



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/14

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. September 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 28. Dezember 2021
(bbew-154-2019; Einfamilienhaus mit Aussenpool und Parkierungsanlage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 6. April 2020 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch (datiert vom 31. März 2020; revidierte Eingabe vom 1. September 2019) ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Aussenpool und Parkierungsplattform auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. I. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W1. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 28. Dezember 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung und fünf Ausnahmbewilligungen für das Bauen im Strassenabstand, Bauten und Anlagen in Waldnähe, Eingriffe in Hecken und Feldgehölze, die Überschreitung der Gebäudelänge und –breite sowie für die Dachform der Erschliessungsanlage mit Autolift.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 20. Januar 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein und stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen.
2. Die Baubewilligung bbew-154-2019 der Baubewilligungsbehörde vom 28. Dezember 2021 (Gesamtbauentscheid) sei aufzuheben, die von den Beschwerdegegnern ersuchten Bewilligungen für das Bauvorhaben gemäss Gesamtbauentscheid seien nicht zu erteilen und der Bauabschlag zu verfügen.
3. Eventualiter: Die Baubewilligung bbew-154-2019 der Baubewilligungsbehörde vom 28. Dezember 2021 (Gesamtbauentscheid) sei aufzuheben und die Sache in folgenden Punkten an die Baubewilligungsbehörde zur Neu beurteilung zurückzuweisen:
 - Prüfung der fünf Ausnahmegewilligungen.
 - Prüfung und Überarbeitung der Gebäudelänge und Gebäudebreite sowie der Abstandsvorschriften; Verletzung der Vorschriften über die Qualität des Bauens und Nutzens sowie der Bau- und Nutzungsbeschränkungen; Schattenwurf.
 - Prüfung und Überarbeitung der Dachgestaltung, Dachform.
 - Prüfung und Überarbeitung der Bauten und Anlagen im Strassenabstand.
 - Erschliessung/Zufahrt: Prüfung der Knotensicherheiten und der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung der VSS¹-Normen.
 - Prüfung und Überarbeitung der Parkplätze.
 - Prüfung und Überarbeitung der Höhe der Erschliessungsplattform.
 - Prüfung und Überarbeitung des Waldabstands.
 - Prüfung und Überarbeitung der Eingriffe betreffend geschützte Hecken und Feldgehölze.
 - Prüfung und Überarbeitung des Umgebungsschutzes.
 - Prüfung und Überarbeitung betreffend gemeindebaurechtliche Vorgaben über die Qualität des Bauens und Nutzens sowie über die Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
 - Prüfung und Überarbeitung des Ortsbild- und Landschaft-, Natur- und Umweltschutzes.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung macht die Beschwerdeführerin insbesondere geltend, die Beschwerdegegnerin beanspruche fünf Ausnahmen für sich. Es gebe keine sachliche Rechtfertigung für diese Ausnahmen, sondern damit solle eine überdimensionierte Baute erstellt werden. Das Bauvorhaben verstosse gegen Bundesrecht, kantonales sowie kommunales Recht und sei nicht nur aufgrund der fünf zu Unrecht gewährten Ausnahmen nicht bewilligungsfähig. Besondere Verhältnisse würden nicht bestehen, die eigentlich für die Gewährung der fünf Ausnahmen vorliegen müssten. Ausserdem würden durch die Nichteinhaltung der Vorschriften öffentliche (etwa Natur-, Heimat-, Umwelt, und Ortsbildschutz sowie Verkehrssicherheit) sowie wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt. Weiter sei die projektierte Erschliessung unzulässig, weil sie die Verkehrssicherheit beeinträchtige und eine ungenügende Zu- und Ausfahrt darstelle. Die vorgeschriebenen Sichtweiten bei Einmündungen bzw. Knotensichtweiten gemäss Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) würden nicht eingehalten. Hinzu komme, dass die Erschliessungsplattform höher als zulässig sei. Schliesslich füge sich unter anderem das geplante Glasgeländer nicht ins Orts- und Landschaftsbild ein und es sei entgegen den Vorschriften keine Begründung der Erschliessungsplattform vorgesehen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die bewilligten Pläne ein. Mit Schreiben vom 21. Februar 2022 bzw. vom 23. Februar 2022 beantragen die Gemeinde und das

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)

² 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)

Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie eingetreten werden könne. Mit Beschwerdeantwort vom 3. März 2022 beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Sie macht insbesondere geltend, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht zum Schluss gekommen sei, die beantragten Ausnahmegewilligungen aufgrund der gestalterischen Vorteile sowie der optimalen Einbindung in das Gelände zu erteilen. Aus den Akten sei ausserdem ersichtlich, dass die Ausnahmegewilligungen aufgrund umfangreicher und sorgfältiger Abklärungen erteilt worden seien und die Beschwerdegegnerin als Gesuchstellerin in einem ausführlichen Dialog mit den Fachstellen alle erforderlichen Anpassungen umgesetzt habe. Es treffe nicht zu, dass das Bauvorhaben überdimensioniert sei. Alle gewährten Ausnahmen seien durch die besonderen Verhältnisse gerechtfertigt. So müsse etwa die Erschliessung zwingend über die J._____strasse erfolgen, der zu bebauende Hang sei steil abfallend und im Süden müsse der Wald- und Heckenabstand eingehalten werden. Also sei die besondere Topographie und die schwierige Bebaubarkeit der Parzelle zu beachten. Es würden ausserdem weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen verletzt. Die Zu- und Wegfahrt sei genügend und das Sichtfeld hindernisfrei. Die vorgeschriebene Gebäudehöhe werde durch die Erschliessungsplattform eingehalten, da sie keine An- oder Kleinbaute sei. Die Gemeinde gelangte zu Recht zum Schluss, dass das Bauvorhaben keinen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schaffe, sondern dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entstehe.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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 BauG⁴ 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 Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Unterschreiten des Strassenabstands zur J._____strasse

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

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

a) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten. Dieser gilt als Bauverbotsstreifen (Art. 80 Abs. 1 SG⁵). Der Strassenabstand gegenüber Kantonsstrassen beträgt 5 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG). Mit dem geplanten Neubau ist der Strassenabstand gegenüber der J. _____ strasse als Kantonsstrasse betroffen. Das Baugrundstück liegt unterhalb bzw. südlich der J. _____ strasse. Unterhalb bzw. südöstlich grenzt die Bauparzelle an die L. _____ strasse. Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin umfasst eine Erschliessungs- bzw. Parkierungsplattform sowie 1.00 m hohe Brüstungsmauern, welche den Strassenabstand deutlich unterschreiten.⁶ Daher ist eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands erforderlich. Umstritten ist, ob diese Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

b) Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen können bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Die Voraussetzungen für das Unterschreiten des Strassenabstands sind die gleichen wie für Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 BauG.⁷ Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) als auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen keinen Ausnahmegrund dar. Eine Ausnahmegewilligung rechtfertigt sich ausserdem nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen.⁸

c) Die Beschwerdegegnerin begründet ihr Ausnahmegesuch damit, dass das Baugrundstück an einem Steilhang liege, östlich an ein Waldgebiet grenze und nördlich an die J. _____ strasse. Die Parzelle sei daher nicht einfach zu überbauen und es werde eine Ausnahmegewilligung benötigt. Um eine ideale Erschliessung des Grundstücks gewährleisten zu können, würden die genannten Begebenheiten dazu führen, dass ein Teil des geplanten Autolifts den minimalen Abstand unterschreite. Die Parkierungsplattform sei durch die Fachinstanz begutachtet sowie optimiert worden und erfülle nun die Anforderungen bezüglich Integration in den bedeutsamen Landschaftsraum.⁹ In der Beschwerdeantwort verweist die Beschwerdegegnerin insbesondere auf den Amtsbericht vom 11. Januar 2021. Die Topographie und die fehlenden Alternativen zur Erschliessung über die Kantonsstrasse seien als besondere Verhältnisse zu qualifizieren. Die Bauherrschaft habe ein gewichtiges Interesse an der Ausnahmegewilligung, weil sie im Süden Wald- und Heckenabstand einhalten müsse und das Bauvorhaben nicht einfach nach Süden verschieben könne. Die Abweichung vom gesetzlichen Strassenabstand erscheine mit 1.2 m als gering. Die gesetzliche Vorschrift betreffend den Strassenabstand diene der Verkehrssicherheit; diese werde durch die geringfügige Abweichung in einer lang gezogenen Kurve aber nicht tangiert. Ausserdem bestehe das öffentliche Interesse, die bestehende Baulücke zu schliessen.

In seinen Amtsberichten vom 11. Januar 2021 und 1. März 2021 kommt das Tiefbauamt des Kantons Bern zum Schluss, dass aufgrund der grossen Steilheit der Bauparzelle die Baustelle nur

⁵ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁶ Vgl. Plan «3102 DG / Dachaufsicht» vom 17. Dezember 2021, mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Thun vom 28. Dezember 2021

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 18

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4-5; BVR 2015 S. 425 E. 5.1

⁹ Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 31. März 2020, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 154/2019, pag. 43

ab der Kantonsstrasse erschlossen werden könne. Laut Amtsbericht vom 11. Januar 2021 würden sich bedingt durch die spezielle Lage der Parzelle unterhalb der Kantonsstrasse am steilen Hang in Bezug auf die Verkehrsabwicklung und –sicherheit auf der Kantonsstrasse verschiedene Fragen zur Realisierung des Vorhabens ergeben. In Bezug auf das Bauen im Strassenabstand sei das Projekt besprochen und anhand der Vorgaben des Tiefbauamts weiterentwickelt worden. Die beantragte Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand könne unter gewissen Bedingungen und Auflagen erteilt werden.¹⁰ Im Amtsbericht vom 14. September 2021 hält das Tiefbauamt fest, dass mit der parallel zur Kantonsstrasse geführten Stützmauer unter anderem die Abstützung oberhalb des neuen Gebäudes auf der ganzen Länge der Parzelle entlang der Kantonsstrasse durch den Grundeigentümer sichergestellt werde.¹¹

Die Bau- und Planungskommission der Gemeinde kommt in ihrem Amtsbericht vom 10. Mai 2021 unter anderem zum Schluss, dass die Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen im Strassenabstand mit entsprechenden Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt werden könne. Weiter hält sie fest, dass in diesem steilen, an und für sich nur hangseits erschlossenen Gelände unter anderem die Baustellenerschliessung von zentraler Wichtigkeit sei. Die als IVS¹²-Objekt geführte L. _____ strasse stehe wegen ihrer Steilheit, der fehlenden Breite und der begleitenden geschützten Hecke nicht, oder nur in Ausnahmesituationen mit kleineren Fahrzeugen für die Baustellenerschliessung zur Verfügung.¹³

d) Eine Besonderheit des Baugrundstücks ergibt sich vorliegend aus der steilen Hanglage. Falls die Bauparzelle nur von der J. _____ strasse her erschliessbar wäre, würde hinzukommen, dass das Bauvorhaben unterhalb der (Erschliessungs-)Strasse läge. In diesem Fall wären Stützmauern und eine Plattform irgendeiner Art für die Erschliessung (inklusive Zugang mit Fahrzeugen) bzw. die Parkplätze unterhalb der J. _____ strasse erforderlich. Sofern das Baugrundstück nicht über die L. _____ strasse, sondern nur über die J. _____ strasse erschliessbar wäre, ist daher nicht auszuschliessen, dass das Vorliegen von besonderen Verhältnissen zu bejahen wäre. Das Tiefbauamt und die Gemeinde halten in ihren Amtsberichten übereinstimmend fest, dass die Baustellenerschliessung nur von der Kantonsstrasse her möglich ist. Sie sagen aber nichts zur Parzellenerschliessung an sich. Um das Vorliegen von besonderen Verhältnissen für die im Strassenabstand liegende Parkierungsplattform bejahen zu können, ist erforderlich, dass die Parzellenerschliessung nur von der J. _____ strasse her möglich ist. Die Beschwerdegegnerin als Bauherrin hätte die Voraussetzungen, insbesondere die besonderen Verhältnisse, dartun müssen, sofern sie eine Ausnahmegewilligung hätte erwirken wollen. Sie nennt aber einzig die steile Hanglage und den Umstand, dass die Parzelle oberhalb an die J. _____ strasse und östlich an den Wald grenzt; diese Gegebenheiten reichen nicht aus, um die besonderen Verhältnisse begründen zu können. Den Akten und insbesondere dem Ausnahmegesuch lässt sich nicht entnehmen, wieso die Parzellenerschliessung nicht über die L. _____ strasse möglich sein soll. Die besonderen Verhältnisse, welche auf dieser Bauparzelle das Bauen im Strassenabstand rechtfertigen, sind weder dargetan noch ersichtlich. Ob die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands erteilt werden kann, muss jedoch mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen nicht abschliessend geklärt werden.

¹⁰ Amtsbericht Strassenpolizei des Tiefbauamts des Kantons Bern vom 11. Januar 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 154/2019, pag. 356-359; Amtsbericht Strassenpolizei des Tiefbauamts des Kantons Bern vom 1. März 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 154/2019, pag. 342-344

¹¹ Amtsbericht Strassenpolizei des Tiefbauamts des Kantons Bern vom 14. September 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 154/2019, pag. 327-228

¹² Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

¹³ Amtsbericht der Gemeinde Sigriswil vom 10. Mai 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 154/2019, pag. 329-337

3. Überschreiten der Gebäudelänge und -breite

a) Laut Art. 212 Abs. 1 GBR¹⁴ gilt in der Wohnzone W1 eine Gebäudelänge von 20.00 m und eine Gebäudebreite von 18.00 m. Gemäss Art. 212 Abs. 4 GBR ist für An- und Kleinbauten eine Fassadenhöhe von traufseitig maximal 4.00 m und eine Grundfläche von maximal 60 m² zulässig. Das geplante Wohnhaus weist laut den bewilligten Plänen eine Länge von 19.08 m und eine Breite von 12.16 m (Dachgeschossebene) bzw. 14.30 m (Erdgeschossebene) auf. Zwischen dem Wohnhaus und der J._____strasse, also südlich des Wohnhauses, soll der Autolift bzw. die Erschliessungsplattform entstehen. Auf Höhe Dachgeschoss ist zwischen Autolift und Wohnhaus ein Abstand von 3.01 m geplant, welcher als Parkplatz genutzt werden soll; auf Höhe Erdgeschoss gibt es einen direkten Zugang vom Wohnhaus zum Vorplatz und Lift der Erschliessungsplattform. Die Erschliessungsplattform ist gemäss den bewilligten Plänen auf Höhe Erdgeschoss 6.58 m lang und 2.96 m breit (Zugang von Wohnhaus zur Erschliessungsplattform, Vorplatz und Lift); auf Höhe Dachgeschoss ist sie (gemessen bis und mit Autolift) mindestens 3.69 m breit, möglicherweise auch breiter. Ein Teil der Erschliessungsplattform überschneidet sich in der Länge mit dem Wohnhaus, geht aber auf der Ostseite des Wohnhauses (auf Höhe Erdgeschoss) um 3.75 m über die Länge des Wohnhauses hinaus.¹⁵ Die Erschliessungsplattform inklusive Lift weist laut den bewilligten Plänen eine Höhe von 8.36 m auf.¹⁶ Weil das Terrain im Hinblick auf den Bau der Erschliessungsplattform abgegraben werden soll, ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV¹⁷). Traufseitig weist die Erschliessungsplattform also eine Fassadenhöhe von 8.36 m auf und überschreitet damit die für An- und Kleinbauten traufseitig maximal zulässige Fassadenhöhe von 4.00 m (vgl. Art. 212 Abs. 4 GBR). Daher kann die Erschliessungsplattform nicht als An- und Kleinbaute qualifiziert werden, sondern ist wie eine Hauptbaute zu behandeln. Dies führt dazu, dass das Wohnhaus und die Erschliessungsplattform als zwei Hauptbauten gemeinsam die reglementarisch vorgeschriebenen Masse einhalten müssen. Das Wohnhaus und die Erschliessungsplattform weisen zusammen eine Gebäudelänge von 22.83 m und -breite von mindestens 18.86 m auf. Damit überschreitet das geplante Gebäude die nach Art. 212 Abs. 1 GBR vorgeschriebene Gebäudelänge- und -breite, weshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für diese Überschreitungen erforderlich ist. Umstritten ist, ob diese Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

b) 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. Wie bereits ausgeführt, soll eine Ausnahmegewilligung die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Aus besonderen Gründen des Einzelfalls kann damit von einer allgemein gehaltenen Bestimmung abgewichen werden. Dabei geht es um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit. Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) als auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Rein finanzielle

¹⁴ Baureglement der Gemeinde Sigriswil vom 5. Dezember 2016 (GBR), genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 12. Februar 2019

¹⁵ Vgl. «Dachgeschoss» im Plan «3102 DG / Dachaufsicht» vom 17. Dezember 2021; «Erdgeschoss» im Plan «3101 UG mit Umgebung / EG» vom 17. Dezember 2021; beide mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Thun vom 28. Dezember 2021

¹⁶ Vgl. etwa Plan «3205 F-F Schnitt» vom 17. Dezember 2021; Plan «3301 Fassadenansicht Südwest» vom 17. Dezember 2021; beide mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Thun vom 28. Dezember 2021

¹⁷ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Interessen, der Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen keinen Ausnahmegrund dar. Eine Ausnahmegewilligung rechtfertigt sich ausserdem nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen. Ob ein Sachverhalt dem Erfordernis der besonderen Verhältnisse zu genügen vermag, hängt von drei Komponenten ab, nämlich 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. Eine Ausnahme wurde etwa für das Unterschreiten des Bauabstandes gewährt, weil das Grundstück wegen seiner Form reglementskonform nicht oder kaum vernünftig überbaubar war.¹⁸

c) Ein begründetes Ausnahmegesuch von der Beschwerdegegnerin für die Überschreitung der Gebäudelänge- und -breite lässt sich in den Akten nicht finden. In der Beschwerdeantwort hält die Beschwerdegegnerin unter anderem fest, das Wohnhaus sei von den Erschliessungsanlagen klar getrennt. Zwischen den Bauten bestehe ein Abstand von 3.00 m. Der Durchblick von Westen nach Osten und damit auch der Zutritt von Luft, Licht und Sonne auf die Nachbarliegenschaften sei gewährleistet. Das Wohnhaus überschreite die in der Bauzone (W1) festgelegten baupolizeilichen Masse nicht. Die zuständige Fachinstanz habe sich intensiv mit dem Projekt in schwieriger topografischer Situation befasst. Die gestalterische Unterscheidung und Trennung der Baukörper von Wohnhaus und Erschliessungsanlage habe sich dabei als die beste Lösung erwiesen. In diesem konstruktiven Prozess zusammen mit der Planerin seien die Erschliessungsanlagen wesentlich redimensioniert worden, um die Überschreitung der Gebäudelänge möglichst gering zu halten. Aus mehreren Gründen würden besondere Verhältnisse vorliegen, welche die Gewährung einer Ausnahme nach Art. 26 BauG rechtfertigten würden. Die Erschliessung müsse zwingend über die J. _____ strasse erfolgen; der Hang sei steil abfallend; die Platzverhältnisse auf der Erschliessungsplattform seien beschränkt; der Autolift ermögliche es, das steil abfallende Gelände zu nutzen und die Länge der Erschliessungsplattform auf das notwendige zu beschränken. Die Bauherrschaft habe ein ausgewiesenes Interesse an der Ausnahme, nachdem sich die vorliegende Lösung im Rahmen eines längeren Planungsprozesses mit der Gemeinde als die beste und überzeugendste Lösung herausgestellt habe. Als Folge der gestaffelten Bauweise, der Materialisierung und der Situierung entlang bzw. unterhalb der J. _____ strasse trete die Überschreitung der Gebäudelänge bei der Erschliessungsanlage optisch nicht störend in Erscheinung. Die gesetzliche Vorschrift betreffend die Gebäudelänge diene der Eingliederung; diese werde durch die Abweichung im vorliegenden Fall nicht tangiert.

Die Bau- und Planungskommission der Gemeinde kommt in ihrem Amtsbericht vom 10. Mai 2021 unter anderem zum Schluss, dass das Überschreiten der Gebäudelänge und -breite aus gestalterischen Gründen erforderlich sei. In den Amtsberichten vom 10. Mai 2021 und 15. September 2021 erklärte sich die Bau- und Planungskommission mit dieser Überschreitung der Gebäudelänge sowie -breite einverstanden.¹⁹

d) Die Bauparzelle befindet sich in einer Hanglage. Ansonsten weist sie keine Besonderheiten bezüglich Lage oder Form auf. Die Überschreitung der Gebäudelänge und -breite ist nicht wegen einer objektiven Besonderheit des Baugrundstücks erforderlich, sondern in erster Linie wegen dem Entscheid der Beschwerdegegnerin, ihr Grundstück in der von ihr gewünschten Art bzw. mit zwei derart grossen Gebäuden zu überbauen. Damit bezweckt sie eine optimale Ausnützung der

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4-5; VGE 2012/191 vom 22. April 2013, E. 3.2; BVR 2015 S. 425 E. 5.1

¹⁹ Amtsbericht der Gemeinde Sigriswil vom 10. Mai 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 154/2019, pag. 329-337; Amtsbericht der Gemeinde Sigriswil vom 10. Mai 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 154/2019, pag. 320-322

Parzelle. Darin liegt von vornherein kein Ausnahmegrund.²⁰ Dass das Wohnhaus alleine die einzuhaltenden baupolizeilichen Masse nicht überschreitet, ändert nichts daran, dass die massgebliche Gebäudelänge und –breite überschritten wird; es kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Erschliessungsplattform aufgrund ihrer Masse auch als Hauptbaute zu qualifizieren ist. Trotz der Hanglage kann das Baugrundstück ohne Weiteres reglementskonform überbaut werden. Das Bauvorhaben kann verkleinert werden, indem entweder die Erschliessungsplattform oder das Wohnhaus (oder beide) kleiner geplant werden oder die Erschliessungsplattform weggelassen wird. Die ersuchte Abweichung vom Erlaubten ist auch nicht geringfügig. Es wird nicht nur die Gebäudelänge oder –breite überschritten, sondern beides; ausserdem wird die Länge um deutlich mehr als 2.00 m überschritten. Besondere Verhältnisse, die eine derartige Abweichung vom erlaubten Mass rechtfertigen würden, sind weder dargetan noch ersichtlich.

Insbesondere ist nicht erstellt, dass das Grundstück nur ab der J._____strasse erschlossen werden kann. Aufgrund des Amtsberichts der Bau- und Planungskommission der Gemeinde erscheint viel mehr eine Parzellenerschliessung über die L._____strasse möglich.²¹ Wie die Bau- und Planungskommission schreibt, stehe die L._____strasse für die Baustellenerschliessung (wegen ihrer Steilheit, der fehlenden Breite und der begleitenden geschützten Hecke) nicht, oder nur in Ausnahmesituationen mit kleineren Fahrzeugen zur Verfügung. Dies erweckt den Anschein, dass die Erschliessung der Parzelle mit Personenwagen normaler Grösse – grosse Baustellenfahrzeuge ausgenommen – möglich ist. Selbst wenn das Baugrundstück nur von der J._____strasse erschliessbar und somit eine Erschliessungsplattform irgendeiner Art erforderlich wäre, wäre es trotz Hanglage des Baugrundstücks durch Verkleinerung des Wohngebäudes möglich, die vorgeschriebene Gebäudelänge und –breite einzuhalten.

e) Weil es an einem Ausnahmegrund fehlt, erübrigt es sich, zu prüfen, ob öffentliche oder nachbarliche Interessen gegen die Gewährung einer Ausnahmegewilligung sprächen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem Bauvorhaben die Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der Gebäudelänge und –breite nach Art. 26 BauG i.V.m. Art. 212 Abs. 1 GBR verwehrt und somit der Bauabschlag erteilt werden muss. Die Beschwerde erweist sich als begründet.

4. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig ist, weil es die vorgeschriebene Gebäudebreite und –länge ohne das Vorliegen besonderer Verhältnisse überschreitet. Die entsprechende Ausnahmegewilligung und damit auch die Baubewilligung können nicht erteilt werden. Ausserdem ist fraglich, ob das Bauvorhaben aufgrund der Unterschreitung des vorgeschriebenen Strassenabstands bewilligungsfähig ist. Die Beschwerde ist gutzuheissen und der Bauabschlag zu erteilen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, die weiteren, von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Rügepunkte zu prüfen und den von der Beschwerdeführerin beantragten Fachbericht einzuholen. Der entsprechende Beweisantrag auf Einholung eines Fachberichts beim

²⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5 mit Hinweisen

²¹ Amtsbericht der Gemeinde Sigriswil vom 10. Mai 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 154/2019, pag. 329-337

Tiefbauamt des Kantons Bern (mit Beurteilung der Sichtweiten, Knotensichtweiten unter Berücksichtigung der 1.00 m hohen Mauer) wird daher abgewiesen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²²). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²³).

c) Die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin trägt zudem die Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD²⁴). Gemäss Ziffer 5 des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramts Thun vom 28. Dezember 2021 belaufen sich diese Kosten auf CHF 18 353.85. Sie bleiben der Beschwerdegegnerin auferlegt.

d) Die Beschwerdegegnerin hat zudem der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführerin beläuft sich auf CHF 6887.64 (Honorar CHF 6375.00, Auslagen CHF 20.20, Mehrwertsteuer CHF 492.44); der Arbeitsaufwand wird auf 25.50 Stunden beziffert. Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁵ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁶).

Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 3 150 000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 5150.00 als angemessen. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin somit Parteikosten in der Höhe von CHF 5568.30 (Honorar CHF 5150.00, Auslagen CHF 20.20, Mehrwertsteuer CHF 398.11) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 28. Dezember 2021 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 31. März 2020 bzw. vom 1. September 2019 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 18 353.85 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Thun zuständig.

²² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

²⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

3. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 5568.30 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

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.