

²⁰ Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 2. Dezember 2016; vgl. auch Vorakten, Plan "Grundriss OG Nutzungen", Mst. 1:200

²¹ Art. 52 Abs. 1 Bst. b Ziff. 2 und Bst. c Ziff. 2 BauV

²² Art. 54c Abs. 1 Bst. b und c BauV

3. Befreiung von der Parkplatzpflicht

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführerin hätte die Beschwerdegegnerin nicht von der Pflicht zur Erstellung der zusätzlichen Abstellplätze befreit werden dürfen.

b) Nach Art. 55 Abs. 1 BauV befreit die Baubewilligungsbehörde den Bauherrn im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatzpflicht, wenn er die Abstellplätze weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 300 m bereitzustellen vermag. Die Hinderungsgründe können tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein. Insbesondere können topographische Gründe, der Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, die Unzulässigkeit der Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten oder die Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung Hindernisse darstellen, die eine Befreiung von der Parkplatzpflicht rechtfertigen. Entscheidend ist, ob die Erfüllung der Parkplatzpflicht für die Bauherrschaft mit unzumutbaren Kosten oder Nachteilen verbunden ist oder an rechtlichen Hindernissen scheitert.²³ Eine Befreiung ist jedoch ausgeschlossen, wenn verkehrsgefährdende Zustände drohen, denen weder mit Bedingungen oder Auflagen noch mit einer Projektänderung begegnet werden kann (Art. 55 Abs. 2 BauV).

c) Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass Hindernisse im Sinne von Art. 55 Abs. 1 BauV vorhanden seien. Sie ist der Ansicht, die Parkplätze könnten in Räumlichkeiten im Inneren des bestehenden Gebäudes angelegt werden. Weiter könnten Parkplätze auf den Wiesen nördlich und westlich der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin erstellt werden. In einer Distanz von 100 m stehe zudem die Liegenschaft J. _____ mit ca. 35 Parkplätzen zum Verkauf.

Die Erstellung zusätzlicher Parkplätze im Gebäudeinneren würde nebst baulichen Massnahmen eine Zweckänderung der fraglichen Räumlichkeiten (Art. 1a Abs. 2 BauG) bedingen, da für diese mit der Baubewilligung von 2008 die gegenwärtige gewerbliche Nutzung bewilligt wurde. Die Bewilligung der gewerblichen Nutzung dieser Räumlichkeiten ist rechtskräftig. Eine Parkierung von Fahrzeugen im Gebäudeinneren würde zu Konflikten mit der rechtmässigen gewerblichen Nutzung führen. Dieser Lösung stehen demnach rechtliche und tatsächliche Hindernisse entgegen. Die nördlich und nordwestlich des Baugrundstücks gelegenen Felder befinden sich unbestrittenermassen in der

²³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 25

Landwirtschaftszone. Eine Erstellung von Parkplätzen auf diesen wäre zonenwidrig, d.h. sie würde an rechtlichen Hindernissen scheitern. West- und südwestlich befindet sich ein Golfplatz im Rahmen einer für diesen geschaffenen Überbauungsordnung. Auch dort ist keine Möglichkeit zur Erstellung von Abstellplätzen ersichtlich. Mit der "Liegenschaft J._____", welche die Beschwerdeführerin als mögliche Fläche für Abstellplätze erwähnt, könnte ein Stockwerkeigentumsanteil auf der Parzelle Nr. K._____, Baurechtsliegenschaft L._____ gemeint sein, der gemäss dem Grundstücksinformationssystem Grudis im Alleineigentum von J._____ steht. Die Parzelle befindet sich in Gehdistanz (rund 90 m) auf demselben Areal. Der Stockwerkeigentumsanteil von J._____ umfasst ein Attikageschoss sowie Nebenräume. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin nicht substantiiert, dass auf diesem 35 Abstellplätze verfügbar sein könnten. Mit ihren Einwänden kann sie die Ausführungen der Vorinstanz nicht entkräften, wonach die Beschwerdegegnerin die erforderlichen Abstellplätze weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 300 m bereitzustellen vermag. Die Vorinstanz erwägt dazu überzeugend, dass die Eigentümer benachbarter Grundstücke diese selber brauchen und sie der Beschwerdegegnerin nicht für die Erstellung von Abstellplätzen zur Verfügung stellen können. Die Gemeinde Unterseen, welche die örtlichen Verhältnisse kennt, hat gegen diese Überlegungen keine Einwände erhoben.

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin die gemäss Erwägung 2 erforderlichen zusätzlichen Abstellplätze aufgrund rechtlicher und tatsächlicher Hindernisse nicht bereitzustellen vermag.

d) Die Beschwerdegegnerin ist daher von der Parkplatzpflicht zu befreien, sofern keine verkehrsgefährdenden Zustände drohen, denen weder mit Bedingungen oder Auflagen noch mit einer Projektänderung begegnet werden kann (Art. 55 Abs. 2 BauV).

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin droht eine Verkehrsgefährdung, weil bereits bisher ein Parkplatzdefizit bestehe. Zudem finde Güterverkehr auf der öffentlichen Strasse statt. Die Einfahrten und der Vorplatz ihres Grundstücks würden täglich von unberechtigten Drittfahrzeugen missbraucht. Die Beschwerdegegnerin erhebt Gegenvorwürfe, wonach Lastwagen bei der Zulieferung zur Beschwerdeführerin längere Zeit auf der öffentlichen Strasse parkieren.

Im Hinblick auf eine allfällige Verkehrsgefährdung ist zu ermitteln, ob der vorhandene Verkehr und der durch die Umnutzung entstehende zusätzliche Verkehr gesamthaft eine Verkehrsgefährdung ergeben. Das bestehende Parkplatzdefizit könnte relevant sein, wenn es bereits bisher zu erheblichem Suchverkehr führte und sich dieser mit der Zusatzbelastung durch die Umnutzung zu einer erheblichen Verkehrsgefährdung steigern würde. Dafür gibt es aber vorliegend keine Hinweise. Die Vorinstanz hat gestützt auf den Amtsbericht der Gemeinde festgehalten, dass die heutige Verkehrssituation sehr ruhig ist. Die gegenseitigen Vorwürfe der Parteien, dass Güterverkehr auf der Strasse statt auf dem Privatgelände abgewickelt werde, stehen nicht im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkplatzdefizit, da der Güterverkehr nicht auf Parkplätze, sondern auf Zufahrten bzw. Zulieferungsbereiche angewiesen ist. Zusätzliche Parkplätze vermöchten daher an einer allfälligen unzulässigen Inanspruchnahme der Strasse bei Zulieferungen nichts zu ändern. Gegen diese kann, soweit sie ordnungswidrig ist, polizeilich vorgegangen werden.

Die Umnutzung des kleinen Saales für Veranstaltungen der M._____ führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das anhand des Nutzungskonzepts der Beschwerdegegnerin²⁴ eingegrenzt werden kann. Demnach findet der durch die Umnutzung verursachte Mehrverkehr anlässlich der Gottesdienste an Sonntagen für ca. 90 Mitglieder sowie maximal einmal pro Woche bei Abendveranstaltungen für ca. 30 Personen statt. Während Bürozeiten finden gemäss Nutzungskonzept im kleinen Saal keine Veranstaltungen statt. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung erfolgt demnach in zeitlicher Hinsicht (Verkehrsbewegungen auch an Abenden und am Wochenende), jedoch nicht in der Intensität, da die neu hinzukommenden Verkehrsbewegungen nicht gleichzeitig stattfinden wie die bisherigen, durch die gewerbliche Nutzung verursachten. Insbesondere gibt es keine Überschneidungen mit dem Güterverkehr.

Der angefochtene Entscheid enthält mehrere Auflagen zur Beschränkung der zusätzlichen Verkehrsbelastung: Das Nutzungskonzept wird als verbindlich erklärt; für Anlässe unter der Woche wird die Teilnehmerzahl auf 50 beschränkt; die Beschwerdegegnerin wird zur Aufbietung eines Parkdienstes am Sonntagmorgen und zur Einholung von Zustimmungserklärungen von Parkplatz Eigentümern in unmittelbarer Nähe verpflichtet, um das Falschparkieren von Gottesdienstteilnehmern zu verhindern. Mit den Auflagen gemäss

²⁴ Vorakten, pag. 64 f.

dem angefochtenen Entscheid wird die zusätzliche Verkehrsbelastung infolge der Umnutzung sinnvoll aufgefangen. Eine Verkehrsgefährdung ist daher nicht zu befürchten.

Da die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze an rechtlichen und tatsächlichen Hindernissen scheitert und keine Verkehrsgefährdung droht, kann die Beschwerdegegnerin von der Pflicht zur Erstellung der vier Motorfahrzeug- und zwei Zweiradabstellplätze befreit werden.

4. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten verursacht die Umnutzung des kleinen Saales einen Mehrbedarf von vier Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und zwei Abstellplätzen für Zweiräder. Das Entscheiddispositiv ist entsprechend anzupassen, da die Vorinstanz von drei statt vier Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ausging. Die Vorinstanz hat die Beschwerdegegnerin zu Recht von der Pflicht zur Erstellung dieser Abstellplätze befreit. Der angefochtene Entscheid ist mit der erwähnten Korrektur zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁵).

c) Die Beschwerdeführerin hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht Parteikosten im Umfang von Fr. 2'5511.– geltend (Fr. 2'250.– Honorar, Fr. 75.– Auslagen und Fr. 186.– Mehrwertsteuer). Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig²⁶ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte

²⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁶ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁷

Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von Fr. 2'325.– (Honorar und Auslagen) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Das Dispositiv des Gesamtbauentscheids des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 30. September 2016 wird insofern angepasst, als die Beschwerdegegnerin von der Pflicht zur Erstellung der erforderlichen vier Abstellplätze für Motorfahrzeuge und zwei Abstellplätze für Zweiräder befreit wird. Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 30. September 2016 bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'325.– zu ersetzen.

²⁷ BVR 2014 S. 484 E. 6

IV. Eröffnung

- A. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin