

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/142

Bern, 19. Februar 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin 1

B. _____, c/o A. _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____

und



D. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee, Gemeindeverwaltung,
Bernstrasse 12, Postfach 328, 3053 Münchenbuchsee

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee vom 20. September 2018 (Geschäftsnummer 546 30/15; 2 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle; Projektänderung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 16. Juli 2015 bei der Gemeinde Münchenbuchsee ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle auf den Parzellen Münchenbuchsee Grundbuchblatt Nrn. E. _____ und F. _____. Die Parzellen liegen in der Kernzone K3A. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführerinnen Einsprache. Sie bemängelten in ihrer Eingabe

vom 19. August 2015 insbesondere, dass die im Richtplan vorgesehene Fussgänger Verbindung zum G. _____ weglein fehle sowie dass die Velounterstände und der Containerplatz so angeordnet seien, dass eine zweckmässige Fussgängerführung nicht möglich sei. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 7. September 2015 konnte zwar keine Einigung erzielt werden, die Parteien schlossen aber am 7. Oktober 2015 ausserhalb des Verfahrens eine Vereinbarung ab. Danach verpflichtete sich die Beschwerdegegnerin unter anderem, den Durchgang G. _____ gässchen zu gewährleisten, den an der G. _____ strasse geplanten Containerplatz in die Einstellhalle zu versetzen und beide Massnahmen im Rahmen eines "Planaustausch" umzusetzen. Als Gegenleistung zogen die Beschwerdeführerinnen ihre Einsprache zurück. Mit Gesamtentscheid vom 3. November 2015 erteilte die Gemeinde Münchenbuchsee die Baubewilligung.

2. Anlässlich einer Baukontrolle vom 20. September 2017 wurden verschiedene Abweichungen gegenüber den bewilligten Plänen festgestellt. Insbesondere war der Containerabstellplatz oberirdisch und im Strassenabstand erstellt worden. Die Gemeinde forderte die Beschwerdegegnerin deshalb auf, innert 30 Tagen ein Projektänderungsgesuch für die Abweichungen vom bewilligten Projekt einzureichen. Diese Frist verstrich ungenutzt. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 setzte die Gemeinde der Beschwerdegegnerin eine letzte Frist bis 15 November 2017 zur Einreichung des Projektänderungsgesuchs an. Am 20. November 2017 reichte die Beschwerdegegnerin das Projektänderungsgesuch ein. Die Gemeinde liess verschiedene Mängel verbessern und veranlasste anschliessend die Publikation des Gesuchs. Dagegen erhoben unter anderen die Beschwerdeführerinnen mit Eingabe vom 18. Juni 2018 Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 20. September 2018 erteilte die Gemeinde Münchenbuchsee die Baubewilligung.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführerinnen am 24. Oktober 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellten folgende Rechtsbegehren:

- «1. Die Gesamtbewilligung vom 20. September 2018 sei aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen, soweit überhaupt auf das Baugesuch eingetreten werden kann.

2. Die vorliegende Angelegenheit sei an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anweisung, es sei die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss rechtskräftiger Baubewilligung vom 3. November 2015 (Geschäftsnummer 546 30/15) anzuordnen.
3. Eventualiter sei die Gesamtbaubewilligung vom 20. September 2018 aufzuheben und die Angelegenheit zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.»

Sie machen insbesondere geltend, der Anspruch auf materielle Prüfung der Baurechtskonformität sei verwirkt. Der Containerabstellplatz könne im Strassenabstand nicht bewilligt werden und entlang der G._____strasse müsse ein Fussweg zum G._____gässli erstellt werden.

4. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 26. November 2018 beantragte die Gemeinde Münchenbuchsee die Abweisung der Beschwerde. Sie macht insbesondere geltend, das Projektänderungsgesuch sei zwar nicht innert der angesetzten Frist, aber vor der Einleitung von baupolizeilichen Massnahmen eingereicht worden.

Die Beschwerdegegnerin liess sich nicht vernehmen.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte bei der Gemeinde weitere Akten zum ursprünglichen Baubewilligungsverfahren ein. Die Beschwerdeführerinnen reichten zusammen mit der Kostennote Schlussbemerkungen zum Verfahren ein. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Der Entscheid der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG². Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das (nachträgliche) Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig (Art. 11 Abs. 1 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 1 BauG³). Die Beschwerdeführerinnen haben sich zulässigerweise als Einsprecherinnen am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind zur Beschwerde befugt (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde ein.

2. Anspruch auf Prüfung der Baurechtskonformität

a) Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die Baukontrolle sei auf ihre Anzeige hin erfolgt und habe verschiedene Abweichungen vom Bewilligten ergeben. Diese wolle die Beschwerdegegnerin nachträglich legalisieren lassen. Das von der Vorinstanz gewählte prozessuale Vorgehen sei rechtswidrig, da es den Vorgaben von Art. 46 BauG widerspreche. Anstatt aufgrund der festgestellten Mängel die Wiederherstellung zu verfügen und gegebenenfalls die Möglichkeit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zu gewähren, habe sie der Beschwerdegegnerin eine Frist zur Einreichung einer Projektänderung gewährt. Dieses Vorgehen sei unzulässig. Zudem sei das vorliegende Baugesuch offensichtlich verspätet eingereicht worden. Selbst wenn das Vorgehen der Vorinstanz zulässig sein sollte, hätte die Beschwerdegegnerin das Recht auf materielle Prüfung der Baurechtskonformität deshalb verwirkt. Bereits aus diesem Grund sei die angefochtene Gesamtbewilligung aufzuheben und die Angelegenheit zur Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

b) Die Baupolizeibehörde hat dafür zu sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird. Erhält sie Kenntnis von unbewilligten Bauten und Nutzungen, hat sie von Amtes wegen einzuschreiten und ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Sie hat mindestens zu prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand besteht und ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen ist.⁵ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde umgehend die Einstellung der Bauarbeiten (Art. 46 Abs. 1 BauG). Sie besitzt dabei keinen Beurteilungsspielraum und hat keine Interessenabwägung vorzunehmen.⁶ In der Regel verfügt sie zugleich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, wenn nicht Gründe der Rechtssicherheit, der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes entgegenstehen oder diese Punkte zuerst einer Klärung bedürfen.⁷ Die Wiederherstellungsverfügung ist grundsätzlich mit einem Hinweis auf die Möglichkeit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zu versehen. Von dieser Regel darf nur abgewichen werden, wenn bereits rechtskräftig über das Bauvorhaben entschieden worden ist oder wenn das Vorhaben offensichtlich nicht bewilligungsfähig ist.⁸ Mit den Vorschriften von Art. 46 Abs. 2 BauG wollte der Gesetzgeber eine Koordination zwischen nachträglichem Bewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren herbeiführen.⁹ Die Bestimmung schliesst jedoch nicht aus, dass die Bauherrschaft schon vor Erlass der Wiederherstellungsverfügung ein nachträgliches Baugesuch einreicht.

c) Das Gesetz ermöglicht es der Bauherrschaft, innert 30 Tagen nach Erhalt der Wiederherstellungsverfügung ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Die Behörde kann die Frist aus wichtigen Gründen verlängern (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Ein rechtzeitig eingereichtes Gesuch hat zur Folge, dass die Wiederherstellungsverfügung vorläufig aufgeschoben wird.¹⁰ Versäumt es die Bauherrschaft, innert Frist ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, so ist der Anspruch auf materielle Prüfung der Baurechtskonformität grundsätzlich verwirkt. Allerdings gilt es nach der Praxis des Verwaltungsgerichts als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 2

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 6

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 3

⁸ BVR 2007 S. 164 E. 4.1

⁹ BVR 1994 S. 241 E. 2a.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 14

Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung (sog. formelle Rechtswidrigkeit) beseitigen zu lassen. Selbst wenn kein nachträgliches Baugesuch gestellt wird, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).¹¹

d) Die Vorinstanz hat der Beschwerdegegnerin anlässlich der Baukontrolle Gelegenheit eingeräumt, innert 30 Tagen ein Baugesuch für die Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Gesuch einzureichen. Wie die Beschwerdeführerinnen richtigerweise geltend machen, entspricht dieses Vorgehen nicht dem gesetzlich vorgesehenen Verfahrensablauf. Das spielt jedoch im Ergebnis keine entscheidende Rolle. Zum einen können es die Verhältnisse in bestimmten Einzelfällen rechtfertigen, vom in Art. 46 Abs. 2 BauG vorgesehenen Verfahren abzuweichen.¹² Zum anderen wird eine Wiederherstellungsverfügung bei fristgemässer Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zunächst aufgeschoben und fällt im Fall der nachträglichen vollständigen oder teilweisen Bewilligung des Bauvorhabens im entsprechenden Umfang dahin (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b und Bst. d BauG). Wird das nachträgliche Baugesuch dagegen abgewiesen (Bauabschlag), hat die Baubewilligungsbehörde zugleich (erneut) über die allfällige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu entscheiden (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Wird vor Erlass der Wiederherstellungsverfügung ein nachträgliches Baugesuch eingereicht, so ist es deshalb vorab zu behandeln, da in diesem Fall erst gleichzeitig mit dem Bauentscheid über die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entschieden werden kann. Da die Vorinstanz in Abweichung vom gesetzlich vorgesehenen Verfahrensablauf vorgegangen ist, hat dies zur Folge, dass die dreissigtägige Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs gemäss Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG ab Eröffnung der Wiederherstellungsverfügung gar nicht zur Anwendung gelangen konnte. Es ist deshalb unerheblich, ob die Beschwerdegegnerin ihr Baugesuch innert der angesetzten Frist eingereicht hat oder nicht. Sie hat ihren Anspruch auf Prüfung des nachträglichen Gesuchs nicht verwirkt. Die Vorinstanz ist somit zu Recht darauf eingetreten. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

3. Containerabstellplatz im Strassenabstand

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 15a

¹² BVR 1996 S. 243 E. 2 c

a) Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, gemäss ursprünglicher Bewilligung hätte der Containerabstellplatz in die Einstellhalle versetzt werden müssen. Nun befände er sich jedoch an der G._____strasse und zwar innerhalb des Strassenabstandes. Es seien weder Ausnahmegründe noch ein genügendes Interesse der Bauherrschaft ersichtlich, die eine derartige Unterschreitung des minimalen Strassenabstandes rechtfertigen könnten. Die Variante mit dem Containerabstellplatz in der Einstellhalle sei ebenso zweckmässig. Darüber hinaus habe sich die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Vereinbarung mit den Beschwerdeführerinnen dazu verpflichtet. Insofern seien auch nachbarliche Interessen betroffen. Es sei offensichtlich, dass die Beschwerdegegnerin problemlos und ohne wesentliche Nachteile vorschriftsgemäss bauen und den Containerplatz wie ursprünglich bewilligt in der Einstellhalle unterbringen könne. Sie werde deshalb im Rahmen der anzuordnenden Wiederherstellung zu verpflichten sein, den Containerabstellplatz gemäss der Baubewilligung vom 3. November 2015 in die Einstellhalle zu versetzen.

Die Vorinstanz macht demgegenüber geltend, beim Containerabstellplatz handle es sich um eine leicht entfernbarer Baute. Demnach werde die Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes gestützt auf Art. 80 SG¹³ i.V.m. Art. 28 BauG erteilt. Dies setze lediglich das rechtsgenügende Interesse der Gesuchstellerin voraus. Container müssten in Strassennähe für die Kehrrichtabfuhr leicht erreichbar sein. Gemäss Verkehrsgutachten würden keine Sichtbehinderungen oder sonstige Beeinträchtigungen gegenüber dem öffentlichen Raum entstehen. Bezogen auf die Verkehrssicherheit und die Nachbarliegenschaften könnten keine Nachteile ausgemacht werden. Die Einhaltung von privatrechtlichen Vereinbarungen sei nicht Prüfgegenstand.

b) Das zuständige Gemeinwesen kann laut Art. 81 Abs. 1 SG Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbilds, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Danach kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn die Bauherrschaft ein genügendes Interesse nachweist (Art. 28 Abs. 1 Bst. a BauG), weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG)

¹³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

und bei Bauten an Gewässern oder Wald die dafür zuständige Behörde zugestimmt hat (Art. 28 Abs. 1 Bst. c BauG). Die Bewilligung kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden (Art. 28 Abs. 2 BauG). Diese Bewilligung auf Zusehen hin ist eine erleichterte Ausnahmegewilligung. Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass sie jederzeit entschädigungslos widerrufen werden kann, sobald sich aus ihr Nachteile für die Öffentlichkeit oder die Nachbarinnen und Nachbarn ergeben. Sie ist beschränkt auf kleine, leicht entfernbarere Bauten, weil die Beseitigung von Bauten als unverhältnismässig in Frage gestellt werden könnte, wenn sie einen grösseren Aufwand verursachen würde oder sonst mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre.¹⁴ Als klein gelten Bauten, die eine maximale Grundfläche von 60 m² und eine maximale Höhe von 4 m nicht wesentlich überschreiten.¹⁵

c) Den Projektänderungsplänen lässt sich entnehmen, dass der Containerabstellplatz eine Grundfläche von fast 10 m² und eine Höhe von 1.05 m aufweist. Wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, handelt es sich dabei um eine Anlage mit bescheidenen Dimensionen, die als Kleinbaute im Sinn von Art. 28 BauG gilt. Er ist sowohl technisch wie auch funktionell leicht entfernbar, könnte er doch, wie im ursprünglich bewilligten Baugesuch vorgesehen, nötigenfalls in die Einstellhalle verschoben werden.¹⁶ Der Containerabstellplatz kann somit mit einer erleichterten Ausnahmegewilligung bewilligt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen von Art. 28 BauG erfüllt sind. Für ein genügendes Interesse im Sinn von Art. 28 Abs. 1 Bst. a BauG reicht es aus, dass die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als übertriebene Strenge erschiene. Kein genügendes Interesse besteht, wenn die Bauherrschaft ebenso gut, d.h. ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann.¹⁷ Es ist ohne weiteres nachvollziehbar, dass die Anordnung des Containerabstellplatzes in Strassennähe vorteilhafter ist als der ursprünglich bewilligte Standort in der Einstellhalle. So befinden sich die Container bereits an einer für die Kehrriktabfuhr leicht erreichbaren Stelle und müssen nicht regelmässig von der Einstellhalle an einen solche Platz verschoben werden. Damit entfällt nicht nur organisatorischer, sondern auch Arbeitsaufwand. Folglich hat die Beschwerdegegnerin ein genügendes Interesse an der Ausnahme. Daran ändert nichts,

¹⁴ VGE 2017/351 vom 14.11.2018 E.9.1 mit weiteren Hinweisen; BVR 1995 S. 203 E. 3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 28 N. 1

¹⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 28 N. 2

¹⁶ Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 28 N. 2a

¹⁷ VGE 2017/351 vom 14.11.2018 E.9.3 mit weiteren Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 28 N. 3

dass ein anderer Standort, wie beispielsweise der ursprünglich bewilligte in der Einstellhalle, grundsätzlich möglich wäre, ist dieser doch weniger zweckdienlich. Öffentliche Interessen werden unbestritten nicht beeinträchtigt. Durch den neuen Standort entstehen weder eine Sichtbehinderung noch sonstige Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes. Allein der Umstand, dass sich die Beschwerdegegnerin mit dem neuen Standort des Containerplatzes über eine privatrechtliche Vereinbarung mit den Beschwerdeführerinnen hinwegsetzt, stellt kein beeinträchtigtes nachbarliches Interesse im Sinn von Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG dar. Es ist auch weder dargetan noch ersichtlich, welche darüber hinausgehenden konkreten nachbarlichen Interessen vom neuen Standort in der Bauverbotszone beeinträchtigt sein könnten. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz die Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand zu Recht bejaht hat.

4. Fussweg

a) Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die Beschwerdegegnerin habe sich gemäss Baubewilligung verpflichtet, auf ihrem Grundstück einen Fussweg entlang der G._____strasse zum G._____gässli zu erstellen. Dieser Fussweg sei im Baueingabeplan EG enthalten und sei im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans vom 24. August 2017 genehmigt worden. Zudem sehe auch der geltende Verkehrsrichtplan der Gemeinde Münchenbuchsee eine Fussgänger Verbindung von der G._____strasse zum G._____gässli vor. Bis heute sei jedoch kein Fussweg erstellt worden. Die Baupolizeibehörde habe es anlässlich der Baukontrolle fälschlicherweise unterlassen, diesen Mangel im Protokoll festzuhalten und die Beschwerdegegnerin anzuhalten, ihrer Verpflichtung gemäss Baubewilligung nachzukommen. Es treffe zwar zu, dass die Verpflichtung betreffend Erstellung des Fussweges auch in der Vereinbarung zwischen den Parteien vom 7. Oktober 2015 enthalten und insofern zivilrechtlich abgesichert sei. Die entsprechende Fusswegverbindung sei jedoch auch Bestandteil des bewilligten Vorhabens und damit umzusetzen. Es könne nicht angehen, dass die Beschwerdegegnerin diese Fusswegerschliessung, die einen wichtigen Bestandteil der rechtsgenügenden Erschliessung der Bauparzelle ausmache, nach eigenem Gutdünken einfach nicht umsetze. Die Vorinstanz hätte deshalb die Herstellung des rechtmässigen Zustands verfügen müssen.

b) Die Vorinstanz führt demgegenüber aus, im bewilligten Plan EG/Umgebung 1:100 (rev. am 30.04.2014) seien Vorplatzbereiche, interne Verbindungswege, beide ohne Vermassungen oder spezielle Bezeichnungen versehen, sowie oberirdische Veloabstellplätze, Autoabstellplätze und ein Containerstandort eingetragen. Diese Anlagen würden innerhalb des Strassenabstandes zur G._____strasse liegen. Nicht Bestandteil des Bauvorhabens bzw. der Projektänderung sei eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der G._____strasse und dem G._____gässli. Diese sei von der Vorinstanz nicht gefordert worden und sie sei auch nicht Gegenstand einer übergeordneten, grundeigentümerverbindlichen Planung. Im Richtplan zur Zentrumsplanung seien bestehende und künftig mögliche Fusswege eingetragen. Dies bedeute aber nicht, dass künftig mögliche Fusswege auch zwingend umgesetzt werden müssten. Vorliegend habe die Baubewilligungsbehörde bewusst auf die Erstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung verzichtet. Die Beschwerdeführerinnen könnten daraus für sich kein Recht oder eine Verpflichtung seitens der Gemeinde oder der Beschwerdegegnerin ableiten. Bei den im Umgebungsplan eingetragenen Wegen handle es sich ausschliesslich um private, interne Verbindungen. Es sei nicht erkennbar, welche direkten Interessen die Beschwerdeführerinnen an der Erstellung einer Fusswegverbindung hätten und welche Nachteile ihnen aus der Nichterstellung erwachsen würden. Die von den Beschwerdeführerinnen erwähnte Fussverbindung sei gemäss den Bauentscheiden weder Inhalt des Projektes noch eine zwingend einzuhaltende Auflage gewesen. Die privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Beschwerdeführerinnen und der Beschwerdegegnerin, die seinerzeit zum Rückzug der Einsprachen geführt habe, sei nicht Bestandteil des Gesamtentscheides vom 3. November 2015.

c) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde ein Konzept zu Verkehr und Aussenraum im Zentrum von Münchenbuchsee erstellt. Der Plan "Konzept Verkehr und Aussenraum" sieht einen neuen Fussweg vor, der von der H._____gasse her zuerst entlang des Areals und anschliessend hinter dem Gasthaus G._____ über das Areal der Beschwerdegegnerin führen soll. Dieser Konzeptplan hat lediglich orientierenden Charakter.¹⁸ Gemäss Bericht Richtplan sind die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen als Wunschlinien zu betrachten.¹⁹ Eine grundeigentümerverbindliche Festlegung einer Fusswegverbindung über das Areal der

¹⁸ Vgl. dazu <http://muenchenbuchsee.ch>, Rubriken «Gemeinde, Verwaltung, Bauabteilung, Planung/Umwelt/Energie, Gemeindeentwicklung und Raumplanung, Siedlungs- und Nutzungsplanung»

¹⁹ Vgl. Zentrumsplanung 1, Bericht Richtplan, S. 32 f., einsehbar unter <http://muenchenbuchsee.ch>, Rubriken «Gemeinde, Verwaltung, Bauabteilung, Planung/Umwelt/Energie, Gemeindeentwicklung und Raumplanung, Siedlungs- und Nutzungsplanung»

Beschwerdegegnerin besteht somit nicht. Voraussetzung einer Wiederherstellungsverfügung ist zudem ein baurechtswidriger Zustand. Dieser kann unter anderem darin bestehen, dass ohne oder in Überschreitung einer Baubewilligung gebaut worden ist oder dass Bedingungen und Auflagen einer Baubewilligung missachtet worden sind. Was bewilligt wurde, ergibt sich in erster Linie aus den bewilligten Plänen. Weder im Situationsplan noch im Projektplan Erdgeschoss inkl. Umgebung, beide genehmigt am 3. November 2015, ist ein (öffentlicher) Fussweg eingezeichnet, der neu erstellt werden soll. Der Projektplan Erdgeschoss inkl. Umgebung enthält einzig einen arealinternen Weg, der zum Spielplatz führt. Das gleiche gilt für den revidierten Projektplan Erdgeschoss inkl. Umgebung, genehmigt am 24. August 2017, der die detaillierte Umgebungsgestaltung zeigt. Fraglich ist, ob die Beschwerdeführerinnen mit dem umstrittenen Fussweg den abgegrenzten, circa 1.5 m bis 2 m breiten Streifen meinen, der westlich der Einstellhalleneinfahrt beginnt, entlang der G._____strasse bis zum Ende des Baugrundstücks verläuft und anschliessend entlang der Parzellengrenze in Richtung Süden zum G._____gässli führt und gemäss dem revidierten Projektplan Erdgeschoss inkl. Umgebung, genehmigt am 24. August 2017, im fraglichen Bereich einen Asphaltbelag aufweist. Dass es sich dabei um einen öffentlichen Fussweg handeln soll, lässt sich jedoch den Plänen nicht entnehmen. Auch der Gesamtbewilligung vom 3. November 2015 lässt sich nicht entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin verpflichtet wäre, auf dem Baugrundstück einen öffentlichen Fussweg zu erstellen. Insbesondere wurde die ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens getroffene Vereinbarung zwischen den Beschwerdeführerinnen und der Beschwerdegegnerin im Gesamtentscheid nicht als verbindlich erklärt. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, ist eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der G._____strasse und dem G._____gässli nicht Bestandteil des bewilligten Bauvorhabens. Ebenso wenig besteht eine öffentlichrechtliche Verpflichtung der Beschwerdeführerin, einen Fussweg entlang der G._____strasse zum G._____gässli zu erstellen. Der Vorwurf der Beschwerdeführerinnen, die Baupolizeibehörde habe es anlässlich der Baukontrolle fälschlicherweise unterlassen, diesen Mangel im Protokoll festzuhalten, geht deshalb fehl. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine genügende öffentlichrechtliche Grundlage besteht, die Beschwerdegegnerin mittels Wiederherstellungsverfügung zu verpflichten, einen öffentlichen Fussweg zu erstellen.

5. Kosten

- a) Zusammenfassend steht fest, dass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführerinnen. Sie haben deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰).
- b) Die Beschwerdegegnerin wird nicht berufsmässig vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind der Beschwerdegegnerin deshalb weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Münchenbuchsee vom 20. September 2018 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 werden den Beschwerdeführerinnen zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

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

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident