



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/53

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 12. Juni 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Beschwerdeführende 1 - 6

Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus den Beschwerdeführenden 7 - 11

alle per Adresse Herrn B._____

und

M._____
Beschwerdegegnerin

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen vom 10. März 2020 (Geschäft Nr. 2019-0061; Abbruch bestehende Gebäude, Neubau Mehrfamilienhaus mit freistehender Garage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 21. November 2019 bei der Gemeinde Unterseen ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Häuser Nrn. C._____ und D._____ und den Neubau eines kleinen Mehrfamilienhauses auf Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. N._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprachen. Mit Entscheid vom 10. März 2020 erteilte die Gemeinde Unterseen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 5. April 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Entscheids vom 10. März 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen hauptsächlich geltend, die heutige Staatsstrasseneinfahrt sei den geltenden Vorschriften und

Normen anzupassen. Auch die abgetiefte und nicht gängig manövrierbare Parkfläche innerhalb des Grundstücks entspreche den Normen nicht.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 28. April 2020 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde. Sie macht geltend, ihr Vorhaben entspreche dem Baureglement. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 12. Mai 2020 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. Gemäss Strasseninspektorat Oberland Ost entspreche das Vorhaben den geltenden Strassenbauvorschriften. Die Baupolizeibehörde habe der projektierten Parkierungsfläche innerhalb des Baugrundstücks zugestimmt im Wissen darum, dass die gewählte Lösung nicht optimal sei, da es sich um eine private Stichstrasse mit wenig Verkehr handle. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide und die für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 i.V.m. Art. 2a Abs. 2 Bst. a und d BauG²). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG).

b) Die Beschwerdeführenden haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG).

c) Parteieingaben müssen einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten (Art. 32 Abs. 2 VRPG³). Die Unterschrift der Erbgemeinschaft wurde innert der Nachfrist verbessert (Art. 33 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerde enthält zwar keinen ausdrücklichen Antrag und ist bloss summarisch begründet. An Laieneingaben sind jedoch keine hohen Anforderungen zu stellen. Es ist ausreichend, wenn sich aus dem Zusammenhang sinngemäss ergibt, was beantragt wird.⁴ Was die Begründung betrifft, reicht es aus, wenn aus einem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird.⁵ Aus der Beschwerde lässt sich erkennen, aus welchen Gründen die Beschwerdeführenden mit der Baubewilligung nicht einverstanden sind. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Strassenanschlussbewilligung

a) Die Beschwerdeführenden fordern, dass die heutige Staatsstrasseneinfahrt den geltenden Vorschriften und Normen anzupassen sei. Sie verweisen in diesem Zusammenhang unter

¹ 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)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 10 ff.

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15.

anderem auf das Protokoll der Einigungsverhandlung vom 13. Oktober 2009 in einem früheren Baubewilligungsverfahren für ein Bauvorhaben auf der Bauparzelle (Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage, Neubau eines Dreifamilienhauses mit je zwei Autogaragen) sowie auf ein Schreiben des Oberingenieurkreises I des Tiefbauamts (OIK I) vom 5. Juli 2010.

b) Die Gemeinde Unterseen ist eine kleine Gemeinde im Sinne von Art. 33 Abs. 2 BauG. Da ihr die volle Baubewilligungskompetenz nicht übertragen worden ist (vgl. Art. 33 Abs. 3 BauG),⁶ untersteht sie nicht dem KoG⁷ (vgl. Art. 2a Abs. 2 BauG). Im Baubewilligungsverfahren einer kleinen Gemeinde gilt, dass die Baubewilligung grundsätzlich erst dann auszustellen ist, wenn die für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen (Art. 2a Abs. 2 Bst. a BauG). Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG⁸). Voraussetzung für die Bewilligung eines neuen oder geänderten Strassenanschlusses ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV⁹). Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.¹⁰

c) Anstelle des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage soll ein Gebäude mit sechs 2 ½-Zimmer-Wohnungen mit vier Autoabstellplätzen, davon zwei in einer Garage, sowie neun überdachten Veloabstellplätzen erstellt werden. Das Bauvorhaben hat also eine gesteigerte Benutzung des bestehenden Strassenanschlusses an die Kantonsstrasse zur Folge, weshalb eine Strassenanschlussbewilligung des OIK I erforderlich ist. Die Ausführungen der Gemeinde im angefochtenen Entscheid, der Strassenanschluss an die Seestrasse sei bestehend, greifen deshalb zu kurz. Über die Strassenanschlussbewilligung hätte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden werden müssen und zwar mangels Anwendbarkeit des KoG in einer Verfügung und nicht in einem Amtsbericht. Der Bauentscheid der Gemeinde ist insoweit unvollständig.

d) Den Beschwerdebeilagen der Beschwerdeführenden lässt sich entnehmen, dass der Strassenanschluss im Rahmen des früheren Baubewilligungsverfahrens als ungenügend erachtet wurde. Damals wurde unter anderem festgehalten, dass bei der Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse das Gefälle auf den ersten 5.00 m nicht mehr als 5 Prozent betragen dürfe. Da die Gemeinde von einem bestehenden Strassenanschluss ausging, begrüsst sie der OIK I lediglich im Zusammenhang mit der Ausnahme für das Bauen im Strassenabstand gemäss Art. 81 SG. Es liegt somit zwar ein strassenbaupolizeilicher Amtsbericht des OIK I vom 15. Januar 2020 vor. Dieser betrifft jedoch ausschliesslich die Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand. Ob die gesteigerte Benutzung des Strassenanschlusses bewilligungsfähig ist, wurde bisher noch nicht geprüft. Insoweit ist die Beschwerde begründet.

3. Parkplätze

⁶ Vgl. dazu Liste der Gemeinden mit voller Baubewilligungskompetenz, einsehbar unter <www.jgk.be.ch>, Rubriken «Baubewilligungen, Baubewilligungsverfahren»

⁷ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁸ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

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

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21 N. 7.

- a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die abgetiefte und nicht gängig manövrierbare Parkfläche innerhalb des Grundstücks entspreche den Normen in keiner Art. Die Gemeinde führt in ihrer Beschwerdevernehmlassung dazu aus, sie habe der projektierten Parkierungsfläche innerhalb des Baugrundstücks zugestimmt, im Wissen darum, dass die gewählte Lösung nicht optimal sei. Bei der privaten Stichstrasse handle es sich nicht um eine öffentliche Strasse mit Durchgangsverkehr, sondern um eine mit wenig Verkehr, nämlich demjenigen der Anstösser selber.
- b) Wird durch die Erstellung von Bauten ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen u.a. für Motofahrzeuge zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Bei der Anlage von Parkplätzen kommt der Verkehrssicherheit wichtige Bedeutung zu (vgl. Art. 21 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Parkplätze müssen deshalb den anwendbaren VSS-Normen entsprechen.
- c) Die Beschwerdeführenden bemängeln die Ausfahrt aus den Parkplätzen bzw. der Garage in die private Zufahrtsstrasse. Diese ist verkehrssicher zu gestalten. Dabei ist insbesondere die VSS-Norm 40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) zu berücksichtigen. Danach sind Grundstückzufahrten überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) nicht gewährleistet werden können.¹¹ Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.¹² Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.¹³ Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet. Sie ist abhängig von der massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeit.¹⁴ Sie hat bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h mindestens 20 m, bei 50 km/h mindestens 50 m zu betragen. Als Beobachtungsdistanz wird der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstliegenden Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens bzw. dem vorderen Rand der Halte- oder Wartelinie bezeichnet.¹⁵ Innerorts wird bei neuen Projekten eine Beobachtungsdistanz von 3 m empfohlen.¹⁶ Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückzufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben. Bei Grundstückzufahrten des Typs A (u.a. Zufahrtsweg oder -strasse zu einem Grundstück mit bis zu 15 Abstellplätzen)¹⁷ kann von diesem Grundsatz ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. In diesem Fall ist zur Berücksichtigung der Sichtverhältnisse die Beobachtungsdistanz entsprechend zu vergrössern.¹⁸
- d) Im Umgebungsplan sind nicht nur bei der Einfahrt der Zufahrtsstrasse in die Kantonsstrasse, sondern auch bei der Einfahrt von der Garage bzw. den Parkplätzen in die Zufahrtsstrasse ein Beobachtungspunkt im Abstand von 3 m sowie Linien mit dem Vermerk «50 Meter» eingetragen. Im Bereich der Garage und der Parkplätze besteht keine

¹¹ VSS 40 050 Ziff. 5

¹² VSS 40 273a Ziff. 3

¹³ VSS 40 273a Ziff. 10

¹⁴ VSS 40 273a Ziff. 4 und Abbildung 1

¹⁵ VSS 40 273a Ziff. 5 und Abbildung 1

¹⁶ VSS 40 273a Ziff. 11

¹⁷ Vgl. VSS 40 050 Ziff. 5, Tabelle 1

¹⁸ Vgl. dazu VSS-Norm 40 050 Ziff. 6 f.

Wendemöglichkeit. Die Ausfahrt in die Zufahrtsstrasse wird deshalb voraussichtlich rückwärts erfolgen müssen. Die Beobachtungsdistanz muss somit angemessen, d.h. im Umfang von etwa 2 m, vergrössert werden. Die im Umgebungsgestaltungsplan eingezeichnete Beobachtungsdistanz von 3 m genügt hier nicht. Hinzu kommt, dass es sich bei den fraglichen Linien mit dem Vermerk «50 Meter» nicht um die Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a, sondern um Sichtlinien handelt. Die Knotensichtweiten sind somit nicht korrekt eingezeichnet und es ist nicht nachgewiesen, dass die erforderlichen Sichtweiten eingehalten werden können. Insbesondere bei der Ausfahrt in die Zufahrtsstrasse ist fraglich, ob die Sichtfelder im massgebenden Bereich wirklich hindernisfrei sind. In nördlicher Richtung (d.h. in Richtung Kantonsstrasse) befinden sich Pflanzen und Container, in südlicher Richtung befindet sich der Parkplatz im Sichtfeld. Es ist somit fraglich, ob die Ausfahrt aus den Parkplätzen bzw. der Garage in die private Zufahrtsstrasse verkehrssicher ist. Insoweit ist die Beschwerde begründet.

4. Bauen im Strassenabstand

a) Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, auch den Bauverbotsstreifen entlang der Kantonstrasse für Bauten, Anlagen und Bepflanzung zu nutzen. Sie hat deshalb ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des gesetzlichen Strassenabstandes gestellt. Zur Begründung führt sie aus, für eine sinnvolle und vernünftige Nutzung des Strassenabstandes seien dort folgende Teile geplant: Eine Betonmauer 50 cm vom Strassenrand entfernt, ein kleiner Sitzplatz, ein Vordach am Eingang, das 1.35 m in den Strassenabstand ragt, ein Velounterstand sowie zwei Bäume. Der OIK I hat der Erteilung einer Ausnahmegewilligung grundsätzlich zugestimmt, verlangt allerdings mittels Auflagen, dass die Betonmauer durch einen leicht entfernbaren Zaun ersetzt wird und dass der Velounterstand an der nordseitigen Hausfassade anzuordnen ist.

b) Gemäss Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für Kleinbauten gilt Artikel 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Ausnahmen nach Art. 81 Abs. 1 und 2 SG können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden (vgl. Art. 81 Abs. 3 SG). Solche Nebenbestimmungen kommen vor allem bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Sie sind hier das Mittel, um gesetzwidrige Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Bedingungen oder Auflagen geheilt werden. Es bedarf dazu in der Regel entweder einer Projektänderung oder einer Ausnahmegewilligung.¹⁹ Dem Amtsbericht des OIK I lässt sich entnehmen, dass die Ausnahmegewilligung für die Betonmauer überhaupt nicht und für den Velounterstand nicht am geplanten Standort erteilt werden kann. Dieser Mangel lässt sich nicht mit Nebenbestimmungen beheben, sondern bedarf einer Projektänderung. Andernfalls besteht die Gefahr, dass gestützt auf die von der Gemeinde vorbehaltlos gestempelten Pläne in Widerspruch zum Amtsbericht des OIK I das ursprünglich geplante Projekt ausgeführt wird.

c) Gemäss Art. 12 Abs. 3 BauG richten sich die Abstände gegenüber Strassen nach dem SG und den gestützt darauf erlassenen Gemeindevorschriften. Vorbehalten bleiben gemäss Art. 12

¹⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 38-39 N. 15a

Abs. 4 BauG unter anderem die Baulinien (Art. 96a und 96b BauG). Den Vorakten lässt sich entnehmen, dass der Abstand gegenüber der Kantonstrasse im vorliegenden Fall durch eine (altrechtliche) Baulinie festgelegt wird. Diese dürfte dem gesetzlich geregelten Strassenabstand vorgehen,²⁰ weshalb für das Bauen im Strassenabstand die entsprechenden Vorschriften der Gemeinde zu berücksichtigen sind. Die Bauten und Anlagen, die die Beschwerdegegnerin im Strassenabstand erstellen will, sind somit auch im Lichte der entsprechenden Gemeindevorschriften zu beurteilen. Dies ist bisher nicht erfolgt. Nach Art. 22 Abs. 1 GBR dürfen in die Bauverbotszone gemäss den gültigen Baulinien vorbehaltlich Art. 58 und 65 SBG²¹ sowie Art. 22 Abs. 2 GBR nur bestimmte Elemente ein gewisses Mass hineinragen. Dazu gehören insbesondere architektonisch oder technisch begründete Bauteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Gesimse (Bst. a), offene Gebäudeteile wie Balkone und überdeckte Sitzplätze (Bst. b), geschlossene Bauteile wie Erker und dergleichen sowie Flügelmauern (Bst. c), bewegliche Bauteile wie Sonnenstoren und Fensterläden (Bst. d), Terrassierung und Vortreppen (Bst. e) sowie Licht- und Luftschuttschächte (Bst. f). Nebenbauten wie Garagen oder Velounterstände sind nicht erwähnt. Diese sind somit nicht zulässig. Für die Erstellung des Velounterstands ist somit zusätzlich eine Ausnahme nach Art. 26 BauG erforderlich.

5. Rückweisung

a) Die Beschwerdeinstanz entscheidet in der Regel in der Sache. Sie weist die Akten nur ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (vgl. Art. 72 Abs. 1 VRPG). Es müssen besondere Gründe, die prozessökonomische Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen, dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber umfassende Beweismassnahmen durchführen müsste.²²

b) Aus den vorangehenden Erwägungen geht hervor, dass das Bauvorhaben eine gesteigerte Benutzung des bestehenden Strassenanschlusses an die Kantonsstrasse zur Folge hat, weshalb eine Strassenanschlussbewilligung des OIK I erforderlich ist. Zudem ist unklar, ob die Ausfahrt aus den Parkplätzen bzw. der Garage in die private Zufahrtsstrasse verkehrssicher ist. Aufgrund des Amtsberichts des OIK I ist bezüglich der Betonmauer und des Velounterstands eine Projektänderung erforderlich. Weiter wurde noch nicht geprüft, ob die im durch eine altrechtliche Baulinie festgelegten Strassenabstand geplanten Bauten und Anlagen den massgeblichen Vorschriften der Gemeinde entsprechen oder ob dafür eine Ausnahmbewilligung nach Art. 26 BauG erforderlich ist. Letzteres dürfte zumindest für den Velounterstand zutreffen.

c) Damit erweist sich die Sache als noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Aufgabe der BVD, die nötigen Abklärungen vorzunehmen bzw. die fehlenden Unterlagen (geänderte Pläne, begründetes Ausnahmegesuch) sowie die Strassenanschlussbewilligung einzuholen und erstmals über diese Aspekte zu befinden. Hinzu kommt, dass ein allfälliges Ausnahmegesuch betreffend das Unterschreiten des durch eine Baulinie bestimmten Abstands publiziert werden müsste. Daher muss die Sache zur erneuten Beurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen und der Bauentscheid vom 10. März 2020 ist aufzuheben.

²⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 96a-96d N. 1

²¹ Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG; GS 1964 S. 6 ff., in Kraft bis am 31. Dezember 2008)

²² Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 2 f.

6. Kosten

a) Die Grundsätze der Kostenverlegung im Beschwerdeverfahren sind in Art. 108 VRPG geregelt. Demnach werden die Verfahrenskosten 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). Die unterliegende Partei hat zudem der Gegenpartei grundsätzlich deren Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

b) Die Verfahrenskosten werden auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 bestimmt (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²³). Da die Beschwerde gutgeheissen, der Bauentscheid aufgehoben und die Sache zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegend. Sie hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen.

c) Der Beschwerdeführenden sind nicht anwaltlich vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind den Beschwerdeführenden deshalb weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung oder Auslagenersatz zuzuerkennen.

III. Entscheid

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Bauentscheid der Baukommission der Gemeinde Unterseen vom 10. März 2020 aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt.

Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.

3. Parteikosten werden keine gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn B._____, eingeschrieben
- M._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Obergeringenieurkreis I, zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier 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.