



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/177

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. März 2023

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2023/127 vom 23.10.2024). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_677/2024 vom 06.06.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____ und weitere 12 Beschwerdeführende
Beschwerdeführer 1

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt P._____

und

Baugesellschaft A._____, bestehend aus:

- **Q.**_____
Beschwerdegegnerin 1
- **R.**_____
Beschwerdegegnerin 2
- **S.**_____
Beschwerdegegnerin 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____ und Frau Rechtsanwältin D._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 6. Oktober 2022 (eBau Nummer E._____; Vier Doppel Einfamilienhäuser, ein Dreifamilienhaus, Verbindungstunnel, Liftanlage, Anlagen Rebberg, Rück- und Neubau Weg)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 5. November 2021 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für den Neubau von vier Doppel Einfamilienhäusern und einem Dreifamilienhaus (alles Erstwohnungen¹), das Erstellen eines Verbindungstunnels und einer Liftanlage, das Anlegen eines Rebbergs und den Rück- und Neubau eines Bewirtschaftungs- und Fusswegs auf den Parzellen Sigriswil Grundbuchblatt Nrn. F._____, G._____, H._____, I._____, J._____ und K._____. Am 12. Januar 2022 reichten sie überarbeitete Pläne ein und stellten ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands.²

Die Parzelle Nr. G._____ ist bereits mit Teilen einer Autoeinstellhalle bebaut, die das Regierungsstatthalteramt Thun mit Gesamtbauentscheid vom 29. November 2006 (bbew 63/2006) auf der Parzelle Nr. G._____ und der Nachbarparzelle Nr. L._____ bewilligt hatte. Auf der Nachbarparzelle Nr. L._____ wurde über der Einstellhalle bereits ein Einfamilienhaus errichtet, welches das Regierungsstatthalteramt Thun am 28. Dezember 2012 bewilligt hatte.

Die Bauparzellen Nrn. F._____, G._____, H._____, I._____, J._____ und K._____ liegen in der Wohnzone W1 und im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO) «A._____». Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 6. Oktober 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun dem Vorhaben der Beschwerdegegnerinnen die Baubewilligung und die Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand. Die Einsprachen wies es ab, soweit sie nicht als Rechtsverwahrung angemerkt wurden.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. November 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 6. Oktober 2022 und die Erteilung des Bauabschlags, eventuell die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Thun beantragt mit Stellungnahme vom 2. Dezember 2022 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Sigriswil schliesst mit Stellungnahme vom 12. Dezember 2022 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Auch die Beschwerdegegnerinnen beantragen mit Beschwerdeantwort vom 6. Dezember 2022, dass die Beschwerde abzuweisen sei, soweit darauf eingetreten werden könne; der angefochtene Gesamtbauentscheid vom 6. Oktober 2022 sei zu bestätigen.

Das Rechtsamt holte nebst den Vorakten auch die Baubewilligungsakten zur bestehenden Einstellhalle und zum Wohnhaus auf der Nachbarparzelle Nr. L._____ ein. Mit Verfügung vom 27. Dezember 2022 wies es darauf hin, dass mit den Baubewilligungsakten zur Einstellhalle (Baubewilligungsdossier Nr. 029-2006 zum Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 29. November 2006 i.S. bbew 63/2006) ein Original des Projektplans vom 1. März 2006 mit Schnitten und Ansichten der Einstellhalle eingereicht worden sei, von dem die Beschwerdegegnerinnen mit ihrer Beschwerdeantwort eine Kopie eingereicht hatten. Das Rechtsamt wies auf die Möglichkeit der Einsicht in die Akten mit dem Planoriginal hin. Zudem gab es den Beteiligten Ge-

¹ Vorakten pag. 95

² Vorakten pag. 123, pag. 96

³ 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)

legenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Die Beschwerdegegnerinnen verzichteten auf inhaltliche Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführenden hielten mit Schlussbemerkungen vom 9. Februar 2023 an ihren Anträgen fest.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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. 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, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell und als Nachbarn auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Massgebendes Terrain; Gebäudehöhe und Geschosszahl

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, bei der Realisierung der Einstellhalle und des Einfamilienhauses auf der Nachbarparzelle Nr. L. _____ sei das Gelände auf den Parzellen Nrn. L. _____ und G. _____ in erheblichem Mass (rund 1-2 m) aufgeschüttet worden. Gemäss dem Bauvorhaben solle nun auf der Parzelle Nr. G. _____ das Haus B (Dreifamilienhaus) auf dem aufgeschütteten Gelände errichtet werden. Korrekterweise müssten die Gesamt- und die Fassadenhöhe ab dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf gemessen werden. Dafür müsse der natürlich gewachsene Geländeverlauf durch den Nachführungsgeometer festgestellt und dokumentiert werden. Die Beschwerdeführenden hätten dies im vorinstanzlichen Verfahren in ihrer Einsprache vorgebracht. Die Vorinstanz habe sich aber mit der Frage der früheren Aufschüttungen nicht auseinandergesetzt und dem diesbezüglichen Beweisantrag der Beschwerdeführenden nicht entsprochen. Damit sei der Sachverhalt unvollständig bzw. unrichtig abgeklärt worden. Die Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Terrains müsse im Beschwerdeverfahren unter Beizug der Baubewilligungsakten betreffend das Gebäude auf Parzelle Nr. L. _____ nachgeholt werden. Sie werde ergeben, dass die zulässige Gesamthöhe nicht eingehalten werde. Zudem müssten bei korrekt festgestelltem Terrain die Untergeschosse als Vollgeschosse gelten, womit auch die zulässige Geschosszahl überschritten werde. Die Beschwerdeführenden beantragen, es sei ein Augenschein durchzuführen.

b) Das Rechtsamt hat die Baubewilligungsakten zur Einstellhalle eingeholt. Das Regierungsstatthalteramt Thun hat die Erstellung der Einstellhalle auf den Parzellen Nrn. L. _____ und M. _____ mit Gesamtbauentscheid vom 29. November 2006 (bbew 63/2006) bewilligt. Gemäss dem Projektplan «Schnitte und Ansicht» im Mst. 1:100 (zur Lage der Schnitte vgl. Situationspläne 1:100 und 1:200; alle Pläne mit Bewilligungsstempel des Regierungsstatthalteramts Thun vom 29. November 2006) liegt die bestehende Einstellhalle fast vollständig unter dem Niveau des

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

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

natürlich gewachsenen Terrains. Nur am südwestlichen Rand (d.h. talseitig) ragt das Einstellhallendach geringfügig über den gewachsenen Boden.

Gemäss den Schnitten A, B, C und D' wurde auf der Nachbarparzelle Nr. L. _____ das Terrain südwestlich der Einstellhalle so angeböscht, dass die Teile der Einstellhalle, die das gewachsene Terrain dort geringfügig überragen, vom fertigen Terrain verdeckt werden. Auf der Parzelle Nr. G. _____ (Bauparzelle Haus B) befindet sich das Einfahrtstor zur Einstellhalle. Vor dem Einfahrtstor wurde das Terrain abgegraben, so dass von der Strasse (A. _____) in die Einstellhalle eingefahren werden kann. Gemäss den Schnitten D und E ragt der vordere (talseitige) Rand des Einstellhallendachs beim Einfahrtstor bis ca. 0,40 m über das natürlich gewachsene Terrain. Darüber befindet sich ein Geländer mit Sockel. Die Linie des natürlich gewachsenen, in Richtung Nordosten ansteigenden Terrains schneidet das Einstellhallendach ca. 1-1,5 m hinter dem Einfahrtstor. Alle weiter hangwärts gelegenen Teile der Einstellhalle liegen unterhalb des gewachsenen Terrains (vgl. auch Längsschnitt H auf dem erwähnten Projektplan «Schnitte und Ansicht»). Die talseits rückspringenden Einstellhallenteile östlich des Eingangstors liegen gemäss den Schnitten F und G des Projektplans «Schnitte und Ansicht» gänzlich unterhalb des gewachsenen Terrains. Das fertige Terrain wurde nach dem Bau der Einstellhalle hangseitig angeböscht. Ansonsten sollte gemäss den damaligen Plänen auf beiden Parzellen über dem Einstellhallendach das abgegrabene Terrain nicht wieder aufgeschüttet, sondern nur – in Erwartung der späteren Bebauung der Parzellen mit Wohnhäusern – provisorisch begrünt werden.

Am 28. Dezember 2012 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Thun den Bau des Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. L. _____ (bbew 121/2012). Das Rechtsamt hat auch die diesbezüglichen Baubewilligungsakten eingeholt. Auf den als bewilligt gestempelten Schnitt- und Fassadenplänen sind das «gew. Terrain» und das «Terrain Einstellhalle» eingezeichnet. Die Decke der Einstellhalle ragt demnach auf der Parzelle Nr. L. _____ im Grenzbereich zur Parzelle Nr. G. _____ vorne (talseitig) geringfügig über das gewachsene Terrain hinaus und wird mit einer Böschung verdeckt. Die weiter hangwärts gelegenen Teile der Einstellhalle liegen unterhalb des gewachsenen Terrains. Diese Darstellung stimmt mit den Plänen von 2006 überein.

Die Beschwerdeführenden haben in ihren Schlussbemerkungen vom 9. Februar 2023 (S. 3) Fotografien abgebildet, welche die Sicht auf die Parzellen Nrn. L. _____ und G. _____ von Süden und von Westen zeigen. Auf den Fotografien sind beide Parzellen noch unbebaut; auf der Parzelle Nr. L. _____ sind Profile sichtbar, die mutmasslich das am 28. Dezember 2012 bewilligten Vorhaben betreffen, d.h. das heute bestehende Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. L. _____. Die Beschwerdeführenden machen geltend, die auf den Fotografien ersichtlichen erheblichen Aufschüttungen könnten mit den Bauplänen der Einstellhalle nicht in Übereinstimmung gebracht werden. Dies trifft jedoch nicht zu. Auf den Fotografien ist die Böschung sichtbar, welche gemäss den erwähnten Plänen auf der Parzelle Nr. L. _____ den talseitigen Rand der Einstellhalle verdeckt, der geringfügig über das gewachsene Terrain hinausragt. Auf der als «Bild 2» bezeichnete Fotografie ist gut erkennbar, dass sich die Aufschüttungen auf diesen Bereich beschränken und die dahinter (d.h. weiter hangwärts) liegenden Teile des Einstellhallendachs tiefer liegen als der umgebende Terrainverlauf. Das begrünte Einstellhallendach tritt auf dieser Fotografie – abgesehen vom talseitigen Dachrand mit der Böschung auf der Parzelle Nr. L. _____ – deutlich als Einschnitt in den umgebenden Geländeverlauf hervor. Die Fotografien lassen sich damit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden uneingeschränkt mit den Plänen der Einstellhalle (bbew 63/2006) und des Gebäudes auf Parzelle Nr. L. _____ (bbew 121/2012) vereinbaren.

Auf den beantragten Augenschein kann unter diesen Umständen verzichtet werden. Gestützt auf die eingeholten Unterlagen und die Parteieingaben ist erstellt, dass auf der Parzelle Nr. G. _____ nur der talseitige Rand des Einstellhallendachs über dem Einfahrtstor (mit Sockel und Geländer) über das natürlich gewachsene Terrain ragt. Alle Einstellhallenteile, die 1,5 m oder mehr nordöstlich (hangwärts) vom Einfahrtstor liegen, befinden sich unterhalb des natürlich gewachsenen Terrains.

c) Das Baureglement der Gemeinde Sigriswil (GBR) wurde am 23. Januar 2019 an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) angepasst und am 12. Februar 2019 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Demnach gilt als massgebendes Terrain für die Messung der Fassaden- und der Gesamthöhe der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen (Art. 1 Abs. 1 BMBV). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV).

d) Das Haus B soll auf der Parzelle Nr. G. _____ über der bereits bestehenden Einstellhalle errichtet werden. Auf dem von der Vorinstanz gestempelten Projektplan «Haus B» im Mst. 1:100 ist nebst dem fertigen Terrain mit einer gestrichelten Linie das «Terrain gewachsen» eingetragen. Diese Angaben stützen sich auf ein Terrainmodell, das mit Terrainaufnahmen des Vermessungsbüros N. _____ erstellt wurde.⁶ Dabei entspricht die gestrichelte Linie «Terrain gewachsen» dem fertigen Terrain nach dem Bau der Einstellhalle gemäss der Gesamtbaubewilligung vom

⁶ Vgl. Vorakten pag. 131 ff.

29. November 2006 (begrüntes Einstellhallendach mit nordostseitiger Böschung). Diese gestrichelte Linie bezeichnet also eigentlich nicht das gewachsene, sondern das heute auf der Parzelle Nr. G._____ bestehende Terrain.⁷ Auf dem Projektplan sind also das bestehende und das fertige Terrain eingezeichnet. Das ursprünglich gewachsene Terrain ist nicht eingetragen.

Der Grundriss von Haus B liegt von der Einstellhalleneinfahrt mehrere Meter hangwärts zurückversetzt. Damit liegt das Haus B vollständig in dem Bereich, in dem aus dem Bau der Einstellhalle keine Aufschüttungen, sondern Abgrabungen resultierten. Die Einstellhalle wurde vorgängig als eigenständiges Bauprojekt bewilligt. Das Haus B soll nun aber baulich mit ihr verbunden werden, wie es gemäss den Plänen des Baubewilligungsverfahrens bbew 63/2006 offenbar bereits damals beabsichtigt gewesen war. Damit liegt hier der Fall vor, dass das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben abgegraben wurde und demnach gemäss Art. 1 Abs. 3 BMBV vom abgegrabenen Terrain zu messen ist, auch wenn die Abgrabungen bereits beim Bau der Einstellhalle erfolgt sind.

Das heisst, dass die Fassaden- und die Gesamthöhe bei Haus B jeweils vom abgegrabenen (fertigen) Terrain zu messen sind. Damit erübrigt sich die von den Beschwerdeführenden beantragte Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Terrains. Das fertige Terrain ist aus den Projektplänen ersichtlich.

e) Die Beschwerdeführenden bestreiten die Einhaltung der zulässigen Gesamthöhe. Gemäss den Feststellungen der Vorinstanz hätten die Gebäude Gesamthöhen zwischen 9,85 m und 10,04 m. Mit 10,04 m werde die zulässige Gesamthöhe überschritten. Hinzu komme noch, dass das massgebende Terrain bei Haus B rund einen bis zwei Meter tiefer liege als im Projektplan ausgewiesen.

Das Bauvorhaben liegt im Wirkungsbereich der ÜO «A._____».⁸ Die Überbauungsvorschriften (ÜV) regeln die zulässige Gesamthöhe nicht. Gemäss Art. 3 und 5 ÜV sind dafür die Bestimmungen des GBR zur Wohnzone W1 massgebend. Für diese gilt gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR eine maximale Gesamthöhe von 9,5 m. Als Gesamthöhe gilt der grösste Unterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Art. 14 BMBV). Bei einem Schrägdach liegt der obere Messpunkt beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion des Dachs (ohne die allenfalls darauf angebrachte Wärmedämmung und ohne die Dachhaut). Der untere Messpunkt liegt auf dem massgebenden Terrain lotrecht unter dem oberen Messpunkt. Entscheidend ist derjenige Punkt auf dem massgebenden Terrain, der bei lotrechter Messung den grössten Höhenunterschied zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion aufweist (vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1 zur BMBV S. 7 f.).

Art. 212 Abs. 3 GBR bestimmt zudem, dass bei Gebäuden am Hang talseitig eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet ist. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt. Anders als Art. 212 Abs. 6 des Musterbaureglements des AGR⁹ enthält Art. 212 Abs. 3 GBR keinen Hinweis, wonach der Hangzuschlag bei der Gesamthöhe nicht anwendbar sei. Die Vorinstanz und die Gemeinde gehen davon aus, dass der Hangzuschlag bei gegebenen Voraussetzungen auch für die Gesamthöhe beansprucht werden kann. Die Gemeinde hat die Überbauungsvorschriften der ÜO «A._____» im März 2022 revidiert, u.a. um die zulässigen Grundrisse und Volumen der geplanten Bebauung anzupassen (vgl. Erläuterungsbericht zur Änderung der Überbauungsordnung «A._____» vom März 2022 S. 5). Dabei wurde für den Baubereich B neu als zulässige Nutzung anstelle eines Einfamilienhauses ein «Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten» vorgesehen (Art. 6

⁷ Vgl. Beschwerdeantwort vom 6. Dezember 2022 S. 6

⁸ Vom März 2022, vom AGR genehmigt am 25. Mai 2022

⁹ Abrufbar unter <https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/muster/musterbaureglement--mbr-.html>

Abs. 3 ÜV). Ein solches wäre ohne Inanspruchnahme des Hangzuschlags für die Gesamthöhe zwar wohl nicht ausgeschlossen, aber schwieriger zu realisieren (vgl. die Abbildungen von Haus B im erwähnten Erläuterungsbericht S. 6 und S. 10).

Die streitigen Gebäude sollen Giebeldächer erhalten, deren Dachfirst von Nordosten nach Südwesten ausgerichtet ist. Der grösste Höhenunterschied zwischen Dachkonstruktion und lotrecht darunter liegendem massgebendem Terrain liegt damit jeweils auf der Südwestseite der Gebäude (Talseite).¹⁰ Die Sichtweise der Vorinstanz und der Gemeinde, wonach der Hangzuschlag bei gegebenen Voraussetzungen auch hinsichtlich der Gesamthöhe berücksichtigt werden kann, wenn diese talseits orientiert ist, ist im Lichte der Gemeindeautonomie rechtlich vertretbar.¹¹ Denn die Gemeinden bestimmen im Rahmen des übergeordneten Rechts, welche von mehreren gesetz- und zweckmässigen Planungslösungen zu wählen ist (Art. 65 Abs. 1 BauG). Dieser Kompetenz der Gemeinden ist auch bei der Auslegung und Anwendung der Nutzungsvorschriften Rechnung zu tragen. Dies gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch dann, wenn die Gemeinde, wie hier, nicht selber Baubewilligungsbehörde ist, sondern die entsprechende Auslegung als Verfahrensbeteiligte vertritt.¹² Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.¹³

Der Hangzuschlag ist demnach hier zur Gesamthöhe hinzuzurechnen, sofern beim noch unbebauten, natürlich gewachsenen Geländeverlauf die für den Hangzuschlag erforderliche Hangneigung vorliegt bzw. vorlag.¹⁴ Massgebend ist die Falllinie innerhalb des jeweiligen Gebäudegrundrisses, die durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses führt. Bei einer rechteckigen Gebäudeform entspricht der Schwerpunkt der Gebäudemitte. Die Falllinie verläuft rechtwinklig zu den Höhenlinien.¹⁵

Die Parzellen Nrn. J._____, I._____, F._____ und H._____ sind noch unbebaut. Der dort bestehende, natürlich gewachsene Geländeverlauf wurde mit dem Terrainmodell von N._____ ermittelt und in die Projektpläne für die Häuser C, D, E und F als gestrichelte Linie «Terrain gewachsen» entlang der Fassaden übertragen. Da die Firstrichtung jeweils nach Südwesten, d.h. talwärts bzw. rechtwinklig zu den Höhenlinien zeigt, entspricht die Falllinie durch den Grundrisssschwerpunkt derjenigen entlang der Nordwest- und der Südostfassade. D.h. die auf den entsprechenden Fassadenansichten eingetragene Linie «Terrain gewachsen» entspricht der massgebenden Falllinie zur Bestimmung der Hangneigung. Bei den Häusern C-E beträgt die Geländeneigung gemäss der gestrichelten Linie «Terrain gewachsen» an der Nordwest- und an der Südostfassade 9 Grad bzw. 16 Prozent. Damit sind die Voraussetzungen für einen Hangzuschlag erfüllt. Bei Haus F ist die Neigung noch steiler und der Hangzuschlag kann somit ebenfalls beansprucht werden.¹⁶

¹⁰ Vgl. Situationsplan und Projektpläne, von der Vorinstanz gestempelt am 6. Oktober 2022; zudem Visualisierung, Vorakten pag. 30 sowie Terrainmodell von N._____, Vorakten pag. 135, mit Höhenlinien

¹¹ Vgl. BDE 110/2019/86 E. 5f

¹² Vgl. Vorakten pag. 245 ff.; vgl. BGer 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.1.2; VGE 2018/332 vom 26. März 2019 E. 4.1; BVR 2019 S. 51 E. 6.2

¹³ Vgl. BVR 2019 S. 15 E. 3.2, 2016 S. 79 E. 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9/10 N. 5, je mit Hinweisen

¹⁴ Vgl. BDE 110/2020/72 E. 2b

¹⁵ Vgl. BDE 110/2020/72 E. 3b m.w.H.

¹⁶ Vgl. auch das «Schema Terraineinbau» im Mst. 1:200 vom 7. Januar 2022, Beilage zur Baubewilligung gemäss Dispositivziffer 1.1 des Gesamtbauentscheids vom 6. Oktober 2022

Bei Haus B wurde das Terrain bereits beim Bau der Einstellhalle verändert. Im Bereich, wo der Gebäudegrundriss von Haus B zu liegen kommen soll, wurde das Terrain damals abgegraben. Das Haus B soll auf diesem abgegrabenen Terrain erstellt werden. Die Höhenmessungen für die Gesamt- und die Fassadenhöhe haben daher vom fertigen Terrain zu erfolgen (Art. 1 Abs. 3 BMBV). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden liegt das massgebende Terrain nicht ein bis zwei Meter tiefer als in den Plänen dargestellt (vgl. Erwägungen 2b und d). Hinsichtlich der Hangneigung verweist zwar Art. 212 Abs. 3 GBR auf die Neigung des massgebenden Terrains. Hier muss aber auch im Falle von Abgrabungen im Hinblick auf ein Bauvorhaben das natürlich gewachsene bzw. dem natürlichen Geländeverlauf der Umgebung entsprechende Terrain gemeint sein, denn das fertige Terrain weist auch bei Hanglagen innerhalb des Gebäudegrundrisses keine Neigung auf.

Die Neigung des ursprünglichen, natürlich gewachsenen Terrains bei Haus B ist aus den Bauplänen für den Bau der Einstellhalle ersichtlich. Auf den von Nordosten nach Südwesten, also rechtwinklig zu den Höhenlinien verlaufenden Schnitten D-G¹⁷ ist das «gew. Terrain» im Bereich, der nun mit Haus B bebaut werden soll, mit ca. 11 Grad bzw. 19 Prozent eingezeichnet. Gründe für Zweifel an dieser Darstellung bzw. für die Annahme, dass das natürliche Terrain im Grundrissbereich von Haus B eine deutlich geringere Neigung aufwies als die auf den erwähnten Schnitten dargestellten 19 Prozent, sind nicht ersichtlich. Auch bei Haus B sind demnach die Voraussetzungen für eine Berücksichtigung des Hangzuschlags bei der Gesamthöhe erfüllt.

Bei allen Gebäuden des Bauvorhabens ist demnach zur maximal zulässigen Gesamthöhe von 9,5 m gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR ein Hangzuschlag von 1 m gemäss Art. 212 Abs. 3 GBR hinzuzurechnen. Die – hier jeweils talseitig zu messende – Gesamthöhe darf also maximal 10,5 m betragen. Die Gebäude halten mit Gesamthöhen zwischen 9,85 m und 10,04 m das zulässige Mass ein. Insbesondere ist die zulässige Gesamthöhe von maximal 10,5 m auch bei Haus B eingehalten, wenn korrekterweise vom abgegrabenen, fertigen Terrain gemessen wird.

f) Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, dass die Untergeschosse als Vollgeschosse zählen müssten, wenn vom korrekt bestimmten massgebenden Terrain gemessen werde. Dabei führen die Beschwerdeführenden nur für den Baubereich bei Haus B Gründe für eine angeblich unzutreffende Feststellung des massgebenden Terrains an. Wie in den voranstehenden Erwägungen gezeigt wurde, gehen aber die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden fehl. Auf der Grundrissfläche von Haus B liegt das fertige Terrain tiefer als das natürlich gewachsene Gelände. Demnach ist gemäss Art. 1 Abs. 3 BMBV das abgegrabene, fertige Terrain massgebend. Dies gilt auch hinsichtlich der Voraussetzungen für ein Untergeschoss. Nach Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR ist entscheidend, um wie viel das fragliche Geschoss das massgebliche Terrain im Mittel überschreitet. Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR wurde am 30. November 2020 angepasst (genehmigt durch das AGR am 14. Juli 2021). Demnach darf die Oberkante des Erdgeschossbodens (OK EG Boden) im Mittel maximal 1,8 m über dem massgebenden Terrain liegen, damit das darunter liegende Geschoss als Untergeschoss zählt. Die Beschwerdegegnerinnen haben mit dem «Schema Terraineinbau» im Mst. 1:200 vom 7. Januar 2022¹⁸ nachgewiesen, dass die Untergeschosse, insbesondere auch dasjenige von Haus B, das zulässige Mass einhalten.

3. Denkmalschutz

¹⁷ Baubewilligungsakten Nr. 029/2006 zum Gesamtentscheid bbew 63/2006 des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 29. November 2006, Projektplan «Schnitte und Ansicht» im Mst. 1:100; zur Lage der Schnitte vgl. Situationspläne 1:100 und 1:200 (alle Pläne mit Bewilligungsstempel des Regierungsstatthalteramts Thun vom 29. November 2006)

¹⁸ Beilage zur Baubewilligung gemäss Dispositivziffer 1.1 des Gesamtbauentscheids vom 6. Oktober 2022

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, gemäss dem Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege (KDP) würden das schützenswerte und das erhaltenswerte Gebäude auf der benachbarten Parzelle Nr. O._____ durch das Bauvorhaben beeinträchtigt. Auch die Vorinstanz gehe davon aus, dass das Bauvorhaben ein Baudenkmal beeinträchtigt. Dem Bauvorhaben müsse daher der Bauabschlag erteilt werden.

b) Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Sie sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen. Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a BauG). Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen. Es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder der Bauabschlag erteilt werden (Art. 10b Abs. 4 BauG). Wenn ein inventarisiertes Objekt betroffen ist, sind stets auch mögliche Alternativen zu prüfen.¹⁹ Baudenkmäler dürfen insbesondere auch durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Dies ist nicht absolut zu verstehen und bedeutet nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung ab, andererseits auch vom Interesse an der Veränderung. Würde der wirksame Schutz eines Baudenkmals ein vollständiges Bauverbot in seiner Umgebung erfordern, so müsste dies auf dem Weg der Nutzungsplanung erfolgen. Deshalb kann aus dem Umgebungsschutz in der Regel kein vollständiges Verbot baulicher Nutzung abgeleitet werden, wenn die Bauparzelle in der Bauzone liegt.²⁰

Betrifft ein Bauvorhaben ein schützenswertes Baudenkmal oder ein erhaltenswertes Baudenkmal, das Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe ist (sogenannte K-Objekte, vgl. Art. 13 Abs. 3 BauV²¹), ist die KDP als kantonale Fachstelle im Baubewilligungsverfahren einzubeziehen (Art. 10c BauG). Dies gilt auch, wenn die Umgebung eines solchen Objekts betroffen ist (Art. 22 Abs. 3 BewD²²).

c) Auf der Parzelle Nr. O._____ befinden sich ein schützenswertes Wohnhaus (K-Objekt) und ein erhaltenswerter Speicher. Gemäss dem Bauvorhaben sollen Gebäude südwestlich (Haus B), nordwestlich (Haus E) und nordöstlich (Haus F) der Parzelle Nr. O._____ erstellt werden. Damit ist die Umgebung des schützenswerten Wohnhauses betroffen. Die Vorinstanz hat einen Fachbericht der KDP eingeholt.

Hinsichtlich des Speichers hält die KDP in ihrem Fachbericht fest, dessen heutiger Standort sei verändert und die Umgebung überformt. Der Speicher sei daher im Rahmen der laufenden Revision des Bauinventars zur Entlassung aus dem Bauinventar vorgemerkt, da er die strengereren Anforderungen an ein Baudenkmal nicht mehr erfülle. Die Beschwerdeführenden machen in ihren Schlussbemerkungen vom 9. Februar 2023 geltend, der Speicher müsse in die denkmalschützende Beurteilung einbezogen werden, da die Entlassung aus dem Bauinventar noch nicht erfolgt sei und auch nicht erfolgen dürfe.

Die Rechtmässigkeit der vorgesehenen Entlassung des Speichers aus dem Bauinventar ist hier nicht Streitgegenstand. Auf die diesbezüglichen Argumente der Beschwerdeführenden ist nicht

¹⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 17a

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7

²¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

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

einzugehen. Dass die Entlassung des Speichers aus dem Bauinventar noch nicht erfolgt ist, ist unbestritten. Wenn die KDP aus den dargelegten Gründen davon ausgeht, dass das Schutzinteresse am Speicher heute nicht mehr gross ist und bei der Beurteilung daher das schützenswerte Gebäude im Vordergrund steht, so ist dies nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

d) Die KDP hält in ihrem Fachbericht vom 7. Juli 2022²³ zum Bauvorhaben insbesondere fest:

«Der Massstab, die Volumen und die Gestaltung der Neubauten werden aus Sicht des Ortsbildes als vertretbar beurteilt. Die Bauten ergänzen in ihrer Körnung die bestehende Siedlungsstruktur angemessen. Die durchgrünten Aussenräume und die geplanten Rebstöcke führen zu einer guten Integration der Bauten ins Siedlungs- und Landschaftsbild.

Die wichtige südwestliche Vorzone und die Ansicht auf die reich dekorierte Hauptfassade des schützenswerten Gebäudes bleibt weitgehend frei. Die mehrheitlich unterirdisch liegende Liftanlage und der Fusswegzugang treten insgesamt nicht störend in Erscheinung.

Hingegen wird für das Baudenkmal die Nähe der Gebäude E und F als Beeinträchtigung beurteilt. Die Nähe wird durch die Hanglage und den geplanten Fussweg akzentuiert. Die beiden Gebäude erhalten dadurch eine dominante Präsenz und Stützmauern oder steile Böschungen sind die Folge. In diesem Bereich ortet unsere Fachstelle Verbesserungspotenzial.

2. Antrag

Die Denkmalpflege empfiehlt das Vorhaben punktuell zu überarbeiten. In einer Gesamtabwägung kommen wir zum Schluss, dass die Beeinträchtigung nicht so schwerwiegend ist, um einen negativen Fachbericht zu verfassen. Die Denkmalpflege beantragt, das Bauvorhaben zu bewilligen.»

e) Die aktuelle Fassung der ÜO «A. _____» datiert vom März 2022. Das Interesse an den Veränderungen, die das Bauvorhaben für die Umgebung der Baudenkmäler mit sich bringt, ist entsprechend hoch zu gewichten. Eine gänzliche Untersagung der Bebauung fällt nicht in Betracht.

Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass die KDP in ihrem Fachbericht einleitend Bedauern darüber äussert, dass sie bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung nicht einbezogen wurde. Nach Art. 10c BauG muss die KDP auch im Nutzungsplanverfahren beigezogen werden, wenn ein K-Objekt betroffen ist. Ob diese Bestimmung allenfalls missachtet worden ist, ist hier nicht zu prüfen, denn die Beschwerdeführenden legen nicht dar, dass die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung des Überbauungsplans erfüllt sind. Dieser ist daher bei der Beurteilung des streitigen Bauvorhabens verbindlich.

Im Überbauungsplan der ÜO «A. _____» werden die Baubereiche u.a. für die Häuser E und F definiert. Für eine andere als die geplante Platzierung Häuser E und F besteht damit kein Spielraum. Die – durch die Hanglage akzentuierte – Nähe der Gebäude E und F zu den Baudenkmälern auf Parzelle Nr. O. _____ ist somit durch die Nutzungsplanung vorgegeben.

Da die fraglichen Bauparzellen gemäss dem verbindlichen Überbauungsplan nur so überbaut werden können, dass die ungünstige Nähe zu den Baudenkmälern entsteht, ist die KDP zu Recht zum Schluss gekommen, dass die Platzierung der Häuser E und F weder einen Bauabschlag rechtfertigt noch Anlass zu Projektänderungen oder Auflagen gibt.

²³ Vorakten pag. 323 f.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass gemäss dem Randkommentar zu Art. 212 GBR im Fall von schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden oder innerhalb von Baugruppen gemäss dem Bauinventar bei der Festlegung der konkreten Gesamthöhe der Massstab der benachbarten Bebauung zu berücksichtigen ist. Am Hang kann nicht schematisch auf die Höhe von Nachbargebäuden abgestellt werden. Die ästhetische Wirkung ist ausschlaggebend. Die Häuser E und F halten die zulässige Gesamthöhe ein und diese wird von der KDP nicht kritisiert. Damit besteht kein ersichtlicher Anlass, um die Gesamthöhe der geplanten Gebäude aus denkmalschützerischen Überlegungen zu beschränken.

Die von der KDP empfohlenen punktuellen Überarbeitungen dürften sich auf den Fussweg beziehen, der gemäss dem Fachbericht zur ungünstigen Wirkung des Bauvorhabens auf die Baudenkmäler beiträgt. Der Spielraum für alternative Gestaltungen ist aber auch beim Fussweg aufgrund der örtlichen Gegebenheiten beschränkt.²⁴ Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerinnen wurde nach einer Lösung mit Einbezug der Parzelle Nr. O. _____ gesucht, die aber letztlich nicht zustande kam.²⁵ Es ist nicht ersichtlich, auf welchem anderen Weg die von der KDP empfohlene Verbesserung erreicht werden könnte; die KDP gibt dazu in ihrem Fachbericht keine Hinweise.

Ohne ersichtliche Alternative, mit der eine bessere Schonung der Baudenkmäler auf der Parzelle Nr. O. _____ erreicht werden könnte, kann weder eine Projektänderung verlangt noch können denkmalschützerisch motivierte Auflagen gemacht werden. Ein Bauabschlag kommt aus den erwähnten Gründen nicht in Frage. Es erscheint daher folgerichtig, dass die KDP in ihrem Fachbericht zum Schluss kam, dass der Denkmalschutz einer Bewilligung des Bauvorhabens letztlich nicht entgegenstehe. Die Vorinstanz ist dem entsprechenden Antrag der KDP zu Recht gefolgt.

4. Ästhetik

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden verletzt das Bauvorhaben die kommunalen Gestaltungsvorschriften, die eine gute Gesamtwirkung verlangen. Das fragliche Gebiet sei heute geprägt von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern «mit horizontaler Unterteilung». Die geplanten Doppeleinfamilienhäuser mit «vertikaler Trennung» stünden im offensichtlichen Widerspruch zu den prägenden Elementen des Ortsbildes und berücksichtigten die bestehende Gestaltung der benachbarten Bebauung nicht, was auch die Visualisierung in der Verkaufsdokumentation für die geplanten Neubauten eindrücklich beweise. Das Bauvorhaben weiche gestalterisch erheblich von der vorhandenen Baustruktur ab. Es schliesse in südlicher Richtung an die bestehende Bebauung an, schliesse diese ab und trete so, von jedermann sofort feststellbar, als dominant in Erscheinung, zumal auch die Erschliessung aus südlicher Richtung erfolge. Die Vorinstanz habe zu Unrecht auf eine Begutachtung durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) verzichtet; diese sei daher im Beschwerdeverfahren nachzuholen. Die Vorinstanz habe zur Begründung, weshalb auf einen OLK-Bericht verzichtet werde, auf das eigene Fachorgan der Gemeinde verwiesen. Dieses sei allerdings gar nicht beigezogen worden. Mit dieser Begründung werde daher der Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG²⁶ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen,

²⁴ Vgl. Projektplan «Umgebung_Dachaufsicht» im Mst. 1:200, mit Bewilligungsstempel der Vorinstanz vom 6. Oktober 2022

²⁵ Vorakten pag. 16 f.

²⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Dem Gehörsrecht entfliesst insbesondere ein Anspruch darauf, 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.²⁷

Die Begründung der Vorinstanz zur geltend gemachten Verletzung der Gestaltungsvorschriften (Erwägung 14e des angefochtenen Entscheids) ist eher knapp gehalten. Es geht aber gut verständlich daraus hervor, dass die Vorinstanz die vertikalen Gestaltungselemente als nicht so ausgeprägt bzw. störend erachtet, dass sie einer guten Gesamtwirkung entgegen stünden. Die Vorinstanz verwendet im fraglichen Zusammenhang den Begriff «horizontale Teilung», wo wohl die «vertikale Teilung» gemeint wäre. Dies ist offensichtlich einem Irrtum geschuldet und schadet daher den Anforderungen an eine genügende Begründung nicht. Soweit die Beschwerdeführenden den Hinweis auf das Fachorgan der Gemeinde beanstanden, steht nicht die genügende Ausführlichkeit der Begründung in Frage, sondern deren inhaltliche Richtigkeit, die nachfolgend zu prüfen ist. Den Beschwerdeführenden war jedenfalls eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids der Vorinstanz möglich. Ihr Gehörsanspruch wurde nicht verletzt.

c) 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 könnten (Art. 22a Abs. 1 BewD). Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der KDP oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist (Art. 22a Abs. 2 BewD). Vorliegend ist ersteres der Fall. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht auf einen Beizug der OLK verzichtet. Unter diesen Umständen ist unerheblich, ob eine leistungsfähige örtliche Fachstelle besteht; deren Beizug wäre angesichts der Begutachtung durch die KDP ebenfalls verzichtbar.

d) 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.²⁸

Art. 8 Abs. 1 ÜV verlangt, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Als Beurteilungskriterien für eine gute Gesamtwirkung gelten gemäss Art. 411 Abs. 2 GBR die prägenden Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, die Gestaltung der benachbarten Bebauung, die Fassadengestaltung etc. 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

²⁷ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

²⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

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.²⁹

e) Die KDP hat in ihrem Fachbericht die Gestaltung der Neubauten nicht beanstandet. Sie ist zum Schluss gekommen, dass diese in ihrer Körnung zur vorhandenen Siedlungsstruktur passen und sich mit der geplanten Umgebungsgestaltung gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild integrieren (vgl. Erwägung 3d). Die Fassadenansichten in den Projektplänen und die in den Vorakten abgelegte Visualisierung³⁰ zeigen, dass die geplante äusserliche Gestaltung der Gebäude vertikale, aber auch horizontale Elemente aufweist. Die umgebende Bebauung im traditionellen Chaletstil weist verbreitet eine grosszügige talseitige Befensterung, oft mit breitem Balkon, auf.³¹ Die Gestaltung der mit dem Bauvorhaben geplanten Gebäude lehnt sich an diesen Stil optisch an. Die vertikalen Elemente lassen die geplanten Gebäude etwas moderner wirken. Sie treten dabei aber nicht so dominant in Erscheinung, dass der Bezug zur bestehenden Bebauung verloren ginge. Es besteht damit kein Anlass, von der Beurteilung durch die KDP und die Vorinstanz abzuweichen. Die gute Gesamtwirkung kann bejaht werden.

Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich demnach als unbegründet. Auf den beantragten Augenschein kann verzichtet werden. Dieser hätte nur über die Gestaltung der in der Umgebung bestehenden Bebauung Aufschluss geben können, welche nicht umstritten ist. Die Wirkung der neu geplanten Gebäude könnte, da diese noch nicht gebaut wurden, bei einem Augenschein nicht erfasst werden. Sie muss bzw. kann aufgrund des Planmaterials und der sonstigen Akten, insbesondere der Visualisierung, beurteilt werden.

5. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Erschliessungskonzept mittels Lift von der Einstellhalle genüge den Anforderungen an eine genügende Erschliessung nicht. In ihren Schlussbemerkungen vom 9. Februar 2023 führen sie ergänzend an, gemäss den Baugesuchsunterlagen könne der Kiesweg, der zu den Gebäuden C, D und E führe, nicht durch Blaulichtfahrzeuge befahren werden.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Eine genügende Erschliessung setzt insbesondere voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Zufahrt kann aus einem Strassenteil und einem Wegstück oder einer Treppe bestehen, wenn die Bauten und Anlagen für die Feuerwehr und die Sanität gut erreichbar bleiben. Dabei soll das Wegstück in der Regel nicht länger als 100 m sein (Art. 6 Abs. 2 BauV). Die Erreichbarkeit für Feuerwehr und Sanität kann durch befestigte Strassen oder auch durch Offenhaltung der Anfahrt für Notfallfahrzeuge über eine verfestigte Piste gewährleistet werden.³²

c) Das Projekt sieht vor, dass in der Einstellhalle unter Haus B parkiert werden kann. Ins Haus B gelangt man von dort via Treppe oder Lift. In die Häuser C-F gelangen die Anwohnenden von

²⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

³⁰ Vorakten pag. 30

³¹ Vgl. Visualisierung, Vorakten pag. 30, zudem Bildmaterial, Vorakten pag. 172 ff.; vgl. auch Bildmaterial auf Google Street View

³² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 15

der Einstellhalle durch einen ca. 25 m langen Tunnel und eine Liftanlage vor Haus D/E, von dort weiter über den geplanten Fussweg. Die Fusswegstrecke vom Lift bis zu Haus C ist ca. 35 m lang, zum Haus F ca. 55 m. Zusammengerechnet mit dem 25 m langen Tunnel ergibt sich eine Wegstrecke von jeweils unter 100 m.

Zu Fuss Gehende können auch oberirdisch von der Strasse (A._____) her auf Wegstücken von jeweils unter 100 m zu den Gebäuden gelangen.

Die Rettungsdienste gelangen über den bestehenden Weg südwestlich der Gebäude C, D und E zu den nicht direkt an der Strasse liegenden Gebäuden. Der dort bestehende Wanderweg ist zwar schmal und soll auch weiterhin so in Erscheinung treten. Er soll aber auf einer Breite von 3 m mit begrünten Schotter ausgebaut werden.³³ Im vorinstanzlich eingeholten Fachbericht Brandschutz³⁴ weist der beurteilende Brandschutzfachmann hinsichtlich der Zugänglichkeit für die Feuerwehr auf die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS)³⁵ hin. Nach dieser kann die Feuerwehruzufahrt über befestigte Wege oder auch über Fahrspuren erfolgen. Soweit ersichtlich, werden die diesbezüglichen Anforderungen mit dem Bauvorhaben eingehalten. Die Beschwerdeführenden bringen dagegen keine substantiierten Einwände vor. Somit ist die Zugänglichkeit aller Gebäude für die Feuerwehr und auch für andere Rettungsdienste gewährleistet.

Die Anforderungen an eine genügende Erschliessung sind damit erfüllt.

6. Parkplätze

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden weist das Bauvorhaben eine ungenügende Anzahl Parkplätze auf. Nach Art. 54 BauV müsse bei besonderen Verhältnissen – etwa aufgrund unterdurchschnittlicher Eignung des öffentlichen Verkehrs für die Erschliessung des Vorhabens – von der Bandbreite für Motorfahrzeug-Abstellplätze gemäss Art. 51 BauV abgewichen werden. Ein solcher Fall liege hier vor. Die Baugrundstücke seien nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die nächste Bushaltestelle (AA._____) liege einen Marsch am Hang von mehr als 500 m über die A._____ und die AA._____strasse entfernt. Je nach Witterung (Schneefall, Vereisungen) sei es nahezu ausgeschlossen, den Weg unbeschadet zu begehen. Der Fussmarsch zur Bushaltestelle dauere je nach Witterung 10-20 Minuten, der Bus nach Thun verkehre nur im Halbstundentakt. Es sei davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner fast ausschliesslich mit Fahrzeugen zu den neuen Wohnhäusern gelangen würden. Der erhöhte Parkplatzbedarf zeige sich auch daran, dass die Bauherrschaft die in der Einstellhalle verfügbaren 22 Parkplätze ursprünglich auf 9 Wohneinheiten habe verteilen wollen. Nunmehr plane sie aber (bei gleichbleibender Parkplatzzahl) 11 Wohneinheiten, so dass pro Wohnung nicht mehr eine genügende Parkplatzzahl resultiere.

b) Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze u.a. für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauG). Die Bandbreite umfasst insbesondere die Abstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Behinderte (Art. 50 Abs. 2 BauV). Die drei Besucherparkplätze, die gemäss Art. 11 Abs. 1 ÜV auszuweisen sind, werden demnach von der gesetzlichen Bandbreite abgedeckt.

³³ Vgl. Plan «Umgebung_Dachaufsicht» im Mst. 1:200 und Plan «Wanderweg / landw. Wegrecht» Normalprofil 1:50, beide mit Bewilligungsstempel der Vorinstanz vom 6. Oktober 2022; Vorakten pag. 214 und 226

³⁴ Vorakten pag. 343 ff.

³⁵ Abrufbar unter <https://www.feukos.ch/de/unterlagen/?category=170>

Die Einstellhalle ist am 29. November 2006 mit 22 Einstellplätzen für Motorfahrzeuge bewilligt worden. Mit dem Bauvorhaben soll die Anzahl der Einstellplätze auf 24 erhöht werden, wovon 2 dem bereits gebauten Gebäude auf Parzelle Nr. L._____ dienen.³⁶ Für das jetzige Bauvorhaben mit 11 Wohnungen stehen damit 22 Parkplätze zur Verfügung. Ab 4 Wohnungen beträgt die gesetzliche Bandbreite 0,5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 2 BauV). Mit den geplanten 22 Parkplätzen wird demnach die gesetzliche Bandbreite eingehalten.

c) Von der gesetzlichen Bandbreite kann nach oben oder unten abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, wie beispielsweise eine besonders gute oder schlechte Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Art. 54 Bst. c BauV).³⁷ Gewisse Abweichungen vom Durchschnittlichen werden bereits mit den Bandbreiten aufgefangen, weshalb nur deutliche Abweichungen vom durchschnittlichen Parkplatzbedarf eine Korrektur der erforderlichen Parkplatzzahl über die Bandbreite hinaus rechtfertigen.³⁸

Solches ist hier nicht ersichtlich. Die Distanz der geplanten Gebäude zur Bushaltestelle beträgt zwischen 400 m und 500 m. Das entspricht bei normalem Gehtempo knapp 10 Minuten Fussmarsch. Eine solche Gehdistanz zum öffentlichen Verkehr (ÖV) liegt im Rahmen des Durchschnittlichen. Dies gilt auch, wenn wie hier ein Teil der begangenen Strasse abschüssig ist. Der von den Beschwerdeführenden diesbezüglich beantragt Augenschein ist verzichtbar. Die von den Beschwerdeführenden geschilderten Gefährdungen durch Schneefall und Vereisung dürften angesichts der Unterhaltungspflicht der Gemeinde (Art. 41 SG³⁹) nur vereinzelt auftreten und würden dann die zu Fuss Gehenden kaum schlimmer treffen als Autofahrende; ein überdurchschnittlicher Parkplatzbedarf kann damit also nicht begründet werden. Ein Halbstundentakt der Busverbindung liegt ebenfalls im Rahmen einer durchschnittlichen ÖV-Anbindung. Es liegen demnach keine besonderen Verhältnisse im Sinn von Art. 54 BauV vor. Ob bei der Planung zeitweise von einer höheren Parkplatzzahl pro Wohnung ausgegangen wurde, ist irrelevant. Es besteht keine Grundlage, um von der Bauherrschaft die Erstellung einer grösseren Anzahl Parkplätze zu verlangen, als die gesetzliche Bandbreite vorsieht.

d) Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass sich die Vorinstanz mit ihrem Argument, wonach in Anwendung von Art. 54 BauV von der Bandbreite abgewichen werden müsse, ungenügend auseinandergesetzt und lediglich festgehalten habe, die Forderung der Beschwerdeführenden nach 33 Parkplätzen sei «widerrechtlich». Dadurch sei der Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt worden.

Die Beschwerdeführenden hatten in ihrer Einsprache vom 11. Februar 2022⁴⁰ ausgeführt, dass die vorgesehenen 22 Parkplätze nicht genügten und dass zur Verhinderung des «Wildparkierens» 33 Parkplätze angemessen wären. In ihren Schlussbemerkungen vom 24. Mai 2022⁴¹ machten sie geltend, dass besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 54 BauV vorlägen und deshalb ein Abweichen von der gesetzlichen Bandbreite zulässig bzw. nötig sei.

Die Vorinstanz ist in ihren Entscheiderwägungen nicht ausdrücklich darauf eingegangen, warum Art. 54 BauV hier nicht anwendbar bzw. ein Abweichen von der Bandbreite gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV nicht angezeigt sei. Angesichts der Vorbringen der Beschwerdeführenden zur angeblich schlechten ÖV-Anbindung und Beschwerlichkeit des bis zur Bushaltestelle zu gehenden Wegs

³⁶ Vgl. Vorakten pag. 51 f.

³⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 16

³⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 16

³⁹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; 732.11)

⁴⁰ Vorakten pag. 297 ff.

⁴¹ Vorakten pag. 236 ff.

hätte sich eine kurze Begründung im Lichte der Anforderungen an eine Entscheidungsbegründung (vgl. Erwägung 4b) allenfalls aufgedrängt. Darin könnte aber höchstens eine geringfügige Gehörsverletzung zu erblicken sein. Eine Berücksichtigung bei der Kostenverteilung rechtfertigt sich nicht.

7. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 3200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴²).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen machen Parteikosten im Betrag von CHF 5504.05 geltend. Diese setzen sich zusammen aus einem Honorar von CHF 4961.70, Auslagen von CHF 148.85 und der Mehrwertsteuer von CHF 393.50.

Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 sind mehrwertsteuerpflichtig⁴³ und können somit die von ihren Rechtsvertretern auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihnen fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher um zwei Drittel zu reduzieren auf CHF 131.15.⁴⁴

Ansonsten gibt die Kostennote der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen zu keinen Bemerkungen Anlass. Es resultieren zu ersetzende Parteikosten von CHF 5241.70 (Honorar CHF 4961.70, Auslagen CHF 148.85 und Mehrwertsteuer CHF 131.15). Diesen Betrag haben die Beschwerdeführenden als unterliegende Partei den Beschwerdegegnerinnen zu erstatten.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 6. Oktober 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 3200.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten im Betrag von CHF 5241.70 (inkl. Mehrwertsteuer, soweit geschuldet) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

⁴² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁴³ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

⁴⁴ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt P._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt B._____, und Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, per E-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 4 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.