

ENTSCHEID  
DER  
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2006/51

Bern, 7. Juni 2006

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. \_\_\_\_\_

und



**C.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin

sowie

**Regierungsstatthalter von Thun**, Schlossberg 4, 3600 Thun

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung,**  
3655 Sigriswil

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalters von Thun vom 1. März 2006 (bbew 48/2005; Gastgewerbebetrieb, Parkplätze)

**I. Sachverhalt**

1. Die C. \_\_\_\_\_ reichte am 13. April 2005 ein Baugesuch ein für das Einrichten und Betreiben eines öffentlichen Restaurantbetriebes im Gebäude D. \_\_\_\_\_ strasse 72c, Parzelle Gbbl. Nr. E. \_\_\_\_\_, in G. \_\_\_\_\_, Gemeinde Sigriswil. Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W1. Dem Baugesuch lag ein Betriebskonzept bei. Der Restaurantbetrieb

wird Teil des Betagten- und Pflegeheims „F.\_\_\_\_\_“ bilden. Er soll neu nicht nur den Heimbewohnern und ihren Angehörigen, sondern auch den Spaziergängern, Ausflüglern, Nachbarn und der Dorfbevölkerung offen stehen. Dadurch soll Leben und Abwechslung in den Alltag der Heimbewohnerinnen und -bewohner gebracht und die Möglichkeit zu Kontakten und Gesprächen mit Aussenstehenden geboten werden. Das Restaurant wird im bestehenden Speisesaal (22 Plätze) und auf der Terrasse (10 Plätze) betrieben und soll täglich von 13.30 bis 17.00 Uhr geöffnet sein. Angeboten werden Getränke mit und ohne Alkohol, Kaffee und Tee, Backwaren und Sandwichs aus der Heimküche. Das Bauvorhaben lag vom 2. Juni bis zum 4. Juli 2005 öffentlich auf. Frau A.\_\_\_\_\_ erhob dagegen Einsprache. Sie befürchtet eine Ausdehnung der Öffnungszeiten des Restaurantbetriebes und macht geltend, es bestünden zu wenig Parkplätze. Der Regierungstatthalter von Thun holte die notwendigen Amts- und Fachberichte ein. Zudem traf er verschiedene Instruktionsmassnahmen zur Abklärung des entscheidewesentlichen Sachverhaltes bezüglich der Abstellplätze für Autos.

Am 1. März 2006 erteilte der Regierungstatthalter für das Vorhaben die Gesamtbaubewilligung, umfassend die Baubewilligung sowie die Betriebsbewilligung nach Art. 6 Abs. 2 Bst. A des Gastgewerbegesetzes vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11). Die Öffnungszeiten legte er wie folgt fest: täglich von 13.30 bis 17.00 Uhr. Zudem hielt er fest, dass die Änderung der Öffnungszeiten bewilligungspflichtig sei.

2. Frau A.\_\_\_\_\_ führt mit Eingabe vom 31. März 2006 Beschwerde und beantragt, der Gesamtbauentscheid des Regierungstatthalteramts Thun vom 1. März 2006 sei aufzuheben und das Gesuch zum Errichten und Betreiben eines öffentlichen Restaurantbetriebs sowie das Gesuch für eine Betriebsbewilligung nach Art. 6 Abs. 2 Bst. A GGG seien abzuweisen. Sie macht im Wesentlichen geltend, der Betrieb sei nicht zonenkonform und es seien zu wenig Parkplätze vorhanden.

Der Regierungstatthalter von Thun ist in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 5. April 2006 der Ansicht, dass der Gesamtbauentscheid alle öffentlichrechtlichen Vorschriften einhalte. Auch die Gemeinde Sigriswil ist der Auffassung, aufgrund der Beschwerde würden keine neuen Erkenntnisse gewonnen, die eine andere Beurteilung rechtfertige. Die Beschwerdegegnerin hat sich nicht vernehmen lassen.

## II. Erwägungen

1. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) prüft die **Eintretensvoraussetzungen** von Amtes wegen.

a) Der Regierungsstatthalter von Thun hat einen Gesamtentscheid nach Art. 9 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) gefällt. Dieser kann, unabhängig von den geltend gemachten Einwänden, einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden (Art. 11 Abs. 1 KoG). Leitverfahren ist das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Gemäss Art. 40 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721) können Entscheide, welche in diesem Verfahren ergangen sind, bei der BVE angefochten werden. Die Beschwerdebefugnis richtet sich im koordinierten Verfahren nach der besonderen Gesetzgebung (Art. 10 KoG). Im vorliegenden Fall somit nach dem Baugesetz.

b) Die Bauparzelle liegt an der D.\_\_\_\_\_strasse 72c. Die Erschliessung erfolgt über diese Strasse. Die Parkplätze zu diesem Gebäude liegen teilweise zwischen dem Haus und der Strasse, teilweise auf der anderen Seite der Strasse, etwas seitwärts verschoben. Die Beschwerdeführerin wohnt im Gebäude D.\_\_\_\_\_strasse 74a. Dieses Haus liegt nicht direkt an der D.\_\_\_\_\_, sondern hinter der Gebäudegruppe D.\_\_\_\_\_strasse 72, 72c, 74 und 74b. Es wird somit durch diese Gruppe von den Immissionen aus der D.\_\_\_\_\_strasse abgeschirmt. Der Restaurantbetrieb im Gebäude 72c ist in einem Raum und auf einer Terrasse geplant, die ebenfalls auf der Strassenseite liegen. Ob die Beschwerdeführerin überhaupt Sicht auf diese Gebäudeteile hat, ist fraglich. Da indessen nicht auszuschliessen ist, dass sie von den Immissionen des Vorhabens dennoch betroffen sein könnte, ist ihre Beschwerdeberechtigung zu bejahen (vgl. dazu Art. 35 Abs. 2 Bst. a und Art. 35a Abs. 1 BauG).

c) Die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Umstritten sind als erstes die **Zonenkonformität** (Erw. 3) und die **Umweltauswirkungen** (und dabei insbesondere der Lärm, Erw. 4) des Vorhabens.

a) Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) hat das kantonale Recht betreffend den direkten Schutz vor Immissionen seine selbständige Bedeutung verloren, soweit sich sein materieller Gehalt mit dem Bundesrecht deckt oder weniger weit geht als dieses; es hat sie dort behalten, wo es die bundesrechtlichen Normen ergänzt oder – soweit erlaubt – verschärft. Indessen haben städtebauliche Nutzungsvorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts weiterhin selbständigen Gehalt, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute oder Anlage nach den raumplanerischen Grundlagen am vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf. Dies gilt auch, wenn die für den Charakter eines Quartiers wesentlichen Nutzungsvorschriften mittelbar dem Schutz der Nachbarn vor Übelständen verschiedenster Art dienen (BGE 118 Ib 590 E. 3a mit weiteren Hinweisen).

b) Das Vorhaben liegt in der Wohnzone W1. Diese Zone ist der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 34 Abs. 1 und 2 Baureglement Sigriswil vom 22. Juni 1996, GBR). Nach Art. 90 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) dürfen in Wohnzonen und in der Nachbarschaft von Heimen stille Gewerbe bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (u. a. Lärm) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können. Für die Bauparzelle gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.331; Art. 40 Abs. 1 GBR).

c) Das USG erfasst als schädliche oder lästige Einwirkungen auch den Lärm (Art. 7 Abs. 1, 3 und 4 i.V.m. Art. 11 ff. USG). Art. 34 GBR dagegen schützt nicht nur vor Lärm, sondern vor allen Beeinträchtigungen, die Nutzungen verursachen können, die nicht vorgesehen sind. Auch wenn ein Vorhaben das Umweltrecht einhält, kann es gestützt auf Art. 34 GBR untersagt werden, wenn es das Wohnen anders als durch Lärm stört (vgl. dazu BGE 118 Ia 112 E. 1b). Art. 34 GBR kommt somit neben dem USG eine selbständige Bedeutung zu.

3. Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Vorhaben sei nicht **zonenkonform**.

a) Nutzungsvorschriften wie Art. 34 GBR dienen der abstrakten Gefahrenabwehr. Bei der Prüfung der Zonenkonformität ist deshalb nicht auf die mit dem Bauvorhaben

verbundenen, konkreten Immissionen abzustellen. Es ist vielmehr zu untersuchen, ob ein bestimmtes Bauvorhaben zu den in den Nutzungsvorschriften typisierten Kategorien von zulässigen oder unzulässigen Bauten und Anlagen gehört. Ob ein generell ausgeschlossener Betrieb im konkreten Fall stören würde oder nicht, ist somit zur Beurteilung der Zonenkonformität unerheblich (BVR 1985 S. 407 E. 2; BVR 1994 S. 230 E. 2a; Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. Auflage, 1995, Art. 24 N. 8).

b) Als nicht störend gelten nach der kantonalen Rechtsprechung Betriebe, die mit der Wohnnutzung ohne weiteres vereinbar sind oder diese sogar begünstigen. Dazu zählen Gewerbe, welche dem täglichen Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers dienen oder sonst wie quartierüblich sind (z.B. Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeursalons). Eine gewerbliche Nutzung ist in der Wohnzone dagegen auszuschliessen, wenn sie typischerweise Belästigungen zur Folge hat, die über das hinausgehen, was mit dem Wohnen verträglich ist. Zu Problemen Anlass geben kann insbesondere die Verkehrsbelastung der Wohnzone durch die gewerbliche Tätigkeit. Verträgt sie sich nicht mit der Wohnnutzung, so erweist sich der Betrieb als zonenfremd (vgl. dazu BVR 2001 S. 17 E. 3c; Ruch, Kommentar RPG, Art. 22 Rz 74 f.).

c) Die Beschwerdegegnerin plant einen öffentlichen Restaurantbetrieb, der jedoch auch Teil des Betagten- und Pflegeheims „F. \_\_\_\_\_“ bilden wird. Er soll nicht nur den Heimbewohnern und ihren Angehörigen, sondern auch den Spaziergängern, Ausflüglern, Nachbarn und der Dorfbevölkerung offen stehen. Dadurch soll Leben und Abwechslung in den Alltag der Heimbewohnerinnen und -bewohner gebracht und die Möglichkeit zu Kontakten und Gesprächen mit Aussenstehenden geboten werden. Das Restaurant wird im bestehenden Speisesaal (22 Plätze) und auf der Terrasse (10 Plätze) betrieben und soll täglich von 13.30 bis 17.00 Uhr geöffnet sein. Angeboten werden Getränke mit und ohne Alkohol, Kaffee und Tee, Backwaren und Sandwichs aus der Heimküche.

d) Der geplante Restaurantbetrieb weist eine starke funktionelle Bindung mit den Bedürfnissen der Wohnzone auf. Er dient zum grossen Teil dem unbestrittenermassen zonenkonformen Betagten- und Pflegeheim. Deren Bewohnerinnen und Bewohner können in diesem öffentlichen Restaurant nicht nur ihre Angehörigen und Besucherinnen und Besucher treffen, sondern mit der Quartierbevölkerung in Kontakt treten. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Heimes haben ein Recht auf Kontaktmöglichkeiten mit

aussenstehenden Personen. Und da sie wegen ihres Alters und ihrer physischen Konstitution das Heim nur schwer oder gar nicht verlassen können, ist es zweckmässig, das Haus der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. An diesem hauptsächlichen, zonenkonformen Zweck des Vorhabens ändert nichts, dass auch Spaziergänger und Ausflügler, die möglicherweise nicht im Quartier selber wohnen, angesprochen werden. Wegen den wenigen Wanderern, die auch einkehren werden, lässt sich nicht sagen, das Vorhaben sei deshalb zonenfremd. Angesichts der beschränkten Öffnungszeit und des beschränkten Angebots werden kaum quartierfremde Personen nur gerade wegen des Restaurants anreisen.

4. Die Beschwerdeführerin macht sinngemäss auch geltend, das Vorhaben könne durch den verursachten Verkehr störende **Lärmimmissionen** bewirken.

a) Vorliegend ist nicht zu entscheiden, ob der Betrieb des Betagten- und Pflegeheims übermässige Lärmimmissionen erzeugt. Streitobjekt ist nur das Einrichten und Betreiben eines öffentlichen Restaurantbetriebes täglich in der Zeit von 13.30 bis 17.00 Uhr. Angesichts dieser Betriebszeiten und des eingeschränkten Angebots werden weiterhin vor allem die Besucherinnen und Besucher des Heimes auch das Restaurant besuchen. Diese Personen verursachen jedoch Verkehrslärm, weil sie die Heimbewohnerinnen und Heimbewohner besuchen und nicht weil sie im Restaurant einkehren. Der Lärm, der möglicherweise durch die Bewirtung dieser Gäste während der Öffnungszeit auf der Terrasse entsteht, ist vernachlässigbar und hält sich im Rahmen dessen, was quartierüblich ist. Dasselbe gilt für die Lärmimmissionen, die diejenigen Personen bewirken, die nicht bereits wegen einer Bewohnerin oder eines Bewohners des Heimes das Restaurant besuchen. Weil die Parkierungsmöglichkeiten sehr beschränkt sind, werden sich die Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner kaum mit dem Auto zum Restaurant begeben. Und quartierfremde Personen werden – wie bereits bemerkt – kaum allein wegen des Restaurants mit dem Motorfahrzeug anfahren. In Berücksichtigung dieser Umstände, insbesondere des funktionellen Zusammenhanges des Restaurantbetriebs mit dem Heim, der eingeschränkten Betriebszeit und des eingeschränkten Angebots ist nicht damit zu rechnen, dass durch das Vorhaben mehr als höchstens geringfügige Störungen auftreten werden (vgl. dazu BVR 2002 S. 356 E. 2d).

b) Im Grunde anerkennt wohl auch die Beschwerdeführerin diesen Schluss, denn sie

führt aus: „Auch wenn im Baugesuch die Öffnungszeiten mit täglich 13.30 bis 17.00 angegeben werden, so ist es der Betriebsleitung selbstverständlich freigestellt, innerhalb der Toleranz gemäss GGG (05.00 Uhr bis 00.30) die Öffnungszeiten auszudehnen.“ (Beschwerde Ziffer 1, S. 4). Sie befürchtet somit mehr die Lärmimmissionen, die sich bei einer Ausdehnung der eingeschränkten Öffnungszeiten ergeben könnten, als die Immissionen während der bewilligten Öffnungszeiten. Dazu ist festzustellen: Der Regierungsstatthalter hat im angefochtenen Gesamtbauentscheid klar festgehalten, dass eine Änderung der Öffnungszeiten bewilligungspflichtig ist. Daran kann nichts ändern, dass nach dem Gastgewerbegesetz für öffentliche Gastgewerbebetriebe mit Alkoholausschank (Art. 6 Abs. 2 Bst. A des Gastgewerbegesetzes vom 11. November 1993; GGG, BSG 935.11) eine allgemeine Öffnungszeiten von 05.00 bis 00.30 gilt (Art. 11 Abs. 1 GGG), denn die eingeschränkte Öffnungszeiten für das Vorhaben der Beschwerdegegnerin ist umweltrechtlich begründet und kann deshalb nur geändert werden, wenn vorgängig in einem Baubewilligungsverfahren geprüft worden ist, ob die Änderung mit dem Umweltrecht, insbesondere der Lärmschutzverordnung, verträglich ist.

5. Die Beschwerdeführerin bringt vor, es bestünden zu wenig **Parkplätze**.

a) Auch hier ist festzuhalten, dass nicht Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens die Parkplatzsituation für das Betagten- und Pflegeheim ist. Dieses ist rechtskräftig bewilligt. Zusätzliche Parkplätze für diese Anlage könnten nur gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG verlangt werden. Der Parkplatzmangel muss zu Gefährdungen oder schwerwiegenden Behinderungen des Verkehrs führen (vgl. Aldo Zaugg, Kommentar zum bernischen BauG, 2. Aufl. 1995, Art. 16-18 N. 12). Dies machen weder die Beschwerdeführerin noch die Gemeinde geltend. Eine Sanierung der Parkplatzsituation wegen des Betriebs des Betagten- und Pflegeheims ist deshalb nicht geboten.

b) Zu prüfen ist nur, ob das streitige Vorhaben, d.h. das Einrichten und Betreiben des öffentlichen Restaurants, für sich einen Parkplatzbedarf auslöst. Aus den Akten ergibt sich, dass der Raum des Restaurants 35 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) aufweist. Welche Terrassenfläche beansprucht wird, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Da auf der Terrasse etwas weniger als die Hälfte der Sitzplätze im Innern des Hauses zur Verfügung stehen wird (vgl. Sacherhalt Ziffer 1), ist es vertretbar, für die Terrasse 17 m<sup>2</sup> zu rechnen. Der gesamte Restaurantbetrieb wird somit rund 52 m<sup>2</sup> BGF beanspruchen. Dies ergibt

gestützt auf Art. 52 Abs. 1 und 2 BauV eine Bandbreite von 0 bis 8 Parkplätzen. Innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl der Abstellplätze fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Beschwerdegegnerin hat mit dem Baugesuch für das vorliegend umstrittene Vorhaben keine neuen Parkplätze beantragt.

c) Die Beschwerdegegnerin macht aber geltend, es lägen besondere Verhältnisse nach Art. 54 BauV vor.

Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite führen, sind gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist (Art. 54 BauV). Es kann offen bleiben, ob die Baubewilligungsbehörde innerhalb der Bandbreite eine andere Anzahl Parkplätze festlegen kann, als dies im Baugesuch beantragt wird. Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen Verhältnisse im Sinne jener Bestimmung vor. Bereits der Wortlaut von Art. 54 BauV weist darauf hin, dass der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, dass eine Anzahl Parkplätze, die sich innerhalb der Bandbreite bewegt, im Normalfall ausreichend ist (vgl. dazu Art 17 Abs. 1 BauG). Es müssen deshalb ganz besondere, eben „deutlich“ über- oder unterdurchschnittliche Verhältnisse vorliegen. Insbesondere dürfen keine verkehrsgefährdende Zustände entstehen. Solche werden jedoch von keiner Seite, auch nicht von der Beschwerdeführerin, geltend gemacht. Zwar wendet sie ein, der Betrieb der Beschwerdegegnerin führe zu prekären Parkplatzsituationen. Sie begründet dies jedoch nicht mit verkehrsgefährdenden Zuständen, sondern allein damit, dass bereits heute sämtliche vorhandenen Parkplätze stets besetzt seien. Dies genügt jedoch nicht, um gestützt auf Art. 54 BauV mehr Parkplätze zu verlangen als das Minimum nach Art. 52 BauV. Es müsste bereits heute mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehen, dass der Betrieb des geplanten Restaurants einen derart grossen zusätzlichen Verkehr verursachen wird, dass verkehrsgefährdende Zustände unausweichlich wären. Wie bereits erwähnt (E. 4), ist aber aufgrund des Betriebskonzepts nicht damit zu rechnen, dass viele Besucherinnen und Besucher nur gerade wegen des Restaurants mit dem Auto anreisen werden.

6. Die Beschwerdeführerin unterliegt. Sie hat deshalb die **Kosten** des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 108 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989, VRPG; BSG 155.21). Diese betragen pauschal Fr. 700.-- (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 104



Abs. 1 VRPG).

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde von Frau A. \_\_\_\_\_ vom 31. März 2006 wird abgewiesen und die Gesamtbaubewilligung vom 1. März 2006 wird bestätigt.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen Fr. 700.--. Sie werden Frau A. \_\_\_\_\_ zur Bezahlung auferlegt.  
Die Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid rechtskräftig geworden ist.
3. Parteikosten werden keine gesprochen.
4. Von den Beschwerdeantworten des Regierungsstatthalteramts Thun vom 5. April 2006 und der Gemeinde Sigriswil vom 28. April 2006 wird Kenntnis gegeben.

### IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B. \_\_\_\_\_, als Gerichtsurkunde
- C. \_\_\_\_\_, als Gerichtsurkunde
- Regierungsstatthalter von Thun,
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, als Gerichtsurkunde
- - je mit Beilagen gemäss Ziffer 4.

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin

