

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/68

Bern, 22. Oktober 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführende 1 bis 21

und

B. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch C. _____



sowie

Regierungsstatthalter von Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 21. März 2019
(bbew 30/2018; Neubau von 28 Alterswohnungen (Erstwohnungen) mit Dienstleistungen
und Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 13. Februar 2018 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch datiert vom 9. Februar 2018 ein für den Neubau von 28 Alterswohnungen auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. D._____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K2 und im Ortsbilderhaltungsgebiet. Sie grenzt u.a. an die Parzelle E._____strasse Grundbuchblatt Nr. F._____. Darauf befinden sich das Altersheim G._____ (E._____strasse 150) und die Post (E._____strasse 152), die im Bauinventar als Anhangobjekte aufgenommen sind. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. In ihrer Stellungnahme zu den Einsprachen stellte die Beschwerdegegnerin auch ein Gesuch um vorzeitige Baubewilligung, da sich das Baugesuch am neuen, damals noch nicht genehmigten Baureglement orientierte. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) äusserte sich in seinem Amtsbericht vom 4. Juli 2018 negativ dazu, da es den Artikel betreffend die vorspringenden Gebäudeteile als nicht genehmigungsfähig erachtete. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 11. Juli 2018 konnte keine Einigung erzielt werden. Die Beschwerdegegnerin reichte am 16. Juli 2018 eine Projektänderung betreffend Balkone ein. Die Beschwerdeführenden hielten ihre Einsprache aufrecht. Mit Verfügung vom 12. Februar 2019 genehmigte das AGR das neue Baureglement der Gemeinde Sigriswil. Der Regierungsstatthalter von Thun beurteilte das Baugesuch daraufhin gestützt auf das neue Baureglement (vgl. Art. 36 Abs. 3 BauG¹) und erteilte mit Gesamtentscheid vom 21. März 2019 die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 18. April 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 21. März 2019 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, das rechtliche Gehör sei verletzt worden, das Vorhaben ordne sich nicht ins Ortsbild ein und die Geschosshöhe werde überschritten.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

3. In seiner Vernehmlassung vom 29. April 2019 beantragt der Regierungsstatthalter von Thun die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Er verweist primär auf den angefochtenen Entscheid.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 16. Mai 2019 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde. Die Rügen der Beschwerdeführenden seien nicht stichhaltig. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs sei im Rechtsmittelverfahren zu heilen.

In ihrer Stellungnahme vom 17. Mai 2019 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Danach führte es im Beisein der Parteien und einer Vertretung der OLK einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht der OLK sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG³. Er ist gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit

² 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)

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

Baubeschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ bei der BVE anfechtbar. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde 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). Die Beschwerdeführenden haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Da ihre Einsprache abgewiesen wurde, sind sie durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁵). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde ein.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Das Bewilligungsverfahren sei für die Beschwerdeführenden sehr undurchsichtig verlaufen. Unterlagen seien erst auf Aufforderung übermittelt worden, Akteneinsicht sei teils verweigert worden, von den Beschwerdeführenden eingereichte Unterlagen und Vorbringen seien mit keinem Wort gewürdigt worden. Der angefochtene Entscheid stütze sich auf eine offenbar am 8. Februar 2019 erfolgte Plananpassung. Diese sei den Beschwerdeführenden nie eröffnet worden. Weiter stütze sich die Vorinstanz auf eine E-Mail des AGR vom 18. Oktober 2018, deren Zustellung an die Beschwerdeführenden jedoch verweigert worden sei. Zudem erwähne die Vorinstanz eine für das Verfahren offenbar zentrale Verfügung des AGR vom 12. Februar 2019, wonach die Phase 1 der Ortsplanungsrevision und das neue Baureglement 2016 genehmigt worden seien. Diese sei den Beschwerdeführenden nicht zugestellt worden. Folglich sei das Akteneinsichtsrecht und das Recht auf Stellungnahme zu den erwähnten Dokumenten mehrfach verletzt worden. Auf Aufforderung der Vorinstanz hätten die Beschwerdeführenden eine umfangreiche Fotodokumentation zu den Auswirkungen des Bauprojekts eingereicht. Dazu äussere sich der angefochtene Entscheid mit keinem Wort, weshalb die

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Begründungspflicht verletzt worden sei. Aufgrund der formellen Natur des rechtlichen Gehörs sei der angefochtene Entscheid aufzuheben.

In ihrer Vernehmlassung räumt die Vorinstanz ein, dass sie die Pläne der letzten Projektänderung vom 8. Februar 2019 den Beschwerdeführenden erst mit dem Entscheid zugestellt habe. Eine allfällige Beeinträchtigung des rechtlichen Gehörs könne jedoch im Beschwerdeverfahren geheilt werden. Dagegen habe die Bewilligungsbehörde nicht auf irrelevante Argumente von Einsprechern einzugehen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁶ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁷ Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁸

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

⁷ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

⁸ BGE 133 I 100 E. 4.3 ff., 138 I 484 E. 2.1; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl., Bern 2013, Art. N 38–39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren in, KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.⁹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁰

c) Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden die Pläne der letzten Projektänderung vom 8. Februar 2019 erst mit dem Entscheid erhielten und sie deshalb keine Gelegenheit hatten, gegebenenfalls dazu Stellung zu nehmen. Damit wurde ihr rechtliches Gehör verletzt. Auch wurden ihnen die in den verfahrensleitenden Verfügungen vom 18. Oktober 2018¹¹ und 8. November 2018¹² ausdrücklich erwähnte E-Mail des AGR vom 18. Oktober 2018 betreffend Genehmigungsfähigkeit des neuen Baureglements nicht zugestellt, obwohl die fragliche E-Mail-Korrespondenz in die Vorakten aufgenommen wurde.¹³ Auch dies stellt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, zumal überwiegende Geheimhaltungsinteressen weder dargetan noch ersichtlich sind (vgl. Art. 23 Abs. 1 VRPG). Immerhin orientierte die Vorinstanz die Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 13. November 2018 über den wesentlichen Inhalt der E-Mail-Korrespondenz zwischen der Projektverfasserin und dem AGR.¹⁴ Die Beschwerdeführenden konnten sich im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zu den bewilligten Plänen äussern. Zudem erhielten sie nach dem Augenschein Einsicht in die gesamten Vorakten und damit auch in die fragliche E-Mail-Korrespondenz. Die Gehörsverletzungen konnten somit im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geheilt werden.

d) Anlässlich der Einigungsverhandlung ersuchte der Regierungsstatthalter die Beschwerdeführerin 1, einige Fotos von den Profilen zu schicken, damit die Auswirkungen

⁹ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

¹⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 9

¹¹ Vgl. Vorakten RSA, Register "Verfügungen", pag. 113 f.f.

¹² Vgl. Vorakten RSA, Register "Verfügungen", pag. 111 f.

¹³ Vgl. Vorakten RSA, Register "Beilagen", pag. 061 f.

¹⁴ Vgl. Vorakten RSA, Register "Verfügungen", pag. 109

des Projekts auf die Aussicht der Beschwerdeführenden nachvollzogen werden könne.¹⁵ Es trifft zwar zu, dass sich die Vorinstanz anschliessend in der Begründung des angefochtenen Entscheids nicht ausdrücklich mit diesen Fotos auseinandersetzte. Dies war aber auch nicht erforderlich, erachtete sie doch die Beschwerdeführenden ohne weiteres als unmittelbar in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen, weshalb sie auf die Einsprachen eintrat. Ausführungen zu den Auswirkungen des Projekts auf die Aussicht der Beschwerdeführenden waren somit entbehrlich. Im Übrigen nahm die Vorinstanz zu den einzelnen Rügen der Beschwerdeführenden Stellung. Sie nannte die Überlegungen, von denen sie sich leiten liess und auf die sich ihr Entscheid stützte. Wie die Beschwerde zeigt, konnten die Beschwerdeführenden den Gesamtentscheid sachgerecht anfechten. Ob die Begründung zutrifft, ist im Übrigen keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Prüfung. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich daher insoweit als unbegründet.

3. Verletzung der formellen Bauvorschriften

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Plananpassungen vom 8. Februar 2019 würden gemäss angefochtenem Entscheid die Geschossigkeit, die Einbettung in das natürlich gewachsene Terrain und die Umgebungsgestaltung betreffen. Die Anpassung der Geschossigkeit bedeute für sich allein bereits eine wesentliche Veränderung des Projekts. Es sei ein neues Baubewilligungsverfahren einzuleiten. Sollte nicht von einem neuen Bauprojekt sondern von einer Projektänderung ausgegangen werden, so seien die Vorschriften von Art. 43 BewD¹⁶ verletzt worden. Weder sei eine Publikation erfolgt noch seien die Beschwerdeführenden als Einsprechende oder allenfalls neu von der Projektänderung betroffene Dritte angehört worden. Zudem sei das Formular Erdbebensicherheit nicht eingereicht worden. Dieser Mangel stelle ebenfalls eine Verletzung der formellen Bauvorschriften dar.

b) Laut Art. 43 BewD können die Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen

¹⁵ Vgl. Vorakten RSA, Register "Verfügungen", pag. 118

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Der Rahmen einer Projektänderung wird gesprengt, wenn ein Hauptmerkmal (bspw. Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung, Zweckbestimmung) wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosse Reduktion der Abmessungen bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung, ebenso wenig der blosse Verzicht auf einen Teil des Projekts.¹⁷

Wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführen, wurden mit der letzten Projektänderung hauptsächlich Terrainanpassungen vorgenommen und die Einbettung des Bauvorhabens ins Erdreich verändert. Zudem wurde auf der Westseite auf einen Balkon verzichtet. Wie der von der Beschwerdegegnerin eingereichte Übersichtsplan Baugesuchsverfahren vom 7. Mai 2019 zeigt, sind die Veränderungen der zweiten Projektänderung im Vergleich zur Baueingabe und zur ersten Projektänderung marginal. Es handelt sich somit um eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD, die ohne erneute Veröffentlichung und ohne Anhörung Dritter behandelt werden konnte. Hingegen trifft zu, dass die Beschwerdeführenden entgegen Art. 43 Abs. 2 BewD zu Unrecht nicht zur Projektänderung angehört wurden. Dieser Mangel konnte aber im Beschwerdeverfahren behoben werden.

c) Gemäss dem am 1. April 2017 in Kraft getretenen Art. 21a BauG sind Bauten und Anlagen nach den Anforderungen an die Erdbebensicherheit der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Bei allen Bauvorhaben ist das Formular Erdbebensicherheit mit den darin geforderten Beilagen einzureichen (Art. 10 Abs. 3a BewD). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, gab es das entsprechende Formular im Zeitpunkt der Baueingabe noch nicht. Den Vorakten lässt sich aber entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin das Formular "EbS Erdbebensicherheit" am 13. Februar 2019 nachreichte.¹⁸ Die Rüge der Verletzung formeller Bauvorschriften ist somit unbegründet.

4. Ästhetik und Einordnung in die Ortsbildschutzzone

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-32d N. 12a; KPG-Bulletin 1+2/1990 S. 28 ff.; BVR 1987 S. 260 ff.

¹⁸ Vgl. Vorakten RSA, Register "Gesuche", pag. 034 ff.

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das geplante Projekt sei massiv. Es wirke in der bestehenden Umgebung unnatürlich gross und gefährde das historische Dorfbild im Zentrum von Sigriswil. Das Projekt solle in der Schutzzone Ortsbilderhaltung realisiert werden, weshalb hohe Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung und Einordnung in das Ortsbild zu stellen seien. Diese Anforderungen würden nicht erfüllt. Die Vorinstanz habe zwar einen Fachbericht eingeholt, aber nicht bei der zuständigen Fachstelle. Zudem seien die im Bericht des unzuständigen Berner Heimatschutzes enthaltenen Feststellungen komplett missachtet worden. Die Bedenken betreffend Beeinträchtigung des Ortsbilds und der Landschaft würden auf der Hand liegen, da sich das Projekt in einer Ortsbildschutzzone befinde, massive Proportionen und Dimensionen aufweise und von jeder Seite her wie ein "rechteckiger Klotz" statt einer Baute mit Satteldach wirke. Diese Bedenken seien vom Berner Heimatschutz bestätigt worden. Auch dieser habe das Einholen eines Berichts der OLK explizit gefordert. Die ästhetischen Bedenken der Beschwerdeführenden seien somit keineswegs aus der Luft gegriffen. Entsprechend sei der Entscheid aufzuheben und zurückzuweisen. Eventuell sei der gesetzlich erforderliche Fachbericht der OLK im Beschwerdeverfahren einzuholen.

Die Beschwerdegegnerin weist demgegenüber darauf hin, dass in der Umgebung des Bauprojekts bereits heute mehrere Gebäude von ähnlichem Volumen bestehen würden. Beispiele dafür seien die Post, das Altersheim, das Solbad und die Drogerie aber auch die Liegenschaft, in der die Mehrheit der Beschwerdeführenden wohne. Das Bauvorhaben halte die baupolizeilichen Masse ein. Gestützt auf die allgemeinen Bestimmungen zum Ortsbild- und Landschaftsschutz könnten keine Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen verlangt werden. Die Beschwerdeführenden würden sich im Grunde gegen die Verbauung ihrer Aussicht zur Wehr setzen. Dieses Anliegen werde jedoch von den Ästhetikbestimmungen nicht geschützt. Die Beschwerdegegnerin habe dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit von Anfang an grosses Gewicht beigemessen, auf freiwilliger Basis frühzeitig den Berner Heimatschutz beigezogen und auf dessen Hinweise hin erhebliche Anpassungen am Projekt vorgenommen. Den wesentlichen, im Fachbericht des Heimatschutzes erwähnten Punkten sei Rechnung getragen worden. Die ästhetischen Aspekte eines Baugesuchs beurteile in erster Line die Baukommission. Diese habe dem Projekt zugestimmt. Es habe keine Pflicht bestanden, die OLK beizuziehen.

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.¹⁹ Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde in ihrem Baureglement Gebrauch gemacht: Art. 411 Abs. 1 GBR²⁰ legt fest, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, sind gemäss Art. 411 Abs. 2 GBR insbesondere zu berücksichtigen:

- «- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum sowie der Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge;
- Terrainveränderungen.»

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch 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.²¹

¹⁹ 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

²⁰ Baureglement der Gemeinde Sigriswil vom 5. Dezember 2016, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 12. Februar 2019 (GBR)

²¹ 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

Da sich die Bauparzelle im Ortsbilderhaltungsgebiet befindet, sind zusätzlich zu den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung auch die Vorschriften über die Ortsbildpflege zu beachten (vgl. Art. 411 Abs. 5 GBR). Die fraglichen Gebiete umfassen die das Ortsbild prägenden Siedlungsteile bzw. Baugruppen mitsamt ihre Umgebung (Art. 511 Abs. 1 GBR). Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden (Art. 511 Abs. 2 GBR). Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist ausgeschlossen (Art. 511 Abs. 3 GBR). Der Charakter des Aussenraumes mitsamt seinen ortsbildprägenden Elementen wie das ursprüngliche Wegenetz oder Teile davon, Vorgärten und -plätze, Bauerngärten und deren Einfriedungen, Brunnen und dergleichen sind zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern (Art. 511 Abs. 4 GBR). Ortsbilderhaltungsgebiet fallen unter die Schutzgebiete nach Art. 86 BauG. In diesen Gebieten sind nur Bauvorhaben gestattet, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und den von der Gemeinde erlassenen Schutzvorschriften entsprechen oder standortgebunden sind (Art. 86 Abs. 3 BauG).

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden. Dies gilt auch im Anwendungsbereich eigenständiger kommunaler Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen und zum Beispiel eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild oder eine gute Gesamtwirkung verlangen. Unzulässig sind insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätte.²² Nicht anwendbar sind diese Grundsätze allerdings, wenn die Nutzungsordnung aus ästhetischen Gründen über den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz hinaus Einschränkungen vorsieht oder wenn eine Abweichung erforderlich ist, um eine besonders schützenswerte Umgebung von einer Verunstaltung zu bewahren.²³ Das gilt insbesondere im vorliegenden Ortsbilderhaltungsgebiet, wo eine optimale Einfügung ins Ortsbild verlangt wird. Hier kann im Einzelfall eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt werden, wenn es zum Schutz der das Ortsbild prägenden Siedlungsteile oder Baugruppen gerechtfertigt ist. Abgesehen davon haben Ästhetikvorschriften selbständige Bedeutung

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

²³ BGE 115 Ia 370 E. 5; BGE 1C 36/2014 vom 16.12.2014 E. 3.2; BVR 2012 S. 334 E. 7.1; 2006 S. 491 E. 6.3.3 f; VGE 2017/51 vom 1.5.2018 E. 6.4; 2016/57 vom 27.7.2016, E. 3.2 und 3.7.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 und 19

und sind gleichrangig wie die übrigen Bauvorschriften. Verstösst ein Bauvorhaben gegen eine Ästhetikvorschrift, ist es in der Regel nicht bewilligungsfähig.²⁴

c) Gemäss Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK), wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG (Art. 22a Abs. 1 Bst. c BewD). Die OLK wird aber nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde sowie bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind (Art. 22a Abs. 2 BewD). Im vorinstanzlichen Verfahren wurde der Berner Heimatschutz beigezogen.²⁵ Dieser ist in Art. 421 GBR ausdrücklich als neutrale Fachinstanz zur Beurteilung von Bauvorhaben in gestalterischer Hinsicht genannt. Auch die BVE hat den Berner Heimatschutz (bzw. seine Bauberater und Bauberaterinnen) als leistungsfähige örtliche Fachstelle anerkannt, da er über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.²⁶ Im vorinstanzlichen Verfahren fand somit eine Beurteilung durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle statt, weshalb die OLK nach dem Wortlaut von Art. 22 a Abs. 2 BewD nicht zusätzlich konsultiert werden musste. Allerdings beurteilte der Berner Heimatschutz das Projekt negativ und empfahl der Vorinstanz ausdrücklich, die OLK beizuziehen. Es kann offen gelassen werden, ob unter diesen Umständen ausnahmsweise eine zusätzliche Konsultation der OLK geboten gewesen wäre. Die BVE hat gestützt auf Art. 10 Abs. 3 BauG im Beschwerdeverfahren einen OLK-

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 7

²⁵ Vgl. Vorakten RSA, Register "Amtsberichte", pag. 231 f. und pag. 230 f.

²⁶ Vgl. z. B. BDE RA Nr. 110/2008/82 E. 5b; 110/2006/45 E. 2a; 110/1996/118 E. 7

Bericht eingeholt. Ein allfälliger Mangel des vorinstanzlichen Verfahrens wäre damit behoben worden.

d) In ihrem Bericht vom 26. Juni 2019 hat die OLK das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Bauvorhabens wie folgt charakterisiert:

«Das Dorf Sigriswil stellt ein prägnantes Siedlungselement im Landschaftsraum des Thunersees dar. Aufgrund der einzigartigen Lage und den damit verbundenen Sichtbezügen, der gewachsenen und relativ einheitlichen Siedlungsstruktur sowie der Erschliessungsstrassen mit den Serpentinien kann der Ort als ein qualitativ hochwertiger Siedlungsraum beurteilt werden.

Das beplante Grundstück befindet sich am Rand des historischen Ortskerns und somit auch im Ortsbilderhaltungsgebiet. Dieser ursprüngliche Dorfkern mit Kirche wurde präzise in das abfallende Gelände gesetzt, wobei die Kirche und grossmassstäbliche öffentliche Bauten auf den Hochplateau platziert wurden. Prägend für das Ortsbild sind die dichte Aufreihung von kleinmassstäblichen Gebäuden, welche sich entlang der H. _____ strasse, der E. _____ strasse und dem I. _____ weg ziehen. Dahinter spannen sich hochwertige Grünräume mit einer Hoschtet.

Im Dorfkern finden sich mehrere prägnante historische Gebäude wie das Gemeindearchiv und mehrere ursprüngliche Bauernhäuser, die eine Referenz für den vorherrschenden Baustil geben. Ein prägendes Element stellt die weitgehend einheitliche Bauweise dar. Die Setzung der Gebäude im Gelände, die sehr einheitliche Körnung der Häusergruppen sowie die grossmehrheitlich zum See gerichteten Satteldächer führen zu einem ausserordentlich ruhigen und einheitlichen Siedlungsausdruck.»

Die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft des Bauvorhabens beschrieb die OLK wie folgt:

«Entlang dem I. _____ weg reihen sich Wohnhäuser in einem zum See gerichteten orthogonalen System. Die südseitig zur Einmündung J. _____ strasse gesetzten Neubauten stehen abgedreht zum I. _____ weg. Trotz dem zu grossen Volumen des nordseitigen Gebäudes kann mit der Dachstruktur und der Balkone eine Bemühung um die massstäbliche Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge erkannt werden.

Auch entlang der H. _____ strasse stehen mehrheitlich niedere und kleinformatige Gebäude, wobei das Wohn- und Geschäftshaus Nr. 10 aufgrund seiner Gebäudehöhe und seinem Volumen etwas herausragt. Aufgrund seiner klaren volumetrischen Gliederung im Dach und der Fassade referenziert das Gebäude den dörflichen Massstab und fügt sich gut ein.

An der E. _____ strasse steht mit dem Postgebäude und dem Altersheim G. _____ eine neuzeitlichere Baugruppe. Der Architekt K. _____ hat es verstanden, das grosse Volumen in seiner Setzung und Gliederung gut in den Ort einzufügen. Die öffentliche Nutzung ist ablesbar und die An-lage setzt einen berechtigten Akzent am Rande des Dorfkerns. Trotz der zeitgemässen architektonischen Gestaltungselementen vermag sich der Bau mit den mächtigen Dächern und der Holzfassaden im sonst einheitlichen Siedlungsbild zu integrieren.»

Eine Delegation der OLK erläuterte diese Ausführungen des Berichts anlässlich des Augenscheins vom 9. August 2019 näher. Sie wies insbesondere darauf hin, man sehe anhand von Gebäuden wie der Kirche, der Schule oder den Gebäuden entlang der Strasse, wie Sigriswil historisch gewachsen sei. Am Rand des Dorfes habe es viele Grünflächen und es gebe viele Sichtbezüge auf das Bauvorhaben. In der Umgebung des

Bauvorhabens habe es vor allem feinkörnige Wohnhäuser, während im Dorfkern die Massstäblichkeit grösser sei. Im Dorfkern hätten die Gebäude eine gewisse Körnigkeit, die in der Peripherie abnehme. Die feinkörnigen Bauten östlich der Bauparzelle seien einheitlich. Die Gebäude an der J._____strasse 4/4a passten nicht so gut in diese Massstäblichkeit. Jedoch reagiere das Dach auf die vorherrschende Einordnung. Westlich der L._____ Bank (E._____strasse 154) habe es ein projektiertes Bauvorhaben, das die Körnigkeit ernst nehme und das grosse Volumen unter zwei Dachfirste aufgliedere. Das Altersheim und das Postgebäude (E._____strasse 150 und 152) hätten in Gestaltung und Funktion eine neuzeitliche Interpretation mit hoher Qualität. Da das Bauvorhaben mitten in einer Grünfläche geplant sei, komme es prominent zur Geltung. Aufgrund des vor Ort gewonnenen Eindrucks erweist sich diese Situationsanalyse durch die Fachbehörde aus Sicht der BVE als korrekt.

e) Zur Einordnung des Bauvorhabens bezüglich Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild führt die OLK in ihrem Bericht vom 26. Juni 2019 Folgendes aus:

«Der geplante Neubau versucht das umfangreiche Raumprogramm von 28 Alterswohnungen in einem grossen Bauvolumen unter einem Hauptdach zu integrieren. Dies führt zu einem, für den Ort sehr grossen Fussabdruck des Gebäudes. Das Gebäude ist nach Süden ausgerichtet und steht mit seinem Sockelgeschoss über der darunterliegenden bestehenden Einstellhallensockelkante. Über dem Sockelgeschoss, das in das abfallende Gelände gesetzt wird, baut sich ein massig und überdimensioniert wirkender Chaletkörper auf. Quer über dem Hauptdach wird ein 25 Meter langer Quergiebel gespannt, der die Massigkeit noch verstärkt. Trotz der Fassadengliederung wirkt das Gebäude im Kontext seiner Umgebung aufgrund seiner Proportionen und Stellung überdimensioniert und vermag sich nicht in das gewachsene Siedlungsgefüge zu integrieren. Anhand der Überprüfung der Sichtbezüge an mehreren Standorten hat sich bestätigt, dass das Gebäude mit seiner Setzung und Typologie die umgebenden Bauten überragt und das qualitätsvolle bestehende Dorfbild negativ prägen wird.»

Eine Delegation der OLK erläuterte diese Ausführungen des Berichts anlässlich des Augenscheins vom 9. August 2019 näher. Sie führte insbesondere aus, es sei ein umfangreiches Raumprogramm, das im Bauvorhaben Platz haben müsse. Das mächtige Dach sprengte mit seinen Abmessungen den Rahmen. Die Quergiebel, die das Satteldach brechen würden, führten dazu, dass das Gebäude massig aussehe. Das sei kein Massstab, der im vorliegenden Ortsbild funktioniere. Die exponierte Geländekante, die durch die Mauer beim Parkplatz hinter dem Altersheim unterstützt werde, verhindere einen Bezug zu den bestehenden Anlagen. Die ortstypischen Balkone würden die konzeptionellen Probleme nicht lösen. Das Hauptproblem sei klar die Massigkeit des Bauvorhabens. Die Proportionen seien überdimensional und das Gebäude ecke an. Es

sprengt den Rahmen und sei nicht ortsbildverträglich. Der Fussabdruck mit der hohen Firsthöhe passe nicht. Das Volumen müsse besser gegliedert werden. Es bestehe kein Widerspruch zur inneren Verdichtung. Es gebe gute Möglichkeiten, das Bauvorhaben ortsbildverträglich zu gliedern. Möglicherweise könnten nur 26 Wohnungen ortsbildverträglich erstellt werden.

Aufgrund des am Augenschein vom 9. August 2019 gewonnenen Eindrucks erweist sich diese Beurteilung durch die Fachbehörde aus Sicht der BVE als korrekt. Wie die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde in ihren Stellungnahmen zum Augenscheinprotokoll und zum Beweisergebnis geltend machen, dürfte es zwar zutreffen, dass die Vertreter der OLK anlässlich ihrer Begehung vom 21. Juni 2019 von einem nicht näher bekannten Standort aus die Bauprofile auf der Parzelle Nr. M._____ irrtümllicherweise für die Profile des Bauvorhabens hielten, scheint doch auf einem Bild zum Bericht der OLK das Profil eines anderen Bauvorhabens markiert worden zu sein. Dieser Umstand lässt die Beurteilung des Projekts durch die OLK insgesamt betrachtet jedoch nicht als falsch erscheinen. Anlässlich des Augenscheins wurde das Bauvorhaben von verschiedenen Standorten aus besichtigt, unter anderem auch vom Tennisplatz aus.²⁷ Die Beschwerdegegnerin weist zwar zutreffend darauf hin, dass es für die ortsunkundigen Teilnehmerinnen und Teilnehmer zuerst schwierig war, angesichts der zahlreich vorhandenen Profile diejenigen des Bauvorhabens zu erkennen. Dies gelang jedoch schliesslich dank der Erläuterungen der ortskundigen Anwesenden. Zudem markierte die Gemeinde auf einer Kopie des Fotos Nr. 4 die Profile des Bauvorhabens auf Parzelle Nr. M._____. Der Rundgang im Quartier anlässlich des Augenscheins zeigte zudem eindrücklich, dass mitten auf einer grossen, freien Grünfläche ein sehr voluminöses Bauvorhaben entstehen soll.²⁸ Auch das Modell, das auf der Gemeindeverwaltung besichtigt werden konnte, zeigte deutlich auf, dass das Bauvorhaben ein aussergewöhnlich grosses Volumen aufweist, das sich von seinen Proportionen und seiner Gestaltung her deutlich von den Bauten in der Umgebung abhebt. Es ist zwar unbestritten, dass es im Ortsbilderhaltungsgebiet von Sigriswil grossvolumige Gebäude gibt. In der näheren Umgebung des Bauvorhabens befinden sich unter anderem das Altersheim und das Postgebäude. Diese weisen ebenfalls grosse Volumen auf. Wie die OLK in ihrem Bericht ausführt, fügt sich diese Baugruppe in ihrer Setzung und Gliederung jedoch gut in den Ort ein. Aus diesem Grund wurde die Baugruppe auch in den Anhang des Bauinventars

²⁷ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 9. August 2019, Fotos Nrn. 3 und 4

²⁸ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 9. August 2019, Fotos Nrn. 1, 2 und 7

aufgenommen. Ein weiteres überdurchschnittlich grosses Gebäude ist das Gebäude J. _____ strasse Nr. 4. Dieses weist gemäss OLK zwar auch ein zu grosses Volumen auf, ist aber mit seiner Dachstruktur ortsbildverträglicher gegliedert.²⁹ Das gleiche gilt für das Gebäude H. _____ strasse 10.³⁰ Es trifft zwar zu, dass verschiedene Gebäude auf dem Gemeindegebiet von Sigriswil, darunter auch mehrere Baudenkmäler, Quergiebel bzw. Quergiebelanbauten aufweisen. Die Auszüge aus dem Bauinventar, die die Beschwerdegegnerin anlässlich des Augenscheins zu den Akten gegeben hat, zeigen allerdings hauptsächlich Beispiele aus Gunten und Merligen. Das einzige Beispiel aus der näheren Umgebung des Bauvorhabens ist die ehemalige Dependence "N. _____" auf Parzelle Nr. O. _____ an der H. _____ strasse 1.³¹ Wie der Augenschein gezeigt hat, befinden sich an der H. _____ strasse weitere Gebäude mit Quergiebeln.³² Hingegen weisen die Bauten in der direkten Umgebung des Bauvorhabens keine vergleichbaren, grossen Quergiebel auf. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben nach wie vor wie ein Solitär ohne Bezug zu seiner Umgebung wirkt.³³ Mit der OLK ist festzuhalten, dass das Projekt den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes bezüglich der Integration in die bestehende Bebauungsstruktur und der Massstäblichkeit nicht zu genügen vermag.

f) Zur Einordnung des Bauvorhabens bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild führt die OLK in ihrem Bericht vom 26. Juni 2019 Folgendes aus:

«Die Fassadengestaltung mit Farbe und Materialisierung folgt grundsätzlich dem im Ort vorherrschenden Chaletstil. Die Elemente der räumlichen Fassade mit den Balkonen und dem Vordach sind ortstypische Elemente. Im Zusammenhang mit dem kritisierten grossen Volumen wirken die stereotypen Fassaden insgesamt banal und es wird ein der Aufgabestellung angemessener Gestaltungswille vermisst.

Mit dem sehr grossen Satteldach und dem mächtigen Quergiebel wirkt das Gebäude im Kontext der umgebenden Gebäudestruktur dominant und vermag sich trotz des Chaletstils nur ungenügend in das Orts- und Landschaftsbild ein.»

²⁹ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 9. August 2019, Fotos Nrn. 1, 2 und 13

³⁰ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 9. August 2019, Foto Nr. 14

³¹ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 9. August 2019, Foto Nr. 16

³² Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 9. August 2019, Fotos Nrn. 15, 17 und 18

³³ Vgl. dazu auch die Stellungnahmen des Berner Heimatschutzes vom 7. September 2017, Vorakten RSA, Register "Amtsberichte", pag. 231 f.

Zur Einordnung des Bauvorhabens bezüglich Aussenräume und Terrainveränderungen in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild führt die OLK in ihrem Bericht vom 26. Juni 2019 Folgendes aus:

«Aufgrund des grossen Fussabdruckes des Gebäudes bleiben in der Umgebung nur schmale Restbereiche um das Objekt herum, in denen mit mehreren Stützmauern das abfallende Gelände abgefangen wird. Die geplante Erschliessung verlängert die vorgelagerten Kunstbauten. Es entsteht eine überdimensioniert wirkende, lange Betonmauer mit der rein funktional gestalteten Erschliessungsanlage. Die daraus resultierende Adressierung und Wegführung des Gebäudes ist ungenügend. Es fehlt ein Umgebungsgestaltungsplan mit konkreten Aussagen zu der Terraingestaltung, der Bepflanzung und der Materialisierung.»

Eine Delegation der OLK erläuterte diese Ausführungen des Berichts anlässlich des Augenscheins vom 9. August 2019 näher. Zur Fassadengestaltung führte sie aus, diese sei zwar ortstypisch im Chaletstil gehalten. Wenn jedoch wie im vorliegenden Fall gewisse Proportionen überschritten seien, wirke eine solche Gestaltung banal. Das Dach sei mit den Quergiebeln, die fast auf gleicher Höhe wie der First seien, sehr dominant. Die Terraingestaltung sei von Bedeutung, weil sie der Adressierung des Gebäudes diene. Eine natürlichere Terraingestaltung wäre wünschenswerter, zumal das Terrain nicht sehr steil sei. Aufgrund des am Augenschein vom 9. August 2019 gewonnenen Eindrucks erweist sich diese Beurteilung durch die Fachbehörde aus Sicht der BVE als korrekt. Das Bauvorhaben vermag somit auch bezüglich der Fassaden- und Umgebungsgestaltung den Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung bzw. eine optimale Einpassung nicht zu genügen. Allerdings handelt es sich gemäss OLK bei der Kritik an Fassaden- und Terraingestaltung um Nebenpunkte.

g) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beurteilung der OLK nachvollziehbar und schlüssig ist. Das Bauvorhaben erfüllt weder die Vorgabe der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 411 GBR noch die erhöhten Anforderungen, die Art. 511 Abs. 2 GBR an Bauvorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten stellt: Das Vorhaben vermag sich nicht optimal ins Ortsbild einzufügen. Vielmehr stellt das Bauvorhaben einen markanten Fremdkörper dar, der das umliegende Orts- bzw. Strassenbild in unzulässiger Weise stört. Auch bezüglich der Fassaden- und Umgebungsgestaltung genügt das Vorhaben den kommunalen Vorgaben nicht. Das Vorhaben kann deshalb bereits aus diesem Grund nicht bewilligt werden

5. Dachgestaltung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, für Hauptgebäude seien ausschliesslich Satteldächer zugelassen. Es genüge ein Blick in die Fassadenpläne, um erhebliche Zweifel an der Einhaltung dieser Bauvorschrift zu erwecken. Die beiden ost- und westseitigen grossen Lukarnen würden das Gebäude faktisch in ein solches mit Kreuzfirst verwandeln. Dachaufbauten müssen einen Abstand zum Dachfirst von mindestens 0.9 m aufweisen. Im Fassadenplan würden die grossen Lukarnen eine Firsthöhe von +12.03 m und das Hauptdach eine Firsthöhe von +12.45 m aufweisen. Somit bestehe effektiv nur ein Höhenabstand von 42 cm. Die Baupolizeibehörde der Gemeinde behaupte in ihrer Stellungnahme vom 1. Mai 2018, dass ein Abstand von 1.05 m vorliege, die Vorinstanz spreche im angefochtenen Entscheid von einem Abstand von 1.09 m. Es sei offensichtlich selbst den Behörden nicht klar, wie gross dieser Abstand sei. Im neuen Baureglement befinde sich keine Vorschrift darüber, wie der Abstand zu messen sei. Es sei jedoch einleuchtend, dass der von aussen spürbare Abstand, namentlich der Höhenunterschied gemeint sein solle, ansonsten die Vorschrift mittels Dachneigung beliebig gesteuert werden könnte. Somit verletze das Bauprojekt Art. 415 GBR. Selbst wenn der Abstand eingehalten sei, liege eine Verletzung von Art. 415 Abs. 1 GBR vor, da die Dachgestaltung nicht mehr dem klaren raumplanerischen Grundsatz entspreche, dass in der Ortsbildschutzzone nur Satteldächer zulässig seien. Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, Dachaufbauten und Dachöffnungen dürften zusammen mit den Dachflächenfenstern nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Weshalb angeblich nicht bewilligungspflichtige Dachfenster bis zu 0.8 m² nicht in diese Berechnung einfließen sollten, erschliesse sich den Beschwerdeführenden nicht. Art. 415 Abs. 7 GBR mache keinen Unterschied zwischen bewilligungsfreien und bewilligungspflichtigen Dachfenstern. Die Vorinstanz äussere sich nicht weiter zu dieser Thematik und übernehme den Hinweis der Bauherrschaft ohne weitere Begründung. Das oberste Geschoss weise gemäss Fassadenplan eine Länge von 23.83 m auf. Die Hälfte betrage aufgerundet 11.92 m. Die Breite der Dachlukarnen und der Quergiebel betrage zusammen 11.91 m. Die Breite der Dachflächenfenster sei im Fassadenplan nicht eingezeichnet. Durch das Hinzurechnen der Dachfenster werde Art. 415 Abs. 7 GBR offensichtlich verletzt.

b) Gemäss Art. 415 Abs. 1 GBR sind für Hauptgebäude ausschliesslich Satteldächer mit oder ohne Gehrschild zugelassen. Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt. Die Baupolizeibehörde kann auf bestimmten Bauten und Gebäudeteilen andere Dachformen und besondere Materialien bewilligen, wenn sie

dem Grundsatz der Baugestaltung nicht widersprechen (vgl. Art. 415 Abs. 2 BauG). Dem Kommentar zu diesen Bestimmungen lässt sich entnehmen, dass Dachform und Eindeckungsmaterialien von ruhiger Wirkung seien und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen sollen. Auf bewohnten Gebäudeteilen sind keine Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachform und dem Bedachungsmaterial zulässig. Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Dachaufbauten in der Form von Quergiebeln – in den Kernzonen, den Arbeitszonen und in den Gastgewerbebezonen auch von Lukarnen – sowie Dachöffnungen, Dachflächenfenster, Glasziegel oder – in Ausnahmefällen – Firstoberlichter zugelassen (Art. 415 Abs. 5 GBR).

Ein Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die am Dachfirst aufeinandertreffen. Das Bauvorhaben weist somit zweifellos ein Satteldach auf. Auf dem Satteldach hat es Dachaufbauten, nämlich Quergiebel, Lukarnen und Dachflächenfenster. Wie die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde zutreffend ausführen, sind solche Dachaufbauten gemäss Art. 415 Abs. 5 GBR ausdrücklich erlaubt. Insoweit ist die Dachgestaltung nicht zu beanstanden. Fraglich ist einzig, ob sie von ruhiger Wirkung ist und sich ins Ortsbild einfügt.

c) Dachaufbauten und Dachöffnungen (inkl. Dachflächenfenster) haben gegenüber dem First einen minimalen Abstand von 0.9 m einzuhalten (Art. 415 Abs. 9 GBR). Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, wird der Abstand zwischen Dachfirst und Dachaufbaute entlang der Dachlinie und nicht anhand der Höhenkote gemessen. Dem Plan "Längs- und Querschnitte 1-4" lässt sich entnehmen, dass der Abstand zwischen Dachfirst und den Quergiebeln 1.05 m beträgt. Der vorgeschriebene Abstand von 0.9 m ist somit eingehalten. Insoweit ist die Beschwerde unbegründet.

d) Gemäss Art. 415 Ab. 7 GBR dürfen Dachaufbauten und Dachöffnungen in der gleichen Dachfläche nicht übereinander angeordnet werden. Zusammen mit den Dachflächenfenstern dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlängen des obersten Geschosses betragen. Gemäss Art. 415 Abs. 11 GBR sind bewilligungsfreie Dachflächenfenster von dieser Bestimmung ausgenommen. Es ist unbestritten, dass Dachlukarne und Quergiebel zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Dem Plan "Grundriss 2. Obergeschoss und Dachgeschoss" lässt sich entnehmen, dass die beiden Dachflächenfenster, die auf den Hauptdachflächen geplant sind, 0.8 m² gross und damit gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. g BewD

bewilligungsfrei sind. Sie sind somit gestützt auf Art. 415 Abs. 7 i.V.m. Art 415 Abs. 11 GBR nicht anzurechnen. Insoweit ist die Beschwerde unbegründet.

6. Geschosszahl

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, in der Kernzone K2 seien nur zwei Vollgeschosse zulässig. Bereits nach einem Blick in den Plan "Längs- und Querschnitt" sowie in die Grundrisspläne sei die Einhaltung dieser Vorschrift fragwürdig. Das Bauprojekt solle namentlich über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. und ein 2. Obergeschoss und ein Dachgeschoss verfügen. Selbst wenn das Untergeschoss und das Dachgeschoss nicht als Vollgeschosse zu qualifizieren wären, verblieben immer noch drei Vollgeschosse. Sofern die Vorinstanz geltend mache, das Erdgeschoss zähle aufgrund der Plananpassungen vom 8. Februar 2019 nicht mehr als Vollgeschoss, sei zu widersprechen. Dem Fassadenplan könne entnommen werden, dass das Erdgeschoss über etwas mehr als die Hälfte der Gebäudelänge vollkommen freiliegend sei. Die Aufschüttungen würden bei weitem nicht ausreichen, um in der Fassadenflucht die maximal zulässige Höhe von 1.50 m einzuhalten. Schliesslich sei die Kniewandhöhe im Dachgeschoss nicht eingezeichnet und es sei somit nicht erwiesen, dass nicht auch das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren sei.

Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass die Aufteilung der Geschosse identisch sei mit dem Gebäude J. _____ strasse 4, in dem die Mehrzahl der Beschwerdeführenden wohne. Die Bezeichnung der Geschosse in den Plänen spiele keine Rolle. Entscheidend sei, welche Geschosse anzurechnen seien. Das in den Plänen als Erdgeschoss bezeichnete Geschoss habe einen Gebäudeumfang von 95.20 m. Damit es nicht als Vollgeschoss anzurechnen sei, dürfe es nicht mehr als 1.50 m aus dem Boden ragen. Insgesamt dürfe die Fassadenfläche dieses Geschosses somit nicht mehr als 142.80 m² aus dem Boden ragen. Aus den Baugesuchsunterlagen sei ersichtlich, dass die Fassadenfläche des Geschosses den Boden um 140.60 m² überrage. Damit sei es nicht anrechenbar.

Die Gemeinde führt aus, das Einstellhallengeschoss als Unterniveaubaute, das darüberliegende Geschoss mit den hangseitigen Kellerabteilen als Untergeschoss sowie das oberste Geschoss als Dachgeschoss zählten nach geltendem Baureglement und

langjähriger Praxis nicht als Vollgeschosse. Dabei sei es unerheblich, wie die Gesuchstellerin die Geschosse auf den Plänen bezeichnet habe.

b) In der Kernzone K2 sind zwei Vollgeschosse zulässig (vgl. Art. 212 Abs. 1 GBR). Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art. 18 Abs. 1 BMBV³⁴). Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt (Art. 18 Abs. 2 BMBV). Gemäss den Bezeichnungen auf den Projektplänen weist das Bauvorhaben ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. und 2. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss auf. Die zulässige Geschosszahl ist somit nur eingehalten, wenn einzig die beiden als Obergeschosse bezeichneten Geschosse Vollgeschosse darstellen. Das bedeutet insbesondere, dass das Erdgeschoss ein Untergeschoss im Sinn von Art. 19 BMBV sein muss. Andernfalls ist die Geschosszahl überschritten.

c) Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Art. 19 BMBV). Der Begriff des "fertigen Bodens" bezeichnet somit einen Gebäudeteil, nämlich den Boden des untersten Vollgeschosses.³⁵ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Graden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 BMBV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Art. 1 Abs. 1 BMBV). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Gemäss Art. 212 Abs. 4 Bst h GBR gilt für Untergeschosse als zulässiges Mass maximal 1.50 m über massgebendem Terrain, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche maximal einen Drittel der jeweiligen Länge der Fassade und insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite betragen, nicht angerechnet werden.

³⁴ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

³⁵ Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1, S. 12

d) Die Beschwerdegegnerin hat zusammen mit der letzten Projektänderung auch einen Nachweis bezüglich Geschosshöhe eingereicht.³⁶ Danach darf die maximal freilegbare Geschossfläche über Terrain 142.80 m² betragen (Gebäudeumfang von 95.20 m multipliziert mit der freilegbaren Geschosshöhe von 1.50 m). Gemäss Nachweis beträgt die total freigelegte Geschossfläche 140.60 m² (Ostfassade 58.5 m², Südfassade 59.3 m², Westfassade 22.8 m², Nordfassade 0.0 m²). Dieser Nachweis scheint sich allerdings auf die Bestimmungen des alten Baureglements der Gemeinde Sigriswil zu stützen und nicht auf die massgebenden Bestimmungen der BMBV und des geltenden Baureglements. Die blau eingezeichneten, angerechneten Flächen beziehen sich offenbar auf das fertige Terrain. Dieses ist jedoch gemäss Art. 19 BMBV und Art. 212 Abs. 4 Bst h GBR nicht die richtige Bezugsgrösse für die Frage, ob das als Erdgeschoss bezeichnete Geschoss ein Untergeschoss im Sinne dieser Bestimmungen darstellt. Der zu berücksichtigende Anteil des Erdgeschosses über der Fassadenlinie ist grösser als im Nachweis ausgewiesen. Insbesondere beträgt er auf der Nordfassade nicht 0.0 m², liegt doch die Fassadenlinie tiefer als das fertige Terrain. Auch auf der West- und der Südfassade wurde zu wenig Fläche berücksichtigt. Das Erdgeschoss gilt somit nicht als Untergeschoss, sondern als Vollgeschoss. Die Geschosshöhe ist somit nicht eingehalten. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als begründet.

7. Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde gutzuheissen und der Bauabschlag zu erteilen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 3'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁷). Für den Augenschein vom 9. August 2019 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.00 erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 1'000.00 gemäss

³⁶ Vorakten RSA, Register "Beilagen", nicht paginierter Plan "Beilage Geschosse" zwischen pag. 038 und 039 eingeordnet

³⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Rechnung vom 1. Juli 2019 und Fr. 300.00 für die Teilnahme am Augenschein gemäss Schreiben vom 15. Oktober 2019) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 4'800.00.

b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 7'397.90 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters von Thun vom 21. März 2019 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 9. Februar 2018 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 4'800.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 14'397.70 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Thun zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 7'397.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- A. _____, eingeschrieben
- C. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalter von Thun, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), zur Kenntnis, per Kurier

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

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.