

Poststrasse 25
3071 Ostermundigen
Tel. 031 635 94 14
Fax: 031 635 94 01
www.be.ch/regierungsstatthalter

Sachbearbeiter:
Stefan Reber
Direktwahl: 031 635 94 14
stefan.reber@jgk.be.ch

Gesamtbauentscheid

Gemeinde	Bern
Gemeinde-Nr.	2010-0649
Bauherrschaft	Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, Schwanengasse 14, 3011 Bern
Projektverfasserin	Planergemeinschaft Geser Heierli, Landschaftsarchitekten AG, Freyastrasse 20, 8004 Zürich
Bauvorhaben	Aussenraumgestaltung mit Erschliessungsstrassen und Erschliessungsinfrastruktur (Werkleitungen, Bushaltestellen, Velo-PP, Kurzzeit-PP) sowie Abbruch diverser Gebäude der 1. Etappe
Standort, Zone	Stadt Bern, WankdorfCity Areal / Gardistrasse, Hoffstrasse, Schädelinstrasse, Stauffacherstrasse, Rosalia-Wenger-Platz, Westtor-Platz, Parzellen Nrn: 5/852, 859, 860, 2703, 2704, BR 2705, 2706, 2802, BR 2803, BR 3034, 3071, 3072, Dienstleistungszone / Verkehrsanlagen, Überbauungsordnung „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“
Baugesuch vom	15. Dezember 2010
Beantragte Ausnahmen	Keine
Schutzzone/Schutzobjekt	Gewässerschutzbereich B / Keines
Öffentliche Auflage	2. Februar bis und mit 4. März 2011
Einsprache	Sozialdemokratische Partei Bern-Nord, Postfach, 3000 Bern 25
Rechtsverwahrungen	Keine
Lastenausgleichs- ansprüche	Keine



1. Sachverhalt

- 1.1 Das Baugesuch wurde am 16. Dezember 2010 beim Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht und am 21. Dezember 2010 an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weitergeleitet. Nach Eingang des Baugesuches beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland wurde dieses in den Anzeigern Region Bern vom 2. und 4. Februar 2011 publiziert.
- 1.2 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 31. Januar 2011 stellte das Regierungsstatthalteramt seine Zuständigkeit zur Behandlung des vorliegenden Baugesuches fest. Es holte die nachstehenden, erforderlichen Amts- und Fachberichte ein:
 - materielle Prüfung
 - Gewässerschutz
 - Bodenschutz
 - Hindernisfreies Bauen
 - Archäologischer Perimeter Bern_Schlachthof; latènezeitliche Gräber
 - Eisenbahnrechtliche Zustimmung
- 1.3 Innert der Auflagefrist ging die eingangs aufgeführte Einsprache ein. Die Einsprachepartei rügt sinngemäss:

A: Alle Kurzzeitparkplätze seien aus dem Projekt zu streichen
- 1.4 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 11. März 2011 stellte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland der Bauherrschaft und dem Bauinspektorat der Stadt Bern die Einsprache zu und gab ihnen die Gelegenheit, zu den Einwänden der Einsprachepartei schriftlich Stellung zu nehmen.
- 1.5 Mit Schreiben vom 8. April 2011 nahm die Bauherrschaft und mit Schreiben vom 11. April 2011 das Bauinspektorat der Stadt Bern zur Einsprache Stellung.
- 1.6 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 21. Juni 2011 stellte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Eingaben gemäss Ziffer 1.5. der Einsprachepartei zur Kenntnisnahme zu. Auf die Durchführung einer Einigungsverhandlung wurde verzichtet. Die Einsprachepartei erhielt jedoch Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Davon hat sie innert Frist nicht Gebrauch gemacht.
- 1.7 Die eingeforderten Amts- und Fachberichte liegen in zustimmendem Sinne unter Berücksichtigung von Nebenbestimmungen vor und werden in den Bauentscheid aufgenommen.
- 1.8 Die Baupolizeibehörde Bern beantragt mit Bericht vom 20. Mai 2011, unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen für das projektierte Bauvorhaben die Baubewilligung zu erteilen.
- 1.9 Auf den Inhalt der Einsprache wird, soweit entscheidrelevant, nachstehend eingegangen.

2. Formelles

- 2.1 Gemäss Art. 2 BauG¹ ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vollumfänglich von Amtes wegen zu prüfen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingereicht worden sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.²
- 2.2 Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren gemäss KoG³ ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbaubewilligungsverfahren zusammen.⁴
- 2.3 Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus Art. 8 Abs. 2 BewD⁵. Das Bauvorhaben soll in der Gemeinde Bern ausgeführt werden, womit der angerufene Regierungsrat auch örtlich zuständig ist.
- 2.4 Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen des BewD. Auf das Gesuch ist ohne weiteres einzutreten.
- 2.5 Grundsätzlich muss zur Rechtsnatur einer baurechtlichen Einsprache festgehalten werden, dass eine solche nur eine Entscheidungshilfe für die Baubewilligungsbehörde darstellt und letztere ohnehin verpflichtet ist, zu überprüfen, ob sämtliche öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten sind. Im Übrigen darf mit einer Baueinsprache nur gerügt werden, dass öffentlich-rechtliche Bauvorschriften verletzt seien. Jeder Bauherr bleibt es vorbehalten, wie sie ihr Bauvorhaben ausgestalten will, solange sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einhält. Die Bewilligungsbehörde hat sich darauf zu beschränken, die Einhaltung der für das Baubewilligungsverfahren einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten.
- 2.6 Die Einsprachelegitimation natürlicher und juristischer Personen, die ihre eigenen Interessen vertreten (Privateinsprachen und „egoistische Verbandsbeschwerde“) ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 lit. a BauG. Demnach sind Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Dazu ist erforderlich, dass die Einsprecherin oder der Einsprecher persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als jedermann (Allgemeinheit) berührt wird. Sie müssen an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben.⁶
- 2.7 Private Organisationen sind nach Art. 35a BauG ausserdem zur „ideellen Verbandsbeschwerde“ berechtigt, wenn sie juristische Personen sind, die rein ideelle Zwecke verfolgen. Sie können nur Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes - in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren zu diesem gehören - geltend machen. Sie können aber ihre rechtlich selbständigen Unterorganisationen für deren örtliches Tätigkeitsgebiet generell zur Erhebung von Einsprachen ermächtigen.⁷

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985, (BauG); BSG 721.0.

² Art. 38 Abs. 3 BauG.

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

⁴ Art. 9 KoG.

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

⁶ Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar, Band I, Bern 2007, Art. 35/35a N 16 f.

⁷ Art. 35a i.V.m. Art. 35c BauG.

Die Einsprachelegitimation der Einsprachepartei wird nicht bestritten; auf die Einsprache ist somit einzutreten. Die Einsprachelegitimation braucht hier nicht weiter geprüft zu werden.

- 2.8 Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung (Einspracheverhandlung) durchführen.⁸ Da die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen zu prüfen ist und im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die entscheidungsrelevanten Fakten bekannt sind, wurde auf eine solche Verhandlung verzichtet.

3. Materielles

- 3.1 Das Bauvorhaben liegt in der Dienstleistungszone mit der Überbauungsordnung Nr. 1327/2 „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“ vom 9. Juli 2002. Die geringfügigen Änderungen zu dieser Überbauungsordnung sind am 15. Januar 2011 vom Gemeinderat der Stadt Bern in Kraft gesetzt worden.
- 3.2 Die Einsprachepartei macht Einwände bezüglich des Angebots an 21 Kurzzeitparkplätzen geltend. Da deren Zweck unklar und die Notwendigkeit nicht begründet sei, seien diese aus dem Projekt zu streichen. Ferner seien die Kosten der Kurzzeitparkplätze nicht ausgeführt und auch das Wildparkieren könne damit nicht verhindert werden. Es sei sehr wahrscheinlich, dass die sogenannten Kurzzeitparkplätze vorwiegend von Leuten benutzt würden, welche keinen Zugang zu einem eigenen Einstellhallenplatz hätten. Des weitern seien die Parkplätze auch aus ästhetischer Sicht abzulehnen. Mit den Kurzzeitparkfeldern würde die Chance vertan, einen zusammenhängenden Aufenthaltsraum zwischen den Gebäuden zu schaffen. Ohne Parkfelder würde zudem die Möglichkeit bestehen, grössere Bereiche des Geländes physisch für den Autoverkehr abzusperren und damit widerrechtliches Parkieren zu verhindern.

Die Bauherrschaft führt in ihrer Eingabe vom 8. April 2011 aus, dass die 21 Parkfelder einerseits als Ersatz der heute bereits bestehenden Kiss&Ride- und Behinderten-Parkplätze dienen sollen und andererseits für die Anlieferung sowie den Personen- und Güterumschlag genutzt werden können. Für Kurier- und Taxidienste zum Beispiel wäre es unverhältnismässig, wenn diese die Tiefgaragen aufsuchen müssten. Die Kurzzeitparkfelder seien mit einer Zeitbeschränkung bis maximal 15 Minuten belegt. Damit solle gerade auch verhindert werden, dass die Parkplätze von Mitarbeitern und Langzeitbesuchern belegt würden. Wegen der kurzen Parkdauer sei es nicht vorgesehen, Parkgebühren zu erheben, was auch andernorts in der Stadt so gehandhabt werde. Dem Wildparkieren würde gerade durch die Umgebungsgestaltung (u.a. gezielte Anordnung der Parkfelder) Einhaltung geboten. Bezüglich Ästhetik hält die Bauherrschaft fest, dass die Parkfelder maximal in Zweierpaketen im Infrastrukurstreifen zwischen den Bäumen angeordnet und auf die Gestaltung abgestimmt seien. Damit sei auch ausreichend Platz für freie Fussgängerquerungen geschaffen worden. Grosszügige Fussgängerbereiche würden zudem entlang der Gebäude, auf dem Rosalia-Wenger-Platz sowie in der Wankdorfallee entstehen. Die Strassen würden in erster Linie der Erschliessung der verschiedenen Liegenschaften dienen. Die Tiefgaragen seien entsprechend über diese Strassen erschlossen. Eine Befreiung vom motorisierten Verkehr sei deshalb nicht möglich.

⁸ Art. 34 BewD.

Die Baubewilligungsbehörde kann der Argumentation der Bauherrschaft folgen. Die einschlägige Baugesetzgebung verbietet die Erstellung von Kurzzeitparkplätzen nicht, insbesondere nicht entlang von Erschliessungsstrassen. Solche Parkplätze sind im Übrigen im ganzen Stadtgebiet vorzufinden. Der öffentliche Verkehrsraum (einschliesslich der öffentlichen Parkplätze) soll zudem nicht den Bedürfnissen einzelner Liegenschaften dienen, sondern in erster Linie für die allgemeinen Verkehrs- und Parkierungsbedürfnisse zur Verfügung stehen. Ferner ist zu beachten, dass das Areal WankdorfCity gewerblich genutzt werden soll. Die Gestaltung des Aussenraumes hat demzufolge den Anforderungen und Bedürfnissen dieser Nutzung zu entsprechen.

Die Baubewilligungsbehörde hält weiter fest, dass die Einsprachepartei in ihrer Eingabe nicht aufzeigen konnte, gegen welche Vorschriften die Erstellung der Kurzzeitparkplätze verstösst.

Die Einsprache wird somit als öffentlich-rechtlich unbegründet beurteilt.

- 3.3 Im Übrigen hat die ausführliche Prüfung der Baugesuchsakten ergeben, dass das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Nebenbestimmungen, entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und Art. 62 BauG entgegenstehen. Es ist deshalb zu bewilligen.⁹
- 3.4 Gemäss Art. 52 BewD hat die Bauherrschaft die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.

4. Entscheid

4.1 Gesamtbaubewilligung

Der Bauherrschaft wird die Gesamtbaubewilligung für das eingangs umschriebene Vorhaben erteilt. Diese Gesamtbaubewilligung umfasst:

- 4.1.1 Die Baubewilligung gemäss dem Baugesuch vom 15. Dezember 2010 mit den vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland abgestempelten Situations- und Projektplänen
- 4.1.2 Die Gewässerschutzbewilligung
- 4.1.3 Die Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 SG¹⁰

Die nachfolgenden Amts- und Fachberichte bilden Bestandteil dieser Gesamtbaubewilligung und deren Auflagen und Bedingungen sind in allen Teilen einzuhalten:

- Der Bericht zum Bauentscheid des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 20. Mai 2011 mit den Bedingungen und Auflagen vom 30. Mai 2011
- Der Amtsbericht Wasser und Abfall des Amtes für Wasser und Abfall vom 27. April 2011
- Die eisenbahnrechtliche Zustimmung nach Art. 18m Abs. 1 EBG¹¹ der SBB vom 11. März 2011
- Der Fachbericht Archäologie des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern vom 25. Februar 2011

⁹ Art. 2 BauG.

¹⁰ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG); BSG 732.11.

¹¹ Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG); SR 742.101.

- Der Fachbericht der Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern vom 3. Februar 2011

4.2 Kosten

Die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

Gebühr für Gesamtbauentscheid	CHF	20'000.00	BE10
Gebühren der Gemeinde Bern gemäss sep. Aufstellung	CHF	40'548.40	BE10
Amt für Wasser und Abfall	CHF	300.00	BF13
Fachstelle Hindernisfreies Bauen	CHF	400.00	BF52
Total	CHF	61'248.40	

Die Rechnung folgt mit separater Post.

Vorbehalten bleibt die Rechnungsstellung der Gemeinde für Baukontrollen.

4.3 Rechtsmittelbelehrung

Der Bauentscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung mit Baubeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden.¹² Eine allfällige Beschwerde ist in vier Exemplaren einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismittel, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel (insbesondere der angefochtene Bauentscheid) sind beizulegen.¹³

Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- a) die Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist oder
- b) alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder
- c) die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

4.4 Eröffnung

Der Gesamtbauentscheid wird ingeschrieben mit Beilagen eröffnet:

- Liegenschaftsverwaltung der Stadt, Schwanengasse 14, 3011 Bern (gelbes Dossier)
- Bauinspektorat der Stadt Bern, Bundesgasse 38, Postfach, 3001 Bern (schwarzes Dossier)
- Sozialdemokratische Partei Bern-Nord, Postfach, 3000 Bern 25 (ohne Beilagen)

Der Gesamtbauentscheid wird mit B-Post eröffnet:

- Planergemeinschaft Geser Heierli, Landschaftsarchitekten AG, Freystrasse 20, 8004 Zürich
- Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern
- Archäologischer Dienst des Kantons Bern, Postfach 5233, 3001 Bern
- Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien Erwerb und Verkauf, Froburgstrasse 10, 4601 Olten

¹² Art. 40 BauG

¹³ Art. 32 Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 23. Mai 1989 (VRPG), BSG 155.21.

- Fachstelle Hindernisfreies Bauen, Cäcilienstrasse 21, 3007 Bern
- Vermessungsamt der Stadt Bern, Bundesgasse 33, Postfach 8332, 3001 Bern (mit Kopie des Situationsplanes)
- RW, Akten, los, res



**Regierungsstatthalteramt
Bern-Mittelland**

Christoph Lörch
Regierungsstatthalter

Hinweise

Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

Änderungen gegenüber den zum Baugesuch eingereichten Projektplänen sind frühzeitig und im Doppel mit der entsprechenden Begründung/Beschreibung als Projektänderung zur Genehmigung der Baupolizeibehörde einzureichen.

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet sein.

Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.

Merkblätter: Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die Merkblätter hingewiesen, die dieser Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegen.

Obligatorische Bauversicherung: Bauvorhaben über 20'000 Franken sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (Tel. 031 925'11'11) erhältlich.

Archäologische Funde: Bei archäologischen Funden ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, Postfach 5233, 3001 Bern, zu verständigen (Telefon 031 633 98 22, Fax 031 633 98 20; Email SDB@erz.be.ch).

Amtliche Vermessung: Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu (Art. 37 Abs. 3 BewD). Die Kosten für die Nachführung der Bauten, der Anlagen, der Rodungen und der Aufforstungen hat die Baubewilligungsnehmerin zu tragen (Art. 38 Abs. 2 lit. b Gesetz über die amtliche Vermessung [BSG 215.341]). Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

Baulandumlegung: Während eines Umlegungsverfahrens dürfen keine rechtlichen oder tatsächlichen Änderungen an Grundstücken des Umlegungsgebietes vorgenommen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen können. Änderungen bedürfen der Bewilligung des Umlegungsausschusses, wo kein solcher besteht, der Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (Art. 16 Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten [BSG 728.1]).

Rechtsmittelbelehrung zum Bauentscheid und Hinweis Bauversicherung

1. Der Entscheid (und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden) kann/können innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich mit Baubeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden. Sie hat das Rechtsbegehren und die Begründung zu enthalten. Die weiteren Verfügungen eidgenössischer Behörden können gemäss eigener Rechtsmittelbelehrung angefochten werden.
2. Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - a) die Beschwerdefrist unbenützt abgelaufen ist oder
 - a) alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder
 - b) die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

Weitere Auszüge aus dem Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0), aus dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21), aus dem Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1) und aus dem Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1):

Eröffnung / Art. 37 BewD:

Die Baubewilligungsbehörde eröffnet ihren Entscheid den Gesuchstellenden, den verbliebenen Einsprechenden und der Gemeinde. Sie bringt den Entscheid ausserdem den konsultierten Fachstellen nach Artikel 22 BewD und den Personen, die Rechtsverwahrung angemeldet haben, zur Kenntnis. Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer Kopien der Baubewilligungen unter Beilage einer Situationsplankopie zu. Ausgenommen sind Baubewilligungen für Vorkehren im Innern von bestehenden Bauten und Anlagen.

Baubeschwerde / Art. 11 KoG und Art. 40 BauG:

Der Gesamtentscheid und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden können unabhängig von den geltend gemachten Einwänden einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden. Ist nach der Gesetzgebung gegen einen Teil des Gesamtentscheids der zuständigen Verwaltungsjustizbehörde die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig, so kann gegen den Beschwerdeentscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden, selbst wenn sie für das Leitverfahren nicht vorgesehen ist. Zur Beschwerde befugt sind die Bauherrschaft, die Einsprechenden im Rahmen ihrer Einsprache gründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion prüft das Bauvorhaben frei und kann den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist. Verfügungen und Entscheide können nach Artikel 35d und 39 Abs. 3 BauG veröffentlicht werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG). Die im Beschwerdeverfahren unterliegende Partei hat in der Regel die oberinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteikosten zu bezahlen (Artikel 108 VRPG).

Baubeginn / Art. 2 BewD:

Mit der Ausführung von Bauvorhaben, die eine Baubewilligung benötigen, darf erst begonnen werden, wenn sie rechtskräftig bewilligt sind oder der Baubeginn vorzeitig gestattet ist. Ein Bauvorhaben gilt als begonnen mit der Schnurgerüstabnahme und, wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften.

Geltung und Fristenlauf der Baubewilligung / Art. 42 Abs. 1 und 2 BauG, Art. 38 BewD, Art. 40 BewD:

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Vorhabens, sobald sie und die weiteren erforderlichen Bewilligungen unanfechtbar geworden sind. Die Baubewilligung gilt für die Gesuchstellenden und die Eigentümerinnen und Eigentümer des Baugrundstücks. Für deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war. Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Der Fristenlauf der Baubewilligung beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und die Bauherrschaft die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Hinderung unternimmt.

Verlängerung der Geltungsdauer / Art. 42 Abs. 3 BauG, Art. 41 BewD:

Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben. Das Gesuch um Verlängerung einer Baubewilligung ist zu veröffentlichen, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn und den von der Verlängerung betroffenen ehemaligen Einsprechenden schriftlich mitzuteilen. Einsprachen können sich nur gegen die Verlängerung richten. Die Baubewilligungsbehörde setzt sich in ihrem Verlängerungsentscheid mit den Einsprachen auseinander. Eine Einigungsverhandlung findet nicht statt. Der Verlängerungsentscheid ist wie ein Bauentscheid anfechtbar.

Baupolizei / Art. 47 BewD:

Die Gemeindebaupolizeibehörde hat darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften sowie die Bestimmungen, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung eingehalten werden. Sie veranlasst die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen (Artikel 46 und 47 BauG). Sie berücksichtigt dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes. Sie sorgt für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Artikel 45 Abs. 2 Bst. c und Artikel 47 BauG).