

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/125

Bern, 14. Dezember 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C._____

und



D._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, Kreuzstrasse 1, 3655 Sigriswil

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 10. August 2015 (bbew 23/2015; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 4. Februar 2015 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (Erstwohnungen) mit

Autoeinstellhalle auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W1. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführerinnen Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 10. August 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführerinnen am 16. September 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 10. August 2015 und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben sei mit dem geplanten Satteldach mit Kreuzgiebel nicht mit dem Ortsbild vereinbar, die zulässige Anzahl Geschosse sei überschritten und eine Ausnahme für das Unterschreiten des Strassenabstands sei nicht gerechtfertigt. Das Regierungsstatthalteramt, die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin beantragen die Abweisung der Beschwerde.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide

¹ 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)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerinnen, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Begründung des angefochtenen Entscheids

a) Die Beschwerdeführerinnen rügen, die Vorinstanz habe sich mit den in der Einsprache vorgebrachten Rügen betreffend Dachform, Ortsbildschutz, Geschosszahl und Verkehrssicherheit nicht auseinandergesetzt.

b) Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁴ muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁵

c) Die Vorinstanz hat sich mit der Einsprache der Beschwerdeführerinnen in Ziffer 2.6 des angefochtenen Entscheides auseinandergesetzt. Sie hat die Themen Satteldach mit Kreuzgiebel, Geschosszahl sowie Grenz- und Strassenabstände auf knapp einer A4-Seite behandelt. Sie hat ausgeführt, das Vorhaben liege nicht in einem Ortsbildschutzgebiet und müsse sich daher nicht optimal, sondern lediglich gut ins Ortsbild einfügen. Das Bauprojekt weise eine gute architektonische Qualität auf und es füge sich gut in die Hangtopographie ein. Die beiden Dachgiebel seien übliche Dachaufbauten in zulässigen Abmessungen. Die Bauherrschaft habe den Nachweis für die Einhaltung der Geschossigkeit im Erdgeschoss erbracht und das Dachgeschoss zähle nicht als Vollgeschoss. Für die Frage der

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

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

⁵ BVR 2013 S. 10 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 6

Unterschreitung der Strassenabstände verweist die Vorinstanz im Wesentlichen auf die Beurteilung der Gemeinde als Strasseneigentümerin und begründet, mit der Einhaltung der Sichtbermen und der vorgesehenen Landabtretung inklusive Strassenverbreiterung werde insgesamt eine Verbesserung der Verkehrssicherheit erzielt. Die Begründung ist knapp, aber ausreichend. Die Vorinstanz hat sich mit allen von den Beschwerdeführerinnen angesprochenen Themen befasst; eine Verletzung der Begründungspflicht liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerinnen konnten den Entscheid des Regierungstatthalteramts denn auch sachgerecht anfechten.

3. Ausnahme zur Unterschreitung des Strassenabstandes

a) Das Baugrundstück befindet sich am Hang zwischen den Gemeindestrassen G._____strasse und H._____weg. Es ist unbestritten, dass für das Bauvorhaben gegenüber der G._____strasse und dem H._____weg ein Strassenabstand von 3,60 m gilt (Art. 14 Abs. 1 GBR⁶; Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG⁷) und dass dieser vom Bauvorhaben nicht überall eingehalten wird. Aus den Baugesuchsplänen ergibt sich, dass die östliche Ecke des Gebäudekörpers zum H._____weg zwar selbst einen Abstand von 3,60 m aufweist; das Vordach jedoch lediglich einen solchen von etwa 2,30 m. Auf der Südwestseite hält die Fassade gegenüber der G._____strasse einen Abstand von 5,80 m ein. In den Strassenabstand reicht auch hier das Vordach; es hat einen Strassenabstand von ungefähr 3 m. Die Balkone im Dach- und im Erdgeschoss weisen nur einen Strassenabstand von etwa 2,90 m auf. Im Bauverbotsstreifen befindet sich weiter die Terrasse des Kellergeschosses. Im Bereich der Einfahrt in die Einstellgarage weist sie einen Strassenabstand von etwa 3,10 m auf. Im Strassenabstand befinden sich schliesslich die Einfahrt selbst sowie mehrere Stützmauern. Das Bauvorhaben kann daher – was ebenfalls unbestritten ist – nur bewilligt werden, wenn für die Unterschreitung des Strassenabstandes eine Ausnahme erteilt werden kann.

b) Die Beschwerdegegnerin hat im Baubewilligungsverfahren auf Aufforderung des Regierungstatthalteramts ein Ausnahmegesuch für den Dachvorsprung auf der Nordostseite und den Zufahrtsbereich auf der Südwestseite gestellt.⁸ Zur Begründung

⁶ Baureglement der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 22. Juni 1996

⁷ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁸ Vorakten, pag. 000075 f. und pag. 000026 f.

fürte die Beschwerdegegnerin aus, die Verkehrssicherheit auf dem H._____weg werde durch den Dachvorsprung auf der Nordostseite nicht beeinträchtigt und es stünden auch keine Planungsanliegen entgegen. Das Lichtraumprofil und die Sichtverhältnisse auf dem H._____weg würden in keiner Art und Weise tangiert. Der Bauverbotsbereich der G._____strasse werde nur durch die Ein- und Ausfahrt in die Autoeinstellhalle tangiert, welche rechtwinklig zur G._____strasse in der Kurveninnenseite der G._____strasse liege. Die Sichtverhältnisse seien bei der Umgebungsgestaltung berücksichtigt worden. Bei der Ausfahrt aus der Autoeinstellhalle seien nach rechts und links Knotensichtweiten von 35 m eingeplant worden. Die dadurch entstandenen Sichtfelder würden auch die Sichtverhältnisse und damit die Verkehrssicherheit auf der G._____strasse stark verbessern, welche gegenwärtig durch Stützmauern stark eingeschränkt seien.

Die Ausnahmegewilligung wurde erteilt mit der Begründung, die Sichtbermen würden eingehalten und mit der vorgesehenen Landabtretung inklusive Strassenverbreiterung werde insgesamt eine Verbesserung für alle Verkehrsteilnehmer erzielt.

c) Die Beschwerdeführerinnen bringen vor, für eine Ausnahme zum Unterschreiten des Strassenabstandes bestehe kein Raum. Die Vorinstanz lege namentlich nicht dar, inwiefern sich die Verkehrssicherheit durch die Ausgestaltung des Bauvorhabens erhöhen würde. Es fehle daher an der Erforderlichkeit.

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, der Baukubus halte den Strassenabstand von 3,60 m ein und auch das Lichtraumprofil sei an jeder Stelle freigehalten. Der Dachvorsprung an der südöstlichen Ecke rage nur über eine kurze Distanz in den Bauverbotsstreifen und das Unterschreiten des Strassenabstandes werde in der Gemeinde üblicherweise bewilligt. Das Baugrundstück befinde sich zwischen der G._____strasse und dem H._____weg und weise eine besondere Form auf. Diese Situation rechtfertige eine geringfügige Ausnahme vom Strassenabstand für das Vordach, das zwingend vorgeschrieben sei. Öffentliche Interessen würden nicht beeinträchtigt, da die Sichtverhältnisse durch das Dach in keiner Weise eingeschränkt würden, und es seien auch keine wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigt, da die Beschwerdeführerinnen durch den zwischen den Grundstücken liegenden H._____weg einen zusätzlichen Gebäudeabstand gewännen. Zu berücksichtigen sei auch die

Bereitschaft der Beschwerdegegnerin, auf der Südwestseite des Grundstücks einen Streifen Land abzutreten, um die Linienführung der G._____strasse zu optimieren.

Das Regierungsstatthalteramt und die Gemeinde bringen vor, die Verkehrssicherheit werde nicht beeinträchtigt bzw. sogar verbessert, da mit dem Bauvorhaben eine punktuelle Verbreiterung der G._____strasse einhergehe und damit die Übersichtlichkeit gesteigert und der Verkehrsfluss entsprechend verbessert würden. Auch stünden keine nachbarlichen Interessen entgegen.

d) Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen von den gesetzlichen Strassenabständen Ausnahmen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbilds, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Art. 81 Abs. 1 SG nennt lediglich das Ortsbild als Beispiel für besondere Verhältnisse, die ein Abweichen vom Strassenabstand erlauben. Weitergehend hat der Gesetzgeber das Erfordernis der „besonderen Verhältnisse“ nicht konkretisiert. Die Ausnahmeregelung von Art. 81 Abs. 1 SG ist indes jener von Art. 26 BauG nachgebildet.⁹ Zur Konkretisierung von Art. 81 Abs. 1 SG kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.¹⁰ Das Vorliegen besonderer Verhältnisse ist dabei – gleich wie bei Art. 26 BauG – unverzichtbare Grundlage für die Gewährung einer Ausnahme. Liegen keine besonderen Verhältnisse vor, müssen die beiden anderen Voraussetzungen (keine Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, keine Beeinträchtigung wesentlicher nachbarlicher Interessen) nicht mehr geprüft werden.¹¹

Eine Ausnahmewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Es geht darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Zu beachten ist ausserdem, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei

⁹ Siehe dazu Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern, Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen Artikel 77, S. 24

¹⁰ Siehe dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 18

¹¹ Siehe dazu Daniel Gallina in: KPG-Bulletin 2002, Die Ausnahme bestätigt die Regel, S. 52

Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹²

e) Das Vordach auf der Nordostseite weist gegenüber dem H. _____weg lediglich einen Abstand von etwa 2,30 m auf. Der Strassenabstand wird damit um ca. 1,30 m bzw. um mehr als einen Drittel unterschritten. Es handelt sich dabei um eine erhebliche Abweichung vom Erlaubten, auch wenn das Vordach nur in einem relativ kurzen Bereich in den Strassenabstand ragt. Das Ausnahmegesuch für das Vordach ist einzig damit begründet, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werde und keine Planungsanliegen entgegenstünden. Dass keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden, ist eine der in Art. 81 SG genannten Voraussetzungen, stellt aber keinen Ausnahmegrund dar. Die Beschwerdegegnerin müsste vielmehr darlegen, welche Besonderheiten des Bauvorhabens oder des Baugrundstücks die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gebieten oder inwiefern die Einhaltung des Strassenabstandes eine besondere Härte darstellen würde. Solche Gründe bringt die Beschwerdegegnerin nicht vor. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin handelt es sich um ein gewöhnliches Baugrundstück. Daran ändern weder die Lage am Hang noch die Tatsache, dass das Grundstück nicht rechteckig ist, etwas. Weiter ist nicht ersichtlich, weshalb eine sinnvolle Überbauung ohne die Beanspruchung von Ausnahmen nicht möglich sein sollte. Für das Vordach auf der Nordostseite kann damit mangels Ausnahmegrund keine Ausnahme von der Einhaltung des Strassenabstands erteilt werden.

Für die Südwestseite hat die Beschwerdegegnerin lediglich ein Ausnahmegesuch für die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle gestellt. Solche Ein- und Ausfahrten befinden sich zwangsweise teilweise im Strassenabstand; anders könnte die Verbindung mit dem Strassennetz nicht erfolgen. Gleichzeitig kann bei solchen Ein- und Ausfahrten auch die Errichtung von Stützmauern erforderlich sein und zwar insbesondere, wenn ein Baugrundstück am Hang liegt. Bei solchen Grundstücken kann die Hanglage allenfalls einen Ausnahmegrund im Sinne von Art. 81 SG darstellen. Wie dargelegt ragen aber auch das Vordach, die Balkone und die Terrasse auf der Südwestseite in den Strassenabstand zur G. _____strasse. Eine Ausnahmegewilligung hätte für diese Bauteile bereits

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26–27 N. 4

mangels Ausnahmegesuch nicht erteilt werden dürfen. Sie könnte aber auch nicht erteilt werden, wenn ein solches vorgelegen hätte. Die Terrasse, die Balkone sowie das Vordach ragen 50 bis 70 cm in den Strassenabstand hinein. Es handelt sich auch hier um eine erhebliche Abweichung vom Erlaubten und es liegen keine besonderen Verhältnisse vor, die eine Ausnahme rechtfertigen. Im Gegensatz zur Einfahrt und den Stützmauern ist die Hangsituation für die Terrasse, die Balkone und das Dach nicht relevant. Auch der Umstand, dass die Gestaltung des Einfahrtbereichs im Vergleich zur heutigen Situation zu besseren Sichtverhältnissen führen kann, begründet keine besonderen Verhältnisse, welche die Unterschreitung des Strassenabstandes durch Terrassen, Balkone oder Dachteile rechtfertigen könnten. Zudem könnte der Strassenabstand ohne weiteres eingehalten werden. Bei einem Abstand der Fassade von der G. _____ strasse von 5,80 m besteht auch bei Einhaltung des Strassenabstandes ausreichend Raum für eine Terrasse sowie für die Balkone. Das Gebäude selbst müsste dazu nicht redimensioniert werden. Das vorliegende Projekt stellt eine Maximal- bzw. Wunschlösung dar; dafür kann keine Ausnahme erteilt werden.

f) Indem die Beschwerdegegnerin geltend macht, die Gemeinde Sigriswil habe bisher das Unterschreiten des Strassenabstandes durch Dachvorsprünge und Balkonplatten üblicherweise bewilligt, beruft sie sich sinngemäss auf das Rechtsgleichheitsgebot. Daraus kann sie aber nichts ableiten: Selbst wenn die Gemeinde in anderen Fällen Ausnahmegewilligungen für Vordächer oder Balkone im Strassenabstand ohne das Vorliegen von besonderen Verhältnissen bewilligt hätte, gäbe dies der Beschwerdegegnerin keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Denn der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip, und damit dem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, in der Regel vor.¹³ Auf Gleichbehandlung im Unrecht bestünde nur dann ein Anspruch, wenn die Gemeinde nicht nur in einem oder einigen Fällen, sondern in ständiger Praxis vom Gesetz abweichen würde und zu erkennen gäbe, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform handeln werde.¹⁴ Dies wird weder von der Beschwerdegegnerin noch der Gemeinde geltend gemacht.

g) Zusammengefasst steht fest, dass für das Unterschreiten des Strassenabstands durch das Vordach auf der Ostseite sowie durch das Vordach, die Balkone und die

¹³ BGE 122 II 451 E. 4a m.w.H.

¹⁴ vgl. BGE 127 I 2 E. 3a

Terrasse auf der Südwestseite keine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Dem Bauvorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen. Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführerinnen muss daher nicht mehr eingegangen werden.

4. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführerinnen die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführerinnen über Fr. 2'457.00 (Honorar Fr. 2'200.00; Auslagen Fr. 75.00; Mehrwertsteuer Fr. 182.00) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführerinnen die Parteikosten von Fr. 2'457.00 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes von Thun vom 10. August 2015 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 4. Februar 2015 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 7'410.15 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Thun zuständig.

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführerinnen die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'457.00 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin