

# ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgesehen von einer geringfügigen Präzisierung betreffend Gestaltung des Containerstandorts abgewiesen und den Entscheid der BVE (heute BVD) bestätigt (VGE 2019/161 vom 10.3.2021). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C\_180/2021 vom 19.8.2021).

RA Nr. 110/2018/165

Bern, 5. April 2019

in der Beschwerdesache zwischen

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

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_

und



**Stockwerkeigentümergeinschaft C.** \_\_\_\_\_ **weg**, bestehend aus:

Herrn **D.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner 1 sowie 10 weitere Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner

alle per Adresse Herrn E. \_\_\_\_\_

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil vom 19. November 2018 (Baugesuch-Nr. 938/101/2014; Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohneinheiten)

## I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 14. November 2014 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für den Abbruch der Gebäude P.\_\_\_\_\_strasse 1, 1a und 1b sowie für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle mit 21 Plätzen auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. Q.\_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Kernzone K2. Zudem befindet sie sich im Ortsbilderhaltungsgebiet und in der Baugruppe M.\_\_\_\_\_. Gegen das Bauvorhaben erhoben verschiedene Personen Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 17. Juli 2015 erteilte der Regierungsstatthalter von Thun die Baubewilligung, unter anderem mit der Auflage, dass die Bauherrschaft verpflichtet werde, anstelle der geplanten grauen Ziegel die in der Kernzone ortstypischen roten Ziegel zu verwenden. Der Gesamtentscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2. Anlässlich von Baukontrollen stellte die Gemeinde fest, dass die Beschwerdeführerin wesentliche Teile des Bauvorhabens anders ausgeführt hatte als bewilligt. Sie forderte die Beschwerdeführerin deshalb auf, dafür ein nachträgliches Projektänderungsgesuch einzureichen. Mit E-Mail vom 25 September 2016 teilte der Bauberater der Regionalgruppe des Berner Heimatschutzes der Gemeinde mit, die Fassadengestaltung entspreche nicht der Bewilligung. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2016 wandten sich mehrere Anwohnerinnen und Anwohner des C.\_\_\_\_\_wegs an die Gemeinde und teilten mit, die erst kürzlich erstellten Granitplatten beim Containerstandort würden eine genügende Übersicht bei der Ausfahrt des C.\_\_\_\_\_weges in die P.\_\_\_\_\_strasse verunmöglichen.

Nach mehreren Fristerstreckungen reichte die Beschwerdeführerin ein nachträgliches Projektänderungsgesuch ein. Dieses umfasste Anpassungen in der Umgebungsgestaltung (Anzahl und Standort der Besucherparkplätze, Geometrie der Ausweichstelle und der Einfahrt in die Autoeinstellhalle, Standort und Gestaltung Containersammelplatz), in der Dachgestaltung (zusätzliche Dachflächenfenster, anderes Eindeckungsmaterial), in der Fassadengestaltung sowie in der Grundrissgestaltung (Anbau Velo-/Mofa- und zusätzliche Kellerräume, Zusammenlegen von drei zu zwei Wohnungen). Die Gemeinde holte mit Schreiben vom 1. Mai 2017 beim Oberingenieurkreis I des Tiefbauamts (OIK I), bei der kantonalen Denkmalpflege und beim Berner Heimatschutz Fachberichte zur Projektänderung ein. Zudem liess sie das Vorhaben publizieren. Gestützt darauf erhob die Beschwerdegegnerschaft Einsprache. Mit Entscheid vom 19. November 2018 erteilte die

Gemeinde den Bauabschlag (Ziffer 1) und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Ziffer 2) unter Androhung der Ersatzvornahme wie folgt an:

- «a.) Anschluss C.\_\_\_\_\_weg/Einstellhalle:  
Bei der Zufahrt vom C.\_\_\_\_\_weg in die Einstellhalle muss **die Ausrundung** nach Osten so ausgestaltet werden, dass Fahrzeuge die Verbindung zwischen dem südlichen C.\_\_\_\_\_weg und der Zufahrt problemlos ohne Manöver auf der Strasse befahren können.
- b.) Situation entlang des C.\_\_\_\_\_weges:  
Anstelle einer Ausweichstelle muss entlang des C.\_\_\_\_\_weges ein **normgerechter Strassenanschluss**, wo zwei Wagen problemlos kreuzen können, erstellt werden. Parkmöglichkeiten sind durch bauliche Massnahmen zwingend und dauerhaft einzuschränken.
- c.) Knoten C.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse:  
Beim Knoten C.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse ist die normengerechte Sichtweite von 30 Metern in Richtung Süden unter **Anpassung der Umfassungsmauer** des Containerstandorts baulich herzustellen, die drei ersten Steinelemente können belassen werden, die restlichen sind auf eine Sockelhöhe von ca. 20 cm zurückzuschneiden. Die Container sind direkt entlang der Westfassade des Erschliessungsturms anzuordnen. Der nach rechts gerichtete Spiegel sollte auch im Winter funktionstüchtig sein.
- d.) Parkplätze westlich des Gebäudes (MFH A):  
Westlich des Gebäudes (MFH A) können von den drei Parkplätzen die unteren beiden im erstellten Zustand belassen werden. Der **oberste** (d.h. gegen Norden) an die P.\_\_\_\_\_strasse anstossende **Parkplatz** ist zu entfernen. Der obere Bereich ist von jeglichen Bauten freizuhalten und mit einer baulichen Abgrenzung so zu gestalten, dass Parkmöglichkeiten zwingend und dauerhaft eingeschränkt sind.
- e.) Dachziegel:  
Für die Bedachung müssen **ortsübliche, naturrote Dachziegel** verwendet werden.
- f.) Fassadengestaltung und Fensteranteil:  
An den Südfassaden der beiden Häuser ist im Sinne des ursprünglichen und bewilligten Baugesuchs die gestalterisch geschickte Trennung des grossen Baukörpers in zwei Häuser, wie ursprünglich angedacht, zu gestalten. Konkret sind die nicht bewilligten grossen **Doppelfenster beim MFH A** im Bereich der Holzfassade (Mittelteil der beiden Vollgeschosse) dauerhaft mit einem Brüstungsfeld in Holz zu versehen. Die nicht bewilligten grossen **Doppelfenster** (insgesamt 4 Elemente) in den Bereichen des verputzten Sockels beim **MFH A und MFH B** sind dauerhaft mit einem weiss verputzten Brüstungsfeld zu versehen.»

3. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin am 20. Dezember 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Bauentscheid / die Wiederherstellungsverfügung der Baupolizei- und Planungskommission Sigriswil vom 19. November 2018 sei im Umfang von Ziffer 1 und Ziffer 2 lit. c, e und f aufzuheben und es sei dem nachträglichen Baugesuch vom 17. März 2017 im entsprechenden Umfang die Baubewilligung zu erteilen.
2. Eventualiter: Es sei in Bezug auf die Ziffer 2 lit. c, e und f auf die Wiederherstellung zu verzichten.
3. Subeventualiter: Die Sache sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.»

Zur Begründung macht sie insbesondere geltend, sie habe den Containerplatz sowie die dazugehörige Umfassungsmauer entsprechend der Baubewilligung erstellt. Sie sei bereit, die betreffende Mauer auf eine Höhe von 60 cm zu reduzieren. Für einen weitergehenden Rückbau bestehe hingegen kein Anlass. Die Bedachung und die Fassadengestaltung seien bewilligungsfähig. Selbst wenn die Projektänderung nicht bewilligt werden könnte, wäre die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig.

4. In ihrer Beschwerdeantwort vom 10. Januar 2019 beantragt die Beschwerdegegnerschaft sinngemäss die Abweisung der Beschwerde, soweit der Containerstandplatz betroffen ist. Die aktuelle Situation sei verkehrsgefährdend und die normgerechte Sichtweite von 30 m sei baulich problemlos herzustellen.

In ihrer Vernehmlassung vom 25. Januar 2019 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. Zudem beantragt sie, der Beschwerde sei in Bezug auf Anpassung der Umfassungsmauer des Containerstandorts die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Die Umfassungsmauer beeinträchtige die Sichtbermen im Bereich C.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse und stelle ein Risiko dar. Das bewilligte Bauvorhaben sei grossvolumig. In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Berner Heimatschutz sei deshalb ein Massnahmenkonzept zur Wahrung der ortsüblichen Baukultur erarbeitet worden. Das nun Gebaute sei nicht rechtmässig im Sinne der geltenden Ortsbilderhaltungsbestimmungen und deshalb nicht bewilligungsfähig.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>1</sup>, gab der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, zum Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung Stellung zu nehmen. Von dieser Möglichkeit machte die Beschwerdeführerin Gebrauch. Sie beantragte die Abweisung des Gesuchs und wies darauf hin, dass sie sich gar nicht gegen ein Zurückschneiden der Umfassungsmauer auf eine Höhe von 60 cm ausspreche. Sie werde die Mauer Anfang März entsprechend zurückschneiden lassen. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

## **II. Erwägungen**

### **1. Sachurteilsvoraussetzungen**

a) Angefochten ist ein Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung. Dieser kann mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Die Beschwerdeführerin ist als Baugesuchstellerin und Adressatin der Wiederherstellungsverfügung befugt, Beschwerde zu führen (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG<sup>2</sup>).

b) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde ein.

### **2. Streitgegenstand**

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht darüber hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige

---

<sup>1</sup> Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

<sup>2</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

vorzeitige Beendigung gelten somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.<sup>3</sup>

b) Angefochten sind einzig der Bauabschlag und die Wiederherstellungsverfügung betreffend Knoten C.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse, Dachziegel und Fassadengestaltung. Bezüglich des Knotens C.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse ist lediglich der Rückbau der Umfassungsmauer des Containerplatzes umstritten, soweit dieser auf eine Sockelhöhe von weniger als 60 cm erfolgen soll. Im Übrigen ist der Entscheid der Vorinstanz unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

### 3. Bauinventar und Ortsbilderhaltungsgebiet

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Dorf Sigriswil liege gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege in der Baugruppe M.\_\_\_\_\_. Die Baugruppe sei in ihrer Ausdehnung entlang der P.\_\_\_\_\_strasse nicht genauer geregelt. Die Gemeinde bringe im angefochtenen Entscheid vor, das betroffene Grundstück liege im Ortsbilderhaltungsgebiet. Zwar enthalte das Baureglement Bestimmungen zum sogenannten Ortsbilderhaltungsgebiet. Es werde aber auch festgehalten, dass die entsprechenden Gebiete im Zonenplan bezeichnet würden. Im aktuellen Zonenplan sei keine entsprechende Bezeichnung zu erkennen. Die Anwendung der gemeinderechtlichen Vorschriften zum Ortsbilderhaltungsgebiet scheide deshalb aus.

b) Das Bauinventar enthält die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler (Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG). Es wird durch die kantonale Fachstelle in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erstellt (Art. 13 Abs. 1 BauV<sup>4</sup>). Es ist öffentlich und kann von jedermann bei der Gemeinde, beim Regierungsstatthalteramt, beim kantonalen Fachamt oder beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingesehen werden (Art. 13b Abs. 1 BauV). Die rechtsgültige Ausgabe des kantonalen Bauinventars liegt auf den Gemeinden in gedruckter Form vor. In den Vorakten befinden sich Auszüge aus dem Bauinventar.<sup>5</sup> Die Daten des Bauinventars

---

<sup>3</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8

<sup>4</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>5</sup> Vorakten, Register 2

stehen zudem im Internet zur Verfügung.<sup>6</sup> Die Objekte des Bauinventars sind auch im Geoportal, der offiziellen Publikationsplattform des Kantons für Geoinformationen, einsehbar.<sup>7</sup> Sowohl dem Plan in den Vorakten als auch dem Plan zum Bauinventar im Geoportal lässt sich der Perimeter der Baugruppe M.\_\_\_\_\_ ohne weiteres entnehmen. Die Bauparzelle befindet sich unverkennbar innerhalb der fraglichen Baugruppe

c) Die Ortserhaltungsgebiete sind in Art. 45 GBR 1996<sup>8</sup> bzw. Art. 511 GBR 2016<sup>9</sup> geregelt. Danach umfassen die in den Zonenplänen entsprechend bezeichneten Gebiete die das Ortsbild prägenden Siedlungsteile bzw. Baugruppen mitsamt ihrer Umgebung (Art. 45 Abs. 1 GBR 1996 bzw. Art. 511 Abs. 1 GBR 2016). Dem Auszug aus dem Zonenplan, den die Gemeinde im Beschwerdeverfahren eingereicht hat, lässt sich das Ortsbilderhaltungsgebiet ohne weiteres entnehmen: Der fragliche Perimeter ist mit einer roten Linie eingetragen. Die Bauparzelle befindet sich offensichtlich innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes. Die entsprechenden Vorschriften sind deshalb vorliegend anwendbar. Die Rüge der Beschwerdeführerin, im aktuellen Zonenplan sei keine entsprechende Bezeichnung zu erkennen, ist somit unbegründet. Vermutlich hat sie nicht den massgebenden Originalplan bei der Gemeinde eingesehen, sondern einzig den auf der Homepage der Gemeinde aufgeschalteten Zonenplan konsultiert. Wie ausdrücklich vermerkt ist, kann diesem (lediglich) die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Parzellen entnommen werden. Schutzgebiete und Schutzobjekte, Hinweise und Naturgefahren können in den Originalplänen auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

#### 4. Knoten C.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe den Containerplatz sowie die dazugehörige Umfassungsmauer entsprechend der Baubewilligung erstellt. Die Elemente seien gemäss den Plänen 1 m bis 1.2 m hoch. Die Vorinstanz vertrete die Auffassung, dass ein Rückbau der Umfassungsmauer auf eine Höhe von 20 cm vorzunehmen sei. Die drei ersten Steinelemente könnten belassen werden. Diese Forderung finde keine Grundlage in

---

<sup>6</sup> Bauinventar online, einsehbar unter <<https://www.erz.be.ch>>, Rubriken «Kultur, Denkmalpflege, Bauinventar, Bauinventar online»

<sup>7</sup> [www.be.ch/geoportal](http://www.be.ch/geoportal), Karte "Bauinventar"

<sup>8</sup> Baureglement der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 22. Juni 1996 (GBR 1996)

<sup>9</sup> Baureglement der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 5. Dezember 2016 (GBR 2016)

der rechtskräftigen Baubewilligung vom 17. Juli 2015. Die Vorinstanz habe das Schnurgerüst für den betreffenden Containerplatz abgenommen. Die Beschwerdeführerin sei bereit, die betreffende Mauer auf eine Höhe von 60 cm zu reduzieren. Für einen weitergehenden Rückbau bestehe hingegen kein Anlass. Unter Berücksichtigung der Augenhöhe aus einem Fahrzeug habe die Mauer in einer Höhe von 60 cm keine nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit. Die entsprechende Wiederherstellungsmassnahme gehe deshalb zu weit. Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins.

b) Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG<sup>10</sup>). Im durch den Strassenabstand abgegrenzten Vorland gilt ein grundsätzliches Bau- und Pflanzverbot (Bauverbotsstreifen).<sup>11</sup> In Sigriswil gelten für die Strassenabstände grundsätzlich die kantonalen Vorschriften (Art. 14 Abs. 1 GBR 1996<sup>12</sup> bzw. Art. 612 Abs. 1 GBR 2016<sup>13</sup>). Im Ortsbilderhaltungsgebiet kann die Baupolizeibehörde den Strassenabstand allerdings bis auf 0.5 m reduzieren, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt (Art. 14 Abs. 3 GBR 1996 bzw. Art. 612 Abs. 3 GBR 2016). Öffentliche Strassen dürfen weder durch Bauten, Anlagen, Pflanzen, Bäume oder durch sonstige Vorkehren beeinträchtigt werden (Art. 73 Abs. 1 SG). Zur Beurteilung der Frage, ob Bauten und Anlagen im Bauverbotsstreifen die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

c) Der Containerabstellplatz samt der dazugehörigen Umwandlung steht im Strassenabstand. Das ist nur dann zulässig, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Es trifft zwar zu, dass der Containerabstellplatz bereits in den ursprünglich bewilligten Plänen zwischen Strasse und Erschliessungsturm eingezeichnet war und damit grundsätzlich an diesem Standort bewilligt worden ist. Allerdings ist er in den Plänen nicht vermassst, weshalb insbesondere die bewilligte Höhe unklar ist. Ein Gesuch der Beschwerdeführerin für das Bauen im Strassenabstand ist ebenso wenig aktenkundig wie ein entsprechender Beschluss der Baupolizeibehörde, der die Reduktion des

---

<sup>10</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

<sup>11</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 18

<sup>12</sup> Baureglement der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 22. Juni 1996 (GBR 1996)

<sup>13</sup> Baureglement der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 5. Dezember 2016 (GBR 2016)

Strassenabstandes im vorliegenden Fall erlauben würde. Es ist deshalb fraglich, ob die Verkehrssicherheit seinerzeit überhaupt geprüft und die ursprüngliche Bewilligung mängelfrei erteilt wurde. Dies kann aber offen gelassen werden. Zum einen wurde der Containerabstellplatz in mehrfacher Hinsicht nicht so erstellt, wie bewilligt. Insbesondere wurden keine Granitstelen bewilligt, sondern eine Umwandlung aus Holz. Zum anderen gilt die Besitzstandsgarantie entlang von öffentlichen Strassen nur beschränkt. Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, kann das zuständige Gemeinwesen verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstige Vorkehren, die Strassenabständen, dem Lichtraumprofil, Sichtzonen oder dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden (Art. 84 Abs. 2 SG). Anders als die Beschwerdeführerin geltend macht, ergibt sich aus dem Kontrollplan Schnurgerüstabsteckung vom 20. November 2015<sup>14</sup> zudem, dass der Containerplatz nicht Gegenstand der Schnurgerüstabnahme war. Sie kann deshalb weder aus der ursprünglichen Bewilligung noch aus der Schnurgerüstabnahme etwas zu ihren Gunsten ableiten.

d) Für die Beurteilung der Sichtverhältnisse ist die Norm VSS SN 640 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Diese legt die Abmessung der Sichtfelder fest, die in einem Knoten vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.<sup>15</sup> Das Sichtfeld ist die Fläche zwischen den Achsen der vortrittsberechtigten Fahrstreifen und den Sichtlinien, d.h. den Geraden, die den Beobachtungspunkt des vortrittsbelasteten Fahrzeuges mit den vortrittsberechtigten Fahrzeugen verbinden. Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.<sup>16</sup> Als Beobachtungsdistanz wird innerorts ein Wert von 3.00 m empfohlen.<sup>17</sup> Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab und werden durch Wertebereiche definiert.<sup>18</sup> Gemäss Fachbericht des OIK I vom 24. Mai 2017<sup>19</sup> muss die

---

<sup>14</sup> Vorakten Register 8 (Baukontrolle)

<sup>15</sup> VSS SN 640 273a, Ziff. 2

<sup>16</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 10

<sup>17</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 11

<sup>18</sup> VSS SN 640 273a Ziff. 12.1

<sup>19</sup> Vorakten, Register 4

Sichtweite beim Knoten C.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse idealerweise rund 30 m, mindestens aber 20 m betragen. Wegen des Containerplatzes mit den Granitsteinplatten beträgt sie lediglich 14 m. Die Situation ist deshalb gemäss Fachbericht des OIK I verkehrsgefährdend und muss dringend verbessert werden. Die von der Beschwerdeführerin in Aussicht gestellte Herabsetzung der Granitplatten auf eine Sockelhöhe von 60 cm dürfe die Situation zwar etwas verbessern, genügt aber den Vorgaben der Norm nicht, da die Höhe ab Fahrbahnrand massgeblich ist.

Die Vorinstanz hat zusammen mit ihrer Beschwerdevernehmlassung einen Plan eingereicht. Dieser zeigt auf, dass wegen des Gefälles der P.\_\_\_\_\_strasse die Vorgaben der Norm nur dann eingehalten sind, wenn die Granitstelen auf eine Sockelhöhe von 28 cm herabgesetzt werden. Somit kann weder die im vorinstanzlichen Verfahren beantragte Höhe von 1 m noch die im Beschwerdeverfahren beantragte Höhe von 60 cm bewilligt werden. Die Vorinstanz hat daher zu Recht den Bauabschlag erteilt.

e) An der Herstellung der Verkehrssicherheit am Knoten C.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse. Die Herabsetzung der Granitstelen auf eine Sockelhöhe von 28 cm ist geeignet und erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen. Die Massnahme ist auch ohne weiteres zumutbar, zumal der Containerabstellplatz als solcher belassen werden kann. Die Wiederherstellungsverfügung ist deshalb grundsätzlich zu bestätigen. Gestützt auf die neuen Unterlagen der Vorinstanz wird sie aber insoweit präzisiert, als dass die restlichen Steinelemente gemäss Plan "Einmündung C.\_\_\_\_\_weg in P.\_\_\_\_\_strasse, Sichtraum gem. VSS SN 640 273a" vom 15. Januar 2019 auf eine Sockelhöhe von 28 cm zurückzuschneiden sind.

f) Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Der Antrag ist abzulehnen. Aus den Akten ergibt sich der Sachverhalt bezüglich Verkehrssicherheit mit ausreichender Klarheit. Von einem Augenschein sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann verzichtet werden. Der Beweisantrag wird deshalb abgewiesen.

## 5. Dachgestaltung

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, nach Art. 30 Abs. 2 GBR 1996 sollten Dachform und Eindeckungsmaterial von ruhiger Wirkung sein und sich in das Orts- und

Landschaftsbild einordnen. Gemäss den Auslegungen zum Baureglement seien etwa Bedachungen aus Ziegel und Eternit möglich. Eine Vorschrift zur Dachfarbe bestehe hingegen nicht. Im angefochtenen Entscheid komme die Vorinstanz zum Schluss, dass die Auflagen der kantonalen Denkmalpflege zur Verwendung von ortsüblichen Ziegeln nicht berücksichtigt worden seien und deshalb die Gestaltungsvorschriften nach Art. 30 GBR 1996 verletzt würden. Damit würden auch die besonderen Gestaltungsvorschriften des Ortsbilderhaltungsgebiets nicht eingehalten. Dieser Standpunkt sei unzutreffend. Die Bedachung mit anthrazitfarbigen Dachziegeln sei baureglementskonform und deshalb bewilligungsfähig. Ganz grundsätzlich sei nicht verständlich, was sich die Vorinstanz und die KDP unter den naturroten Ziegeln genau vorstellten. In der Umgebung des Baugrundstücks seien hell- und dunkelrote sowie orange Bedachungen erkennbar. Das Ortsbild werde durch die Durchmischung von braunen bzw. braunschwarzen, grauen, orangen und rötlichen Dachziegeln in verschiedenen Tönen geprägt. Es gebe auch graue bzw. anthrazitfarbige Dächer in der nächsten Umgebung. Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins sowie eine Beurteilung durch die OLK.

b) Gemäss dem ursprünglichen Baugesuch plante die Beschwerdeführerin ein Dach mit grauen/anthrazitfarbigen Tonziegeln. In ihrem Fachbericht vom 8. Januar 2015 beurteilte die KDP das Vorhaben als vertretbar. Sie beantragte der Leitbehörde, das Vorhaben mit folgender Auflage zu bewilligen: Anstelle der vorgesehenen grauen Ziegel seien in der Kernzone ortstypische rote Ziegel zu verwenden. Gestützt auf diesen Fachbericht erteilte der Regierungsstatthalter von Thun die Gesamtbewilligung mit der entsprechenden Auflage (Ziff. 3.2.2). Die Beschwerdeführerin akzeptierte die Bewilligung samt den damit verbundenen Nebenbestimmungen. Die Auflage, es seien die in der Kernzone ortstypische rote Ziegel zu verwenden, erwuchs somit in Rechtskraft. In der Folge liess die Beschwerdeführerin die Dächer mit anthrazitfarbigen Dachziegeln decken. Soweit sie sich dies nachträglich bewilligen lassen will, ist ihr Folgendes entgegenzuhalten: Gemäss Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG ist ein nachträgliches Baugesuch ausgeschlossen, wenn bereits rechtskräftig über das Bauvorhaben entschieden worden ist. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt. Im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren wurde die Farbe der Dachziegel geprüft und entschieden. Dabei wurde die Bewilligungsfähigkeit der beantragten anthrazitfarbigen Ziegel aus Gründen des Denkmalschutzes verneint. Bewilligt wurden ortsübliche rote Dachziegel. Zwar können Baugesuche grundsätzlich jederzeit neu gestellt werden mit dem Ziel, eine zunächst abgelehnte Bewilligung doch noch zu erwirken oder eine belastende Bedingung oder Auflage zu beseitigen. Voraussetzung ist aber, dass den

Einwänden gegen das frühere Gesuch durch entsprechende Projektänderung Rechnung getragen wird oder dass gegenüber dem erstmaligen Verfahren sonst wie massgeblich veränderte Verhältnisse vorliegen. Ausser den Wiederaufnahmegründen nach Art. 56 VRPG fallen auch alle tatsächlichen oder rechtlichen Veränderungen (einschliesslich Praxisänderungen), die seit dem erstmaligen Bauentscheid eingetreten sind, in Betracht. Auf bereits einmal rechtskräftig beurteilte Punkte kann dagegen unter gleichen Verhältnissen nicht mehr eingetreten werden.<sup>20</sup> Im vorliegenden Fall sind keine neuen oder geänderten Verhältnisse dargetan oder ersichtlich. Die Vorinstanz hätte deshalb auf das nachträgliche Projektänderungsgesuch betreffend anthrazitfarbige Dachziegel gar nicht eintreten sollen.

c) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Pflicht zur Wiederherstellung lasse sich nicht rechtfertigen. Diese liege im konkreten Fall nicht im öffentlichen Interesse und sei unverhältnismässig. Die Vorinstanz stütze sich einzig auf die Ausführungen der KDP. Beide Behörden würden verkennen, dass naturrote Dachziegel nicht ortsüblich seien. Diese seien einzig bei Neubauten oder neuen Bedachungen verwendet worden und seien ebenso (un)auffällig wie graue Bedachungen. Eine Bedachung mit grauen oder auch braunen Ziegeln habe beim vorliegenden Ortsbild die gleiche Berechtigung wie eine Bedachung mit naturroten Ziegeln. Dass die verwendete Bedachung schlechter ins Ortsbild passe, treffe offensichtlich nicht zu, zumal bereits mehrere Bauten mit gleicher Bedachung bewilligt worden seien. Eine Änderung der Bedachung liege deshalb nicht im öffentlichen Interesse und eine Wiederherstellung könne schon aus diesem Grund nicht verlangt werden. Diese Ausgangslage falle umso mehr ins Gewicht, wenn man berücksichtige, dass trotz fehlenden positiven Auswirkungen durch die Änderungen auf das Ortsbild doch massive Kosten für die Bauherrschaft anfallen würden. So würden sich die Kosten für die Änderung der Bedachung auf 113'710 Franken belaufen. Abweichungen vom Gesetz bestünden vorliegend nur insofern, als die KDP zum Schluss gekommen sei, dass nur naturrote Ziegel ortsüblich seien, was nachweislich falsch sei. Selbst wenn sich die gewählte Bedachung weniger optimal ins Ortsbild einfügen sollte, wäre die Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften gering.

d) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art.

---

<sup>20</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 8, mit weiteren Hinweisen

46 Abs. 1 und 2 BauG<sup>21</sup>). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.<sup>22</sup> Es steht ausser Zweifel, dass die Beschwerdeführerin nicht gutgläubig gehandelt hat, als sie die Dächer entgegen der ausdrücklichen Auflage mit anthrazitfarbigen Ziegeln deckte. Auf die Wiederherstellung könnte deshalb nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend wäre oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegen würde oder sonst wie unverhältnismässig wäre.<sup>23</sup> Eine bösgläubige Bauherrschaft muss dabei in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung erhöhtes Gewicht beimessen und ihr erwachsende Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Wirtschaftliche Interessen allein haben deshalb nach der Rechtsprechung kaum je ausschlaggebendes Gewicht. Das gilt selbst dann, wenn die nun nutzlos getätigten Investitionskosten und die Abbruchkosten zusammen sehr hoch sind.<sup>24</sup> Hintergrund der Auflage, ortsübliche rote Dachziegel zu verwenden, ist der Umstand, dass sich das Bauvorhaben in einer Baugruppe befindet. Sie hat somit einen denkmalpflegerischen Hintergrund. Eine Begutachtung durch die OLK ist somit weder nötig noch angezeigt, ist diese doch für Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zuständig (vgl. Art. 10 Abs. 2 BauG). Der entsprechende Beweisantrag wird deshalb abgewiesen.

Gemäss der nachvollziehbaren Auffassung der KDP passen moderne graue Ziegel nicht in den historischen Dorfkern von Sigriswil. Es mag sein, dass es in Sigriswil einzelne Gebäude mit grauen oder anthrazitfarbigen Dächern gibt. Die Vorinstanz räumt im angefochtenen Entscheid denn auch ein, dass sie in letzter Zeit ihre Bewilligungspraxis etwas liberalisiert und vereinzelt graue Dachziegel bewilligt habe. Wie sich den von der Beschwerdeführerin eingereichten Auszügen von Google Earth aber unschwer erkennen lässt, weist die Mehrheit

---

<sup>21</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

<sup>22</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

<sup>23</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9b Bst. e

<sup>24</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9c Bst. c, mit weiteren Hinweisen

der Häuser in der Umgebung des Bauvorhabens Dächer mit naturroten, rotbraunen oder braunen Dachziegeln auf. Graue oder anthrazitfarbige Dächer sind in der näheren Umgebung nicht zu sehen. Ein Augenschein verspricht keine entscheidungswesentlichen zusätzlichen Erkenntnisse, weshalb der fragliche Beweisantrag abgewiesen wird. Die von der Beschwerdeführerin genannten Gebäude, die gemäss ihren Angaben graue oder anthrazitfarbige Dächer aufweisen sollen (Sigriswil Grundbuchblatt Nrn. F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_), befinden sich alle nicht innerhalb der Baugruppe M.\_\_\_\_\_. Aus dem Umstand, dass die Gemeinde vereinzelt graue Dachziegel bewilligt hat, kann die Beschwerdeführerin deshalb nichts zu ihren Gunsten ableiten. Beim Denkmalschutz handelt es sich wie beim Schutz von Natur, Landschaft, Ortsbild und Umwelt um ein gewichtiges öffentliches Interesse, das selbst bei gutem Glauben für eine Wiederherstellung sprechen könnte.<sup>25</sup> Es besteht deshalb ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Herstellung des rechtmässigen Zustands. Das Eindecken der Dächer mit naturroten Ziegeln, die im Handel unter diesem Namen erhältlich sind, ist geeignet und erforderlich, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Ein milderer Mittel ist nicht ersichtlich. Selbst wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die von der Beschwerdeführerin angegebenen Kosten verursachen würde, wäre sie angesichts des gewichtigen öffentlichen Interesses, der Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin sowie der oben erwähnten grundsätzlichen Erwägungen zumutbar.

## 6. Fassadengestaltung

a) Die Beschwerdeführerin hat die Fassadengestaltung in Abweichung von der Baubewilligung ausgeführt. Insbesondere hat sie mehrere kleine Fenster durch grosse Fenster ersetzt. Die Vorinstanz verlangt aus Gründen des Ortsbildschutzes, dass an den Südfassaden der beiden Häuser die fraglichen Fenster mit Brüstungsfeldern verkleinert werden. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz behaupte zu Recht nicht, dass die maximalen Fensteranteile überschritten würden. Der Bauabschlag könne sich deshalb einzig auf den Ortsbildschutz stützen. Die Vorinstanz führe jedoch nicht aus, woraus sich die Verletzung der Gestaltungsgrundsätze ergeben solle. Die KDP habe in ihrem Bericht vom 22. Mai 2017 festgehalten, dass die übrigen Änderungen gegenüber dem bewilligten Projekt nur untergeordnete Relevanz hätten. Aus diesem Bericht ergebe sich somit weder

---

<sup>25</sup> Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9b Bst. d

eine Verletzung der Gestaltungsgrundsätze noch ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Fassadengestaltung. Die Vorinstanz scheine sich somit einzig auf die Abweichung vom bewilligten Projekt zu stützen. Dabei verkenne sie, dass das nachträgliche Baugesuch mit den baurechtlichen Vorschriften im Einklang stehe und deshalb zu bewilligen sei. Diese Auffassung werde insbesondere dadurch gestützt, dass dieselbe Fassaden- und Fenstergestaltung auch an anderen Bauten, die vor dem gleichen baurechtlichen Hintergrund errichtet worden seien, zu finden sei. Es werde diesbezüglich auf den Neubau auf dem Grundstück Sigriswil Grundbuchblatt Nr. X. \_\_\_\_\_ hingewiesen. Die gleiche Gestaltung finde sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück, namentlich auf dem Grundstück Sigriswil Grundbuchblatt Nr. Y. \_\_\_\_\_. Für das Bauprojekt der Beschwerdeführerin seien bei den Fenstern deshalb dieselben Gestaltungsgrundsätze anwendbar. Inwiefern die verlangten Brüstungsfelder eine Verbesserung der Gestaltung mit sich bringen sollen, lasse sich schliesslich nicht erkennen. Es würden unschöne Verkleidungen geschaffen, die in keiner Weise ortsüblich seien und die vor allem nicht eine Veränderung der äusserlich wahrnehmbaren Gestalt der zwei Mehrfamilienhäuser zur Folge hätten. Auch die dem angefochtenen Entscheid beiliegenden Pläne würden die Ausführungen der Vorinstanz nicht belegen. Auch in diesem Zusammenhang werde die Durchführung eines Augenscheins sowie die Beurteilung durch die OLK beantragt.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.<sup>26</sup>

Das Baureglement der Gemeinde enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen: Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer

---

<sup>26</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung (Art. 24 Abs. 1 GBR 1996). Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist unter anderem besonders auf die Elemente Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes sowie auf die Gestaltung von Fassaden einzugehen (Art. 24 Abs. 2 GBR 1996). Mindestens die Fassadenhaut der Gebäude ist in Holz auszuführen. Davon ausgenommen sind das Kellergeschoss, die hangseitige Fassade des Erdgeschosses und die anschliessenden halben Fassaden der Gebäudetiefe des Erdgeschosses (Art. 27 Abs. 1 GBR 1996). Die Anordnung und Grösse der Fenster haben den Proportionen der Fassade und der jeweiligen Eigenheit des Gebäudetyps zu entsprechen. Es sind möglichst wenig verschiedenen Fensterformate zu verwenden (Art. 27 Abs. 4 GBR 1996). Im Ortsbilderhaltungsgebiet haben sich Neu-, An- und Umbauten optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden (Art. 45 Abs. 2 GBR 1996). Das künftige Baureglement enthält vergleichbare Bestimmungen (Art. 411, Art. 414 und 511 GBR 2016). Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Die Begriffe „gute Gesamtwirkung“ und "optimale Einfügung ins Ortsbild" stellen unbestimmte kommunale Gesetzesbegriff dar, bei deren Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Gemäss Rechtsprechung dürfen an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.<sup>27</sup> Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb einer Baugruppe und in der Nähe von denkmalpflegerisch wertvollen Objekten. An die architektonische Gestaltung sind deshalb höhere Anforderungen zu stellen, als in einem durchschnittlichen, heterogenen Ortsbild. Zudem liegt es im Ortsbilderhaltungsgebiet. Hier wird nicht nur eine gute Gesamtwirkung, sondern eine optimale Einfügung ins Ortsbild verlangt. Das bedeutet, dass eine bestmögliche Einpassung ins Ortsbild angestrebt werden soll. An die architektonische Gestaltung sind somit hohe Anforderungen zu stellen.

---

<sup>27</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

c) Gemäss Fachbericht der KDP vom 22. Mai 2017 ist das neue Mehrfamilienhaus an der Strasse grösser und höher als die bestehenden, benachbarten Bauten. Mit der Staffelung des Gebäudes sei die Eingliederung in das Ortsbild zumindest etwas verbessert. Der Berner Heimatschutz weist in seiner Stellungnahme vom 5. Juni 2017 darauf hin, dass er das ursprüngliche Baugesuch als sehr vorbildlich beurteilt habe. Das bewilligte Projekt überzeuge in seiner Massstäblichkeit und differenzierten eigenständigen Fassadengestaltung. Es füge sich gut ein in das vorhandene kleinteilig gestaltete historische Ortsbild in der Kernzone. Durch die geschickte Gliederung in optisch drei Gebäude setze sich der Baukörper qualitätsmässig ab von den leider oft viel zu breiten Sigriswiler Jumbo-Chalets. Auf der Südseite seien jetzt die beiden für das Projekt charakteristischen kleinen quadratischen Fenster (0.70 x 0.70 m) ausgewechselt in grosse Fenster (2.10 m x 1.70 m). Die mit den kleinen Fenstern ursprünglich gestalterisch geschickte Trennung des grossen Baukörpers in zwei Häuser sei dadurch aufgehoben worden. Das ursprünglich gute Projekt sei damit zu einem dieser unangenehmen Jumbo-Chalets geworden. Ursprünglich sei etwas geplant gewesen, das sich erfreulich von der sonst im Allgemeinen wenig aussagekräftigen Einheitsarchitektur abgesetzt hatte. Der Berner Heimatschutz beantragte deshalb, das Projekt sei wenigstens auf der Südseite zu seiner ursprünglichen Qualität zurückzubringen.

Die Vorinstanz kommt im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass die Gestaltungsvorschriften betreffend Fassadengestaltung verletzt sind. Auch die besonderen Gestaltungsvorschriften, die im Ortsbilderhaltungsgebiet gelten, würden nicht eingehalten. In ihrer Vernehmlassung führt die Vorinstanz aus, das am 17. Juli 2015 bewilligte Bauvorhaben sei grossvolumig. Man habe daher von Anfang an auch in Absprache mit der Beschwerdeführerin eine Lösung gesucht, wonach der in Wahrung der ortsüblichen Baukultur mit geeigneten baulichen Massnahmen dieser Dimensionierung enggegengewirkt werden könne. In Zusammenarbeit mit der KDP, dem Berner Heimatschutz und der Bauherrschaft habe ein Massnahmenkonzept erarbeitet werden können, mit dem die Interessen sämtlicher Parteien berücksichtigt worden seien. Konkret sei mit der südseitigen Fassadengestaltung, namentlich mit der Anordnung und Wahl der Fenster sowie der Dachgestaltung architektonisch daraufhin gearbeitet worden, dass das grössere Wohnhaus (gegen Norden) nicht als ein Block wahrgenommen, sondern als jeweils einzelne Einheiten in Erscheinung trete. Es überrasche sehr, dass diese Massnahmen nicht umgesetzt worden seien. Wenn ein Gesamtkonzept ausgearbeitet werde, das dazu führe, dass ein Bauvorhaben nach den Ortsbilderhaltungsvorschriften bewilligungsfähig sei, so sei dieses als solches umzusetzen, da nur so die Vorgaben gewahrt würden. Irgendwelche Versuche,

bei einem solchen Konzept nur wahlweise Massnahmen umzusetzen, führten dazu, dass die beabsichtigte Gesamtwirkung nicht erzielt werden könne. Aufgrund dessen liege eine Rechtsverletzung vor. Das Gebaute sei nicht rechtmässig im Sinne der geltenden Ortsbilderhaltungsbestimmungen und daher nicht bewilligungsfähig.

d) Im vorinstanzlichen Verfahren haben die KDP und der Berner Heimatschutz sowohl zum ursprünglichen als auch zum geänderten Projekt Stellung genommen. Eine zusätzliche Begutachtung durch die OLK erscheint deshalb nicht als geboten. Die Unterschiede zwischen dem bewilligten und dem ausgeführten Vorhaben lassen sich den Plänen und den Fotos in den Akten ohne weiteres entnehmen. Ein Augenschein ist deshalb nicht nötig. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen. Soweit die Beschwerdeführerin einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend machen will, ist ihr entgegenzuhalten, dass sie aus dem Neubau auf dem Grundstück Sigriswil Grundbuchblatt Nr. X. \_\_\_\_\_ von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten kann, da dieses Grundstück nicht innerhalb der Baugruppe M. \_\_\_\_\_ liegt und somit keine vergleichbare Situation vorliegt. Im Übrigen ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die Vorinstanz in ständiger Praxis von ihren Gestaltungsvorschriften abweichen würde.

Aus dem Fachbericht der KDP, der Stellungnahme des Berner Heimatschutzes und der Beschwerdevernehmlassung der Vorinstanz folgt, dass sich das grössere der beiden Mehrfamilienhäuser aufgrund seiner Dimensionen an sich nicht optimal ins Ortsbild eingliedert, da es grösser und höher als die benachbarten Gebäude ist. Aufgrund der im ursprünglich bewilligten Projekt vorgesehenen Staffelung des Gebäudes und der gestalterisch geschickten Trennung des grossen Baukörpers in zwei Häuser entstand aber ein architektonisch insgesamt gutes Projekt, das bewilligt werden konnte. Massgeblich dafür, dass das grössere Mehrfamilienhaus optisch wie zwei Baukörper wirkt, sind nicht nur die Dachgestaltung und die separaten Balkone, sondern auch die Anordnung und Dimensionierung der Fenster auf der südseitigen Fassade. Insbesondere die mit der ursprünglichen Baubewilligung bewilligten kleinen quadratischen Fenster im mittleren Teil des grossen Mehrfamilienhauses sind entscheidend für die angestrebte Wirkung, dass sich das Bauvorhaben trotz seiner Dimensionen gut ins eher kleinteilig gestaltete historische Ortsbild einpasst. Die vom bewilligten Projekt abweichende Fassadengestaltung erfüllt die Vorgaben bezüglich guter Gesamtwirkung und optimaler Einpassung ins Ortsbild nicht. Die BVE sieht keine Veranlassung, diesbezüglich von den nachvollziehbaren und

überzeugenden Einschätzungen der Vorinstanz, des Berner Heimatschutzes und der KDP abzuweichen. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht den Bauabschlag erteilt.

e) Die Beschwerdeführerin macht geltend, selbst wenn die nachträgliche Bewilligung nicht erteilt werden könne, lasse sich die Pflicht zur Wiederherstellung nicht rechtfertigen. Auch für die verlangte Anpassung bei der Fenstergestaltung sei nicht erkennbar, wie diese eine Verbesserung der äusseren Gestaltung bewirken solle. Ein Vergleich der Pläne des ursprünglichen Bauprojekts und des nachträglichen Baugesuchs führten keine nachteiligen Wirkungen ans Licht. Diese Ausgangslage falle umso mehr ins Gewicht, wenn man berücksichtige, dass trotz fehlenden positiven Auswirkungen durch die Änderungen auf das Ortsbild doch massive Kosten für die Bauherrschaft anfallen würden. Die fehlende Verhältnismässigkeit gelte auch in Bezug auf die Fassaden- und Fenstergestaltung. Die Neubauten würden auch bei grösseren Fenstern als zwei Häuser in Erscheinung treten. Es würden einzig weitere Kosten verursacht, die keine erkennbare verbessernde Wirkung hätten und in Bezug auf die baurechtlichen Vorschriften nicht von Nutzen seien. Die verfügbaren Wiederherstellungsmassnahmen seien folglich für die Bauherrschaft mit massiven Kosten verbunden, zeigten aber keine positiven Wirkungen, die solche Kosten zu rechtfertigen vermöchten. Entsprechend sei die Wiederherstellungsverfügung betreffend die angefochtenen Ziffern mangels Verhältnismässigkeit aufzuheben.

Anders als die Beschwerdeführerin behauptet, ist der Unterschied zwischen der bewilligten und der ausgeführten Fassadengestaltung augenfällig, wurden doch mehrere Fenster massiv grösser gebaut als bewilligt. Mit den angeordneten Massnahmen, die verlangen, dass die fraglichen Fenster mittels Brüstungsfeldern optisch verkleinert werden, kann eine Verbesserung der Fassadengestaltung erzielt werden. Zwar bleiben die Fenster immer noch grösser als ursprüngliche bewilligt. Die angeordneten Massnahmen zielen aber erfolgreich darauf ab, die ursprüngliche bewilligte gestalterisch geschickte Trennung des grossen Baukörpers in zwei Baukörper weitgehend herzustellen. Dies liegt im öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes. Die angeordneten Massnahmen sind somit geeignet und erforderlich, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Ein milderer Mittel ist nicht ersichtlich. Die Massnahmen sind angesichts der Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin auch ohne weiteres zumutbar.

## 7. Aufschiebende Wirkung

a) In ihrer Vernehmlassung vom 25. Januar 2019 hat die Vorinstanz beantragt, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen, soweit sie Ziffer 2 lit. c betreffe. Die Umfassungsmauer beeinträchtige die Sichtberme im Bereich L.\_\_\_\_\_weg/P.\_\_\_\_\_strasse und stelle ein Risiko dar. Die aufschiebende Wirkung sei mindestens in dem Umfang zu entziehen, dass die Mauer im besagten Abschnitt auf 60 cm zurückgeschnitten werden müsse. Dies auch, weil die Beschwerdeführerin in diesem Umfang das Zurückschneiden selber anbiete.

b) Nach Art. 68 Abs. 4 VRPG kann während der Rechtshängigkeit eines Beschwerdeverfahrens die instruierende Behörde von Amtes wegen oder auf Antrag die aufschiebende Wirkung entziehen oder wiederherstellen. Als wichtige Gründe gelten gemäss Art. 68 Abs. 5 Bst. a VRPG ein öffentliches Interesse, das den sofortigen Vollzug einer belastenden Verfügung erfordert. Der Entzug der aufschiebenden Wirkung gehört zu den vorsorglichen Massnahmen. Er hat provisorischen Charakter und regelt den vorläufigen Zustand während der Rechtshängigkeit. Mit dem Entscheid in der Sache ist das Beschwerdeverfahren abgeschlossen. Am Entscheid über den Entzug der aufschiebenden Wirkung besteht im Beschwerdeverfahren kein Interesse mehr. Mit diesem Entscheid in der Hauptsache wird das Gesuch der Vorinstanz, der Beschwerde sei teilweise die aufschiebende Wirkung zu entziehen, gegenstandslos und es kann als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden (Art. 39 Abs. 1 VRPG). Bei einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde steht es der Baupolizeibehörde frei, den Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde beim Verwaltungsgericht zu beantragen.

## 8. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>28</sup>). Die geringfügige Präzisierung der Wiederherstellungsverfügung sowie die Behandlung des Gesuchs um teilweisen Entzug der aufschiebenden Wirkung der Vorinstanz, das als erledigt abgeschrieben werden kann, rechtfertigen keine Kostenausscheidung.

---

<sup>28</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

b) Die Beschwerdegegnerschaft wird nicht durch einen berufsmässigen Parteivertreter vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind der Beschwerdegegnerschaft deshalb weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde vom 20. Dezember 2018 wird abgewiesen. Der Entscheid der Gemeinde Sigriswil vom 19. November 2018 wird mit folgender Präzisierung von Ziffer 2 Bst. c (Knoten C. \_\_\_\_\_ weg/P. \_\_\_\_\_ strasse) bestätigt:  
«Beim Knoten C. \_\_\_\_\_ weg/P. \_\_\_\_\_ strasse ist die normengerechte Sichtweite von 30 Metern in Richtung Süden unter **Anpassung der Umfassungsmauer** des Containerstandorts baulich herzustellen, die drei ersten Steinelemente können belassen werden, die restlichen sind gemäss Plan "Einmündung C. \_\_\_\_\_ weg in P. \_\_\_\_\_ strasse, Sichtraum gem. VSS SN 640 273a" vom 15. Januar 2019 auf eine Sockelhöhe von 28 cm zurückzuschneiden. (...)»
2. Das Gesuch der Gemeinde Sigriswil um teilweisen Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

### IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_, eingeschrieben

- Stockwerkeigentümergeinschaft C. \_\_\_\_\_ weg, per Adresse Herrn E. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion**

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 vier 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.