

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/30

Bern, 29. August 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und

Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner



_____ sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 18. Januar 2018 (bbew 147/2016; Neubau Mehrfamilienhaus (Erstwohnungen), Zufahrtsstrasse und Unterstellhalle mit Parkdeck)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 11. August 2016 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (Erstwohnungen), einer Zufahrtsstrasse und einer Unterstellhalle mit Parkdeck auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. D. _____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K2 im Ortsbilderhaltungsgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer

Einsprache. Der Beschwerdegegner passte das Bauvorhaben während des Baubewilligungsverfahrens mit zwei Projektänderungen vom 10. Mai 2017 und 29. August 2017 an.¹

Mit Gesamtentscheid vom 18. Januar 2018 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 16. Februar 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 18. Januar 2018 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht geltend, dass das Vorhaben – insbesondere die Unterstellhalle – den Strassenabstand verletze und die Voraussetzungen gemäss Art. 81 SG² nicht erfüllt seien; namentlich mit Blick auf das Ortsbild sei vorliegend die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht gerechtfertigt. Ferner könne im Ortsbilderhaltungsgebiet keine Ausnahme für die Dachform der Einstellhalle (Flachdach statt Giebeldach) erteilt werden. Er schlägt eine "gefälligere Einpassung der Parkplätze" vor, die zudem einen Grenzabstand von 3,0 bis 3,6 m zum E._____weg einhalte. Bezüglich Strassenabstand und Zu- und Wegfahrt fehle ein Fachbericht des OIK I. Zudem beantragt der Beschwerdeführer die Beurteilung des Vorhabens durch die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK). Weitere Rügen betreffen die Spielflächen und die Dachform des Hauptbaus (zweifirstiges Satteldach).

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Stellungnahme vom 20. März 2018 beantragt das Regierungsstatthalteramt Thun die Abweisung der Beschwerde und den Verzicht auf ein Gutachten der OLK. Das Vorhaben sei nach den verschiedenen Projektanpassungen bewilligungsfähig. Das Projekt entspreche den gesetzlichen und reglementarischen Vorgaben (inkl. Spielflächen). Mit Beschwerdeantwort vom 20. März 2018 nahm der Beschwerdegegner Stellung und macht geltend, dass die gerügte

¹ Vorakten (bbew 147/2016)

² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

³ 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)

Unterstellhalle dezent gestaltet sei und das Flachdach zum unauffälligen Nebenbau passe. Ferner sei die vom Beschwerdeführer eingereichte Skizze zur Verkehrslösung nicht realisierbar. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 19. März 2018 die Abweisung der Beschwerde und verweist auf ihre Amtsberichte und Stellungnahmen.

4. Das Rechtsamt wies mit Verfügung vom 27. April 2018 auf folgende Punkte hin: Zum einen sei die Unterstellhalle mit Parkdeck gemäss einer ersten summarischen Einschätzung nicht als Nebenbaute im Sinne des GBR zu qualifizieren, weshalb keine andere Dachform als ein Satteldach bewilligungsfähig wäre. Zum andern sei fraglich, ob der unter dem dritten, bzw. kleinen Satteldach des Mehrfamilienhauses gelegene Dachausbau die Kniewandhöhe einhalte. Andernfalls sei der Dachausbau als Geschoss zu zählen. Schliesslich sei gemäss summarischer Einschätzung des Rechtsamtes fraglich, ob das Bauvorhaben über genügend grosse anrechenbare Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze verfüge. Eine Befreiung von der Erstellung von Kinderspielplätzen sei unter der Voraussetzung möglich, dass sichergestellt sei, dass in der Nähe des Baugrundstücks gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen vorhanden seien. Es fehle der Nachweis, dass der von der Gemeinde genannte Spielplatz «F._____» diese Voraussetzungen erfülle. Ferner fehle in den Plänen und den Baugesuchsakten der Nachweis der erforderlichen Aufenthaltsbereiche.

Mit zweiter Stellungnahme vom 3. Mai 2018 vertritt das Regierungsstatthalteramt Thun die Auffassung, dass es sich bei den erforderlichen und zulässigen Autoabstellplätzen in einem Unterstand "funktionell und rechtlich" um eine Nebenbaute handle. Soweit die Kniewandhöhe überschritten sein sollte, wäre der Bauherrschaft Gelegenheit für eine Projektänderung einzuräumen. Die ausgewiesenen Spielflächen würden ergänzt durch die "grosse, ebene Fläche zwischen Hauptgebäude und Unterstellhalle". Betreffend Spielplatz «F._____» sei die Gemeinde zur Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeinde weist in ihrer zweiten Stellungnahme vom 22. Mai 2018 darauf hin, dass sie die von der Beschwerdeinstanz dargelegten Schlüsse nicht teile. Soweit es um die Auslegung kommunaler Vorschriften gehe, "beharre" die Gemeinde auf dem ihr zustehenden Ermessensspielraum. Ferner komme den zitierten Empfehlungen der JGK zu Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen kein Normcharakter zu. Vorliegend seien gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV objektive Gründe für die Herabsetzung der erforderlichen Mindestflächen gegeben. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass es sich bei Art. 45 Abs. 3

BauV bzw. Art. 46a BauV um unterschiedliche Befreiungstatbestände handle; im Übrigen sei Art. 46a BauV als neurechtliche Bestimmung hier nicht direkt anwendbar. Zudem liege das Baugrundstück in der Nähe der Schulanlage und der gut ausgerüstete öffentliche Spielplatz «F._____» befinde sich 220 m vom Baugrundstück entfernt. Schliesslich weist die Gemeinde darauf hin, dass die Baubewilligung vorliegend zu Recht erteilt worden sei.

Der Beschwerdegegner nahm zur summarischen Einschätzung des Rechtsamtes mit Eingabe vom 22. Mai 2018 ebenfalls Stellung. Er vertritt die Auffassung, dass die Form des Flachdaches die filigranste und unauffälligste Variante für die Unterstellhalle sei. Solle es keine andere Lösung geben, sei für ihn auch ein Steildach denkbar. Die Frage betreffend Kniewandhöhe beim kleinen Satteldach sei nachvollziehbar. Für die vorgeschlagenen Lösungen sei ihm Frist für die Projektänderung einzuräumen. Da sich in der Nähe des Bauprojekts die Schulanlage G._____ und in einem Abstand von 220 m der Spielplatz F._____ befänden, erübrige sich aus seiner Sicht eine Spielfläche von 106 m². Sollten diese Argumente nicht ausreichen, um zu einer Baubewilligung zu gelangen, so könne er sich auch Unterstellplätze ohne Überdachung als Aussenparkplätze mit anliegender ebener Spielfläche vorstellen. Der Beschwerdeführer bedankt sich mit Schreiben vom 22. Mai 2018 für die Verfügung, der er zurzeit nichts beizufügen habe.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁵ 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 Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist als Eigentümer der gegenüberliegenden Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. H._____ durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche

a) Nach Ansicht des Beschwerdeführers seien Nachweis und Lösungsvorschlag für den vorgeschriebenen Kinderspielplatz in der praktischen Nutzung nicht wirklich nachvollziehbar, weshalb er dazu eine "angemessene Lösung" einreicht.⁶

Der Beschwerdegegner verweist auf die nahe gelegene Schulanlage von G._____ und den öffentlichen Spielplatz «F._____», weshalb sich aus seiner Sicht vorliegend eine Spielfläche im Umfang von 106 m² erübrige.⁷

b) Gemäss den Stellungnahmen des Regierungsstatthalteramts Thun entspricht das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorgaben (inkl. Spielflächen).⁸ Zudem würden die ausgewiesenen Spielflächen durch die "grosse, ebene Fläche zwischen Hauptgebäude und Unterstellhalle ergänzt. Auch würden sich nach der "allgemeinen Lebenserfahrung die Kinder (so es je deren haben werde) ohnehin mit ihren Velöli und Ballspielen oft dort aufhalten".⁹

Die Gemeinde vertrat nach verschiedenen Anpassungen im Baubewilligungsverfahren die Auffassung, dass bei einer erforderlichen Spielfläche von rund 106 m² eine minime

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁶ Vgl. Beilage 2 der Beschwerde

⁷ Zweite Stellungnahme vom 22. Mai 2018

⁸ Vgl. erste Stellungnahme RSA vom 20. März 2018

⁹ Vgl. zweite Stellungnahme RSA vom 3. Mai 2018

Unterschreitung der Spielflächen toleriert werden könne. Somit erachtete sie die Spielfläche von 103 m² "angesichts der um mehr als 50 m² zu grossen Aufenthaltsflächen" als ausreichend.¹⁰ Auch die sog. Fahrgasse der Parkieranlage zwischen Wohnhaus und Parkieranlage stehe zur Verfügung. In der Nähe befinde sich der öffentliche Spielplatz «F._____». Das benachbarte Schulhaus könne gemäss ihrem Amtsbericht im vor-instanzlichen Verfahren aus präjudiziellen Gründen jedoch nicht berücksichtigt werden.¹¹

c) Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen (Art. 15 Abs. 1 BauG). Deren Mindestflächen werden in Art. 45 BauV definiert. Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks. Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen (Art. 43 Abs. 1 und 2 BauV). Zur Ausgestaltung der Kinderspielplätze hat das Raumplanungsamt des Kantons Bern (heute: Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR) im Juni 1992 die Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AHOP) Nr. 92.2 «Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen» herausgegeben.¹² Ein Spielplatz soll, damit er den Bedürfnissen nach Bewegung und spielerischer Betätigung gerecht wird, einen gewissen Freiraum und eine attraktive Spielumgebung bieten. In Ziffer 3.4 «Dimensionierung/Berechnung» wird ausgeführt, dass Spiel- und Aufenthaltsbereiche in der Regel eine minimale nutzbare Breite von 5 m aufweisen müssen.¹³ Schmalere Bereiche können aus funktionellen Gründen in der Regel nicht angerechnet werden. Gegenüber Hauptfassaden kann in der Regel ein Streifen von 3 m nicht angerechnet werden, da dieser Streifen zur Wahrung der Privatsphäre unerlässlich ist. Dieser Abstand kann in speziellen Fällen angemessen reduziert oder erhöht werden beispielsweise bei privaten Gartenplätzen. Die Anrechenbarkeit und Nutzbarkeit von Böschungen ist von Fall zu Fall zu prüfen.¹⁴ Der Zugang zu Kinderspielplätzen muss für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein; er darf nicht durch Einstellhallen führen (Art. 44 Abs. 3 BauV).

¹⁰ Vgl. Amtsbericht der Gemeinde vom 9. Mai 2017, Vorakten, pag. 52, insbes. pag. 50 und 51

¹¹ Vorakten, pag. 50

¹² Im Internet zu finden unter <<http://www.jgk.be.ch>>, Rubriken "Raumplanung / Arbeitshilfen (AHOP) / Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze"

¹³ AHOP-Empfehlung, Ziff. 3.4 S. 19

¹⁴ AHOP-Empfehlung, Ziff. 3.4 S. 19

Der Zugang zu den Aufenthaltsbereichen ist allen Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen. Daher muss der Zugang zu mindestens einem Aufenthaltsbereich wenn möglich rollstuhlgängig sein (Art. 44 Abs. 2 BauV).

Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m² vorzusehen, beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 hinzuzurechnen (Art. 45 Abs. 2 BauV). Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden (Art. 45 Abs. 4 BauV). Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Terrassen- und Balkonflächen nicht an die Mindestfläche von 20 m² pro Mehrfamilienhaus angerechnet werden können; diese Mindestfläche muss integral im Rahmen der Umgebungsgestaltung nachgewiesen werden.¹⁵

d) Das geplante Mehrfamilienhaus sieht fünf Wohnungen vor – vier 4-Zimmer-Wohnungen und eine 5-Zimmer-Wohnung. Damit gelten alle Wohnungen als Familienwohnungen gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV¹⁶. Laut dem Plan «Nachweis Fläche Kinderspielplatz» vom 10. Mai 2018, berechnet die Bauherrschaft den Spielflächenbedarf auf Basis der Bruttogeschossfläche von 708 m², was einen Spielflächenbedarf von rund 106,2 m² ergibt. Im Plan «Nachweis Fläche Kinderspielplatz» sind 103 m² ausgewiesen. Gemäss den Baugesuchsunterlagen und den bewilligten Plänen ist der Kinderspielplatz auf der Westseite des Mehrfamilienhauses vorgesehen, wobei die als Spielfläche bezeichnete Fläche eine Böschung mit Treppe aufweist und bis hin zur Westfassade reicht. Auf dieser Seite des Gebäudes befinden sich sowohl Technik- als auch Wohnräume; letztere verfügen über einen direkt an die Fassade anschliessenden und zur Wohnung im EG gehörigen und 1,30 bis 1,40 m breiten Vorplatz.

Ein Spielplatz soll einen gewissen Freiraum und eine attraktive Spielumgebung bieten. Er ist daher so anzulegen, dass mögliche Nutzungskonflikte vermieden oder zumindest minimiert werden und die Privatsphäre der Wohnungen gewahrt bleibt.¹⁷ Entsprechend den

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 15 N. 3a mit Verweis auf VGE 2011/256 vom 2. Mai 2012, E. 4.1

¹⁶ Vgl. Formular 1.0 des Baugesuchs, Vorakten, pag. 180

¹⁷ AHOP-Empfehlung, Ziff. 3.2, S. 15

oben erwähnten AHOP-Empfehlungen, die sich auf Art. 44 Abs. 4 Satz 1 BauV stützen, kann ein Streifen von 3 Meter zwischen der Westfassade und dem Kinderspielplatz nicht angerechnet werden. Zieht man vorliegend diesen Streifen von ca. 42 m² (3 m x 14,0 m Fassadenlänge) von den errechneten 106,2 m² ab, so wird die erforderliche Mindestfläche gemäss Art. 15 BauG bzw. Art. 44 ff BauV entgegen der Beurteilung durch die Vorinstanz erheblich unterschritten. Dies ergibt sich unabhängig davon, ob dieser Berechnung wie gemäss Art. 45 Abs. 1 BauV gefordert die "Hauptnutz- und Konstruktionsflächen" oder die Bruttogeschossfläche zu Grunde gelegt wird.¹⁸ Zudem weist der Kinderspielplatz nur teilweise eine Breite von 5 m auf; bei Abzug des erwähnten. 3-Meter-Streifens ab Mitte der Westfassade fehlt es an der erforderlichen Breite gänzlich. Daraus ergibt sich, dass die im Plan «Nachweis Fläche Kinderspielplatz» ausgewiesenen 103 m² als Ganzes nicht als Spielfläche angerechnet werden kann. Bei diesem klaren Ergebnis kann folglich offen gelassen werden, ob die Böschung gemäss den AHOP-Empfehlungen überhaupt an die Spielfläche anrechenbar wäre. Auch die sog. Fahrgasse ist entgegen der Einschätzung der Vorinstanz und der Gemeinde als Spielfläche nicht geeignet. Gemäss dem Wortlaut von Art. 44 Abs. 3 BauV müssen Kinderspielplätze für Kleinkinder gefahrlos erreichbar sein und dürfen nicht durch Einstellhallen führen. Erst recht kann die Aus- und Einfahrt zu Parkplätzen nicht als Spielfläche angerechnet werden. Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass das Bauvorhaben, das gemäss Art. 45 Abs. 1 BauV eine Spielfläche von rund 106 m² benötigt, über gar keine Spielfläche verfügt, die die Minimalanforderungen erfüllt.

e) Den Baugesuchsunterlagen und den bewilligten Plänen lässt sich kein Nachweis der Aufenthaltsbereiche entnehmen. Die Gemeinde bezeichnete diese im vorinstanzlichen Verfahren als "um mehr als 50 m² zu gross"¹⁹, was nicht nachvollziehbar ist. Selbst wenn vorliegend die Fläche der gemäss Baugesuch²⁰ mind. 2 m breiten Terrassen, Balkone und dergleichen zur Hälfte an die gemäss Art. 45 Abs. 2 BauV erforderlichen Aufenthaltsbereiche angerechnet werden könnte, entbindet dies nicht vom Erfordernis, eine Mindestfläche von 20 m² integral in der Umgebungsgestaltung nachzuweisen.²¹

¹⁸ Vgl. BDE vom 20. Dezember 2017, Verfahren RA Nr. 110/2017/47

¹⁹ Vgl. Amtsbericht der Gemeinde vom 9. Mai 2017, Vorakten, pag. 52, insbes. pag. 50 und 51. Vgl. auch Formular 1.0 des Baugesuchs, Vorakten, pag. 180

²⁰ Vgl. Plan «grundrisse obergeschoss / dachgeschoss» 1:100, sowie Plan «grundriss erdgeschoss / werkleitungen» (Ostseite)

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 15 N. 3a

Dieser Nachweis ist hier ausgeblieben. Im Übrigen würde auch eine begrünte Fläche auf dem Parkdeck den Anforderungen an Aufenthaltsbereiche nicht genügen.

f) Gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV kann die Baubewilligungsbehörde – sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die gemäss Absatz 1 und 2 ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre. Diese Voraussetzungen sind nach Ansicht der Gemeinde hier erfüllt. Vorliegend sei zu berücksichtigen, dass die Parzelle in einem "ländlichen Gemeindeteil" bzw. Gebiet mit geschlossener Bauweise liege.²² Zudem lägen örtliche Besonderheiten hinsichtlich der Grundstücksform, der nahe gelegenen Schulanlage und dem 220 m vom Baugrundstück entfernten öffentlichen Spielplatz «F. _____» vor.

Vorliegend fehlt es wie ausgeführt bereits an der Voraussetzung, dass ein zweckmässig gestalteter Kinderspielplatz gewährleistet ist (vgl. E. 2d). Zudem stellen sich entgegen der Auffassung der Gemeinde die Grundstücksverhältnisse weder hinsichtlich Form (fast rechteckige Parzelle) noch von der Topographie her als schwierig dar. Auch die Lage des Bauvorhabens in der Kernzone K2 bzw. im Ortsbilderhaltungsgebiet stellt keinen besonderen Umstand dar, der hier gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV für eine Herabsetzung der erforderlichen Mindestflächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sprechen würde. Beim Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau mit den gemäss GBR zustehenden Ausnutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die knappen Verhältnisse sind insbesondere Folge der Dimensionierung des Bauvorhabens. Herabsetzungsgründe gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV liegen somit keine vor.

g) Schliesslich ist von Amtes wegen die Anwendung des am 1. April 2017 in Kraft getretenen Art. 15 Abs. 5 BauG zu prüfen. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Bauherrschaft von der Erstellung von Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen befreit werden kann, wenn in der Nähe des Baugrundstücks genügende und gut erreichbare Kinderspielplätze vorhanden sind. Laut Art. 46a BauV setzt die Befreiung von der Erstellung der Kinderspielplätze voraus, dass sichergestellt ist, dass in der Nähe des Baugrundstücks gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen vorhanden

²² Vgl. zweite Stellungnahme der Gemeinde vom 22. Mai 2018, S. 3/3

sind oder innert zwei Jahren ab Bewilligung der Wohnsiedlung erstellt werden, diese genügend gross und gut ausgerüstet sind und deren Bestand, Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt ist (Abs. 1 Bst. a – c). Nach Ansicht der Gemeinde gelangt diese neurechtliche Bestimmung vorliegend nicht zur Anwendung.²³

Bauvorhaben sind grundsätzlich nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG), es sei denn, es handle sich beim späteren Recht um milderes Recht.²⁴ Dies ist hier der Fall, weshalb die Bestimmung betreffend Befreiung von der Erstellung von Kinderspielplätzen (und grösseren Spielplätzen) entgegen der Auffassung der Gemeinde auf das umstrittene Vorhaben anwendbar ist.

Die Gemeinde reichte im Übrigen die geforderten Unterlagen zum Spielplatz «F. _____» ein. Dieser befindet sich auf der gemeindeeigenen Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. I. _____ in einer Distanz von 220 m zur Bauparzelle. Der teilweise im Hang gelegene Spielplatz verfügt über Spielgeräte (Schaukel, Holzpferd und Rutschbahn) und über eine Picknickgelegenheit (Tisch mit Bank). Die Anlage wird gemäss Wartungsvereinbarung einmal jährlich gewartet.²⁵

h) Voraussetzung für die Befreiung von der Erstellungspflicht ist der Nachweis, dass in der Nähe des Baugrundstücks ein gut erreichbarer Kinderspielplatz respektive eine gut erreichbare grössere Spielfläche vorhanden sind. Das AGR hat im Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen»²⁶ die Voraussetzungen für diesen Nachweis nach Art. 46a BauV genauer definiert. Das Merkblatt konkretisiert, welches nahe gelegene Angebot an Spielflächen zur Befreiung von der Erstellungspflicht führen kann. Dieses Angebot ist je nach Nutzergruppe unterschiedlich zu beurteilen: Für Kinderspielplätze (d.h. für kleinere Kinder) wird in der Regel eine Distanz von nicht mehr als 200 m als "in der "Nähe liegend" erachtet. Zudem muss der nahe gelegene Kinderspielplatz für kleinere Kinder gefahrlos erreicht werden können. Laut Merkblatt AGR darf der Weg folglich keine Querungen verkehrsorientierter Strassen, keine Unterführungen

²³ Vgl. zweite Stellungnahme der Gemeinde vom 22. Mai 2018

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 1 bzw. N. 2d

²⁵ Vgl. zweite Stellungnahme der Gemeinde vom 22. Mai 2018 mit Fotodokumentation und Wartungsvereinbarung

²⁶ AGR, Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» vom 20. September 2017

und Sichtbehinderungen (z.B. durch parkierte Autos) beinhalten. Zudem muss die Wegstrecke behinderten- bzw. kinderwagengerecht sein.²⁷ Hinsichtlich Grösse wird gemäss Merkblatt AGR der Nachweis der (für das Bauvorhaben) nach Art. 45 Abs. 1 BauV erforderlichen Fläche verlangt, und für die Ausstattung und Ausrüstung gelten die Vorgaben der vorgängig erwähnten AHOP-Empfehlungen.²⁸

Der öffentlich zugängliche Spielplatz «F. _____» liegt mit einer Wegdistanz von 220 m über den empfohlenen 200 m. Der Weg von der Bauparzelle zum Spielplatz «F. _____» führt ab dem E. _____weg rund 170 m über die J. _____strasse und biegt schliesslich in den K. _____ ein. Die J. _____strasse ist eine Gemeindestrasse, die gemäss Google Maps nicht über Trottoirs verfügt; zudem lässt sich der Spielplatz am K. _____ nicht ohne Querung der J. _____strasse erreichen.²⁹ Daher erfüllt der Spielplatz «F. _____» die Vorgaben hinsichtlich Distanz und Verkehrssicherheit gerade für kleinere Kinder als Nutzergruppe nicht. Damit kann offen gelassen werden, ob der fragliche Spielplatz hinsichtlich Ausstattung und Gelände (wenig ebene Spielflächen) sowie Grösse den Vorgaben genügt. Im Übrigen ist für die Befreiung von der Erstellungspflicht eines Kinderspielplatzes der Hinweis auf die nahe gelegene Schulanlage G. _____ unbehelflich, da die Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren den Einbezug der Schulanlage aus präjudiziellen Gründen abgelehnt hat.³⁰ Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass eine Befreiung für die Erstellung eines Kinderspielplatzes gemäss Art. 15 Abs. 5 BauG bzw. Art. 46a BauV vorliegend ausscheidet. Bezüglich der Aufenthaltsbereiche ist gemäss Wortlaut von Art. 15 Abs. 5 BauG ohnehin keine Dispensation möglich.

Das Bauvorhaben verletzt die Bestimmungen über die Spiel- und Aufenthaltsflächen. Es kann hinsichtlich Spielflächen auch nicht von einer Herabsetzung (Art. 45 Abs. 3 BauV) oder Befreiung von der Erstellungspflicht (Art. 46a BauV) profitieren. Das Bauvorhaben ist aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

3. Unterstellhalle

²⁷ Vgl. Merkblatt a.a.O., S. 2

²⁸ Vgl. Merkblatt, a.a.O., S. 2

²⁹ Vgl. Aufnahmen auf google maps, einsehbar unter: <<https://maps.google.ch>>

³⁰ Vgl. Amtsbericht der Gemeinde vom 9. Mai 2017, Vorakten, pag. 50

a) Nach Ansicht des Beschwerdeführers ordnet sich die geplante Unterstellhalle nicht genügend in das Ortsbild ein. Zudem hätte im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss dem Baureglement der Gemeinde (Art. 30 GBR³¹) keine Ausnahmegewilligung für das Flachdach erteilt werden dürfen. Ganz besonders störe, dass auf der "Schuhschachtel" auch noch Autos parkiert werden könnten.³²

b) Das Regierungsstatthalteramt führt in seiner ersten Stellungnahme aus³³, dass das Projekt bezüglich Ortsbild und Verkehrssicherheit angepasst und so bewilligungsfähig geworden sei. Es weist darauf hin, dass das gerügte Flachdach keine Hauptbaute sei, sondern ein "ortsübliches Parkdeck am Abhang", das gerade zur Reduktion der oberirdischen Parkplätze unterfahren werden könne. Daneben vertritt das Regierungsstatthalteramt in seiner zweiten Stellungnahme die Auffassung, dass es sich beim "teilweise erdüberdeckten Parkdeck" sowohl funktionell als auch rechtlich um eine Nebenbaute handle. Als selbständige Hauptbaute wäre ein solcher Bau höchstens zu qualifizieren, wenn er "ohne Unterordnung" geplant würde.³⁴

Die Gemeinde Sigriswil beruft sich betreffend Auslegung der kommunalen Vorschriften auf den ihr als Gemeinde zukommenden Ermessensspielraum.³⁵ Der geltende Art. 30 GBR lasse in der Gemeinde nur Satteldächer mit oder ohne Gehrschild zu. Nur auf Nebenbauten könnten demnach andere Dachformen zugelassen werden. Im neuen Baureglement (nachfolgend: nBR) werde die strenge Vorschrift gemäss Art. 30 GBR "bewusst auf Hauptbauten beschränkt", d.h. auf Bauten mit Hauptnutzflächen. Nach wie vor werde die Baupolizeibehörde (ohne Fachberatung) ausdrücklich ermächtigt, auf bestimmten Bauten und Gebäudeteilen andere Dachformen und besonderen Materialien zu bewilligen. Andere Bauten, die weder Hauptbauten seien, noch in Art. 415 Abs. 2 nBR aufgezählt würden, seien künftig nach Art. 411 Abs. 2 nBR zu beurteilen. Dabei gelte in jedem Fall der Grundsatz, wonach bei bewohnten Gebäudeteilen keine Ausnahme von Art. 415 Abs. 1 nBR möglich sein solle. Für Bauten, die weder Hauptbauten (d.h. Bauten

³¹ Baureglement der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 22. Juni 1996 (genehmigt durch das AGR am 20. April 1998)

³² Beschwerdeschrift, S. 2

³³ Vgl. erste Stellungnahme RSA vom 20. März 2018

³⁴ Vgl. zweite Stellungnahme RSA vom 3. Mai 2018

³⁵ Vgl. zweite Stellungnahme der Gemeinde vom 22. Mai 2018

ohne Hauptnutzflächen) noch Bauten nach Art. 415 Abs. 2 nBR darstellten, sollte die in der Praxis "bereits gelebte Flexibilisierung" statuiert werden. In solchen Fällen werde die Gemeinde jedoch wie vorliegend regelmässig eine Fachberatung beiziehen.

Der Beschwerdegegner weist in seiner Beschwerdeantwort vom 19. März 2018 darauf hin, dass die vom Beschwerdeführer genannte "Schuhschachtel" eine total übertriebene Umschreibung der Unterstellhalle zum E. _____weg sei. Gerade das Flachdach passe perfekt zum unauffälligen Nebenbau, der sich grösstenteils im Souterrain befinde.

c) Gemäss Art. 30 Abs. 1 GBR sind in der Gemeinde nur Satteldächer mit oder ohne Gehrschild zugelassen. Die Baupolizeibehörde kann auf Nebenbauten andere Dachformen und besondere Materialien bewilligen, wenn "sie dem Grundsatz der Baugestaltung (Art. 24) nicht widersprechen". Dachform und Eindeckungsmaterialien sollen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen (Art. 30 Abs. 2 GBR). Die Ermächtigung, eine andere Dachform als das Satteldach vorzusehen gilt gemäss geltendem GBR somit (nur) für Nebenbauten.

Was als An- und Nebenbaute zu verstehen ist, ergibt sich aus Art. 19 Abs. 1 GBR. Demzufolge gilt als Vorgabe für unbewohnte An- und Nebenbauten (für den reduzierten Grenzabstand) eine Grundfläche von nicht mehr als 60 m². Die geplante Unterstellhalle mit Parkdeck weist ab Plan eine Fläche von 154 m² auf (rund 7 m x 22 m). Damit übersteigt die Unterstellhalle die Masse einer unbewohnten Nebenbaute bei weitem, weshalb gemäss geltendem Recht keine Ermächtigung für die Wahl einer anderen Dachform möglich und das Flachdach der Unterstellhalle nicht bewilligungsfähig ist (ausser mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG).

d) Die Gemeinde beruft sich bei der Auslegung dieser Bestimmungen auf den ihr zukommenden Ermessensspielraum.

Wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, steht ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung und Auslegung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist daher vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Dies gilt auch, wenn die

Gemeinde nicht selber Baubewilligungsbehörde ist, sondern sich als Verfahrensbeteiligte auf die entsprechende Auslegung beruft.³⁶ Die Rechtsmittelinstanzen sind nicht befugt, die kommunale Auslegung und Anwendung der Norm, welche naturgemäss die zuständige Exekutivbehörde vorzunehmen hat, durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde rechtlich vertretbar erscheint.³⁷ Nach Ansicht der Gemeinde ist die Ermächtigung für die Bewilligung einer anderen Dachform auch für Nebenbauten möglich, die entgegen dem Wortlaut von Art. 30 GBR und baupolizeilichen Massen von Art. 19 Abs. 1 GBR eine grössere Grundfläche als 60 m² aufweisen. Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut (grammatikalisches Auslegungselement). Vorliegend ist der Normtext hinsichtlich der baupolizeilichen Masse für An- und Nebenbauten klar. Der sprachlich eindeutige Normtext trägt die Vermutung in sich, den Willen des Gesetzgebers zutreffend zum Ausdruck zu bringen.³⁸ Die Beurteilung der Unterstellhalle mit einer Fläche 154 m² als Nebenbaute widerspricht dem klaren Wortlaut von Art. 30 Abs. 1 GBR in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GBR. Damit erweist sich diese Auslegung als rechtlich nicht haltbar.

e) Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme zudem auf Bestimmungen des neuen Baureglements und macht somit eine Vorwirkung geltend. Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben wie erwähnt gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen. Dies gilt gemäss Art. 43 Abs. 5 BewD auch für Projektänderungen. Hat aber im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bereits ein neues Baureglement öffentlich aufgelegt, so entfaltet dieses Vorwirkung und ist für die Gesuchstellerin bzw. den Gesuchsteller oder Beschwerdeführerin bzw. Beschwerdeführer das anwendbare Recht, falls es in Kraft tritt. Das Baugesuchsverfahren wird eingestellt, bis feststeht, ob und mit welchem Inhalt das vorgesehene neue Recht Geltung erlangt. Eine Sistierung erübrigt sich jedoch, wenn die Beurteilung des Bauvorhabens nach dem alten und dem neuen Recht zum gleichen Ergebnis führt.³⁹

f) Vom 2. August bis 1. September 2016 sowie vom 2. März bis 3. April 2017 (Änderungen) lag in der Gemeinde Sigriswil im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein

³⁶ Vgl. BGE 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017, E. 2.1.2

³⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5, m.w.H.

³⁸ Vgl. Heinz Hausheer / Manuel Jaun, Die Einleitungsartikel des ZGB, Bern 2003, Art. 1 N. 237

³⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 3.a

neues Baureglement auf und wurde am 5. Dezember 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen.⁴⁰ (Vom 24. Mai 2018 bis 25. Juni 2018 lagen weitere geringfügige Änderungen auf.⁴¹) Das Baugesuch wurde während der ersten öffentlichen Auflage eingereicht. Die Genehmigungsverfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) steht zurzeit noch aus. Das Bauvorhaben ist daher sowohl nach geltendem Recht, als auch unter Berücksichtigung der revidierten, aber noch nicht genehmigten Bestimmungen zu beurteilen.

g) Gemäss Art. 415 Abs. 1 nBR sind für Hauptgebäude ausschliesslich Satteldächer mit oder ohne Gehrschild zugelassen. Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt. Dies entspricht dem Grundsatz des geltenden Art. 30 Abs. 1 GBR. Art. 415 Abs. 2 nBR enthält eine Ermächtigung an die Baupolizeibehörde, die wie folgt lautet:

"² Die Baupolizeibehörde kann auf folgenden Bauten und Gebäudeteilen andere Dachformen und besondere Materialien bewilligen, wenn sie dem Grundsatz der Baugestaltung (Art. 411 BR) nicht widersprechen:

- a) An- und Kleinbauten
- b) In der Situation mind. 5.0 m gestaffelten unbewohnten Gebäuden resp. Gebäudeteilen mit folgenden Massen:
 - Grundfläche max. 60 m²
 - Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m (exkl. Absturzsicherung)
 - Auf mind. 2/3 der Hauptfassade vorgelagert
 - Grenzabstand mind. 2.0 m"

Von dieser Möglichkeit profitieren können somit An- und Kleinbauten und gestaffelte Gebäude oder Gebäudeteile, die bestimmte Masse aufweisen müssen. Gemäss Art. 212 Abs. 4 nBR gilt für (unbewohnte) An- und Kleinbauten wie bisher eine maximale Grundfläche von 60 m². Auch die erwähnten in der Situation gestaffelten Gebäude oder Gebäudeteile müssen eine Vorgabe für die Grundfläche von max. 60 m² einhalten. Daher ist die Unterstellhalle mit ihrer Grundfläche von 154 m² auch nach neuem Recht gleich zu beurteilen.

⁴⁰ Vgl. neues Baureglement der Einwohnergemeinde Sigriswil (2016), beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2016, Genehmigung durch das AGR noch ausstehend

⁴¹ Vgl. Meldung online betr. Hinweis auf öffentliche Planaufgabe unter www.sigriswil.ch

h) Umstritten ist schliesslich, ob für das Flachdach der Unterstellhalle eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erteilt werden kann. Die Bauherrschaft begründete ihr Ausnahmegesuch damit, dass ein Satteldach für diesen Gebäudetyp "sehr unpassend" wirke. Zudem wäre ein Satteldach viel zu dominant. Ferner werde die notwendige Anzahl Parkplätze nur erreicht, wenn auf dem Dach der Unterstellhalle auch Parkplätze angeordnet werden könnten.⁴² Das Regierungsstatthalteramt erachtete die angeführten Gründe in seiner Entscheidung als nachvollziehbar, weshalb eine Ausnahmegewilligung "nach BauG Art. 26/27" erteilt werden könne.⁴³

Nach Ansicht des Beschwerdeführers hätte das Flachdach im Ortsbilderhaltungsgebiet der Gemeinde nicht bewilligt werden dürfen.

i) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der

⁴² Vorakten, pag. 151

⁴³ Angefochtener Entscheid, Ziff. 2.9

Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.⁴⁴

j) Gemäss Lehre und Rechtsprechung bedarf es für die Gewährung einer Ausnahme "objektiver Besonderheiten" (z.B. Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes).⁴⁵ Jedoch kann auch Besonderheiten Rechnung getragen werden, die wie erwähnt in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind. In jedem Fall müssen besondere, vom Normalfall abweichende Umstände vorliegen. Der blosse Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks oder einfach einer besserer Lösung stellt keinen Ausnahmegrund dar. In Bezug auf die Beeinträchtigung öffentlicher Interessen ist zu prüfen, ob gerade jenes öffentliche Interesse, das die in Frage stehende Bestimmung schützen will, konkret betroffen ist.⁴⁶

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung (Art. 30 GBR bzw. Art. 415 nBR) dienen dem Schutz des Ortsbildes, weshalb eine Abweichung davon (durch Bewilligung einer anderen Dachform als derjenigen des Satteldaches) eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellt. Auf der anderen Seite stellen die vom Beschwerdegegner bzw. der Vorinstanz geltend gemachten Gründe bzw. das Erfordernis nach mehr Parkplätzen keinen objektiven Grund dar, der das vorliegend betroffene öffentliche Interesse überwiegen würde. Auch die fast quadratische Form der Parzelle und deren Hanglage sind vorliegend nicht als objektive Besonderheiten zu gewichten. Gründe für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG liegen somit nicht vor.⁴⁷

4. Fazit / Zusammenfassung

a) Die Baubewilligung setzt voraus, dass sämtliche anwendbaren Bestimmungen eingehalten sind (vgl. Art. 2 BauG). Wie gezeigt, hält das Bauvorhaben die Vorgaben betreffend Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche nicht ein. Hinzu kommt, dass die Unterstellhalle die Flächenvorgaben für Nebenbauten gemäss GBR (alt und neu) nicht einhält und damit sowohl nach geltendem als auch künftigem kommunalem Recht nicht

⁴⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4

⁴⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26 N. 5

⁴⁶ Vgl. BVR 2009 S. 87 E. 4.2.2, m.w.H.

⁴⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26 N. 7 ff.

zulässig ist. Für die gewählte Dachform kann auch keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Da das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht bewilligt werden kann, müssen die weiteren Rügen nicht mehr geprüft werden.

b) Gemäss Art. 18 VRPG stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie bestimmen Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein. Erscheint die Sachlage umfassend abgeklärt und versprechen zusätzliche Erhebungen keine wesentlich neuen Erkenntnisse, so brauchen keine weiteren Untersuchungen angestellt zu werden, selbst wenn nicht alle denkbaren Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft sind.⁴⁸ Bei diesem Ausgang waren keine weiteren Beweismassnahmen (Fachbericht zur Verkehrssicherheit, Bericht der OLK⁴⁹) erforderlich.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und 21 Abs. 3 GebV⁵⁰).

b) Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer zudem die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Kostennote des Anwalts des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten von Fr. 4895.10 (Honorar Fr. 4'487.50, Auslagen Fr. 45.– und Mehrwertsteuer Fr. 362.60) zu ersetzen.

c) Die erstinstanzlichen Baubewilligungskosten bleiben dem Beschwerdegegner als Bauherr auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD⁵¹). Das Regierungsstatthalteramt hat eine Gebühr von Fr. 8'692.50 festgesetzt. Diese Kosten wurden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.– verrechnet und die verbleibenden Kosten mit Fr. 6'992.50

⁴⁸ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 10; vgl. auch BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

⁴⁹ Kommission zur Pflege von Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

⁵⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

veranschlagt. Darin enthalten sind Gebühren für das Grundbuchamt in der Höhe von Fr. 80.– (für die Anmerkung im Grundbuch betr. Erstwohnungsanteil). Diese sind noch nicht entstanden und fallen bei einem Bauabschlag nicht mehr an. Dieser Betrag wird daher vom Total abgezogen. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens werden somit neu festgesetzt auf Fr. 6'912.50.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 18. Januar 2018 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 22. Juli 2016 mit Projektänderungen vom 10. Mai 2017 und 29. August 2017 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 6'912.50 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Thun zuständig.
4. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'895.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn C._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungspräsident