



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/46

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. April 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

Frau **F.**_____
Beschwerdeführerin 4

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 5

Frau **H.**_____
Beschwerdeführerin 6

Herrn **I.**_____
Beschwerdeführer 7

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____

und

L._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher M._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 25. Februar 2020
(bbew 118/2019; Mehrfamilienhaus (10 Erstwohnungen) mit Autoeinstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 1. Juli 2019 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch (datiert vom 28. Juni 2019) ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zehn Erstwohnungen und einer Autoeinstellhalle auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. P._____. Die Ein- bzw. Ausfahrt der Autoeinstellhalle liegt teilweise auch auf der Nachbarparzelle Nr. B._____. Die Parzellen liegen in der Kernzone K2 sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet. Die Parzelle Nr. P._____ befindet sich zudem teilweise im Perimeter der im Bauinventar verzeichneten Baugruppe A (Sigriswil, Dorfkern). Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtbauentscheid vom 25. Februar 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung und unter anderem eine Ausnahmbewilligung für das Abweichen von der Gebäudeproportionalität.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 26. März 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 25. Februar 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Baubewilligung aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben erfülle nicht die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung und würde das qualitätsvolle Dorfbild äusserst negativ prägen. Das geplante Gebäude weise mindestens drei anstatt der zulässigen zwei Vollgeschosse auf. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung für das Abweichen von der vorgeschriebenen Gebäudeproportionalität seien nicht erfüllt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ holte die Vorakten ein und gab dem Regierungsstatthalteramt, der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, sich zur Beschwerde zu äussern. Mit Vernehmlassung vom 6. April 2020 beantragte das Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Den gleichen Antrag stellte die Gemeinde mit Stellungnahme vom 30. April 2020. Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Beschwerdeantwort vom 30. April 2020, die Beschwerde sei abzuweisen.

4. Mit Verfügung vom 22. Juni 2020 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, nach einer ersten vorläufigen Prüfung sei es der Ansicht, dass sowohl Art. 413 Abs. 2 GBR² als auch Art. 413 Abs. 3 GBR verletzt seien und die von der Vorinstanz erteilte Ausnahmbewilligung für das Abweichen von der Gebäudeproportionalität lediglich Art. 413 Abs. 1 GBR umfasse. Das Bauvorhaben sei nach einer ersten summarischen Einschätzung daher nicht bewilligungsfähig.³ Das Rechtsamt bat die Verfahrensbeteiligten zur summarischen Einschätzung Stellung zu nehmen; die Beschwerdegegnerin wurde zudem gebeten, im Rahmen ihrer Stellungnahme mitzuteilen, ob sie an ihrem Bauvorhaben festhalte oder eine Überarbeitung beabsichtige. Mit Stellungnahme vom 13. Juli 2020 teilte die Beschwerdegegnerin dem Rechtsamt unter anderem mit, dass sie an ihrem Bauvorhaben festhalte.

¹ 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).

² Baureglement der Einwohnergemeinde Sigriswil vom 5. Dezember 2016 (GBR), genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 12. Februar 2019.

³ Gemäss Auskunft der Gemeinde sind die Art. 413 Abs. 2 und 3 GBR inzwischen gestrichen worden. Die betreffende Änderung habe bereits öffentlich aufgelegt und müsse nur noch von der Gemeindeversammlung verabschiedet und anschliessend vom AGR genehmigt werden (vgl. Stellungnahme der Gemeinde vom 10. März 2021).

5. Mit Verfügung vom 29. Juli 2020 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, dass es beabsichtige, sowohl einen Bericht des AGR hinsichtlich des Untergeschossnachweises und weiteren Fragen als auch einen Bericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzuholen. Die Beschwerdegegnerin wurde daher gebeten, einen weiteren Plansatz sowie einen überarbeiteten Untergeschossnachweisplan einzureichen. Mit Schreiben vom 7. September 2020 reichte die Beschwerdegegnerin daraufhin eine Projektänderung (tiefere Setzung des Gebäudes und Verschiebung der Wand des Abwärtsraums im Eingangsbereich) sowie die vom Rechtsamt verlangten Planunterlagen ein.

6. Mit Verfügung vom 16. Oktober 2020 holte das Rechtsamt einen Fachbericht der OLK sowie einen Fachbericht des AGR, Abteilung Bauen, ein. Danach führte es im Beisein der Parteien und je einer Vertretung der Gemeinde sowie der OLK einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Ergebnis des Beweisverfahrens sowie zur Projektänderung zu äussern bzw. Schlussbemerkungen einzureichen. Die Vorinstanz hat mit Schreiben vom 18. Februar 2021 auf eine inhaltliche Stellungnahme zur Projektänderung verzichtet, da die Möglichkeit bestehe, dass ihr die Angelegenheit zur Neubeurteilung zurückgewiesen werde. Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme vom 10. März 2021 an ihrem mit Stellungnahme vom 30. April 2020 gestellten Rechtsbegehren festgehalten. Gleiches hat sinngemäss auch die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 11. März 2021 gemacht. Die Beschwerdeführenden haben in ihren Schlussbemerkungen vom 11. März 2021 nochmals die Erteilung des Bauabschlags beantragt. Gleichzeitig teilte ihr Rechtsvertreter mit, dass die Beschwerdeführenden 5 bis 7, aufgrund der Veräusserung ihrer Wohnung, als Parteien aus dem Verfahren ausscheiden würden.

7. Auf die Rechtsschriften, Vorakten und Fachberichte sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) 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 können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁵ 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). Die Beschwerdeführenden, die sich zulässigerweise als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt haben, sind bzw. waren durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

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

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

c) Die Beschwerdebefugnis muss grundsätzlich aber auch im Entscheidzeitpunkt noch gegeben sein, das heisst das Rechtsschutzinteresse muss in diesem Zeitpunkt aktuell sein, sodass ein Erfolg der Beschwerde den Beschwerdeführenden einen praktischen Nutzen brächte.⁶ Fällt das Rechtsschutzinteresse im Verlauf des Verfahrens dahin, so wird das Verfahren gegenstandslos und abgeschlossen (vgl. Art. 39 Abs. 1 VRPG⁷).⁸ Gemäss Mitteilung des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden vom 11. März 2021 haben die Beschwerdeführenden 5 bis 7 ihre Wohnung auf der Nachbarparzelle des Baugrundstücks mittlerweile veräussert. Die Beschwerdeführenden 5 bis 7 haben sich, soweit ersichtlich, gegenüber ihren Rechtsnachfolgern zudem nicht zur Weiterführung des Verfahrens verpflichtet. Eine Gutheissung der Beschwerde brächte den Beschwerdeführenden 5 bis 7 also keinen praktischen Nutzen mehr. In Bezug auf die Beschwerdeführenden 5 bis 7 ist mit anderen Worten das rechtserhebliche Interesse an einem Entscheid in der Sache weggefallen. Die Rechtsnachfolger der Beschwerdeführenden 5 bis 7 sind schliesslich nicht in das Beschwerdeverfahren eingetreten; es hat also auch kein Parteiwechsel stattgefunden. Das Verfahren ist insoweit als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben. Den Beschwerdeführenden 5 bis 7 werden weder Verfahrens- noch Parteikosten auferlegt (vgl. E. 4c).

2. Projektänderung / Streitgegenstand

a) Die Beschwerdegegnerin hat das vom Regierungsstatthalteramt Thun bewilligte Projekt im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens vor der BVD angepasst.

b) Laut Art. 43 BewD⁹ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. 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. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.¹⁰

c) Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen gemäss Projektänderung vom 7. September 2020 (um 32 cm tiefere Setzung des Gebäudes und Verschiebung der Wand des Abwärtsraums im Eingangsbereich um 40 cm) in seinen Grundzügen gleich geblieben ist. Das Rechtsamt der BVD nahm diese denn auch als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD an die Hand. Den Verfahrensbeteiligten wurde die Projektänderung zugestellt und sie erhielten Gelegenheit, sich zu dieser zu äussern. Ob daneben zusätzlich betroffene Dritte anzuhören wären oder ob eine erneute Publikation des Vorhabens notwendig wäre, kann vorliegend offen bleiben, da dem Bauvorhaben – wie sich nachfolgend zeigen wird – ohnehin der Bauabschlag zu erteilen ist. Die Projektänderung vom 7. September 2020 hat das mit Gesamtentscheid vom 25. Februar 2020 bewilligte Bauvorhaben ersetzt. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist nach dem Gesagten nur noch das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 7. September 2020.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40–41 N. 4a.

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ Vgl. zum Ganzen: Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 39 N. 1.

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁰ BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit Hinweisen.

3. Ausnahmegewilligung für das Abweichen von der Gebäudeproportionalität

a) Gemäss Art. 413 Abs. 1 GBR darf in Sigriswil das Verhältnis zwischen sichtbarer Giebelhöhe und Länge der talseitigen Fassade maximal 4:5 betragen; in den Kernzonen und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude beträgt das maximal zulässige Verhältnis 1:1. Das Baugrundstück befindet sich an der Q._____strasse und liegt in der Kernzone K2. Die sichtbare Giebelhöhe darf vorliegend also die Länge der talseitigen Fassade nicht überschreiten. Das von der Beschwerdegegnerin geplante Mehrfamilienhaus ist zweiteilig gegliedert bzw. im Grundriss gestaffelt und zwar im Sinne von Art. 212 Abs. 4 Bst. f zweites Lemma GBR («Staffelung in der Situation mindestens: 5.0 m»). Die Proportion gemäss Art. 413 Abs. 1 GBR ist daher für den westlichen und östlichen Gebäudeteil separat zu messen. Es ist unbestritten, dass bei beiden Gebäudeteilen, welche je über ein Satteldach verfügen, die sichtbare Giebelhöhe die Länge der talseitigen Fassade überschreitet und daher eine entsprechende Ausnahmegewilligung nötig ist. So beträgt die sichtbare Giebelhöhe jeweils über 12 m und die Länge der talseitigen Fassade 10.80 m beim westlichen bzw. 11.20 m beim östlichen Gebäudeteil.

b) Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Beschwerde geltend, das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin sei nicht hinreichend begründet und bereits aus diesem Grund abzulehnen. Das aktuelle GBR sei zudem erst seit 2019 in Kraft und demnach noch äusserst jung. Folglich seien die darin enthaltenen Regelungen generell als ausnahmefeindlich zu qualifizieren. Bei Art. 413 Abs. 1 GBR handle es sich ferner um eine Bestimmung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Gemäss Rechtsprechung sei bei solchen Bestimmungen besondere Zurückhaltung bei der Erteilung von Ausnahmen geboten. Weiter würden öffentliche Interessen gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sprechen. So habe selbst der Berner Heimatschutz die geplante Gliederung als nicht ortstypisch qualifiziert. Nach Ansicht der Beschwerdeführenden handle es sich bei der beantragten Ausnahme sodann um eine gewichtige Abweichung von den geltenden Vorschriften und das Interesse, im Dorfkern die noch jungen Vorschriften zu den Gebäudeproportionen einzuhalten bzw. das Ortsbild nicht zu stören, überwiege. Daran ändere auch die Aussage des Berner Heimatschutzes, wonach die Gliederung eine bessere Einfügung in den Bestand ermögliche, als dies mit einem geschlossenen Baukörper und einem First möglich wäre, nichts. So beziehe sich diese Aussage auf die Realisierung eines riesigen Projekts mit zehn Wohnungen. Das Projekt könnte aber auch in anderer, ortsbildverträglicherer Weise umgesetzt werden. Im Ortsbilderhaltungsgebiet bzw. Dorfkern von Sigriswil würden schliesslich erhöhte Anforderungen an die Ästhetik und die Eingliederung gestellt werden, weshalb vorliegend wirtschaftliche Interessen und die maximale Ausreizung der Bauvorschriften in den Hintergrund zu treten hätten. Zusammengefasst könne also keine Ausnahmegewilligung für das Abweichen von der Gebäudeproportionalität erteilt werden. Das Bauvorhaben verletze folglich Art. 413 GBR, weshalb der Bauabschlag zu erteilen sei.

In ihren Schlussbemerkungen weisen die Beschwerdeführenden im Übrigen darauf hin, dass die projektierten Gebäudeproportionen gemäss OLK ortsuntypisch seien und keinen Mehrwert darstellen würden bzw. eine Ausnahme von den Proportionsvorschriften des GBR aus ästhetischen Gründen nach Ansicht der OLK ohnehin nicht nötig sei.

c) 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.

Ausnahmegewilligungen sind nur restriktiv zu erteilen. Die Ausnahme muss Ausnahme bleiben und darf nicht zur Regel werden, da dies sonst auf eine unzulässige Normkorrektur hinauslaufen

würde. Dies gilt auch für allgemein unbefriedigende Bestimmungen. Eine entsprechende Normkorrektur muss vielmehr im gesetzlichen Verfahren für die Änderung von Vorschriften erfolgen (vgl. Art. 58 ff. BauG). Ob die baurechtliche Ordnung, von der abgewichen werden soll, jüngeren oder älteren Datums ist, ist für die Ausnahmeerteilung jedoch nicht entscheidend. Die Ausnahmemöglichkeit besteht schon vom ersten Geltungstag einer Vorschrift an.¹¹

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. Dass die zonengemäss zulässige Ausnutzung nur durch Unterschreiten des Grenzabstands voll ausgeschöpft werden kann, stellt ebenfalls keinen Ausnahmegrund dar. Ebenso der Umstand, dass die übrigen baupolizeilichen Vorschriften eine weitergehende Nutzung der Parzelle zulassen würden. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Eine Ausnahmegewilligung rechtfertigt sich deshalb insbesondere nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen; allenfalls muss ein Bauvorhaben also auch verkleinert werden. Besondere Zurückhaltung ist ferner geboten hinsichtlich Ausnahmen von Schutzbestimmungen (Natur-, Heimat-, Ortsbild- und Landschaftsschutz) sowie von Vorschriften, die den Charakter einer Ortschaft prägen.

Eine ästhetisch bessere Lösung kann dann ein Ausnahmegrund sein, wenn ohne die Ausnahme keine befriedigende Gestaltung erreicht werden kann. Dies ist bei Neubauten aber kaum je der Fall, da hier die Gestaltungsmöglichkeiten im Allgemeinen wesentlich grösser sind als bei An- und Umbauten.

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 der Bauherrschaft an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹²

d) In ihrem Ausnahmegesuch vom 28. Juni 2019¹³ führt die Beschwerdegegnerin sinngemäss aus, insgesamt bzw. über die gesamte Breite der talseitigen Fassade betrachtet, werde die maximal zulässige Gebäudeproportion gemäss Art. 413 Abs. 1 GBR eingehalten; durch «die grundrissliche Staffelung der Nordfassade» müssten die beiden Gebäudeteile jedoch separat gemessen werden. Mit diesen Ausführungen legt die Beschwerdegegnerin zwar nicht ausführlich, jedoch genügend dar, inwiefern ihrer Ansicht nach besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG vorliegen. Ihr Ausnahmegesuch ist mit anderen Worten ausreichend begründet.¹⁴ Ob der von der Beschwerdegegnerin genannte Grund – «die grundrissliche Staffelung der Nordfassade» – tatsächlich einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 26 BauG darstellt, ist für die Frage der genügenden Begründung nicht relevant.

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26–31 N. 1a und 3.

¹² Vgl. zum Ganzen: Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26–27 N. 4 f. mit Hinweisen.

¹³ Vgl. Vorakten des Regierungsratsdepartaments Thun betreffend bbew 118/2019, pag. 31.

¹⁴ Vgl. dazu auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26–31 N. 6 mit Hinweis.

Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zusammengefasst zum Schluss, dass aufgrund der gestalterischen Vorteile sowie der optimalen Einbindung in den Bestand und in das Gelände die beantragte Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Die Bebauung entlang der Q._____strasse erfolge in der Regel parallel zur Strasse. Neben der Parallelität zur Strasse spiele das Gefälle des Hangs für die Stellung des Baus eine Rolle. Dieses verlaufe nicht vertikal zur Strasse, sondern von Nordwesten nach Südosten. Um das Gebäude besser in das Gelände einzubetten, habe die Beschwerdegegnerin eine Staffelung in Grundriss und Höhe gewählt. Eine Abweichung vom Erlaubten liege zudem nur vor, wenn die beiden Gebäudeteile einzeln gemessen würden; insgesamt würde die maximal zulässige Gebäudeproportion eingehalten. Schliesslich würden weder wesentliche öffentliche noch nachbarliche Interessen durch die beantragte Ausnahme beeinträchtigt.

e) Bei Art. 413 Abs. 1 GBR handelt es sich zwar um eine Ästhetik- bzw. Gestaltungsvorschrift, nicht aber um eine Ortsbild- oder Landschaftsschutzbestimmung. Daran ändert auch die Lage des Baugrundstücks in der Kernzone und im Ortsbilderhaltungsgebiet sowie der Umstand, dass Art. 413 Abs. 1 GBR eine besondere Regelung für die Gebäudeproportion in den Kernzonen vorsieht, nichts. Dies bedeutet jedoch nicht, dass eine Ausnahme von Art. 413 Abs. 1 GBR ohne Weiteres erteilt werden kann. Vielmehr müssen auch dafür besondere Verhältnisse vorliegen und es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Dies ist, wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, aber gerade nicht der Fall.

f) Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz berufen sich in Bezug auf das Vorliegen besonderer Verhältnisse in erster Linie auf das abfallende Gelände der Parzelle Nr. P._____ sowie die optimale Einpassung in die bestehende Bebauung entlang der Q._____strasse. Dazu sei unter anderem eine Staffelung des geplanten Mehrfamilienhauses und damit eine Ausnahme von Art. 413 Abs. 1 GBR nötig.

Es trifft zwar zu, dass die Parzelle Nr. P._____ insbesondere aufgrund des zweiseitig ansteigenden Geländes schwierig zu bebauen ist.¹⁵ Es ist jedoch nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdegegnerin auch nicht geltend gemacht, dass die fragliche Parzelle aufgrund des Geländeverlaufs nicht oder kaum vernünftig reglementskonform überbaubar ist. Dies mag allenfalls für ein Bauvorhaben in der von der Beschwerdegegnerin beabsichtigten Grössenordnung, mithin für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Ebenen bzw. zehn Wohnungen und einer Einstellhalle mit 16 Autoabstellplätzen gelten. Wie bereits erwähnt (E. 3c), stellt der Wunsch nach einer optimalen Nutzung bzw. Ideallösung aber ebenso wenig einen Ausnahmegrund dar wie der Umstand, dass die übrigen baupolizeilichen Vorschriften eine weitergehende Nutzung der Parzelle zulassen würden. Vielmehr ist die Bauherrschaft in einem solchen Fall verpflichtet, ihr Bauvorhaben zu verkleinern. Dass das geplante Mehrfamilienhaus mehr zur Siedlungsverdichtung nach Innen beitragen würde als ein kleineres Projekt, ändert nichts daran. Denn das Gebot der haushälterischen Bodennutzung ist ein allgemeiner Grundsatz, der immer angeführt werden kann und deshalb keinen Ausnahmegrund darstellt.¹⁶

Soweit die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz ästhetische Gründe für die Staffelung des geplanten Mehrfamilienhauses geltend machen, ist sodann Folgendes zu beachten: Vorliegend geht es um einen Neubau auf einer bislang unbebauten Parzelle. Diese ist aufgrund des Geländeverlaufs zwar schwierig zu bebauen. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind aber immer noch deutlich grösser als bei einem An- oder Umbau. Gemäss Einschätzung der OLK entstehe durch die Abweichung von den kommunalen Proportionsvorschriften zudem eine ortsuntypische

¹⁵ Vgl. Fachbericht der OLK vom 28. Oktober 2020, S. 3 und Protokoll des Augenscheins vom 4. Februar 2021, S. 5 (oben), Votum OLK-Vertreter.

¹⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26–27 N. 5 sechstes Lemma mit Hinweisen.

Gestaltung, die keinen ästhetischen Mehrwert darstelle. Bedingt durch die Grundrissgestaltung ergebe sich gemäss OLK ferner keine Notwendigkeit zur Erlangung einer Ausnahme von Art. 413 GBR.¹⁷ Diese Ausführungen sind nachvollziehbar und überzeugend. So sind die Häuser in Sigriswil traditionell eher breit als hoch oder zumindest nicht höher als breit.¹⁸ Dementsprechend bezweckt Art. 413 Abs. 1 GBR denn auch solche Proportionen hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben sicherzustellen. Das geplante Mehrfamilienhaus wirkt demgegenüber wie zwei zusammengebaute schmale bzw. hohe Gebäude.¹⁹ Es ist nicht ersichtlich, inwiefern durch eine solche ortsunübliche Gestaltung eine bessere bzw. optimale Einfügung ins Ortsbild erreicht werden könnte. Vielmehr das Gegenteil ist der Fall. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass es in der Umgebung des umstrittenen Projekts bereits Gebäude gibt, die ähnliche Proportionen aufweisen und in Sigriswil bereits um die Jahrhundertwende Häuser erstellt wurden, die eher hoch als breit waren. Einerseits bilden bereits bestehende Beeinträchtigungen keinen Grund, weitere Beeinträchtigungen zu erlauben.²⁰ Wo die Gemeindevorschriften – wie vorliegend (vgl. Art. 411 Abs. 1 GBR) – verlangen, dass Bauten und Anlagen zu einer guten Gesamtwirkung beitragen müssen, hat sich ein Neubau vielmehr an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen zu orientieren.²¹ Dies gilt vorliegend umso mehr, als sich das Baugrundstück im Ortsbilderhaltungsgebiet sowie in unmittelbarer Nähe zur Baugruppe A befindet. Andererseits sind die von der Beschwerdegegnerin genannten Beispiele, trotz ihren von Art. 413 Abs. 1 GBR abweichenden Proportionen, nicht mit dem geplanten Mehrfamilienhaus vergleichbar. So unterscheiden sich diese insbesondere in Bezug auf die Grösse und/oder Typologie vom vorliegend umstrittenen Bauvorhaben.²² Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten, kann die Beschwerdegegnerin aus der Einschätzung des von der Vorinstanz beigezogenen Berner Heimatschutzes. Dieser kommt zwar zum Schluss, dass die Gliederung des Mehrfamilienhauses in zwei Baukörper eine bessere Einfügung in den Bestand ermögliche als dies mit einem geschlossenen Baukörper (und einem First) möglich wäre.²³ Diese Einschätzung bezieht sich aber einzig auf das von der Beschwerdegegnerin geplante Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen und lässt ausser Acht, dass das Grundstück grundsätzlich auch mit einem anderen, insbesondere kleineren Gebäude bebaut werden könnte, das sich ohne Staffelung bzw. ohne Abweichung von den Proportionsvorschriften optimal in den Bestand bzw. ins Ortsbild einfügen würde. Im Übrigen beurteilt der Berner Heimatschutz die Proportionen der schlanken Einzelbaukörper ebenfalls als nicht ortstypisch.²⁴ Dass die OLK und der Berner Heimatschutz die Proportionen des geplanten Mehrfamilienhauses nicht grundsätzlich kritisieren würden, wie dies die Beschwerdegegnerin in ihren Schlussbemerkungen geltend macht, trifft also nicht zu. Ein Fehlen von grundsätzlicher Kritik an den geplanten Gebäudeproportionen würde aber ohnehin noch keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG darstellen. Der Grund für die vorliegende Abweichung von Art. 413 Abs. 1 GBR ist schliesslich nicht die Grundrissstaffelung an sich, sondern der Wunsch der Beschwerdegegnerin nach maximaler Ausnützung der Parzelle. So würde die nach Art. 413 Abs. 1 GBR in den Kernzonen maximal zulässige Gebäudeproportion ohne Weiteres eingehalten, wenn die beiden Gebäudeteile jeweils ein Geschoss weniger umfassen würden.

¹⁷ Vgl. Fachbericht der OLK vom 28. Oktober 2020, S. 3 und Protokoll des Augenscheins vom 4. Februar 2021, S. 5 (oben) sowie S. 8 (Mitte), Voten OLK-Vertreter.

¹⁸ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 4. Februar 2021, Fotos Nrn. 1, 2, 5, und 12 sowie Fachbericht der OLK vom 28. Oktober 2020, S. 2 und Protokoll des Augenscheins vom 4. Februar 2021, S. 5 (oben), Votum OLK-Vertreter.

¹⁹ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 4. Februar 2021, Fotos Nrn. 17 und 18 sowie Protokoll des Augenscheins vom 4. Februar 2021, S. 5 (oben), Voten OLK-Vertreter.

²⁰ VGE 2018/202 vom 20.3.2019, E. 4.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9–10 N. 22 mit weiteren Hinweisen.

²¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9–10 N. 4a zweites Lemma mit Hinweisen.

²² Vgl. Beschwerdeantwortbeilagen 5a bis 5f.

²³ Vgl. Stellungnahme des Berner Heimatschutzes vom 26. August 2019 (Vorakten des Regierungsstatthalteramtes Thun betreffend bbew 118/2019, pag. 149).

²⁴ Vgl. Stellungnahme des Berner Heimatschutzes vom 26. August 2019 (Vorakten des Regierungsstatthalteramtes Thun betreffend bbew 118/2019, pag. 149).

g) Nach dem Gesagten ist die Parzelle Nr. P._____ zwar schwieriger zu bebauen als andere, eine reglementskonforme, insbesondere kleinere Bebauung ist aber durchaus möglich. Dies wird von der Beschwerdegegnerin denn auch nicht bestritten. Es bestehen mit anderen Worten also zumutbare Alternativen zum vorliegend umstrittenen Bauvorhaben. Folglich sind keine besonderen Verhältnisse gegeben, die eine Ausnahme von Art. 413 Abs. 1 GBR rechtfertigen würden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass über die gesamte Gebäudebreite gemessen Art. 413 Abs. 1 GBR eingehalten ist. Vielmehr ist vorliegend besondere Zurückhaltung geboten, da die von der Beschwerdegegnerin beabsichtigte Abweichung von der in den Kernzonen maximal zulässigen Gebäudeproportion eine Vorschrift betrifft, die den Charakter von Sigriswil prägt. Entgegen der Beschwerdegegnerin besteht vorliegend auch kein öffentliches Interesse an der Gewährung einer Ausnahme von Art. 413 Abs. 1 GBR. Vielmehr würde durch eine solche Ausnahme das öffentliche Interesse an einem harmonischen Ortsbild gestört werden, mithin jenes öffentliche Interesse beeinträchtigt, das Art. 413 Abs. 1 GBR gerade schützen will. Denn wie ausgeführt, entspricht das geplante Mehrfamilienhaus mit seinen zwei schmalen bzw. hohen Gebäudekörpern nicht den ortstypischen Gebäudeproportionen in Sigriswil.

h) Soweit die Beschwerdegegnerin geltend macht, es sei fraglich, ob die Bestimmung von Art. 413 Abs. 1 GBR angesichts der in Sigriswil bestehenden, von den Proportionsvorschriften abweichenden Gebäude überhaupt noch sinnvoll und zeitgemäss sei, ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Korrektur einer allgemein unbefriedigenden bau- und planungsrechtlichen Ordnung nicht Gegenstand einer Ausnahmegewilligung und damit auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein kann (vgl. E. 3c). Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten, kann die Beschwerdegegnerin soweit sie sich auf die Gemeindeautonomie und das Gleichheitsgebot beruft. Es trifft zwar zu, dass den Gemeinden bei der Auslegung und Anwendung eigener, selbständiger (Ästhetik-)Normen – wozu auch Art. 413 Abs. 1 GBR zu zählen ist – aufgrund der Gemeindeautonomie ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt.²⁵ Vorliegend geht es aber nicht um die Auslegung oder Anwendung von Art. 413 Abs. 1 GBR, sondern um eine Ausnahme davon und zwar gestützt auf die kantonale Bestimmung von Art. 26 BauG. Die Gemeindeautonomie kommt daher nicht zum Tragen. Dass die Liegenschaften R._____strasse 10 und S._____strasse 4 gewisse Ähnlichkeiten (insbesondere was die Doppelfirste betrifft) mit dem Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin aufweisen, trifft zwar ebenfalls zu. Es ist jedoch nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdegegnerin auch nicht geltend gemacht, dass für die genannten Liegenschaften jeweils eine Ausnahmegewilligung für das Abweichen von der Gebäudeproportionalität gemäss Art. 413 Abs. 1 GBR erteilt worden ist. Damit übereinstimmend ist auf den am Augenschein gemachten Fotoaufnahmen auch ersichtlich, dass die sichtbaren Giebelhöhen der Liegenschaften R._____strasse 10 und S._____strasse 4 die Länge der jeweiligen talseitigen Fassaden nicht überschreiten, vielmehr das Gegenteil ist der Fall.²⁶ Die Berufung auf das Gleichheitsgebot seitens der Beschwerdegegnerin geht folglich von Anfang an fehl.

i) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin keine Ausnahmegewilligung für das Abweichen von der Gebäudeproportionalität gemäss Art. 413 Abs. 1 GBR und deshalb auch keine Baubewilligung hätte erteilen dürfen. Folglich ist der angefochtene Gesamtentscheid aufzuheben, dem Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin der Bauabschlag zu erteilen und die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen 1 bis 4 gutzuheissen. Es erübrigt sich daher, die weiteren Rügen zu prüfen. Auf die zusätzlich beantragten Beweismassnahmen kann ebenfalls verzichtet werden. Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und durchgeführten Beweismassnahmen

²⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9–10 N. 5.

²⁶ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 4. Februar 2021, Fotos Nrn. 4, 7 und 17.

genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Von den zusätzlich beantragten Beweismassnahmen sind daher keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat 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 CHF 2500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁷). Für den Augenschein vom 4. Februar 2021 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von CHF 500.– erhoben. Die Kosten der OLK (CHF 900.– für den Bericht vom 28. Oktober 2020 gemäss Schreiben vom 6. November 2020 und CHF 300.– für die Teilnahme am Augenschein gemäss Schreiben vom 9. März 2021) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit insgesamt CHF 4200.–.

Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren in der Höhe von CHF 9045.75 hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführerinnen 1 bis 4 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerinnen 1 bis 4 vom 11. März 2021 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführerinnen 1 bis 4 die Parteikosten von CHF 7511.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

c) Zwar gelten auch die Beschwerdeführenden 5 bis 7 als unterliegend, da sie durch die Veräusserung ihrer Wohnung dafür gesorgt haben, dass das Beschwerdeverfahren in Bezug auf sie selbst gegenstandslos geworden ist (vgl. Art. 110 Abs. 1 VRPG). Da sie aber gemeinsam mit den Beschwerdeführerinnen 1 bis 4 Beschwerde erhoben haben, ist durch die Beschwerdeführenden 5 bis 7 sowohl bei der BVD als auch bei der Beschwerdegegnerin kein (nennenswerter) Mehraufwand entstanden. Es erscheint daher gerechtfertigt, den Beschwerdeführenden 5 bis 7 weder Verfahrens- noch Parteikosten aufzuerlegen.

III. Entscheid

1. Das Beschwerdeverfahren betreffend die Beschwerdeführenden 5 bis 7 wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen 1 bis 4 wird gutgeheissen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 25. Februar 2020 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 28. Juni 2019 mit Projektänderung vom 7. September 2020 wird der Bauabschlag erteilt.

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

3. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von CHF 4200.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 9045.75 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Thun zuständig.

4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführerinnen 1 bis 4 die Parteikosten im Betrag von CHF 7511.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher M._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z.H. OLK-Gruppe Oberland, per E-Mail
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

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 fünf 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.