



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/15

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. April 2020

Das Verwaltungsgericht hat das Verfahren (VGE 2020/195) durch
Beschwerderückzug, mit der Abschreibungsverfügung vom 24. Februar 2021 als
erledigt abgeschrieben.

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer

und

D. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 15. Januar
2020 (bbew 214/2018; Abbruch und Neubau Hauptgebäude (Haus E))

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 21. August 2018 bei der Gemeinde Unterseen
betreffend die Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. E. _____ (A. _____) ein Baugesuch
ein für den Abbruch und Neubau des Hauptgebäudes (Haus E; Los 1), die Sanierung und den
Umbau der bestehenden Gastroküche im Geschoss E-1 (Los 2), die Erstellung von Provisorien in
Modulbauweise für Büro- und Therapieräume (Los 3) sowie die Erschliessung des Gebäudes W
mit diversen Medien durch einen Rohrblock unter der F. _____ strasse (Los 4). Die Parzelle
liegt in der Zone für öffentliche Nutzung G. _____. Gegen das Bauvorhaben erhob der
Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 15. Januar 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli dem Bauvorhaben die Baubewilligung sowie die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstandes (Art. 80 SG¹). Zudem stellte es fest, dass auf die Einsprache nicht einzutreten sei.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 16. Februar 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt sinngemäss, dass auf seine Einsprache einzutreten und der Gesamtbauentscheid vom 16. Februar 2020 aufzuheben sei.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Schreiben vom 25. Februar 2020 beantragt das Regierungsstatthalteramt, die Beschwerde sei abzuweisen. Gleichzeitig verzichtete es unter Verweis auf die Erwägungen im angefochtenen Gesamtbauentscheid auf eine detaillierte Stellungnahme. In ihrer Stellungnahme vom 19. März 2020 beantragt die Gemeinde, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten bzw. sie sei vollumfänglich abzuweisen und der angefochtene Entscheid sei zu bestätigen. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 20. März 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellenden, die Einsprechenden und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer hat im vorinstanzlichen Verfahren Einsprache erhoben. Das Regierungsstatthalteramt hat in Erwägung 2.7 des angefochtenen Bauentscheids festgestellt, der Beschwerdeführer sei vom Bauvorhaben nicht mehr als die Allgemeinheit betroffen und deshalb nicht zur Einsprache berechtigt. Auf die Einsprache sei daher nicht einzutreten.

Der Bauentscheid des Regierungsstatthalteramts ist gemäss den Vorgaben von Art. 36 Abs. 2 Bst. c und Abs. 3 BewD⁵ ausgestaltet⁶: In der Begründung des Bauentscheids ist die Stellungnahme zu den Einsprachen enthalten. Vorliegend ist das Regierungsstatthalteramt gemäss Erwägung 2.7 des angefochtenen Entscheids nicht auf die Einsprache des

¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁶ Vgl. auch Erläuterungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 26. März 2020 zur Mustervorlage für Gesamtbauentscheide der Gemeinden, S. 5 Ziffer IV./4. (abrufbar unter <www.jgk.be.ch, Rubriken «Baubewilligungen/Formulare/Baugesuche/Mustervorlagen»).

Beschwerdeführers eingetreten. Insoweit ist der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid beschwert. Es ist auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

2. Einsprachelegitimation

a) Das Regierungsstatthalteramt begründete die fehlende Einsprachelegitimation in Erwägung 2.7 des angefochtenen Entscheids insbesondere damit, dass nicht ersichtlich sei, inwiefern der Beschwerdeführer vom Bauvorhaben mehr als die Allgemeinheit betroffen sei. Die BVD habe ihn in einem Entscheid vom 2. September 2019⁷ jüngst darauf hingewiesen, dass nach der Praxis die Betroffenheit als Konkurrent oder die nur indirekte Betroffenheit als Gewerbetreibender nicht zur Begründung der Einsprachelegitimation genüge. Dies gelte auch für das hier umstrittene Bauvorhaben.

b) Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde dagegen vor, durch den Zusammenarbeitsvertrag zwischen ihm und der B._____ AG (ehemals H._____ AG) sei nachgewiesen, dass er in seinen Interessen betroffen sei. Bereits in seinen Einsprachen vom 22. November 2018 und vom 14. Juni 2019 hat er eine im Wortlaut identische Begründung hinsichtlich seiner Einsprachelegitimation vorgelegt.⁸ Zudem macht der Beschwerdeführer geltend, der Projektwettbewerb sei ohne Auflage, nach Minergie P zu planen, durchgeführt worden. Dies sei ein gravierender Verfahrensfehler, der von Amtes wegen auch ohne Vorliegen der Einsprachelegitimation zu korrigieren sei.

c) In ihrer Stellungnahme vom 19. März 2020 führt die Gemeinde aus, mit der Absichtserklärung aus dem Jahr 2012 der ehemaligen H._____ AG (neu B._____ AG) sei keine allgemeine Einsprachelegitimation gegeben. Diese Vereinbarung regle einzig die Absicht zur Zusammenarbeit im Perimeter Stadtfeld/Steindler und sei nicht auf öffentlich-rechtlicher Basis abgeschlossen. Das I._____ liege nicht in diesem Perimeter und sei somit nicht betroffen. Zudem genüge nach der Praxis die Betroffenheit als Konkurrent oder die nur indirekte Betroffenheit als Gewerbetreibender nicht zur Begründung der Einsprachelegitimation. Der Beschwerdeführer sei weder einsprache- noch beschwerdeberechtigt. Zum Projektwettbewerb halte sie fest, dass dessen Auftraggeberin insbesondere ein architektonisch, betrieblich und wirtschaftlich optimiertes Projekt habe eruieren wollen. Die energietechnischen Anforderungen müssten, sofern nicht explizit durch die Auftraggeberin gefordert, nicht abschliessend im Wettbewerbsverfahren definiert und dargelegt werden. In dem Sinne sei nicht erforderlich, dass in den Wettbewerbsunterlagen explizit erwähnt werde, dass der Neubau nach Minergie P ausgeführt werden müsse.

d) Die Beschwerdegegnerin erklärt in ihrer Beschwerdeantwort vom 20. März 2020, das Regierungsstatthalteramt habe in Erwägung 2.7 des angefochtenen Entscheids zu Recht ausgeführt, dass der Beschwerdegegner nicht zur Einsprache legitimiert gewesen sei. Aus demselben Grund sei er nicht zur Beschwerde legitimiert.

e) Zur Einsprache befugt sind Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Vorausgesetzt ist aber eine besondere

⁷ Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) RA Nr. 110/2019/107 vom 2. September 2019.

⁸ Vgl. Vorakten, pag. 338 ff. und 343 ff.

Betroffenheit, das heisst eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache (sog. spezifische Beziehungsnähe). Die Einsprechenden müssen persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt sein. Die Betroffenheit muss zudem direkt (unmittelbar) sein und eine gewisse Intensität aufweisen. Darin liegt die Abgrenzung zur unzulässigen Popularbeschwerde bzw. -einsprache. Ein bloss allgemeines ideelles Interesse an der Sache (dass richtig entschieden wird) genügt nicht. Eine Guttheissung der Einsprache muss der einsprechenden Person einen praktischen Nutzen bringen, also ihre tatsächliche oder rechtliche Situation muss durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden können.⁹ Unzulässig sind Einsprachen, mit denen ausschliesslich allgemeine öffentliche Interessen, Interessen Dritter oder bloss mittelbare Interessen geltend gemacht werden, ohne dass glaubhaft dargetan wird, dass man selber unmittelbar und stärker als die Allgemeinheit betroffen ist.¹⁰

f) Dem Zusammenarbeitsvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und der H. _____ AG (neu B. _____ AG) vom 9. Februar 2012 ist zu entnehmen, dass die H. _____ AG zum damaligen Zeitpunkt mögliche Standorte für eine neue Heizzentrale für den neuen Fernwärmeverbund Stadtfeld/Steindler (Unterseen) untersuchte. Am von der H. _____ AG favorisierten Standort J. _____ (ebenfalls in Unterseen) plante der Beschwerdeführer, der einen Baurechtsvertrag über der betroffenen Parzelle abgeschlossen hatte, den Bau eines Pelletwerkes. Um die «Symbiose-Effekte» aus der Kombination der Holzschnitzelfeuerung für das Fernwärmenetz und der vom Beschwerdeführer geplanten Pelletproduktion nutzen zu können, vereinbarten die H. _____ AG und der Beschwerdeführer, «bei der Realisierung ihrer Projekte eine für beide Seiten sinnvolle Zusammenarbeit».¹¹ Den Baugesuchunterlagen zufolge plant die Beschwerdegegnerin nun, das neue Hauptgebäude (Haus E) des I. _____ für die Heizung und das Warmwasser an das Fernwärmenetz der B. _____ AG anzuschliessen.¹² Der Beschwerdeführer legt jedoch weder in seinen Einsprachen noch in der Beschwerde näher dar, ob und inwiefern der Zusammenarbeitsvertrag in einem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bzw. dem geplanten Anschluss an das Fernwärmenetz der B. _____ AG steht. Ein solcher ist denn auch nicht ersichtlich. Einerseits bildet der Zusammenarbeitsvertrag an sich nicht Gegenstand des Bauvorhabens und wird in den Baugesuchunterlagen nicht erwähnt. Andererseits geht aus den Ausführungen des Beschwerdeführers auch nicht hervor, inwiefern er vom Anschluss des Bauvorhabens an das Fernwärmenetz der B. _____ AG persönlich und unmittelbar betroffen ist. So ist insbesondere unklar, ob überhaupt eine Zusammenarbeit zwischen ihm und der B. _____ AG erfolgte bzw. nach wie vor stattfindet. Ausserdem befindet sich das I. _____ den Ausführungen der Gemeinde zufolge nicht im Perimeter Stadtfeld/Steindler, über welchen der Zusammenarbeitsvertrag abgeschlossen wurde. Darüber hinaus legt der Beschwerdeführer auch nicht näher dar, worin sein eigenes schutzwürdiges und unmittelbares Interesse aufgrund des Zusammenarbeitsvertrags besteht. Der Beschwerdeführer kritisiert lediglich, dass die Energieeffizienz und die Minergietauglichkeit der gelieferten Fernwärme nicht sichergestellt und das Energiestadt-Label der Stadt Interlaken deshalb gefährdet sei. Hierbei handelt es sich jedoch um allgemeine Interessen und es ist nicht ersichtlich, weshalb der Beschwerdeführer durch die Zusammensetzung bzw. das Mass der Erneuerbarkeit der Fernwärme stärker als die Allgemeinheit berührt sein sollte. Darüber hinaus wäre allenfalls denkbar, dass der Beschwerdeführer mit der Erwähnung des Zusammenarbeitsvertrages wirtschaftliche Interessen geltend machen möchte. Gewerbekonzurrenz sowie ein indirektes Betroffensein als Gewerbetreibender genügen praxisgemäss jedoch nicht als Einsprachegrund.¹³

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 35 - 35c N. 16 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35 - 35c N. 16a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

¹¹ Vorakten, pag. 341 f.

¹² Vgl. Umgebungsplan Erschliessung Werkleitungen Los 1 - Neubau Haus E vom 13. August 2018 (bewilligt durch das Regierungsstatthalteramt am 15. Januar 2020).

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 18.

Schliesslich erwähnte der Beschwerdeführer in seinen Einsprachen indirekt den Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 27. November 2015 (bbew 134/2015) betreffend den Wiederaufbau des Hauses A des I._____. Gemäss Auflage Ziffer 3.2.1 dieses Gesamtbauentscheids muss der Anteil erneuerbarer Energien von über 50% gemäss der Minergie-Zertifizierungsstelle des Kantons Bern spätestens drei Jahre nach dem provisorischen Minergie-Zertifikat bzw. nach Rechtskraft des Gesamtbauentscheids (bbew 134/2015) für das gesamte I._____ erreicht und belegt sein. Die Auflage verpflichtet die Beschwerdegegnerin, jährlich bei der H._____ AG einen Statusbericht der Energieflüsse der verschiedenen Energieträger des Wärmeverbundes anzufordern, mit welchem die Anforderungen hinsichtlich des erneuerbaren Energieanteils belegt werden. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Baupolizeibehörde Unterseen unverzüglich die erforderlichen Massnahmen verfügt, sofern der erneuerbare Energieanteil von über 50% nicht eingehalten werden kann.¹⁴ Es ist Sache der Baupolizeibehörde zu kontrollieren, ob diese Auflage eingehalten wird (vgl. Art. 45 ff. BauG). Eine Einsprachelegitimation gegen das hier umstrittene neue Bauvorhaben wird durch die Auflage jedoch nicht begründet, insbesondere ist auch in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer vom Bauvorhaben besonders betroffen sein sollte. Insgesamt weist der Beschwerdeführer somit keine spezifische Beziehungsnähe zum Bauvorhaben auf. Demzufolge war er nicht zur Einsprache legitimiert und das Regierungsstatthalteramt ist zu Recht nicht auf die Einsprache eingetreten. Auch auf die materiellen Rügen ist mangels Einsprachelegitimation des Beschwerdeführers nicht einzutreten.

g) Im Übrigen besteht vorliegend kein Anlass, den angefochtenen Entscheid von Amtes wegen aufzuheben. In diesem Zusammenhang erweist sich insbesondere das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der Verfahrensfehler im Projektwettbewerb von Amtes wegen zu korrigieren sei, als unbegründet. Da für den Projektwettbewerb die Bestimmungen der SIA-Norm 142¹⁵ und des öffentlichen Beschaffungsrechts gelten (vgl. Art. 56 Bst. k GBR¹⁶ und Art. 2 Abs. 1 Bst. a ÖBG¹⁷), erfolgte er ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens und kann demzufolge nicht im Baubeschwerdeverfahren gestützt auf Art. 40 Abs. 3 BauG von Amtes wegen überprüft werden. Eine Beschwerde gegen den Projektwettbewerb hätte vielmehr bereits innert 10 Tagen seit Verfügung bzw. Entscheid des Preisgerichts bei der zuständigen Direktion eingereicht werden müssen und wäre vorliegend somit verspätet (Art. 24 SIA-Norm 142, Art. 12 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 ÖBG). Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.

3. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁸). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁹). Parteikosten sind keine angefallen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

¹⁴ Vgl. Beilage zum Schreiben des Regierungsstatthalteramtes vom 25. Februar 2020.

¹⁵ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Schweizer Norm 507 142 vom 15. Mai 2009.

¹⁶ Baureglement der Einwohnergemeinde Unterseen vom 17. April 2000 (GBR; genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 16. August 2018).

¹⁷ Gesetz vom 11. Juni 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG; BSG 731.2).

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 15. Januar 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.