



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2023/46

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. August 2023

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Einwohnergemeinde Köniz, Gemeindeverwaltung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 22. Februar 2023
(eBau Nr. G._____; Neubau Gewerbekomplex)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. März 2020 bei der Gemeinde Köniz ein Baugesuch ein für den Neubau eines Gewerbekomplexes mit Lager, Verkauf, Ausstellungsflächen, Werkstatt, Büros, Bistro und Restaurant sowie einen Antrag auf eine Betriebsbewilligung A nach Gastgewerbe-gesetz auf Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Arbeitszone 2 (A2) und im Gewässerschutzbereich A_u. Zusammen mit dem Baugesuch reichte die Beschwerde-gegnerin ein Ausnahmegesuch für Bauten im Grundwasser ein. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtbauentscheid vom 22. Februar 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 24. März 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauteils vom 22. Februar 2023, die Erteilung des Bauabschlags und eventualiter die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung. Sie macht insbesondere geltend, dass einzig ein marginales konkretes Nutzungsausmass des gesamten Gewerbekomplexes bekannt sei. Die Beschwerdegegnerin habe im vorliegenden Verfahren zur aktuellen konkreten Nutzung des geplanten Gewerbekomplexes Stellung zu nehmen und entsprechende Belege einzureichen. Weiter sei die von der Vorinstanz vorgenommene Interessenabwägung betreffend die Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG ungenügend. Es handle sich um eine absolute Ausnahme. Da die konkrete Nutzung der Baute weitgehend unbekannt sei, sei der Sachverhalt zur Vornahme einer Interessenabwägung nicht erstellt. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung einer Ausnahmegewilligung nach Gewässerschutzgesetzgebung lägen nicht vor.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland und das AWA nahmen mit Stellungnahmen vom 17. April 2023 resp. 19. April 2023 zur Beschwerde Stellung ohne einen Antrag zu stellen. Die Einwohnergemeinde Köniz beantragt mit Vernehmlassung vom 24. April 2023 die Abweisung der Beschwerde. Auch die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. April 2023 die Abweisung der Beschwerde.

4. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Vorinstanz liess sich nicht vernehmen. Die Gemeinde Köniz verzichtete mit Eingabe vom 11. Juli 2023 auf Schlussbemerkungen. Auch die Beschwerdegegnerin verzichtete mit Schreiben vom 28. Juli 2023, Schlussbemerkungen einzubringen. Mit Eingabe vom 11. August 2023 bestätigte die Beschwerdeführerin die Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 24. März 2023. Sie nimmt Stellung zu den Stellungnahmen des Regierungsstatthalteramtes, des AWA sowie der Gemeinde Köniz.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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). Bauteilsentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ 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 Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vor-

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

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

instanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Vorgeschichte

Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt auf Grundstück Köniz Grundbuchblatt Nr. I. _____ den Neubau eines Gewerbekomplexes mit mehreren Geschossen sowie einer Tiefgarage. Der Gewerbekomplex soll Lager-, Verkaufs- und Ausstellungsflächen sowie Flächen für eine Werkstatt, Büros, ein Bistro und ein Restaurant bereitstellen. Ausser des A. _____, für welches gewisse Flächen vorgesehen sind, sind die konkreten Mieter noch nicht bekannt. Für den jeweiligen Mieterausbau sollen zu gegebener Zeit separate Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden.

Die Bauparzelle liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Das 2. Untergeschoss, Teile des 1. Untergeschosses sowie weitere Bauteile liegen unter dem mittleren Grundwasserspiegel. Mit Gesamtbauentscheid vom 22. Februar 2023 erteilte die Vorinstanz die Baubewilligung und die Gewässerschutzbewilligung und erklärte den Amtsbericht des AWA vom 27. April 2022, gemäss dem die für das Bauen im Grundwasser erforderliche Ausnahme erteilt werden könne, zum Bestandteil des Gesamtentscheides. Umstritten ist, ob die Erstellung einer Baute unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu Recht bewilligt wurde.

3. Bauten im Grundwasser

a) Die Kantone teilen ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie u.a. das Freilegen des Grundwassers oder Grundwasserabsenkungen einer kantonalen Gewässerschutzbewilligung (Art. 19 GSchG und Art. 26 KSchG). Der Gewässerschutzbereich A_u wird zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer erlassen und gehört zu den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 29 Abs. 1 Bst. a GSchV). In Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 1 und 2 GSchV wird die Erstellung von Anlagen in den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o wie folgt geregelt:

«¹ In den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen; nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten.

² Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.»

Im Kanton Bern ist das AWA die zuständige Behörde (Art. 27 KGV).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung tragen die Gesuchstellenden die Beweislast für die Erfüllung der Anforderungen zum Schutz der Gewässer. Sie müssen die dafür notwendigen Unterlagen, gegebenenfalls auch hydrogeologische Abklärungen, einreichen. Sofern mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist, wird eine Bewilligung für Anlagen und Tätigkeiten in den besonders gefährdeten Gebieten im Sinne von Art. 19 Abs. 2 GSchG grundsätzlich erteilt.⁴ Die «Kann-Bestimmung» in Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV ver-

⁴ Vgl. BGer 1C_460/2020 vom 30. März 2021, E. 4.2.1

mittelt keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Bewilligung zur baulichen Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels, welche eine Verminderung der Durchflussskapazität mit sich bringt. Vielmehr hat die Behörde das ihr zukommende Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Sie hat dabei den systematischen Zusammenhang sowie Sinn und Zweck der anzuwendenden Bestimmung zu beachten.⁵ Da der Verordnungsgeber die Erteilung von Bewilligungen zur Verminderung der Durchflussskapazität unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels ausdrücklich als Ausnahme bezeichnet hat und nach Massgabe des Zwecks, besonders gefährdete Gewässer zu schützen, ist eine zurückhaltende Anwendung der Norm naheliegend. Jedoch müssen für eine Beeinträchtigung der Durchflussskapazität im Gegensatz zu Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 1 GSchV keine wichtigen Gründe vorliegen. Dafür ist eine Interessenabwägung erforderlich, bei welcher die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflussskapazität die entgegenstehenden (Gewässerschutz-)Interessen überwiegen. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht ist vor allem zu berücksichtigen, wie gross die Verminderung der Durchflussskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10 Prozent tatsächlich ausfällt und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder lediglich ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen ist. Demgegenüber muss berücksichtigt werden, inwieweit die Verweigerung einer Bewilligung der Bauherrschaft eine sinnvolle, den übrigen (insbesondere raumplanerischen und umweltrechtlichen) Vorgaben entsprechende Nutzung ihres Grundeigentums erschweren würde.⁶

b) Im Baubewilligungsverfahren vor der Vorinstanz reichte die Beschwerdegegnerin den Bericht zu den Baugrunduntersuchungen der B._____ AG vom 6. Juli 2021 ein, im Rahmen welcher drei Sondierbohrungen und drei Kurzpumpversuche durchgeführt wurden. Die B._____ AG empfiehlt im Bericht als Ersatzmassnahme einen Sickerteppich mit einer Mächtigkeit von 0.20 m. Mit diesem werde die Beeinträchtigung der Durchflussskapazität auf weniger als 10 % reduziert. Weiter empfiehlt sie als zusätzliche Massnahme die Verwendung von Rundkies für die Gebäudehinterfüllung, um einen Aufstau im Zustrom zu verhindern. Dadurch könne das Wasser das Gebäude mit geringstmöglichem Widerstand umfliessen, was auf der gegenüberliegenden Seite den gegenteiligen Effekt (Absinken des Grundwasserspiegels im Abstrom) möglichst vermeiden solle. Die Berechnung wurde auf Grundlage des Falls 6 gemäss Merkblatt «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» des AWA erstellt.

Mit Eingabe vom 24. Februar 2022 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Vorinstanz ein Aushubkonzept und einen Bericht zur Beeinflussung der Grundwasserdurchflussskapazität (10%-Regel) der B._____ AG vom 22. Februar 2022 zu den Akten. Gemäss Aushubkonzept vom 19. Januar 2022 soll die Auftriebssicherung mit 294 Zugpfählen realisiert werden. In der neuen Berechnung der B._____ AG wurde der Nachweis der 10%-Regel gemäss Fall 5 nach Merkblatt «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» vorgenommen (Nachweis für eine Ausnahmegewilligung bei Bauten mit Tiefenfundation). Auch in dieser Berechnung kommt die B._____ AG zum Schluss, dass die Beeinträchtigung der Durchflussskapazität mit Ersatzmassnahmen auf weniger als 10 % reduziert wird. Als Ersatzmassnahmen werden ein Sickerteppich mit einer Mächtigkeit von 0.30 m und Verwendung von Rundkies für die Gebäudehinterfüllung bis mindestens auf Höhe des maximalen Grundwasserspiegels vorgesehen.

⁵ Vgl. BGer 1C_460/2020 vom 30. März 2021, E. 4.2.2

⁶ Vgl. BGer 1C_460/2020 vom 30. März 2021, E. 4.2.3

c) Mit Amtsbericht vom 27. April 2022 führt das AWA Folgendes aus:

- «1.5 Im vorliegenden Fall liegen das 2. Untergeschoss, der unterste Bereich des 1. Untergeschosses, die Anker sowie die Mikropfähle unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels. Die Spundwände dienen nur als temporärer Baugrubenabschluss.
- 1.6 Der Bericht «Beeinflussung der Grundwasserdurchflusskapazität (10%-Regel)» vom 22.02.2022 der Firma B. _____ AG, Bern, zeigt auf, dass mit den geplanten Massnahmen zur Erhaltung der natürlichen Strömungsverhältnisse (Kompensationsmassnahmen: 0.3 m mächtiger Sickerteppich unterhalb Bodenplatte, Rundkies als Hinterfüllmaterial Gebäude) die natürliche Durchflusskapazität des Grundwassers um weniger als 10 Prozent vermindert wird. Gestützt auf die eingereichten Projektunterlagen kann die erforderliche Ausnahmegewilligung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen erteilt werden.
- 1.7 Die Dimensionierung und Detailprojektierung der temporären Grundwasserabsenkung wurden vom AWA nicht überprüft.»

Bezüglich Grundwasserschutz beantragte das AWA die Aufnahme diverser Auflagen in den Bauentscheid, unter anderen, dass das Merkblatt «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» des AWA vom April 2013 und die im Kapitel 5 des Berichtes «Beeinflussung der Grundwasserdurchflusskapazität (10%-Regel)» vom 22. Februar 2022 der B. _____ AG vorgesehenen Massnahmen zur Erhaltung der natürlichen Strömungsverhältnisse des Grundwassers (Kompensationsmassnahmen: 0.3 m mächtiger Sickerteppich unterhalb Bodenplatte, Rundkies als Hinterfüllmaterial Gebäude) als integrierender Bestandteil des Amtsberichts gelten.

d) Die Vorinstanz führt in ihrem Gesamtbauentscheid vom 22. Februar 2023 aus, die «Kann-Bestimmung» in Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV bedeute, dass die Behörden die Voraussetzungen eingehend prüfe, eine Interessenabwägung vornehme und, wenn die Voraussetzungen für eine Bewilligung der Ermächtigung erfüllt sind, gestützt auf die Verwaltungsgrundsätze eine solche zu erteilen habe. Es handle sich vorliegend ausdrücklich nicht um eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG, welche lediglich im Einzelfall und bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen erteilt werden dürfe. Die Vorinstanz argumentiert, der Gewerbekomplex beinhalte unter anderem ein Autoverkaufsgeschäft, welches aus objektiven Gründen viel Platz für das Lagern und Ausstellen von Autos benötige. Es mache ästhetisch Sinn, Autoabstellplätze grundsätzlich unterirdisch zu platzieren. Die entgegenstehenden Interessen der Einsprechenden lägen in der Befürchtung von eintretenden Schäden. Öffentliche Interessen seien keine tangiert. Aufgrund der eingehenden Prüfung der Unterlagen, der Fachgutachten sowie der Beurteilung des AWA sowie der gemachten Auflagen an die Bauherrschaft sei die Vorinstanz überzeugt, dass die Befürchtungen der Einsprechenden nicht eintreten würden. Die Interessen der Bauherrschaft würden höher gewichtet.

e) Die Beschwerdeführerin bestreitet grundsätzlich nicht, dass die 10%-Regel eingehalten ist. Sie macht jedoch geltend, die Bauherrschaft habe keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG. Es sei keine genügende Interessenabwägung vorgenommen worden. Der Sachverhalt sei auch nicht genügend erstellt. Die Nutzung des vorgesehenen Gewerbekomplexes sei ausser auf den ebenfalls nicht belegten Einzug der A. _____ unbekannt. Die Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahmegewilligung würden nicht vorliegen. In ihren Schlussbemerkungen vom 11. August 2023 bringt die Beschwerdeführerin vor, infolge nach wie vor ungenügender Kenntnis der konkret geplanten Nutzung des Bauvorhabens könne keine Interessenabwägung vorgenommen werden. Damit sei nicht erstellt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gegeben seien.

f) In ihrer Stellungnahme vom 17. April 2023 äussert sich die Vorinstanz dahingehend, dass die Bauparzelle in der letzten Ortsplanungsrevision von einer ZPP zu einer Arbeitszone 2 umgezont worden sei, die Gemeinde strebe offenbar ein entsprechendes Wachstum an. Im Sinne der

haushälterischen Bodennutzung sei nachvollziehbar, dass beim Bau des Gewerbekomplexes Platz für mehrere Firmen geplant werde. Für die Interessen des Gewässerschutzes sei irrelevant, welche Firmen konkret künftig den Gewerbekomplex beziehen würden. Wenn die besonderen Verhältnisse gemäss Gewässerschutzverordnung vorliegen würden, sei das grundsätzliche Verbot nicht durchzusetzen. Die Beschwerdeführerin bringe keine weiteren Gewässerschutzinteressen vor, welche dem Vorhaben ausdrücklich gegenüberstehen würden. Wichtig seien hingegen die öffentlichen Interessen an einer haushälterischen Bodennutzung der Parzelle in der Arbeitszone A2.

g) Im vorliegenden Beschwerdeverfahren reichte das AWA die Stellungnahme vom 19. April 2023 ein. Das AWA führt Folgendes aus:

«Gemäss dem «Bericht zur Beeinflussung der Grundwasserdurchflusskapazität (10%-Regel)» der B._____ AG vom 22. Februar 2022 wird die Durchflusskapazität des Grundwassers aufgrund der Einbauten (Untergeschoss + Pfähle) unter Berücksichtigung von Ersatzmassnahmen (Sickerteppich aus Rundkies mit einer Mächtigkeit von 0.3 m) um weniger als 10 % reduziert. Als zusätzliche Ersatzmassnahme wird im genannten Bericht zudem für die Gebäudehinterfüllung ein Rundkies mit mindestens auf Höhe des maximalen Grundwasserspiegels angeordnet. Eine interne überschlägige Berechnung des Amtes für Wasser und Abfall (AWA) im Rahmen des Baubewilligungsprozesses hat ergeben, dass durch diese beiden Ersatzmassnahmen (Sickerteppich, gut durchlässige Hinterfüllung) eine vollständige Kompensation der Durchflusskapazität stattfindet. Daher hat das AWA in Anwendung von Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV die Ausnahmegewilligung für das Vorhaben im Gewässerschutzbereich A_u in seinem Amtsbericht AWA Nr. 263289 vom 27. April 2022 erteilt.»

Weiter bringt das AWA in seiner Stellungnahme vom 19. April 2023 vor, es läge kein Tatbestand vor, welcher der Erteilung der Ausnahmegewilligung entgegenstehen würde. Folgende Punkte hat das AWA dabei in Erwägung gezogen:

- «1. Im weiten Umkreis zum Bauvorhaben sind keine Grundwasserschutzzonen/Trinkwasserfassungen vorhanden. Im dicht überbauten Gebiet lassen sich auch künftig keine neuen Trinkwasserfassungen realisieren.
2. Infolge des von Süd nach Nord abfallenden bestehenden Terrainverlaufes binden im Süden knapp zwei Geschosse (1. und 2. Untergeschoss) unter Terrain ein, wohingegen im Norden nur ein Geschoss (2. Untergeschoss) unter Terrain liegt. Eine Verweigerung des 2. Untergeschosses würde damit im nördlichen Baubereich faktisch zu einem Verbot eines Untergeschosses führen. In vergleichbaren hydrogeologischen Situationen sind in den letzten Jahren Baugesuche mit einem Untergeschoss in Gemeinden mit geringem Flurabstand von Seiten AWA bewilligt worden, was im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ist.
3. Die projektierten Pfähle tauchen unter den mittleren Grundwasserspiegel ein. Sie sind infolge des terrainnahen maximalen Grundwasserspiegels als Zugpfähle gegen Auftrieb konzipiert. Als Alternative zur Auftriebssicherung des Bauwerkes steht die Erhöhung des Eigengewichtes des Bauwerkes zur Verfügung, also beispielsweise über eine verstärkte («dickere») Bodenplatte. Eine solche verstärkte Bodenplatte würde aber auch einen verstärkten Eingriff in den Grundwasserleiter bedingen, da die Aushub- bzw. Fundationskote infolge der verstärkten Bodenplatte tiefergelegt werden müsste. Die Pfähle sind somit bautechnisch erforderlich und ein Ersatz der Pfähle über eine verstärkte Bodenplatte wäre infolge der tieferen Fundationskote aus Sicht Gewässerschutz keine Optimierung.
4. Hinsichtlich Ersatzmassnahmen würde rein rechnerisch der unter der Bodenplatte vorgesehene Sickerteppich bereits ausreichen, um die Durchflusskapazität durch die Neubaute um weniger als 10 % zu reduzieren. Als zusätzliche Ersatzmassnahme wird im Bericht der B._____ AG vom 22. Februar 2022 zudem für die Gebäudehinterfüllung ein Rundkies bis mindestens auf Höhe des maximalen Grundwasserspiegels angeordnet. Durch diese zusätzliche Ersatzmassnahme findet eine Optimierung des Bauvorhabens hinsichtlich Gewässerschutz statt: Basierend auf unseren Berechnungen und den

Angaben aus den Baugesuchsunterlagen, erfolgt eine vollständige Kompensation der Durchflusskapazität des Grundwassers dank der beiden Ersatzmassnahmen (Sickerteppich, gut durchlässige Hinterfüllung).

5. Das AWA hat in seinem Amtsbericht AWA Nr. 263289 vom 27. April 2022 die Einhaltung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich Durchflusskapazität durch Überwachung und geeignete Vorkehrungen während der Bauausführung verlangt, namentlich:
- Sämtliche Arbeiten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen müssen von einer hydrogeologisch kompetenten Fachperson begleitet, überwacht und dokumentiert werden.
 - Im Zusammenhang mit einer temporären Grundwasserabsenkung sind die Grundwasserstände innerhalb und ausserhalb der Baugrube in Grundwassermessstellen vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten zu überwachen, d.h. in geeigneten zeitlichen Abständen einzumessen und in m.ü.M. zu protokollieren. Die Grundwassermessstellen ausserhalb der Baugrube sind über das gesamte Bauareal zu verteilen.
 - Allfällige konzessionierte und/oder private Wasserfassungen, die sich im Einflussbereich der geplanten Grundwasserabsenkung befinden, sind in die hydrogeologischen Überwachungsarbeiten einzubeziehen.
 - Nach Abschluss der Wasserhaltungsmassnahmen müssen sämtliche Spundwände rückgezogen werden.
 - Die Funktionalität der Grundwasser-Umströmungsmassnahmen (Kompensationsmassnahmen) ist mit adäquaten Mitteln langfristig sicherzustellen (z.B. mittels Geotextilien).
 - Spätestens 3 Monate nach Abschluss der temporären Grundwasserabsenkung / Spezialtiefbauarbeiten ist der Gemeinde sowie dem AWA (Fachbereich Grundwasser und Altlasten) ein Schlussbericht einzureichen. Dieser muss enthalten:
 - Aufzeichnung der abgepumpten Grundwassermenge,
 - Resultate der Grundwasserspiegelmessungen,
 - Resultate der protokollierten pH-Wert-Messungen, Vollzugsmeldung über den korrekten Rückbau sämtlicher Bauwerke und Fassungsanlagen, die für die temporäre Grundwasserabsenkung erstellt wurden,
 - Dokumentation (Pläne und Beschrieb) der eingebauten Massnahmen zur Erhaltung der natürlichen Strömungsverhältnisse (Kompensationsmassnahmen), Dokumentation betreffend Überwachung der Ankerarbeiten (Protokollierung der Injektionsmengen pro Anker).»

h) Das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u wird durch die Gewässerschutzgesetzgebung geschützt, indem die flächendeckende Sorgfaltspflicht zur Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf die Gewässer, das Verunreinigungsverbot und die Bestimmungen zur quantitativen Erhaltung der Grundwasservorkommen. Wie das AWA zutreffend ausführt, ist in der Umgebung keine Grundwasserschutzzone vorhanden.

Wie das AWA in seiner Stellungnahme vom 19. April 2023 ausführt, hat es eigene Berechnungen angestellt. Bei Ausführung der Bauarbeiten mit den beiden Ersatzmassnahmen Sickerteppich aus Rundkies unter der Bodenplatte sowie mit der Hinterfüllung mit Rundkies findet eine vollständige Kompensation der Einschränkung der Durchflusskapazität durch das Bauwerk statt. Bereits mit Ausführung nur mit einem Sickerteppich werde die Durchflusskapazität um weniger als 10 % reduziert. Mit der zusätzlichen Ersatzmassnahme der Hinterfüllung beträgt die Verminderung der Durchflusskapazität somit 0 %. Weiter hat das AWA die Beschwerdegegnerin dazu verpflichtet, die Auflagen gemäss Amtsbericht vom 27. April 2022 resp. Stellungnahme vom 19. April 2023 zu erfüllen. Diese Auflagen beinhalten die Verpflichtung zur Begleitung der Arbeiten durch eine hydrogeologische Fachperson und weitere regelmässige Überwachungs- und Rapportierungspflichten.

Faktisch wird es somit aufgrund der Baute zu keiner Verringerung der Durchflusskapazität kommen. Damit werden die Interessen des Grundwassers nicht beeinträchtigt, was ein gewichtiges Argument in der Interessenabwägung darstellt. Es sprechen aber auch weitere gewichtige Argumente der Bauherrschaft für die Erteilung der Ausnahmegewilligung.

Die Bauparzelle liegt in der Bauzone und ist der Bauklasse IVc zugeordnet. Der Zweck eines Grundstücks in der Bauzone ist dessen Bebauung. Die Grundeigentümerin hat grundsätzlich auch den Anspruch, ihre Parzelle im nach den Baupolizeivorschriften zulässigen Masse zu bebauen. Die Bauparzelle liegt etwa in der Mitte eines als Arbeitszone 2 eingestuften Gebietes und ist umgeben von bebauten Parzellen. Das Freihalten dieser Parzelle wäre raumplanerisch nicht sinnvoll. Würde der Beschwerdegegnerin das Bebauen ihrer Parzelle in der Bauzone verweigert, würde dies eine Einschränkung der Eigentumsgarantie darstellen (Art. 26 BV⁷ und Art. 24 KV⁸).

In der Arbeitszone A2 sind gemäss Art. 33 GBR alle Arbeitsaktivitäten, Verkaufsläden und Gastgewerbebetriebe zulässig. Das GBR kennt keine Einschränkung der Untergeschosse. Untergeschosse werden gemäss Art. 60 Abs. 2 GBR durch die unterirdische Geschossflächenziffer (GFZ_u) erfasst, die frei ist, wenn das GBR nichts anderes erwähnt. Für die Arbeitszone A2 kennt das GBR keine GFZ_u. Folglich ist es der Beschwerdegegnerin erlaubt, mehrere Untergeschosse vorzusehen. Aus den Längsschnitten A-A und C-C ist ersichtlich, dass das gewachsene Terrain von Südost in Richtung Nordwest entlang der Längsausrichtung des geplanten Gebäudes um rund 4.50 m abfällt. Ein Verbot, unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels zu bauen, würde faktisch dem Verbot zur Erstellung eines oder mehreren Untergeschossen entsprechen. Einerseits würde dies zu einer gewichtigen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Beschwerdeführerin führen, unabhängig davon, wofür die Untergeschossflächen genutzt werden. Andererseits ist es auch raumplanerisch sinnvoll, im Sinne einer effizienten Raumnutzung vorliegend Untergeschosse zu realisieren, anstatt anderenorts zusätzliche Bodenfläche zu bebauen. Zudem bringt das AWA in seiner Stellungnahme vom 19. April 2023 vor, in vergleichbaren hydrogeologischen Situationen seien in den letzten Jahren Baugesuche mit einem Untergeschoss in Gemeinden mit geringem Flurabstand von Seiten AWA bewilligt worden. Die vorgesehenen Pfähle seien zudem auch weniger invasiv als eine andere Auftriebssicherung wie eine dickere Bodenplatte. Für die BVD besteht kein Anlass, von dieser fachlichen Einschätzung abzuweichen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrem Baugesuch die Erstellung eines Gewerbekomplexes, welcher im Erdgeschoss und Zwischengeschoss einen Showroom beinhaltet. Im 1. Untergeschoss beantragt die Beschwerdegegnerin zudem die Erstellung von Parkflächen als Lager. Nach Angaben der Beschwerdegegnerin soll das A. _____ einen Teil der Fläche mieten. Die Beschwerdegegnerin ist nicht verpflichtet, die schlussendliche Nutzung bereits im Zeitpunkt des Baugesuches zu belegen. Bei zukünftigen Mieterausbauten oder Nutzungsänderungen sind jeweils zusätzliche Bewilligungen einzuholen. Für die Interessenabwägung ist auch nicht entscheidend, wofür die Flächen im Untergeschoss – und auch die übrigen Flächen – genutzt werden. Die Beschwerdeführerin ist berechtigt, aufgrund finanzieller Interessen auf der Bauparzelle ein Gebäude im Rahmen des baurechtlich Zugelassenen zu erstellen. Die Interessenabwägung kann vorliegend auch ohne Kenntnis der dereinstigen Nutzung vorgenommen werden.

Die BVD sieht keinen Anlass, von der überzeugenden fachlichen Einschätzung des AWA abzuweichen. Da die Durchflusskapazität nach Realisierung der Ersatzmassnahmen gar nicht eingeschränkt ist und auch sonst keine Nachteile in Bezug auf den Gewässerschutz vorhersehbar sind, überwiegen die Interessen der Beschwerdegegnerin am Erhalt der Ausnahmegewilligung.

⁷ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁸ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

4. Nachteilige Auswirkungen auf Nachbarparzelle

a) Die Beschwerdeführerin befürchtet die Überflutung ihrer eigenen Parzelle und damit die Beschädigung von Gebäude und Anlage. Zudem bestehe die Befürchtung, dass durch das Bauvorhaben aufgestautes Grundwasser die Rückgabe des durch die Beschwerdeführerin zu Heizzwecken genutzten Grundwassers auf Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. J._____ stark stören oder gar verunmöglichen könnte.

b) In seiner Stellungnahme vom 19. April 2023 macht das AWA Ausführungen zur befürchteten Störung oder Verhinderung der Rückgabe des durch die Beschwerdeführerin genutzten Grundwassers. Das Fachbüro B._____ AG habe im Jahre 2015 die Abklärungen zur Grundwasserrückgabe der Beschwerdeführerin getätigt und sei nun auch beim vorliegenden Bauprojekt für die hydrogeologischen Belange zuständig. Die B._____ AG sei somit bestens mit der Situation betraut und habe in ihrem Bericht zur Baugrunduntersuchung bezüglich des vorliegenden Bauprojekts vom 6. Juli 2021 auch darauf hingewiesen. Das Fachbüro sei für die Ausarbeitung in hydrogeologischer Hinsicht verantwortlich, so dass keine negativen Auswirkungen auf Nachbarparzellen zu befürchten seien. Entsprechend würden die beiden im Endzustand vorgesehenen Ersatzmassnahmen vorgeschrieben, welche eine vollständige Kompensation der Durchflussskapazität des Grundwassers zur Folge hätten. Die stärkste Abriegelung des Grundwassers finde im Bauzustand infolge der temporären Spundwände statt. Um auch in dieser Phase nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, werde ausserhalb der Baugrube entlang der Spundwand ein Sickergraben aus gut durchlässigem Rundkies empfohlen. So könne ein Rückstau im Zustrom resp. eine Grundwasserabsenkung im Abstrom vermieden werden. Das AWA haltet die Realisierung der Befürchtung der Beschwerdeführerin daher als sehr unwahrscheinlich.

Bezüglich der Befürchtung der Flutung der Parzelle der Beschwerdeführerin weist das AWA in seiner Stellungnahme vom 19. April 2023 auf die vollständige Kompensation der Durchflussskapazität des Grundwassers durch die Realisierung der Ersatzmassnahmen hin. Diese Massnahmen würden dazu dienen, negative Auswirkungen in hydrogeologischer Hinsicht auf die Nachbarschaft infolge des Neubaus zu verhindern.

c) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 BauG). Die Bauherren sind verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten und die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (vgl. Art. 57 BauV). Darunter sind jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, die aufgrund der Zweckbestimmung erforderlich sind. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen kann das Befolgen dieser Regeln im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Es wäre unverhältnismässig, wenn alle diesbezüglichen Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und gelöst werden müssten, zumal das Projektierungsverfahren im Zeitpunkt der Baueingabe zumeist noch nicht sehr weit fortgeschritten ist. Die Behörde kann aber weitere Unterlagen und Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen verlangen (Art. 15 Abs. 1 BewD).

Das AWA prüft im Rahmen der Erteilung der Gewässerschutzbewilligung für eine Grundwasserabsenkung im Grundsatz ausschliesslich Aspekte des Grundwasserschutzes. Dazu gehört die im Vorfeld zu klärende Frage, ob Einbauten ins Grundwasser am betreffenden Ort zulässig sind. Weiter beurteilt das AWA allfällige Umströmungshilfen sowie verschiedene Aspekte zum Schutz des Grundwassers bei Grundwasserabsenkungen wie beispielsweise die Art der Absenkung, die Art der Ableitung oder Rückversickerung, der Umgang mit verschmutztem Baustellenabwasser

etc. Das AWA prüft jedoch nicht die Bausicherheit resp. die Auswirkung auf andere Bauten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft.

d) In den Auflagen des Amtsberichts Wasser und Abfall vom 27. April 2022 nimmt das AWA das Merkblatt «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» als integrierender Bestandteil des Amtsberichts auf. Die darin enthaltenen Auflagen, welche für den Gewässerschutzbereich A_u gelten, müssen bei der Realisierung von Bauten und Anlagen in diesem Bereich eingehalten werden. So muss die Planung und Ausführung sämtlicher Arbeiten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen von einer hydrogeologisch kompetenten Fachperson begleitet und überwacht werden. Weiter dürfen durch die im Grundwasser verbleibenden Bauteile weder ein Aufstau noch wesentliche Veränderungen der natürlichen Strömungsverhältnisse entstehen, was wenn nötig mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen ist.

Mit diesen Auflagen wird sichergestellt, dass bei deren Berücksichtigung davon ausgegangen werden kann, dass nicht mit Schäden zu rechnen ist. Das AWA hat sich ausführlich zur vorgesehenen Vorgehensweise während der Bauphase und auch zur Situation nach Fertigstellung der Baute geäußert und stimmt den Vorgaben der B. _____ AG zu. Sollte es bei der Ausführung trotzdem zu Schäden auf Nachbargrundstücken kommen, handelt es sich dabei um zivilrechtliche Fragen, welche auf dem zivilrechtlichen Rechtsweg durchgesetzt werden müssen. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

5. Zusammenfassung, Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin zu Recht bewilligt hat und auch die Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich A_u zu Recht erteilt wurde. Die Beschwerde wird abgewiesen.

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 CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁹).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder WettSchlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht Parteikosten im Umfang von CHF 7210.50 (Honorar CHF 6500.00, Auslagen CHF 195.00, Mehrwertsteuer CHF 515.50) geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁰ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹¹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Bedeutung der Streitsa-

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹¹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

che ist zwar als überdurchschnittlich, die Schwierigkeit des Prozesses aber als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 5000.00 als angemessen. Die Auslagen in der Höhe von CHF 195.00 sind nicht zu beanstanden. Weiter ist die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig¹² 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 Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹³ Angemessen sind daher Parteikosten in der Höhe von CHF 5195.00 (Honorar CHF 5000.00, Auslagen CHF 195.00). Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von CHF 5195.00 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 22. Februar 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auf-erlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 5195.00 zu ersetzen.

¹² Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

¹³ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per E-Mail
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, im Haus
- Einwohnergemeinde Köniz, Gemeindeverwaltung, 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.