

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2015/15

Bern, 29. Mai 2015

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

B. _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1



C. _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Unterseen, Gemeindeverwaltung, Obere Gasse 2,
3800 Unterseen

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800
Interlaken

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Unterseen vom 30. Januar
2015 (Verfahren-Nr. 2008-0040; Nutzung Gebäude I. _____)

I. Sachverhalt

1. Im Jahr 2008 bewilligte der Regierungsstatthalter von Interlaken (heute Interlaken-Oberhasli) auf dem Grundstück Unterseen Gbbl. Nr. D._____ eine Gewerbehalle mit drei Wohnungen. Die Parzelle liegt in der Überbauungsordnung (ÜO) I._____ und ist im Eigentum der Gemeinde. Das Gewerbegebäude ist in zwei Baurechte aufgeteilt, die der B._____ (GmbH) gehören (Unterseen Gbbl. Nr. E._____ und F._____ BR). Auf dem Baurechtsgrundstück Nr. F._____ hat die C._____ (GmbH) ein Unterbaurecht erworben (Unterseen Gbbl. Nr. G._____ BR). Die Eigentümerinnen nutzen die Gewerbehalle teils selber, teils vermieten sie Räume an Dritte. Die BVE und das Verwaltungsgericht haben sich bereits verschiedentlich mit Nutzungen in diesem Gewerbegebäude beschäftigt (Pfingstgemeinderaum¹, Kleinbrauerei², Carrosseriewerkstatt³).

2. Seit dem Jahr 2012 gelangte Herr H._____, zuerst im Namen der Interessengemeinschaft I._____, später als Organ der A._____ (AG), mit mehreren Eingaben an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli sowie an die Gemeinde. Er rügte insbesondere zonenwidrige Veranstaltungen der Pfingstgemeinde im Gewerbegebäude I._____, unbewilligte Nutzungen durch Drittfirmen sowie die Beanspruchung der Strasse für Güterumschlag. Ausserdem wies er auf eine zusätzliche, unbewilligte Wohnung hin. Aus der längeren und umfangreichen Vorgeschichte sind folgende Eckpunkte erwähnenswert:

Am 17. August 2012 reichte die IGEL eine erste, als "Aufsichtsbeschwerde" bezeichnete Anzeige beim Regierungsstatthalter ein, der diese zur Beantwortung an die Gemeinde weiterleitete. Die Gemeinde erliess am 25. September 2012 eine Feststellungsverfügung, in der sie auf die laufenden Nutzungsabklärungen verwies. Am 23. September 2012 gelangte die IGEL erneut an den Regierungsstatthalter, der diese Eingabe als aufsichtsrechtliche Anzeige entgegennahm. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2012 hielt er fest, aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 2. Juli 2012 (betreffend Pfingstgemeinderaum) sei klar, dass wohl auch zahlreiche, teilweise rechtskräftig bewilligte

¹ RA Nr. 110/2011/45, VGE 2011/339 vom 02.07.2012

² RA Nr. 110/2014/17, VGE 2014/139 vom 14.10.2014 / RA Nr. 110/2014/146

³ RA Nr. 110/2014/52

Betriebe in der Gewerbezone I. _____ zonenwidrig seien. Es sei Sache der Gemeinde, die Abklärungen zu treffen und zu entscheiden, wie mit der hohen Zahl an zonenwidrigen Betrieben und Nutzungen umgegangen werden solle. Im Vordergrund stehe eine Änderung der Überbauungsordnung. Die Baupolizeibehörde werde auch den Vorwurf zum Güterumschlag auf öffentlichem Terrain überprüfen. Es bestünden keine Hinweise, dass die Gemeinde ihre Aufgabe als Baupolizeibehörde nicht wahrnehme, weshalb von aufsichtsrechtlichen Massnahmen abgesehen werde.⁴

3. Am 24. Oktober 2012 reichte Herr H. _____, nunmehr im Namen der Beschwerdeführerin, bei der Baukommission der Gemeinde eine baupolizeiliche Anzeige gegen die B. _____ ein. Die A. _____ machte geltend, dass die Pfingstgemeinde trotz rechtskräftigem Bauabschlag im Gebäude I. _____ Veranstaltungen durchführe. Zudem ersuchte sie die Mitglieder der Baukommission, die auch Mitglieder der Pfingstgemeinde seien, wegen Befangenheit in den Ausstand zu treten. In der Folge sandte die A. _____ der Gemeinde mehrere Mahnungen. Mit Schreiben vom 18. Januar 2013 erklärte die Gemeinde, die angezeigten Sachverhalte und Nutzungen würden überprüft.

4. Am 13. April 2014 reichte die Beschwerdeführerin die "2. Aufsichtsbeschwerde" betreffend Gebäude I. _____ beim Gemeinderat Unterseen ein und verlangte innert 30 Tagen eine Stellungnahme. Sie rügte folgende Verstösse gegen die ÜO und Baubewilligung: 1. zonenwidrige Raumvermietungen an die Pfingstmission, 2. blockierte Strassen durch Güterumschlag auf den öffentlichen Strassen, 3. illegale Ein- und Ausfahrten und Güterumschlag auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes, 4. nicht erstellte Grünflächen und Nutzung der Flächen als Parkplatz und zu Lagerzwecken, 5. Abänderung der Anzahl und Lage der Parkplätze, 6. noch nicht fertiggestellte Umgebungsgestaltung, 7. fehlende Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder, 8. fehlende Markierung der sechs Behindertenparkplätze, 9. unbewilligter Einbau einer vierten Wohnung, 10. unklare Versickerung des Dachwassers und Vermutung, dass es an mehreren Stellen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Die Beschwerdeführerin verlangte eine Stellungnahme innert 30 Tagen. Die Gemeinde leitete die "Aufsichtsbeschwerde" am 30.

⁴ Vorakten des Regierungsstatthalteramtes, blaues Mäppli "Korrespondenzen" und Akten aufun 7/2012

April 2014 an das Regierungsstatthalteramt weiter. Der Regierungsstatthalter erklärte, dass ausschliesslich baupolizeiliche Sachverhalte beanstandet würden, für deren Behandlung die Gemeinde als Baupolizei zuständig sei. Am 28. Juli 2014 forderte er die Gemeinde auf, innert drei Monaten die Nutzungen im I._____ auf ihre Konformität mit der ÜO I._____ zu überprüfen und die Ergebnisse gegenüber den Betroffenen und der A._____ als Anzeigerin mittels Verfügung zu eröffnen und gegebenenfalls die erforderlichen Massnahmen zu verfügen.⁵

5. Am 4. Juni 2014 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Änderung von Art. 7 der Überbauungsvorschriften. In dieser Gewerbezone sind nun Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zonenkonform. Im September 2014 reichten die B._____ und die C._____ je ein Baugesuch für Nutzungsänderungen ein (Nutzung der Säle und des Mehrzweckraums für Anlässe jeglicher Art, Nutzung von Räumen als Büro und für Schulungen, Sitzungen etc.).⁶ Die Beschwerdeführerin reichte dagegen Einsprachen ein. Diese Baubewilligungsverfahren sind zurzeit beim Regierungsstatthalteramt hängig.

6. Der Gemeinderat nahm am 31. Oktober 2014 zur "2. Aufsichtsbeschwerde" der Beschwerdeführerin Stellung und teilte ihr die Ergebnisse der Baukontrollen mit.⁷ Zusammenfassend hielt er fest, es gebe Abweichungen bei den Fassaden und Grundrissen, die Grundstückentwässerung weise Mängel auf, die Markierung der Behindertenparkplätze fehle und für den Holz- und Treppenbaubetrieb Blatter fehle die Anlagegenehmigung. Die Nutzungsüberprüfung im südlichen Teil des Perimeters habe keine fehlerhaften Nutzungen zum Vorschein gebracht. In Zusammenhang mit einer Saalvermietung habe die Gemeinde Strafanzeige eingereicht. Im Weiteren verwies er auf die hängigen Beschwerdeverfahren betreffend Baugesuche von zwei eingemieteten Unternehmen und betreffend Aufhebung des Lastwagenverbotes auf der M._____ -strasse.

⁵ Alle in Vorakten des Regierungsstatthalteramtes, blaues Mäppli "Korrespondenzen"

⁶ Baugesuch der Crea-Glass vom 19.09.2014, bbew 243/2014; Baugesuch der C._____ (GmbH) vom 28.10.2014, bbew 244/2014

⁷ Vorakten des Regierungsstatthalteramtes, blaues Mäppli "Korrespondenzen", pag. 23

7. Am 11. November 2014 erliess die Gemeinde je eine Wiederherstellungsverfügung gegen die B._____ und die C._____.⁸ Sie forderte die beiden Unternehmen u.a. auf, die unbewilligten Grundriss- und Fassadenänderungen zurückzubauen und die sechs Behindertenparkplätze zu markieren. Weiter verbot sie, auf den Parkplätzen und Grünflächen Mulden und Materialien zu lagern. Gleichzeitig gab sie ihnen Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Die beiden Unternehmen ergänzten ihre bereits eingereichten Baugesuche mit einem nachträglichen Baugesuch für Fassaden- und Grundrissänderungen. Am 8. Dezember 2014 erliess die Gemeinde eine Wiederherstellungsverfügung gegen die Firma Albert Blatter, Holz- und Treppenbau.⁹ Die Beschwerdeführerin gelangte am 19. November 2014 erneut an die Gemeinde und brachte vor, mit den Wiederherstellungsverfügungen würden nicht die von ihr beanstandeten ÜO-widrigen Zustände behoben, sondern andere Sachverhalte geregelt. Sie bat um Erlass einer Verfügung auch zu den übrigen gerügten Punkten. Die Gemeinde verwies auf die laufenden Abklärungen. Am 26. Dezember 2014 ersuchte die Beschwerdeführerin den Regierungsstatthalter, die Gemeinde zu einer Verfügung aufzufordern.¹⁰ Mit Schreiben vom 6. Januar 2015 forderte der Regierungsstatthalter die Gemeinde auf, bis am 30. Januar 2015 eine Verfügung zu allen Punkten der Anzeige vom 13. April 2014 zu erlassen.

8. Am 30. Januar 2015 erliess die Gemeinde gegenüber der Beschwerdeführerin die verlangte Verfügung. Sie hielt fest, dass in Bezug auf die Nutzungen keine weiteren Verfehlungen bekannt seien und deshalb keine weiteren Schritte unternommen würden (Ziffer 1), dass die Ein- und Ausfahrten auf allen Seiten des Gebäudes rechtskräftig bewilligt seien, wie auch das Verwaltungsgericht im Beschwerdefall zur Kleinbrauerei festgehalten habe. Sie werde keine Massnahmen anordnen bis der Entscheid betreffend Kleinbrauerei rechtskräftig werde (Ziffer 2 und 3). Inzwischen seien keine Mulden, Material oder Fahrzeuge mehr auf den Grünflächen abgestellt. In Zusammenhang mit den nachträglichen Baugesuchen der B._____ und C._____ habe sie aber festgestellt, dass die Grünflächen nicht dem bewilligten Zustand entsprächen. Durch die beantragte Nutzungsänderung seien die Abstellplätze betroffen. Die nötigen Korrekturen müssten deshalb in den pendenten Baubewilligungsverfahren vorgenommen werden (Ziffer 4). Zu

⁸ Vorakten der Gemeinde "Baubewilligungskontrolle 40/2008", pag. 494 und 497

⁹ Vorakten der Gemeinde "Baubewilligungskontrolle 40/2008", pag. 510 (Dokument unvollständig)

¹⁰ Vorakten der Gemeinde "Baubewilligungskontrolle 40/2008", pag. 499 und 511

der Anzahl und Lage der Parkplätze und der Markierung der Behindertenparkplätze hielt sie fest, die Behandlung der Parkplatzsituation erfolge in Zusammenhang mit den erwähnten Baugesuchen der B._____ und C._____. Die Planunterlagen müssten noch angepasst werden, die Wiederherstellungsmassnahmen zu den Behindertenparkplätzen seien durch die nachträglichen Baugesuche sistiert (Ziffer 5 und 8). Die Umgebung auf der Seite M._____ -strasse müsse in Zusammenhang mit der noch anstehenden Sanierung der Strasse fertiggestellt werden. Die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung des Grünflächenanteils würden in den Baubewilligungsverfahren definiert (Ziffer 6). Fahrrad- und Motorradabstellplätze seien weder in der Baubewilligung vom 9. Oktober 2008 noch in den nachfolgenden Änderungen thematisiert worden. Die erforderlichen Abstellplätze für die Nutzungsänderungen würden in den beiden Baubewilligungsverfahren beurteilt (Ziffer 7). Bei der Begehung vom 8. Februar 2013 sei keine weitere Wohnung festgestellt worden. Bei einer allfälligen Verfehlung wären Wiederherstellungsmassnahmen in die betreffenden Bauentscheide aufzunehmen (Ziffer 9). Zur Versickerung des Dachwassers hielt sie fest, es seien weitere Abklärungen mit dem Amt für Wasser und Abfall (AWA) erforderlich. Die Bauherrschaft habe noch Gelegenheit zur Stellungnahme, anschliessend werde über eine allfällige Wiederherstellungsverfügung und die entsprechenden Massnahmen entschieden (Ziffer 10).

9. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 15. Februar 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt, dass die Gemeinde bezüglich des Verstosses gegen die Nutzung (Ziffer 1) ein Strafverfahren einzuleiten und die widerrechtlichen Gewinne einzuziehen habe. Auf der Strasse I._____ sei ein Halte- und Umladeverbot durchzusetzen. Gebäudeintern seien Möglichkeiten zu schaffen für die Anlieferung auf dem eigenen Gelände (Ziffer 2). Die illegalen Anlieferungen an den anderen Gebäudeseiten seien zu verbieten (Ziffer 3). In Bezug auf den Grünflächenanteil, die Anzahl Parkplätze und deren Lage, die Umgebungsgestaltung, die Fahrrad- und Motorfahrradabstellplätze und die Behindertenparkplätze sowie die Versickerung des Dachwassers sei die Gemeinde Unterseen zu einer Verfügung aufzufordern. Weiter verweist die Beschwerdeführerin auf eine vierte, bewohnte und eine weitere vollausgebaute Wohnung, die anlässlich des Augenscheins mit dem Regierungsstatthalteramt festgestellt worden seien. Sie beantragt,

es sei ein Strafverfahren mit Rückforderung der widerrechtlichen Gewinne sowie ein bau- und mietrechtliches Wiederherstellungsverfahren einzuleiten.

10. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹¹, beteiligte die Grundeigentümerinnen (Baurechtsnehmerinnen) von Amtes wegen am Verfahren, eröffnete ihnen die angefochtene Verfügung und gab ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. Das Rechtsamt führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die Baubewilligungsakten der hängigen Baugesuche bbew 243/2014 und bbew 244/2014 ein. Es vervollständigte die Akten mit Kopien des Kanalisationsplanes, den es beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) einsah.

11. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 27. März 2015, die Beschwerde sei abzuweisen. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli nimmt mit Eingabe vom 20. März 2015 ausführlich Stellung, ohne einen Antrag zu stellen. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 haben sich nicht vernehmen lassen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Die als "2. Aufsichtsbeschwerde" bezeichnete Eingabe der Beschwerdeführerin ist in der Sache eine baupolizeiliche Anzeige, weshalb sie der Regierungsstatthalter zu Recht an die Gemeinde zur Erledigung weitergeleitet hat. In der angefochtenen Verfügung sind Begründung und Entscheid nicht getrennt, es fehlt ein eigentliches Dispositiv. Dennoch handelt es sich nicht lediglich um eine Stellungnahme. Die Gemeinde hat entschieden, dass sie in Bezug auf die gerügte Nutzung, die Anlieferung, Ein- und Ausfahrten keine

¹¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

baupolizeilichen Massnahmen anordnet. In Bezug auf die Grünflächen, die Parkplätze, die Behindertenparkplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder, die Umgebungsgestaltung räumt die Gemeinde Mängel ein, verweist aber darauf, dass dies in den beim Regierungsstatthalteramt hängigen Baubewilligungsverfahren für die Nutzungsänderungen zu regeln sei. In Bezug auf die Versickerung verweist die Gemeinde auf weitere Abklärungen und den noch ausstehenden Entscheid, ob Wiederherstellungsmassnahmen angeordnet würden. Der Entscheid der Gemeinde lautet damit, dass sie – mit Ausnahme des Verfahrens betreffend Versickerung – vorläufig keine Wiederherstellungsmassnahmen anordnet. Die angefochtene Verfügung stellt eine baupolizeiliche Verfügung nach Art. 45 ff. BauG¹² dar und ist somit ein zulässiges Anfechtungsobjekt.

b) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die Beschwerdeführerin kann als Anzeigerin Parteistellung beanspruchen, sofern sie durch die gerügten Sachverhalte in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG und Art. 12 VRPG¹³). Die Beschwerdeführerin ist als benachbarter Betrieb durch die baurechtswidrigen Zustände betroffen, durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. Ob dies auch für alle Rügen und Anträge gilt, ist in den nachstehenden Erwägungen zu prüfen.

2. Allgemeines zum baupolizeilichen Verfahren

a) Einige Rügen der Beschwerdeführerin zielen auf die längst rechtskräftige Baubewilligung für das Gewerbegebäude, die bekanntlich teilweise in Widerspruch zur ÜO I. _____ steht.¹⁴ Die Beschwerdeführerin geht offenbar davon aus, dass im Wiederherstellungsverfahren nach Art. 45 ff. BauG beim Gebäude auch ein ÜO-konformer Zustand hergestellt werden kann. Dies ist nicht der Fall, müsste doch vorliegend das Gebäude dafür wesentlich verändert werden, was ein neues Baugesuch voraussetzen

¹² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

¹³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁴ Vgl. BDE vom 1. Mai 2014, RA Nr. 110/2014/17 (Kleinbrauerei), bestätigt durch VGE 2014/139 vom 14. Oktober 2014

würde. Die Baupolizeibehörde überprüft die rechtmässige Ausführung eines Bauvorhabens. 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 die erforderlichen vorsorglichen und definitiven Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Auch die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen, gehören zur Aufgabe der Baupolizeibehörde (vgl. Art. 45 und 46 BauG, Art. 47 BewD¹⁵). Mit der Wiederherstellungsverfügung kann auch die erstmalige Herstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden.¹⁶

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist demnach die Frage, ob die Gemeinde in Bezug auf die gerügten Sachverhalte zu Recht kein baupolizeiliches Verfahren eingeleitet hat.

b) Soweit die Beschwerdeführerin die Einleitung von Strafverfahren und die Abschöpfung der Gewinne beantragt, kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Das Einziehen unrechtmässiger Gewinne ist bei schweren Fällen im Rahmen eines Strafverfahrens nach Art. 50 BauG möglich. Es ist aber Sache der Gemeinde zu entscheiden, ob sie Strafanzeige einreichen will. Im Baubeschwerdeverfahren kann daher nicht verlangt werden, dass die Gemeinde Strafanzeige einreicht. Die beiden Anträge gehen somit über den Gegenstand hinaus, den die BVE im Beschwerdeverfahren überprüfen und anordnen kann.

3. Nutzung der Räume durch die Pfingstgemeinde (Ziffer 1)

a) Die Beschwerdeführerin rügt, dass die Pfingstmission seit ca. Januar 2012 regelmässig Veranstaltungen im Gewerbegebäude I. _____ durchführe. Das Verwaltungsgericht entschied im Jahr 2012, dass der damals geltende Art. 7 ÜV die zulässige Nutzung abschliessend umschreibe und ein freikirchliches Versammlungslokal

¹⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 2

(Pfingstgemeinderaum) mit Büros und Schulungsräumen nicht zonenkonform sei.¹⁷ Wie die Gemeinde zutreffend erwogen hat, widersprechen Vorstandssitzungen der Pfingstgemeinde den Überbauungsvorschriften aber nicht. Gelegentliche Vorstandssitzungen sind in Büroräumlichkeiten nicht verboten. An solchen Sitzungen nehmen nur wenige Personen teil, so dass sie nicht mit der damals als unzulässig beurteilten Nutzung der Pfingstgemeinde vergleichbar sind. Die Gemeinde hat diesbezüglich zu Recht kein baupolizeiliches Verfahren eingeleitet. In Bezug auf eine unrechtmässige Konzertveranstaltung hat die Gemeinde Strafanzeige eingereicht; die Strafbefehle sind bereits ergangen.¹⁸ Es ist nicht klar, ob mit den neu eingereichten Baugesuchen eine Nutzung durch die Pfingstgemeinde geplant ist, da die Bauvorhaben sehr offen umschrieben wurden und ein Konzept fehlt. Dies ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens; die Zonenkonformität der Nutzungsänderung wird im Rahmen dieser Baubewilligungsverfahren beurteilt.

b) Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass sowohl ein Gemeinderat (Herr K._____) als auch der Vermieter des Gebäudes I._____ (Herr L._____) Mitglieder der Baukommission und der Pfingstgemeinde seien.

Eine Person, die eine Verfügung oder einen Entscheid zu treffen oder vorzubereiten oder als Mitglied einer Behörde zu amten hat, muss unter anderem dann in den Ausstand treten, wenn sie in der Sache ein persönliches Interesse hat (Art. 9 Abs. 1 Bst. a VRPG). Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Unvereinbarkeiten und den Ausstand nach dem Gemeindegesetz (Art. 9 Abs. 3 VRPG). Nach diesen Bestimmungen ist bei der Behandlung eines Geschäfts ausstandspflichtig, wer daran unmittelbar persönliche Interessen hat (Art. 47 Abs. 1 GG¹⁹). Die von der Beschwerdeführerin genannten Personen sind Mitglieder der Baukommission und gehören offenbar der Pfingstgemeinde an. Herr L._____ ist ausserdem Gesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung der C._____, die Eigentümerin des Gebäudeteils Unterseen Gbbl. Nr. G._____ BR ist. Er ist daher ausstandspflichtig, soweit sein Gebäudeteil direkt oder indirekt betroffen ist. Zudem kann sich bei beiden Behördenmitgliedern eine Ausstandspflicht ergeben, soweit die Pfingstgemeinde beim Gebäude I._____ involviert ist.

¹⁷ VGE 2011/339 vom 2. Juli 2012, E. 3

¹⁸ Dossier Baubewilligungskontrolle, pag. 515 und 519

¹⁹ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)

Die Beschwerdeführerin hat bereits in ihrer Anzeige vom 24. Oktober 2012 verlangt, dass die genannten Behördenmitglieder in den Ausstand treten. Sie rügt für das vorliegende Verfahren aber keine konkrete Verletzung der Ausstandspflicht. Die Stellungnahme vom 31. Oktober 2014 zur "2. Aufsichtsbeschwerde" wurde vom Gemeinderat verfasst, der Adressat dieser "Aufsichtsbeschwerde" war. Gemäss den Vorakten ist Herr K._____, Gemeinderat und Baukommissionspräsident, für die Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat in den Ausstand getreten.²⁰ Die vorliegend angefochtene Verfügung basiert im Wesentlichen auf dieser Stellungnahme und wurde vom Vize-Präsidenten der Baukommission unterzeichnet. In Bezug auf die angefochtene Verfügung ist somit keine Verletzung der Ausstandspflicht erkennbar.

4. Anlieferung, Ein- und Ausfahrten, Güterumschlag auf Strasse (Ziffern 2 und 3)

a) Die Beschwerdeführerin rügt, gemäss ÜO habe das Gebäude nur eine Berechtigung für Ein- und Ausfahrten bzw. Anlieferungen auf der Nordseite. Die illegalen Anlieferungen auf den anderen Gebäudeseiten seien zu verbieten. Die Anlieferung müsse gemäss ÜO auf dem Grundstück erfolgen. Infolge der fehlenden Flächen würden die öffentlichen Strassen zu Lasten der Allgemeinheit benützt. Die Beschwerdeführerin fordert ein Halte- und Umladeverbot auf der I._____-strasse. Für die Anlieferung auf dem eigenen Gelände seien intern Möglichkeiten zu schaffen (Andockstellen, Umschlags- und Verladeflächen, Rampen, Wendeplätze, interne Warenkorridore etc.).

Die Beschwerdeführerin hat die auf allen Seiten bestehenden Ein- und Ausfahrten und fehlenden Abladeflächen bereits in anderen Beschwerdeverfahren mehrfach gerügt. Ihre Vorbringen zielen auf die längst rechtskräftige Baubewilligung von 2008. Wie das Verwaltungsgericht bestätigt hat, können die bewilligten Zugänge benutzt werden, was auch die Anlieferung einschliesst.²¹ Im Wiederherstellungsverfahren kann auch nicht verlangt werden, dass gebäudeintern Warenkorridore und dergleichen geschaffen werden, da diese im bewilligten Projekt ja nicht vorgesehen waren. Die Anträge der Beschwerdeführerin liegen somit ausserhalb dessen, was im baupolizeilichen Verfahren angeordnet werden kann.

²⁰ Protokoll des Gemeinderates vom 28. April 2014, Dossier Baubewilligungskontrolle, pag. 386

²¹ VGE 2014/139 vom 14. Oktober 2014, E. 3 (Kleinbrauerei)

b) Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, dass durch den Güterumschlag auf der Strasse die Sicherheit und Ordnung gefährdet ist. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass die Lastwagenfrequenz im südlichen Teil der Gewerbezone, mithin auch auf der I. _____ -strasse derzeit nicht hoch ist. Dementsprechend gering ist auch die Wahrscheinlichkeit, durch Güterumschlag behindert zu werden.²² Sollten bei einer stärkeren Belegung des Gewerbegebäudes I. _____ dereinst Verkehrsmassnahmen erforderlich werden, müssten sie von der Gemeinde im dafür vorgesehenen strassenrechtlichen Verfahren erlassen werden (Art. 3 Abs. 2 bis 4 SVG²³ i.V.m. Art. 107 SSV²⁴; Art. 66 Abs. 2 SG²⁵). Auch diese Frage liegt somit ausserhalb des Gegenstandes, der im baupolizeilichen Verfahren bzw. im vorliegenden Beschwerdeverfahren geregelt werden kann.

c) Zusammenfassend hat die Gemeinde hinsichtlich der Anlieferung und der Ein- und Ausfahrten zu Recht kein Wiederherstellungsverfahren eingeleitet.

5. Abstellplätze, Umgebung, Grünflächen (Ziffern 4 bis 8)

a) Der Baubeginn für das Gebäude war am 21. Oktober 2008. Es ist unbestritten, dass die Umgebung auch nach über sechs Jahren nicht überall fertig ist und noch keine Bauabnahme erfolgen konnte. Insbesondere die Parkflächen und Umgebung auf der Seite M. _____ -strasse sind nur teilweise fertiggestellt.²⁶ Bereits in dieser Hinsicht besteht ein unrechtmässiger Zustand, zumal die Umgebungsarbeiten gemäss Art. 16 Abs. 3 ÜV bis zwölf Monate nach Bezug der Bauten hätten fertig sein müssen.

Die Anzahl Autoabstellplätze und die erforderlichen Parkplätze für Behinderte wurden in der Baubewilligung vom 3. Oktober 2008 für den Neubau des Gewerbegebäudes erstmals festgelegt. Im Baubewilligungsverfahren für den Einbau der Kantine (Gesamtbauentscheid vom 25. Mai 2011) wurde die Anzahl der Parkplätze erneut beurteilt. Gemäss dem 2008

²² BDE vom 29. April 2015, E. 2, RA Nr. 110/2014/146 (Kleinbrauerei, noch nicht rechtskräftig)

²³ Strassenverkehrsgesetz des Bundes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01)

²⁴ Signalisationsverordnung des Bundesrates vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21)

²⁵ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

²⁶ Vgl. Plan mit Eintragungen der Bauverwaltung vom 14. Januar 2015, in Baubewilligungsdossier bbew 244/2014, pag. 8

bewilligtem Projektplan "Umgebung Parkplätze / Baumabstände" war auf der Seite M._____ -strasse im mittleren Teil des Gebäudes eine Längsparkierung zur Strasse vorgesehen, auf dem 2011 bewilligten Plan "Grundriss EG Gesamt" hingegen eine Querparkierung. Nach den neusten "Ausführungsplänen" ist eine Schrägparkierung geplant, die soweit ersichtlich nie formell bewilligt wurde.

Der Grünflächenanteil ist unbestritten nicht eingehalten; zudem wurden anstelle einer Begrünung Steine eingebracht, was dem Sinn und Zweck einer Grünfläche widerspricht (vgl. Art. 17 ÜV).²⁷ Bepflanzte Grünstreifen haben zudem eine wichtige Funktion bei der Versickerung von Oberflächenwasser. Die Gemeinde akzeptiert die Bollensteine nicht als Grünfläche und fordert eine Begrünung.²⁸

b) In Bezug auf die Umgebung besteht demnach in mehrfacher Hinsicht ein unrechtmässiger Zustand. Allerdings kann vorliegend keine plangetreue Herstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden, da die sechs Parkplätze für Behinderte auf den bewilligten Plänen von 2008 und 2011 gar nicht eingezeichnet waren und deren Standort somit noch nicht feststeht. Das Gebäude wurde auch nicht ganz getreu den bewilligten Plänen erstellt, was vor allem hinsichtlich der Grünflächen und Parkplätze beim Zugang C2/B auf der Westseite ins Gewicht fällt. Hinzu kommt, dass den Sichtweiten bei den Ausfahrten auf die M._____ -strasse bisher zu wenig Beachtung geschenkt wurde. Der OIK I wies in seinem Fachbericht, den er in Zusammenhang mit der Aufhebung des Lastwagenverbotes auf der M._____ -strasse zuhanden des Verwaltungsgerichts erstellte, auf die grosse Bedeutung der ausreichenden Sichtverhältnisse für die Verkehrssicherheit hin. Er hielt (zum aktuellen Zustand) fest, dass die Sichtweiten auf die M._____ -strasse bei den vier Hauszufahrten nicht eingehalten seien.²⁹ Die BVE stellte im Entscheid vom 29. April 2015³⁰ fest, dass die Sichtbermen bei der Ausfahrt des Zugangs C2/B nicht normgemäss seien, dass aber die heutige Situation mit Parkplätzen, die direkt an die Ausfahrt angrenzen, auch nicht dem bewilligten Zustand entspreche. Sie gehe daher davon aus, dass die Sichtverhältnisse mit der Herstellung des rechtmässigen

²⁷ Vgl. Dossier Baubewilligungskontrolle, Fotos pag. 527-530; Protokollauszug Sitzung der Baukommission vom 23. Februar 2015, in Baubewilligungsdossier bbew 244/2014, pag. 48 f.; Plan mit Eintragungen der Bauverwaltung vom 14. Januar 2015, in Baubewilligungsdossier bbew 244/2014, pag. 8

²⁸ Protokollauszug Sitzung der Baukommission vom 23. Februar 2015, in Baubewilligungsdossier bbew 244/2014, pag. 48 f.

²⁹ Fachbericht des OIK I vom 11. Februar 2015, S. 2, in Baubewilligungsdossier bbew 244/2014, pag. 36 f.

³⁰ RA Nr. 110/2014/146 (Kleinbrauerei)

Zustands noch verbessert würden.³¹ Zu beachten ist, dass die Besitzstandsgarantie nur eingeschränkt gilt, wenn die Verkehrssicherheit betroffen ist. Die Gemeinde kann gestützt auf Art. 84 Abs. 2 SG verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstige Vorkehren, die den Strassenabständen, dem Lichtraumprofil, Sichtzonen oder dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden. Auf der Seite M._____ -strasse muss vorliegend der rechtmässige Zustand bei der Anordnung der Parkplätze (und den Grünflächen) unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit noch definiert und hergestellt werden.

c) Die erforderliche Markierung der sechs Behindertenparkplätze ist Gegenstand der beiden Wiederherstellungsverfügungen vom 11. November 2014. Die Gemeinde verfügte ausserdem, dass auf den Parkplätzen und Grünflächen keine Materialien und Mulden abgestellt werden dürfen. Entgegen der pauschalen Rüge der Beschwerdeführerin hat die Gemeinde insoweit baupolizeiliche Massnahmen erlassen. Für die Anordnung der Parkplätze, die Einhaltung der Grünflächen und deren Begrünung sowie die Fertigstellung der Umgebung hätte aber ebenfalls ein Wiederherstellungsverfahren eröffnet und durchgeführt werden müssen. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Massnahmen vom Regierungsstatthalter im Rahmen der Bauentscheide geregelt würden. Der Regierungsstatthalter bringt seinerseits vor, dass sich die Gemeinde dieser Thematik schrittweise angenommen habe, die Fragen aber auch Thema der hängigen Baubewilligungsverfahren seien.

d) Die nachträglichen Baugesuche für die Fassaden- und Grundrissänderungen umfassen auch den geänderten Zugang auf der Westseite (Gesuch der B._____) und die Anordnung der sechs Behindertenparkplätze. Die Anordnung der übrigen Parkplätze und Grünflächen kann nicht losgelöst von diesen Bauvorhaben geregelt werden und ist deshalb sinnvollerweise damit zu koordinieren. Insofern leuchtet der Zusammenhang mit den hängigen Baubewilligungsverfahren ein. Hauptthemen dieser Baubewilligungsverfahren sind aber die neuen Nutzungen (Anlässe und Veranstaltungen) samt deren Parkplatzbedarf sowie die erfolgten Fassaden- und Grundrissänderungen. Für die Herstellung des rechtmässigen Zustandes bei den Parkplätzen und Grünflächen (inkl. Begrünung) und für die Fertigstellung der Umgebung ist aber noch kein Verfahren hängig. Das Wiederherstellungsverfahren (samt Gelegenheit zu nachträglichen Baugesuchen)

³¹ BDE vom 29. April 2015, E. 2h f., RA Nr. 110/2014/146 (Kleinbrauerei), noch nicht rechtskräftig

muss erst noch eingeleitet werden. Dafür ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde zuständig (Art. 45 BauG).

e) In den Baubewilligungen von 2008 und 2011 wurden keine Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder festgelegt. Der Mangel liegt demnach nicht in einer fehlerhaften Bauausführung, sondern in den rechtskräftigen Baubewilligungen selbst. Die Gemeinde müsste deshalb nur dann baupolizeiliche Massnahmen anordnen, wenn durch die fehlenden Velo- und Motorradabstellplätze unhaltbare Zustände entstanden wären (vgl. Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG), was die Beschwerdeführerin aber nicht behauptet. Wie die Gemeinde zu Recht ausgeführt hat, muss der Bedarf an Fahrrad- und Motorrad-Abstellplätzen jedoch für Nutzungsänderungen beurteilt und festgelegt werden. Dies ist Gegenstand der hängigen Baubewilligungsverfahren.

f) Es ist nicht klar, was die Beschwerdeführerin mit ihrem Antrag meint, der Gemeinde sei ein "Verschleppungsverfahren anzuhängen". Die BVE ist nicht Aufsichtsbehörde über die Gemeinden. Die Beschwerdeführerin hat im vorinstanzlichen Verfahren beim Regierungsstatthalter Rechtsverzögerungen angezeigt, worauf dieser die Gemeinde zum Erlass der nun angefochtenen Verfügung aufgefordert hat. Auf den Antrag der Beschwerdeführerin ist daher nicht einzutreten.

6. Anzahl Wohnungen (Ziffer 9)

a) Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei für eine vierte, unrechtmässig bestehende Wohnung und eine weitere, offenbar nicht bewohnte, aber voll ausgebaute Wohnung ein bau- und mietrechtliches Wiederherstellungsverfahren einzuleiten. Die Beschwerdeführerin wies seit längerem mehrfach darauf hin, dass im Gewerbegebäude I._____ eine unbewilligte vierte Wohnung bestehe, was die Gemeinde stets verneinte. Anlässlich des Augenscheins des Regierungsstatthalteramtes vom 12. Februar 2015 wurde im Gebäudeteil der B._____ festgestellt, dass im Obergeschoss hinter dem Fumoir ein Raum mit Küche und Bad eingerichtet ist und als Wohnung genutzt wird.³² Im Beschwerdeverfahren erklärte die Gemeinde, die Baukommission habe für die vierte Wohnung ein Benützungsverbot beschlossen, das sie zusammen mit der

³² Kurzprotokoll vom 24. Februar 2015, Baubewilligungsdossier bbew 244/2014, pag. 46 ff.

Wiederherstellungsmassnahme (Ausbau der Küche innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Bauentscheides) als Auflage in ihren Amtsbericht zum Baugesuch für die Nutzungsänderung aufnehmen werde. Somit könne dies im Bauentscheid des Regierungsstatthalters abgehandelt werden. Der Regierungsstatthalter vertritt demgegenüber die Ansicht, für die Durchführung des Wiederherstellungsverfahrens sei die Baupolizeibehörde von Unterseen zuständig.

b) Die vierte Wohnung befindet sich im Gebäudeteil der B._____. Sie liegt zwar neben dem Mehrzweckraum und nahe bei den beiden Sälen, für die eine Nutzungsänderung (Anlässe jeglicher Art etc.) beantragt wurde.³³ Die geplante Nutzungsänderung betrifft den als Wohnung genutzten Raum aber nicht. In ihrem Schreiben vom 18. Februar 2015 an das Regierungsstatthalteramt hält die B._____ denn auch fest, sie möchte den Raum zukünftig als Physio- oder Massageraum vermieten.³⁴ Die unrechtmässige Wohnnutzung hat demnach mit dem pendenten Baubewilligungsverfahren nichts zu tun. Demnach ist es Sache der Baupolizeibehörde der Gemeinde, ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin ist die Gemeinde aber nicht für den mietrechtlichen Aspekt dieser unrechtmässigen Nutzung zuständig. Dies ist eine rein privatrechtliche Angelegenheit und zwischen den Vertragsparteien zu regeln.

c) Die andere, von der Beschwerdeführerin gerügte Wohnung liegt im Gebäudeteil der C._____. Es handelt sich um Büroräume im Obergeschoss, die über eine Küche, Nasszelle und WC verfügen, zurzeit aber leer stehen. Anders als im Gebäudeteil der B._____ werden und wurden diese Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt, wie auch die Beschwerdeführerin einräumt. Somit besteht kein unrechtmässiger Zustand, gegen den eingeschritten werden müsste.

d) Die Beschwerdeführerin bringt vor, gemäss Überbauungsordnung hätte im Gewerbegebäude nur eine Wohnung bewilligt werden dürfen. Auch hier zielt die Beschwerdeführerin auf die 2008 erteilte Baubewilligung, die längst rechtskräftig ist. Über die bereits bewilligten Wohnungen ist nicht mehr zu entscheiden. Soweit die

³³ Vgl. handschriftlichen Eintrag auf Plan OG, Baubewilligungsdossier bbew 244/2014, pag. 83; Beilage 2 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 22. April 2015

³⁴ Beilage 1 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 22. April 2015

Beschwerdeführerin vorbringt, nur zwei der drei offiziellen Mieter entsprächen den Vorgaben der ÜO, handelt es sich um eine neue Rüge, die über den Gegenstand hinausgeht, der in der angefochtenen Verfügung geregelt werden musste. Der Vorwurf ist zudem so vage gehalten, dass nicht einmal klar ist, bei welcher Wohnung und inwiefern eine unrechtmässige Nutzung bestehen soll und ob diese neu ist. Darauf kann nicht eingetreten werden.

7. Versickerung Dachwasser (Ziffer 10)

a) Die Beschwerdeführerin hatte in ihrer baupolizeilichen Anzeige vom 13. April 2014 vorgebracht, es sei nicht erkennbar, dass das Dachwasser tatsächlich in Versickerungsgruben geleitet werde. Es gebe Indizien, u.a. die Aussage des ehemaligen Bauleiters, dass das Dachwasser an mehreren Stellen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sei. In der vorliegend angefochtenen Verfügung hat die Gemeinde festgehalten, die Liegenschaftsentwässerung sei vor Ort kontrolliert worden. Die Kanalfernsehaufnahmen hätten einige Mängel aufgezeigt. Es seien zusätzliche Abklärungen mit dem Amt für Wasser und Abfall (AWA) erforderlich, wozu Plangrundlagen benötigt würden, die im Moment nur teilweise vorhanden seien. Es seien ihr keine Dachwasseranschlüsse bekannt, welche in die Kanalisation eingeleitet würden. Sollten die ergänzten Plangrundlagen Zweifel aufkommen lassen, würden zusätzliche Kontrollen vorgenommen. Die Bauherrschaft sei zu einer Stellungnahme aufgefordert worden. Anschliessend werde die Baukommission über eine allfällige Wiederherstellungsverfügung und die entsprechenden Massnahmen entscheiden. Die Verfügung werde auch der Beschwerdeführerin eröffnet.

b) Die Beschwerdeführerin rügt, dass die Gemeinde keine Massnahmen angeordnet hat. Seit einem Jahr seien immer wieder Schläuche auf der M._____ -strasse festzustellen; aus dem Gebäude I._____ werde Wasser in die öffentliche Kanalisation gepumpt. Die Gemeinde entgegnet, die Schläuche seien im Frühjahr 2014 platziert worden, um das Oberflächenwasser abzupumpen und in den Grünstreifen zwischen der Umfahrungsstrasse und der M._____ -strasse zu entwässern. Dieses Wasser laufe sonst bei starken Niederschlägen über den nicht vorhandenen Grundstückabschluss und sorge in den Gewerberäumen für Schäden.

c) Auf dem vom AWA genehmigten Ausführungsplan Erdgeschoss Kanalisation vom 28. April 2008, rev. 4. Mai 2009, sind nordöstlich und nordwestlich des Gebäudes zwei blaue "Seelein" definiert, die wohl den Standort von Versickerungsanlagen darstellen sollen. Vor der Nordseite des Gebäudes führen ungefähr ab Gebäudemitte Leitungen zur nordwestlichen Versickerung. An diese Leitungen sind auch die Entwässerungsrinnen auf den Vorplätzen angeschlossen. Weiter ist dem Plan zu entnehmen, dass zwei westseitige Rampen zum UG (Bereiche D und E) einen versickerungsfähigen Belag haben sollen. Der südliche Teil des Gebäudes und die (nach den anderen Plänen) auch dort vorgesehene Versickerungsanlage sind auf dem Plan nicht dargestellt. Aus dem Plan geht somit nicht hervor, welche Dachflächen oder Plätze in welche Versickerungsanlage entwässert werden, wie die Versickerungsanlagen aufgebaut und dimensioniert sind und wie das Regenwasser zugeführt wird.

d) Am 18. April 2013 hielt die Gemeinde in einer Aktennotiz fest, die Versickerungsanlage "auf Seite Perron" entspreche nicht der Norm, und verlangte revidierte Leitungspläne. In der Begehung vom 28. November 2013 beanstandete die Gemeinde alle Versickerungsanlagen und hielt fest, die Versickerungsanlage Süd/West sei visuell nicht überprüfbar, da die Rohrleitungen in über 3 m Tiefe verliefen. Weiter hielt sie fest, dass die Rampen nicht aus sickerrfähigem Belag bestünden und bei starken Niederschlägen die Untergeschosse überflutet würden. Das anfallende Wasser werde abgepumpt und im umliegenden Terrain verteilt. Die Bauherrschaft erhielt den Auftrag, mit einem Ingenieur Vorschläge für eine konforme Versickerungsanlage abzuklären und der Gemeinde zu unterbreiten.³⁵ Die B._____ reichte der Gemeinde dazu die "Hydrogeologische Aktennotiz" der N._____ AG vom 12. Dezember 2013 ein. Diesem Bericht ist zu entnehmen, dass das Dachwasser in die Sickerleitungen unter der Bodenplatte geleitet wird, welche an eine mit Kies und Geröll ausgefüllte Sickergrube von 36 m² Fläche und 3 m Höhe angeschlossen sei. Diese Sickergrube liege im südlichsten Teil der Parzelle, welche zugleich den tiefsten Höhenpunkt der Parzelle und des ganzen Quartiers darstelle. Die Einlaufhöhe der Sickerleitungen in die Sickergrube liege etwa 3 m unter der Terrainoberfläche. Da bei grösseren Regenereignissen der Grundwasserspiegel regional ansteige (Schwankungsbereich 2,5 - 4 m Tiefe), entstehe an den unteren Teilstücken der Sickerleitungen (Tiefe 3 m) ein Rückstau. Um dies zu verhindern, sei ein Pumpschacht erstellt worden, mit dem der Grundwasserspiegel in der Sickergrube

³⁵ Vorakten der Gemeinde, blaues Mäppli Baubewilligungskontrolle 40/2008 Liegenschaftsentwässerung, pag. 31 und 34

abgesenkt werde. Auf den Parkplätzen seien Sickersteine verlegt. Das versickerte Platzwasser gelange ebenfalls durch die Sickerleitungen in die Sickergrube. Die Rampen zu den Garagen und Werkstätten seien asphaltiert. Um das Einfließen des Strassenwassers zu verhindern, seien Wülste aus Asphalt sowie eine strassenseitige Rinne mit Gitter angebracht. Diese Sauberwasserrinnen seien an die Sickerleitungen angeschlossen. Die Gitterrinnen auf den Rampen oder in deren unteren Teil seien an die Schmutzwasserleitung angeschlossen. Die Versickerungsanlagen entsprächen nicht den VSA Richtlinien.³⁶ Das Retentionsvolumen müsse überprüft werden.

Zum weiteren Vorgehen hielt der Verfasser fest, die von der Gemeinde geforderte Humusschicht der Sickergrube käme ins Grundwasser zu liegen, wo ihr Wirkungsgrad annulliert würde. Die vertikale Versickerungskapazität der Sickergrube würde reduziert, sie würde entweder überlaufen (Vermischung verschiedener Wassertypen) oder das Wasser würde auf 1-3 m Tiefe lateral ohne Bodenpassage abfliessen. Das bereits prekäre Entsorgungskonzept des Regenwassers des ganzen Quartiers würde durch diese Massnahme nochmals verschlechtert. Der Verfasser des Berichts empfahl daher, auf die Forderung einer Humusschicht zu verzichten und die Versickerung der Sickergrube weiter zu verfolgen.

e) Dieser Bericht wurde gestützt auf die Angaben der Bauherrschaft verfasst. Weil auch heute und trotz verschiedener Aufforderungen der Gemeinde keine detaillierten Plangrundlagen vorhanden sind, lässt er sich nicht nachvollziehen. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) verlangte mit Mail vom 13. Januar 2014 denn auch ergänzende Plangrundlagen.

Beim Gebäude I. _____ wird nicht nur das Dachwasser in die Versickerungsanlagen eingeleitet, sondern auch Wasser von Plätzen. Die Entwässerung von Plätzen dürfte aber nur in Versickerungsanlagen des Typs a mit Oberbodenpassage erfolgen, damit die Reinigungswirkung gewährleistet ist;³⁷ eine unterirdische Versickerung wie vorliegend ist nicht zulässig. Unklar ist zudem, was der Verfasser des Berichts unter "Sickerleitungen" versteht, ob damit sogar Drainageleitungen gemeint sind. Die Entwässerung weist nach

³⁶ Vgl. VSA, Regenwasserentsorgung, Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten; VSA Schweizer Norm SN 592 000, Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung

³⁷ Vgl. AWA, Merkblatt für das Versickern von Regen- und Reinabwasser

dem Gesagten zwei wesentliche Mängel auf: einerseits wurden die Versickerungsanlagen nicht nach den Vorschriften erstellt. Dies tangiert den Gewässerschutz, und zwar unabhängig davon, ob sich in der Nähe Trinkwasserfassungen befinden oder nicht. Andererseits funktioniert die Versickerung nicht richtig, so dass Regenwasser in das abgesenkte Erdgeschoss eindringen kann. Es besteht demnach ein unrechtmässiger Zustand, der behoben werden muss. Der Vorschlag im zitierten Bericht, wonach die Versickerung weiter beobachtet werden soll, ist nicht zielführend. Beobachtet werden kann nur, ob das Wasser abfließt bzw. ins Gebäude eindringt. Für die unkorrekt erstellten unterirdischen Versickerungsanlagen lassen sich mit Beobachten aber gerade keine Erkenntnisse für eine gewässerschutzkonforme Lösung gewinnen.

f) Die Gemeinde hat die B._____ mit Schreiben vom 2. Dezember 2014 bereits darauf hingewiesen, dass die Massnahmen mit Wiederherstellungsverfügung geregelt werden, ein eigentliches Wiederherstellungsverfahren wurde aber noch nicht eingeleitet. Die mangelhafte Entwässerung betrifft das ganze Gebäude, d.h. beide Baurechtsteile, so dass beide Eigentümerinnen im Wiederherstellungsverfahren zu beteiligen sind (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauG). Die Beteiligung entspricht dem Störerprinzip, wonach sowohl die Person, die den unrechtmässigen Zustand verursacht hat (sog. Verhaltensstörer), als auch der Grundeigentümer (sog. Zustandsstörer) ins Recht zu fassen sind. Die Eigentümer des Grundstücks (das heisst vorliegend der Baurechte) werden dadurch auch verpflichtet, die Wiederherstellung zu dulden, was eine allfällige Zwangsvollstreckung ermöglicht.³⁸

g) Das weitere Vorgehen könnte sich wie folgt gestalten: Es wird ein Wiederherstellungsverfahren eröffnet. Die beiden Eigentümerinnen (von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1 und 2) werden mit Verfügung aufgefordert, innert angemessener, nicht zu langer Frist die Plangrundlagen für die Zustandsbeurteilung der Grundstückentwässerung einzureichen. Erforderlich sind folgende, im E-Mail des AWA genannte Angaben:³⁹

- Aus dem Grundstückentwässerungsplan muss klar hervorgehen, welche Flächen wie und wohin entwässert werden.
- Sämtliche Einlaufschächte müssen eingezeichnet sein.

³⁸ BVR 2008 S. 261 E. 3.2 (mit Hinweis u.a. auf BGE 107 Ia 19 E. 2b)

³⁹ E-Mail des AWA an die Gemeinde vom 13. Januar 2014, Vorakten der Gemeinde, Baubewilligungskontrolle 40/2008, blauer Hefter Liegenschaftsentwässerung, pag. 46

- Es muss ersichtlich sein, ob eine Leitung an einer Versickerungsanlage (blaues System) oder an der Mischwasserkanalisation (rotes System) angeschlossen ist.
- Die bestehenden Versickerungsanlagen sind mit Schnitten und darin eingezeichneten Höhenkoten (m ü.M.) von Oberkante Terrain, Unterkante Versickerungsanlage und maximalem Grundwasserspiegel zu dokumentieren.

Den Beteiligten 1 und 2 kann gleichzeitig die Ersatzvornahme angedroht werden (Erstellung der Pläne durch Dritte auf Kosten der Baurechtsnehmerinnen), falls die genannten Plangrundlagen nicht innert Frist eingereicht werden. Gestützt auf die Zustandserfassung sind konkrete Lösungsansätze für die Grundstückentwässerung zu erarbeiten, was allenfalls einen weiteren Bericht einer kompetenten Fachperson erfordert. Die Zustandserfassung und der Lösungsvorschlag können anschliessend dem AWA zur Beurteilung unterbreitet werden. Anschliessend sind die Massnahmen mit Wiederherstellungsverfügung unter Androhung der Ersatzvornahme anzuordnen.

8. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Beschwerde ist insoweit gutzuheissen, als dass die Gemeinde angewiesen wird, in Bezug auf die Fertigstellung der Umgebung, Einhaltung und Ausführung der Grünflächen, Anordnung der Parkplätze (Ziff. 4-6), die unbewilligte vierte Wohnung (Ziff. 9) sowie in Bezug auf die Versickerung (Ziff. 10) ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten und durchzuführen. Im Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei der unbewilligten Wohnung ist nur die Eigentümerin des Grundstücks Unterseen Gbbl. Nr. E._____ BR zu beteiligen. Bei den übrigen Verfahren müssen die Eigentümerinnen der Grundstücke Unterseen Gbbl. Nr. E._____ BR, F._____ BR und G._____ BR beteiligt werden. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁴⁰).

⁴⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Die Verfahrenskosten werden 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). Vorliegend dringt die Beschwerdeführerin nur teilweise durch. Sie hat somit die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 800.– zu übernehmen. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1 und 2 haben keine Anträge gestellt und gelten daher nicht als unterliegend. Der Gemeinde können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten trägt demnach der Kanton.

c) Da die Parteien nicht anwaltlich vertreten sind, fallen keine ersatzfähigen Parteikosten an (Art. 104 Abs. 1 i.V.m. Art. 108 Abs. 3 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Gemeinde Unterseen wird angewiesen, bezüglich Fertigstellung der Umgebung, Einhaltung und Ausführung der Grünflächen, Anordnung der Parkplätze (Ziff. 4-6), unbewilligte vierte Wohnung (Ziff. 9) sowie Versickerung (Ziff. 10) ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen.

Im Übrigen wird die Verfügung der Gemeinde Unterseen vom 30. Januar 2015 bestätigt und die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Die Verfahrenskosten werden festgesetzt auf Fr. 1'600.–. Sie werden zur Hälfte der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt, ausmachend Fr. 800.–. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist. Die übrigen Kosten trägt der Kanton.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- A. _____, eingeschrieben
- B. _____, eingeschrieben
- C. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Unterseen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer
Regierungspräsidentin

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 sechs 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.

Rf