



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 140/2026/1

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. Februar 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Einwohnergemeinde Gerzensee, Spielgasse 1, Postfach 10, 3115 Gerzensee
Beschwerdegegnerin

sowie

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

betreffend die Verfügung des Amts für Wasser und Abfall vom 10. Dezember 2025 (Referenz:
2024.BVD.5361, Geschäfts-Nr. AWA 277929; Überbauungsordnung Regenüberlaufbecken)

I. Sachverhalt

1. Die Überbauungsordnung (UeO) Regenüberlaufbecken B. _____ zur Sicherung der bestehenden öffentlichen Abwasseranlage auf den Parzellen Gerzensee Grundbuchblatt Nrn. F. _____ und D. _____ wurde durch die Beschwerdegegnerin publiziert und öffentlich aufgelegt. Der Beschwerdeführer erhob am 10. Juni 2025 Einsprache. Am 19. September 2025 beschloss die Beschwerdegegnerin die UeO. Mit Entscheid vom 10. Dezember 2025 genehmigte das Amt für Wasser und Abfall (AWA) die UeO und wies die Einsprache des Beschwerdeführers ab.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 12. Januar 2026 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt, dass auf den Entscheid zurückzukommen sei, weil damit gegen die vertraglich vereinbarte Rückbaupflicht für das Regenüberlaufbecken B. _____ verstossen werde. Sinngemäss beantragt er damit die Aufhebung des Entscheids vom 10. Dezember 2025. Er sei jedoch bereit, auf den vertraglich vereinbarten Rückbau zu verzichten, sofern die Beschwerdegegnerin bereit sei, ihn dafür angemessen zu entschädigen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Stellungnahme vom 2. Februar 2026 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Das AWA äussert sich in seiner Stellungnahme vom 3. Februar 2026 zwar zur Beschwerde, stellt aber keinen Antrag. Mit Verfügung vom 12. Februar 2026 nahm das Rechtsamt der BVD den Nachweis der Zustellung des Entscheids vom 10. Dezember 2025 an den Beschwerdeführer zu den Beschwerdeakten.

4. Auf die Rechtsschriften, Stellungnahmen und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Entscheid des AWA, mit welchem dieses eine Überbauungsordnung zur Sicherung von öffentlichen Leitungen genehmigt hat. Die Gemeinden können öffentliche Abwasserleitungen, damit verbundene Sonderbauwerke und notwendige Nebenanlagen durch eine Überbauungsordnung öffentlich-rechtlich sichern (Art. 28 Abs. 1 KGSchG² i.V.m. Art. 21 und 22 WVG³). Überbauungsordnungen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stelle der BVD (Art. 22 Abs. 4 WVG). Gegen den Beschluss kann bei der BVD Beschwerde geführt werden (Art. 22 Abs. 5 WVG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Entscheid des AWA zuständig.

b) Zur Beschwerde ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁴). Der Beschwerdeführer hat sich mit einer Einsprache am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt, wobei seine Einsprache vom AWA abgewiesen wurde. Er ist damit formell beschwert. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der betroffenen Parzelle Gerzensee Grundbuchblatt Nr. F._____. Er ist somit durch das Vorhaben auch materiell beschwert und damit zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdegegnerin bittet in ihrer Stellungnahme vom 2. Februar 2026 um Prüfung, ob die Beschwerde fristgerecht eingereicht worden sei. Der angefochtene Entscheid datiert vom 10. Dezember 2025, wurde aber gemäss Zustellnachweis bereits am 9. Dezember 2025 verschickt. Zugestellt wurde er dem Beschwerdeführer gemäss Zustellnachweis am 11. Dezember 2025. Damit lief die 30-tägige Beschwerdefrist bis am 10. Januar 2026. Da es sich dabei um einen Samstag handelte, verlängerte sich die Frist bis Montag, 12. Januar 2026 (Art. 41 Abs. 2 VRPG). Die Postaufgabe der Beschwerde erfolgte am 12. Januar 2026, womit die Beschwerde fristgerecht eingereicht wurde. Auf die auch formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

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 Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0)

³ Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG; BSG 752.32)

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

2. Rückbaupflicht

a) Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde geltend, mit der UeO werde gegen die vertraglich vereinbarte Rückbaupflicht verstossen. Weiter verweist der Beschwerdeführer zur Begründung auf sein Schreiben an den Gemeinderat Gerzensee vom 10. Juni 2025. In diesem Schreiben macht er geltend, im Dienstbarkeitsvertrag von 1995 sei vorgesehen, dass das Regenüberlaufbecken am Ende des Vertrags zurückgebaut werden müsse, wenn kein neuer Vertrag abgeschlossen werde. Da keine Einigung über die Entschädigung für einen neuen Vertrag habe erzielt werden können, sei kein solcher zustande gekommen.

b) Der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Region Münsingen sind verschiedene Gemeinden angeschlossen, unter anderem die Beschwerdegegnerin. Zum System der ARA Region Münsingen gehört unter anderem das unterirdische Regenüberlaufbecken B._____. Dieses befindet sich auf der Parzelle Nr. F._____, die sich im Eigentum des Beschwerdeführers befindet. Für Bauten auf fremdem Grund ist eine entsprechende Berechtigung erforderlich. Eine solche Berechtigung kann sich entweder aus dem Privatrecht oder aus dem öffentlichen Recht ergeben.

c) Für den Bau des Regenüberlaufbeckens wurde der privatrechtliche Weg gewählt. Im Jahr 1995 wurde zwischen der Gemeinde Münsingen als Leitgemeinde der ARA Region Münsingen und den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. F._____ und D._____ ein Dienstbarkeitsvertrag für die Erstellung eines unterirdischen Regenüberlaufbeckens auf der Parzelle Nr. F._____ abgeschlossen. Dieser Vertrag umfasste ein Baurecht auf der Parzelle Nr. F._____ für das Regenüberlaufbecken, sowie je ein Fuss- und Fahrwegrecht für die Parzellen Nrn. F._____ und D._____. Der Vertrag regelte auch die Entschädigungen für die Einräumung dieser Rechte. Der Vertrag lief bis 31. Dezember 2025 und sah vor, dass die Parteien bis spätestens 30. Juni 2025 über eine allfällige Verlängerung der Dienstbarkeiten durch Abschluss eines neuen Dienstbarkeitsvertrags verhandeln. Für den Fall, dass kein neuer Vertrag abgeschlossen wird, war vorgesehen, dass die Berechtigte auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herstellt.

d) Öffentlich-rechtlich besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, öffentliche Abwasserleitungen, damit verbundene Sonderbauwerke und notwendige Nebenanlagen durch eine Überbauungsordnung zu sichern (Art. 28 Abs. 1 KGSchG i.V.m. Art. 21 und 22 WVG). Mit der Genehmigung der UeO sind die betreffenden öffentlichen Leitungen mit Sonderbauwerken und Nebenanlagen in ihrem Bestand geschützt und die Durchleitungsrechte gesichert (vgl. Art. 21 Abs. 1 WVG). Damit besteht eine öffentlich-rechtliche Berechtigung für Bauten auf fremdem Grund und eine privatrechtliche Dienstbarkeit ist dafür nicht mehr erforderlich.

Diesen öffentlich-rechtlichen Weg hat die Beschwerdegegnerin vorliegend besprochen und eine entsprechende UeO für das unterirdische Regenüberlaufbecken auf der Parzelle Nr. F._____ erlassen. Eine Verlängerung der Dienstbarkeiten durch den Abschluss eines neuen Dienstbarkeitsvertrags ist damit nicht mehr erforderlich.

e) Zwar trifft die Gemeinde Münsingen als aus dem Dienstbarkeitsvertrag 1995 Berechtigte gemäss dem Wortlaut des Vertrags grundsätzlich eine Rückbaupflicht für das unterirdische Regenüberlaufbecken auf der Parzelle Nr. F._____ (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands), da kein neuer Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wurde. Allerdings ist das unterirdische Überlaufbecken durch die UeO Regenüberlaufbecken B._____ neu öffentlich-rechtlich in seinem Bestand geschützt, womit der Beschwerdeführer keinen Rückbau mehr verlangen kann.

Dieses Vorgehen der Beschwerdegegnerin ist nicht zu beanstanden. Dass zur Erstellung des Regenüberlaufbeckens 1995 der Weg eines Dienstbarkeitsvertrags gewählt wurde, bedeutet nicht,

dass nach Ablauf dieses Vertrags nicht der Weg einer öffentlich-rechtlichen Sicherung mittels UeO beschritten werden kann. Auch der Beschwerdeführer vermag nicht darzulegen, weshalb ein solches Vorgehen nicht zulässig sein sollte. Die Genehmigung der UeO durch das AWA ist somit nicht zu beanstanden.

f) Abgesehen davon handelt es sich bei der Rückbaupflicht aus dem Dienstbarkeitsvertrag um eine privatrechtliche Verpflichtung. Diese Verpflichtung müsste ohnehin auf dem Zivilrechtsweg durchgesetzt werden, das Verwaltungs- bzw. Verwaltungsjustizverfahren stünde dafür nicht zur Verfügung.

Ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind allfällige Entschädigungsansprüche des Beschwerdeführers, die sich aus dem Erlass bzw. der Genehmigung der UeO ergeben können. Die Bestimmung einer allfälligen Enteignungsentschädigung ist nicht Gegenstand des vorliegenden UeO-Verfahrens, sondern wird gegebenenfalls in einem eigenständigen Verfahren vor der Enteignungsschätzungskommission zu klären sein (vgl. Art. 45 ff. KEntG⁵). Der Beschwerdeführer erklärt sich in seiner Beschwerde denn auch bereit, die Höhe einer Entschädigung vor der Enteignungsschätzungskommission zu verhandeln.

g) Demzufolge erweist sich die Beschwerde als unbegründet und sie wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der angefochtene Entscheid wird bestätigt.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt der Beschwerdeführer als unterliegende Partei und er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶).

b) Keine der Parteien war anwaltlich vertreten, womit keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden sind (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Folglich werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Entscheid des AWA vom 10. Dezember 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

⁵ Kantonales Gesetz vom 3. Oktober 1965 über die Enteignung (KEntG; BSG 711.0)

⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Gerzensee, eingeschrieben
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, im Haus

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 drei 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.