



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/159

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. Juni 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters von Thun vom 26. August 2019
(bbew 65/2019; Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Erstwohnungen und 5 offenen
Autoabstellplätzen)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 11. August 2016 bei der Gemeinde Sigriswil ein erstes Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (Erstwohnungen), einer Zufahrtsstrasse und einer Unterstellhalle mit Parkdeck auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. J._____. 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. Mit Gesamtentscheid vom 18. Januar 2018 erteilte der Regierungsstatthalter von Thun die Baubewilligung.¹ Eine dagegen erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers hiess die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

¹ Vorakten (bbew 147/2016).

des Kantons Bern (BVE) gut. Sie hob den Gesamtentscheid auf und erteilte dem Vorhaben den Bauabschlag.²

2. Am 22. März 2019 reichte der Beschwerdegegner bei der Gemeinde Sigriswil ein neues Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (fünf Erstwohnungen) mit fünf offenen Abstellplätzen auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K2 und im Ortsbilderhaltungsgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhob wiederum der Beschwerdeführer Einsprache. Der Beschwerdegegner passte das Vorhaben mit Projektänderungen vom 15. Mai 2019 sowie vom 9. Juli 2019 an.³ Mit Gesamtentscheid vom 26. August 2019 erteilte der Regierungsstatthalter von Thun die Baubewilligung.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 24. September 2019 Beschwerde bei der BVE, seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD), ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 26. August 2019 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht geltend, das Vorhaben ordne sich nicht in das Ortsbilderhaltungsgebiet ein, halte das Höhen- und Breitenverhältnis gemäss kommunalem Baureglement nicht ein und verletze die Strassenabstandsvorschriften.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Stellungnahme vom 27. September 2019 beantragt der Regierungsstatthalter von Thun die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Sigriswil stellt in ihrer Stellungnahme vom 23. Oktober 2019 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten werden könne. Mit Beschwerdeantwort vom 28. Oktober 2019 beantragt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde.

5. Das Rechtsamt holte Fachberichte der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sowie des Oberingenieurkreises I des Tiefbauamtes (TBA OIK I) ein. Zudem nahm das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf Aufforderung des Rechtsamts mit Eingabe vom 20. Dezember 2019 zur Frage der Einhaltung des Zonenabstands gegenüber der Landwirtschaftszone Stellung.

6. Mit Verfügung vom 4. März 2020 erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen. Mit Stellungnahme vom 27. März 2020 hält die Gemeinde an ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann, fest. Auch der Beschwerdeführer hält mit Eingabe vom 9. April 2020 an seinen Anträgen gemäss Beschwerde vom 24. September 2019 fest.

Mit Eingabe vom 14. April 2020 (Eingang beim Rechtsamt am 20. April 2020) und dazugehöriger Stellungnahme vom 20. April 2020 reichte der Beschwerdegegner eine Projektänderung ein (Projektänderungspläne vom 14. April 2020, alle gestempelt vom Rechtsamt BVD am 20. April 2020).

7. Mit Verfügung vom 1. Mai 2020 führte das Rechtsamt aus, aufgrund einer summarischen Prüfung erwäge es, das geänderte Vorhaben als Projektänderung entgegenzunehmen und diese Projektänderung gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD⁵ und Art. 72 Abs. 1 VRPG⁶ zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Weiter sei aufgrund einer provisorischen

² Entscheid BVE 110/2018/30 vom 29. August 2018.

³ Vorakten (bbew 65/2019).

⁴ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Einschätzung fraglich, ob die über die Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. K. _____ vorgesehene Hauszufahrt Teil des hier umstrittenen Baugesuchs und damit auch Teil der von der Vorinstanz erteilten Baubewilligung gewesen sei. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zu diesen Ausführungen zu äussern.

Der Regierungsstatthalter von Thun führte in seiner Eingabe vom 5. Mai 2020 aus, man werde die Projektänderung weiterbearbeiten, falls die BVD wie in der Verfügung vom 1. Mai 2020 angekündigt entscheide. Der Beschwerdeführer hält mit Stellungnahme vom 18. Mai 2020 an den Rechtsbegehren und der Begründung der Beschwerde vom 24. September 2019 sowie an den Ausführungen gemäss Stellungnahme vom 9. April 2020 vollumfänglich fest. Die Gemeinde führt in der Eingabe vom 25. Mai 2020 aus, man nehme Kenntnis von der beabsichtigten Rückweisung. Projektbezogene Fragen wie etwa die Frage der Hauszufahrt seien im weiteren Verfahren vom dem Regierungsstatthalteramt zu klären; sie hätten von keinem entsprechenden Vorhaben Kenntnis. Die Projektänderung werde grundsätzlich unterstützt. Der Beschwerdegegner hält in seiner Stellungnahme vom 25. Mai 2020 fest, es liege grundsätzlich im Ermessen der BVD, das Dossier zur Weiterbehandlung der Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Er sei der Ansicht, dass die Hauszufahrt Gegenstand des Baugesuches gewesen sei. Aufgrund der beabsichtigten Rückweisung spreche aber nichts dagegen, dem Regierungsstatthalteramt im Rückweisungsentscheid die erneute Prüfung dieses Punktes aufzutragen.

8. Auf die Rechtsschriften, auf die Fach- und Amtsberichte sowie auf die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁷. 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 können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁸ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) 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. L. _____ durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 14. April 2020 und dazugehöriger Stellungnahme vom 20. April 2020 reichte der Beschwerdegegner beim Rechtsamt der BVD eine Projektänderung ein. Mit dieser

⁷ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Projektänderung hat der Beschwerdegegner die insgesamt vier Balkone im Ober- und Dachgeschoss südseitig verkleinert. Die beiden Balkone im Obergeschoss wurden dabei von einer ursprünglich geplanten Länge von jeweils 10.56 m auf eine Länge von 5 m reduziert; auf die über die Südfassade hinausragende Eckausbildung wurde verzichtet. Die beiden Balkone im Dachgeschoss wurden von ursprünglich jeweils 8.33 m ebenfalls auf eine Länge von 5 m verkleinert. Die Lage und die Dimensionen des Hauses bleiben ansonsten unverändert. Weiter hat der Beschwerdegegner die Spiel- und Aufenthaltsfläche in der nordwestlichen Ecke der Bauparzelle angepasst. So wurden einerseits die Spielgeräte sowie die Sitzgelegenheit umplatziert. Andererseits hat sich die Terraingestaltung in diesem Bereich verändert. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche ist nun nicht mehr völlig ausgebaut, sondern weist in der Ecke der Parzelle einen erhöhten Bereich sowie im Anschluss einen Richtung Norden abfallenden Bereich auf. Auf die Flügelmauer mit Staketengeländer und Treppe als südwestlicher Abschluss dieser Spiel- und Aufenthaltsfläche wurde verzichtet, stattdessen befindet sich dort eine Böschung, welche bis etwa Mitte der Westfassade regelmässig abfällt. Schliesslich ist das Satteldach nicht mehr mit dunkelgrauen Ziegeln geplant, sondern mit solchen in naturrotem Farbton.

Es handelt sich dabei um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD, mit welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt.

b) Laut Art. 43 BewD kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Baubeschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und den von der Projektänderung betroffenen Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderungen des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 2 BewD). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Projektänderung nochmals publiziert werden muss, wenn dadurch öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen sind. Diese Grundsätze gelten auch im Beschwerdeverfahren. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Im Falle der Rückweisung an die Vorinstanz zur weiteren Prüfung und neuem Entscheid ist der angefochtene Entscheid aus prozessualen Gründen aufzuheben.⁹ Hängige Beschwerden werden insoweit gegenstandslos.

Projektänderungsgesuche ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den aktuellsten Plänen, wobei zwei Pläne unverändert geblieben sind. Massgebend sind die folgenden Pläne:

- Situationsplan 1:500 vom 14. April 2020, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 20. April 2020
- Grundriss Erdgeschoss / Werkleitungen 1:100 vom 14. April 2020, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 20. April 2020
- Grundriss Obergeschoss / Dachgeschoss 1:100 vom 14. April 2020, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 20. April 2020
- Schnitte A-A / B-B 1:100 vom 14. April 2020, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 20. April 2020

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13a und 13c.

- Fassaden / Perspektiven 1:100 vom 14. April 2020, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 20. April 2020
- Nachweis Glasanteil Südfassade 1:100 vom 14. April 2020, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 20. April 2020
- Nachweis Fläche Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche 1:200 vom 14. April 2020, mit Stempel Projektänderung Rechtsamt BVD vom 20. April 2020
- Strassenanschluss / Zufahrtsstrasse Parzelle 3102 1:00 vom 9. Juli 2019, mit Baubewilligungsstempel des Regierungsstatthalteramts vom 26. August 2019
- Nachweis Raumhöhe "Masterschlafen" Dachgeschoss 1:00 vom 9. Juli 2019, mit Baubewilligungsstempel des Regierungsstatthalteramts vom 26. August 2019

c) Das Bauvorhaben gemäss Projektänderung vom 14. April 2020 erfordert neben zusätzlichen formellen Schritten in verschiedenen Bereichen eine erneute materielle Prüfung und die Einholung neuer Amts- und Fachberichte:

- Die Projektänderung umfasst neben Veränderungen der Umgebung und der Balkone an der Südfassade einen Farbwechsel des Satteldachs von einem dunkelgrauen zu einem naturroten Farbton. Die Dachfarbe stellt ein wesentliches Element für die Frage der Einordnung eines Bauvorhabens in die Umgebung dar. Angesichts des Umstands, dass sich das Bauvorhaben in einer Kernzone und einem Ortsbilderhaltungsgebiet befindet, kommt der guten Einordnung des Vorhabens ein besonderes Gewicht bzw. ein erhöhtes öffentliches Interesse zu. Durch die deutliche Änderung der Dachfarbe des grossen Satteldaches verändert sich das Erscheinungsbild des Bauvorhabens in massgebender Weise. Aufgrund der Hanglage tritt dieses Dach auffällig in Erscheinung und dürfte in einem grösseren Umkreis erkennbar sein und eine grosse Fernwirkung haben. Auch die Anpassung der Umgebung und der Südfassade verändert das Erscheinungsbild des Bauvorhabens. Entsprechend sind durch diese Projektänderung öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen, weshalb die Projektänderung nochmals publiziert werden muss. Eine Publikation ist auch deshalb angezeigt, weil der Kreis der von der Projektänderung berührten Dritten aufgrund der erwähnten Gründe nur schwerlich zu ermitteln wäre. Neben der Publikation der Projektänderung wird den Verfahrensbeteiligten (Beschwerdeführer und Gemeinde) die Möglichkeit einzuräumen sein, zu diesen Änderungen Stellung zu nehmen.
- Hauszufahrt und Hausanschlüsse gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG sind als Bestandteil des Bauvorhabens, dem sie dienen sollen, von der Bauherrschaft in den Projektplänen darzustellen.¹⁰ Zwar ist aus den Unterlagen und den von der Vorinstanz bewilligten Plänen erkennbar, dass die Hauszufahrt zum umstrittenen Bauvorhaben vom M. _____weg über den Grünstreifen der Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. K. _____ nordöstlich des geplanten Mehrfamilienhauses vorgesehen ist. Auch besteht auf dieser Parzelle ein Wegrecht zugunsten der Bauparzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. J. _____, weshalb eine Zufahrt über dieser Parzelle grundsätzlich möglich zu sein scheint. Allerdings ist diese Zufahrt nicht Teil des eingereichten Baugesuchs: So fehlt die Zufahrt nicht nur bei der Umschreibung des Bauvorhabens auf dem Baugesuchsformular 1.0. Die für dieses Vorhaben beanspruchte Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. K. _____ ist darin auch nicht aufgeführt. Ebenso fehlt im Baugesuchsformular die notwendige Unterschrift des Grundeigentümers dieser Parzelle. In den massgebenden Plänen (Situationsplan, Grundrisspläne mit Umgebung insb. Grundrissplan Obergeschoss sowie Plan "Strassenanschluss / Zufahrtsstrasse") ist die Zufahrt als Bauwerk nicht vorgesehen. Die Pläne "Grundriss Obergeschoss" und "Strassenanschluss / Zufahrtsstrasse" enthalten

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 3.

zwar einen als "Zufahrt" bezeichneten Bereich. Dieser umfasst jedoch bloss den Vorplatz bei den Parkplätzen und endet an der Parzellengrenze der Bauparzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. J._____. Im Bereich der Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. K._____ sind (auf dem Plan "Strassenanschluss / Zufahrtsstrasse") nur Einmündungsradien und Beobachtungsabstände dargestellt, die Zufahrt als Bauwerk mit Angaben zur Materialisierung, zur genauen Linienführung und zur Neigung fehlt komplett. Schliesslich wurde das Vorhaben auch ohne Nennung der Zufahrt und der davon betroffenen Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. O._____ publiziert. Mangels Vorhandenseins eines Baugesuchs für die Hauszufahrt war diese damit auch nicht Teil der angefochtenen Baubewilligung. Dem von der Vorinstanz bewilligten Mehrfamilienhaus fehlt es daher an der benötigten Hauszufahrt zu den gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätzen. Dieser Mangel wird zu korrigieren sein, ansonsten das Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann. Naheliegend scheint, dass dem Beschwerdegegner vor neuerlicher Publikation des Vorhabens Gelegenheit gegeben wird, sein Baugesuch im erwähnten Sinne zu ergänzen.

- Das Bauvorhaben liegt in einer Kernzone und einem Ortsbilderhaltungsgebiet. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens hat das Rechtsamt bei der OLK einen Bericht zum ursprünglichen Bauvorhaben eingeholt. Die OLK hat sich in ihrem Bericht vom 22. Januar 2020 nicht kategorisch ablehnend, aber dennoch kritisch zum Vorhaben geäußert. Mit der Projektänderung hat sich das Erscheinungsbild des Vorhabens – wie erwähnt – massgeblich verändert. Zudem hat der Beschwerdegegner mit dieser Projektänderung gewissen, aber nicht allen Kritikpunkten der Fachbehörde Rechnung getragen, wobei er seinen Standpunkt in der Eingabe vom 20. April 2020 näher begründet. Die Projektänderung muss daher noch einmal der OLK vorgelegt werden. Dabei sollte die Fachbehörde aufgefordert werden, bei ihrer Beurteilung auch auf die Standpunkte des Beschwerdegegners in der erwähnten Eingabe vom 20. April 2020 einzugehen.
- Mit Fachbericht Erschliessung vom 29. Januar 2020 hat sich das TBA OIK I im Zusammenhang mit dem umstrittenen Bauvorhaben zur Verkehrssicherheit geäußert. Gewisse Vorbehalte äusserte die Fachbehörde dabei bei der Kreuzung M._____weg / P._____weg. Durch den spitzen Einmündungswinkel und die Gefällsverhältnisse in der Einmündung sei die Übersicht für vom M._____weg in die P._____strasse einbiegende Fahrzeuge nicht optimal. Mit der von der Gemeinde als Auflage verlangten Massnahme, wonach der hangseitige Anschluss an die im Bauvorhaben vorgesehene Futtermauer entlang des M._____weges befahrbar ausgebildet werden müsse, könne die Verkehrssicherheit verbessert werden. Das TBA OIK I empfiehlt sodann, den vorgesehenen Ausbau des M._____weges im Bereich des Vorhabens sorgfältig zu planen, um mit einer auf kleine Geschwindigkeiten ausgerichteten Strassenraumgestaltung die Sicherheit der Fussgänger zu erhöhen. Aus diesen Ausführungen ergibt sich nicht mit absoluter Klarheit, ob die Verkehrssicherheit auf den erwähnten Strassenabschnitten in genügendem Umfang gewährleistet ist. Dies wird nochmals näher zu prüfen sein, allenfalls unter Einbezug der kantonalen Fachbehörde und der Gemeinde.
- Gemäss Art. 212 Abs. 2 GBR¹¹ haben Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1,2 m überragen, an dieser Stelle gegenüber der Landwirtschaftszone einen Zonenabstand von 4.0 m zu wahren. Das südliche Ende der Stützmauer mit Staketengeländer auf der Ostseite des geplanten Mehrfamilienhauses befindet sich innerhalb dieses Zonenabstands von 4.0 m gegenüber der südlich angrenzenden Landwirtschaftszone. Aus den massgebenden Plänen lässt sich jedoch

¹¹ Baureglement der Gemeinde Sigriswil vom 5. Dezember 2016, genehmigt vom AGR am 12. Februar 2019.

nicht mit der nötigen Genauigkeit nachmessen, ob diese Stützmauer mit Staketengeländer innerhalb dieses Zonenabstands das massgebende Terrain in irgendeinem Punkt um 1.2 m überragt. Dies wird im Rahmen der neuen materiellen Prüfung der Projektänderung näher zu überprüfen sein, wobei vom Beschwerdegegner hierzu allenfalls ein Detailplan mit genauen Massen einzuverlangen ist.

- Allenfalls werden aufgrund der vorgenommenen Änderungen bzw. der noch vorzunehmenden Änderungen (Hauszufahrt) auch in weiteren Bereichen neue Prüfungen nötig (Gewässerschutzbewilligung, Anschlussbewilligungen).

d) Die Projektänderung ist daher noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Sache der BVD, die erforderlichen formellen Schritte und die Neubeurteilung im oberinstanzlichen Verfahren vorzunehmen. Der angefochtene Entscheid vom 26. August 2019 wird daher aufgehoben und das Projektänderungsgesuch wird gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD und Art. 72 Abs. 1 VRPG zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die hängige Beschwerde wird gegenstandslos.

3. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über die Projektänderung jedoch neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV¹²). Die Kosten der OLK (Fr. 850.00 gemäss Schreiben vom 27. Januar 2020) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 1'850.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Rechtsmittel zurück zieht, den Abstand erklärt, oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdegegner hat mit der Einreichung der Projektänderung dafür gesorgt, dass die Sache zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen und das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben wird. Damit gilt der Beschwerdegegner als unterliegend, weshalb er die Verfahrenskosten von Fr. 1'850.00 zu tragen hat.

c) Der Beschwerdegegner hat zudem als unterliegende Partei dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers beläuft sich auf Fr. 8'279.85 (Honorar Fr. 7'620.00, Auslagen Fr. 67.90, Mehrwertsteuer Fr. 591.95). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁴). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp überdurchschnittlich zu werten, da nach dem Schriftenwechsel ein Beweisverfahren durchgeführt wurde und sich die Beteiligten daneben auch noch zur angekündigten Rückweisung der eingereichten Projektänderung zu äussern hatten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 2'500'000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 6'500.00 als angemessen. Der Beschwerdegegner hat somit dem Beschwerdeführer Parteikosten in der Höhe von Fr. 6'973.65 (Honorar Fr. 6'500.00, Fr. 67.90, Mehrwertsteuer Fr. 505.75) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters von Thun vom 26. August 2019 wird aufgehoben.
2. Die Sache wird zur Neupublikation und Beurteilung der Projektänderung vom 14. April 2020 (mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 20. April 2020) im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Thun zurückgewiesen. Im Übrigen wird das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Die Vorakten und die Projektänderungspläne vom 14. April 2020 (dreifach) gehen an das Regierungsstatthalteramt Thun.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'850.00 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
5. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von Fr. 6'973.65 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

¹⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, mit Beilagen gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Oberland, per mail, zur Kenntnis
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Obergeringenieurkreis I (OIK I), per mail, zur Kenntnis
- AGR, per mail, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden,

wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 5 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.