Regierungsstatthalteramt
Seeland

Amthaus, Stadtplatz 33
3270 Aarberg
Telefon 031 636 30 00
www.be.ch/regierungsstatthalter
ebau.rsta.seeland@be.ch

Simon Emch
Direktwahl: 031 636 30 09
simon.emch@be.ch

5. November 2021

eBau Nummer 2020-3800

Verfügung

Gemeinde	Siselen
Bauherrschaft	**Hermann Meyer AG,** Hinterdorf 18, 2577 Siselen
vertreten durch	Rechtsanwalt Simon Schnider, MS Morandi Schnider Rechtsanwälte, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen
Bauvorhaben	**Neubau eines Mehrfamilienhauses in Holzbauweise**
Standort	Hinterdorf 10, Parzelle Nr. 204, Koordinaten 2'581'030 / 1'209'115, Kernzone, Ortsbildschutzgebiet, Baugruppe A (Siselen, Dorf) des £ Bauinventars des Kantons Bern
Einsprachen	- **Yassin El Aalam,** Brüelstrasse 1, 2577 Siselen - **Rosa Schwab,** Hinterdorf 3, 2577 Siselen - **Dori und Willy Schwab,** Brüelstrasse 1, 2577 Siselen - **Manuela Moser,** Hinterdorf 5, 2577 Siselen - **Regina Larsson und Stefan Vogt,** Galerie 25, Käsereiweg 1, 2577 Siselen - **Thomas Mundwiler,** Hinterdorf 1, 2577 Siselen, vertreten durch Rechtsanwalt Christian Zuberbühler, lafranchi meyer, Steinerstrasse 34, Postfach 6, 3000 Bern 6 - **Brigitte Ledermann,** Ch. des Etroits 54, 2087 Cornaux und **Jolanda und Michel Ledermann,** Hinterdorf 8, 2577 Siselen, alle vertreten durch Rechtsanwalt Oliver Köhli, Ammann Rechtsanwälte AG, Löwenplatz 5, Postfach 1, 3303 Jegenstorf

Erwägungen

1. Anlässlich der Einigungsverhandlung mit Augenschein vom 7. Juli 2021 erklärte die Bauherrschaft, sie werde das Bauvorhaben nochmals überarbeiten und stellte eine Projektänderung in Aussicht.

2. Am 26. Oktober 2021 hat die Bauherrschaft beim Regierungsstatthalteramt Seeland eine Projektänderung eingereicht. Die Projektänderung umfasst folgendes:
   - Das Gebäudevolumen wurde reduziert. Der Strassenabstand des Gebäudes wurde auf 1.5 m erhöht.
   - Die Parkplätze wurden neu angeordnet.
   - Die Kinderspielfläche wurden teilweise neu angeordnet und erweitert.
   - Einzelne Parkplätze für Motorfahrzeuge wurden gestrichen und durch Veloabstellplätze ersetzt.

3. Es handelt sich hierbei um eine Projektänderung während einem laufenden Baubewilligungsverfahren (Art. 43 Abs. 2 des Baubewilligungsdekrets[1]). Demnach kann das Verfahren nach Anhörung der Beteiligten ohne erneute Veröffentlichung fortgesetzt bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestattet werden, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Die bisherigen Verfahrensbeteiligten erhalten deshalb Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Sie können die Projektänderungspläne auf der Gemeindeverwaltung Siselen einsehen.

4. Die Einsprechenden Kathrin und Ueli Roth haben ihre Einsprache mit Schreiben vom 7. Juli 2021 in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

Verfügung

1. Ein Satz der Projektänderungsunterlagen geht an die Gemeinde Siselen. Die Gemeinde Siselen wird ersucht, bis am **9. Dezember 2021** zur Projektänderung schriftlich Stellung zu nehmen bzw. ihren Amtsbericht bei Bedarf zu ergänzen oder zu ersetzen.

2. Die Einwohnergemeinde Siselen wird gebeten, den Einsprechenden und Rechtsverwahrenden die Projektänderungsunterlagen zur Einsicht auf der Gemeindeverwaltung zur Verfügung zu stellen.

3. Die Einsprechenden und Rechtsverwahrenden erhalten die Gelegenheit, bis am **9. Dezember 2021** schriftlich zur Projektänderung Stellung zu nehmen.

4. Jeweils ein Platzsatz der Projektänderung geht an die kantonale Denkmalpflege, die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Procap, das Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militärs sowie den Feueraufseher der Gemeinde. Diese werden ersucht, bis am **9. Dezember 2021** ihre Amts- und Fachberichte bei Bedarf zu ergänzen oder zu ersetzen.

5. Die Bauherrschaft wird ersucht, **innert derselben Frist** einen revidierten energietechnischen Massnahmennachweis einzureichen.

---

[1] BewD (BSG 725.1).

6. Eröffnung (Einschreiben):

- MS Morandi Schnider Rechtsanwälte, Rechtsanwalt Simon Schnider, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen (inkl. Kopie Schreiben Kathrin und Ueli Roth vom 7. Juli 2021)
- Gemeindeverwaltung Siselen, Käsereiweg 2, 2577 Siselen (inkl. Projektänderungsunterlagen sowie Kopie Schreiben Kathrin und Ueli Roth vom 7. Juli 2021)
- Yassin El Aalam, Brüelstrasse 1, 2577 Siselen (Kopie Schreiben der Bauherrschaft zur Projektänderung vom 25. Oktober 2021)
- Kathrin und Ueli Roth, Gässli 23, 3232 Ins (Kopie Schreiben der Bauherrschaft zur Projektänderung vom 25. Oktober 2021)
- Rosa Schwab, Hinterdorf 3, 2577 Siselen (Kopie Schreiben der Bauherrschaft zur Projektänderung vom 25. Oktober 2021)
- Dori und Willy Schwab, Brüelstrasse 1, 2577 Siselen (Kopie Schreiben der Bauherrschaft zur Projektänderung vom 25. Oktober 2021)
- Manuela Moser, Hinterdorf 5, 2577 Siselen (Kopie Schreiben der Bauherrschaft zur Projektänderung vom 25. Oktober 2021)
- Regina Larsson und Stefan Vogt, Galerie 25, Käsereiweg 1, 2577 Siselen (Kopie Schreiben der Bauherrschaft zur Projektänderung vom 25. Oktober 2021)
- Rechtsanwalt Christian Zuberbühler, lafranchi meyer, Steinerstrasse 34, Postfach 6, 3000 Bern 6 (Kopie Schreiben der Bauherrschaft zur Projektänderung vom 25. Oktober 2021)
- Rechtsanwalt Oliver Köhli, Ammann Rechtsanwälte AG, Löwenplatz 5, Postfach 1, 3303 Jegenstorf (Kopie Schreiben der Bauherrschaft zur Projektänderung vom 25. Oktober 2021)
- Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär, Papiermühlestrasse 17, Postfach, 3000 Bern 22 (inkl. Plansatz Projektänderung)
- Fachstelle Hindernisfreies Bauen Procap, Cäcilienstrasse 21, 3000 Bern (inkl. Plansatz Projektänderung)
- Denkmalpflege des Kantons Bern, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern (inkl. Plansatz Projektänderung)
- Matthias Affolter, Feueraufseher, Allmenhag 14, 2577 Finsterhennen (inkl. Plansatz Projektänderung)

Regierungsstatthalteramt Seeland

REGIERUNGSSTATTHALTERAMT * SEELAND *

Simon Emch
Rechtsanwalt

Mandatsführung: Simon Schnider
schnider@morandischnider.ch
www.morandischnider.ch

Morandi Schnider
Rechtsanwälte und Notare

DOPPEL

Einschreiben
Regierungsstatthalteramt Seeland
Amthaus, Stadtplatz 33
3270 Aarberg

Tobias Morandi*
Rechtsanwalt und Notar

Simon Schnider*
Rechtsanwalt und Notar

Seline Borner
Rechtsanwältin

Dr. Niklaus Studer*
Konsulent

RA eing. im Anwaltsregister
*unabhängige Notare

Datum 25. Oktober 2021
Fallnr. 24873
Betreff **2020-3800 / 11144 // Baubewilligungsvorhaben der Hermann Meyer AG, Siselen**
Parzelle Nr. 204, Siselen

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich beziehe mich in rubrizierter Sache auf den Augenschein vom 7. Juli 2021 resp. Ihre zugehörige Aktennotiz und nehme Bezug auf das Ergebnis, wonach Sie nach der Projektänderung wiederum von uns hören, damit das Verfahren seinen Fortgang nehmen kann.

In der Beilage überlasse ich Ihnen die angepassten Pläne.

Vorab sei die Bemerkung erlaubt, dass dem Baugesuch ein aufwändiges Workshopverfahren verausgegangen ist und hierbei insbesondere die denkmalschützerischen, ortsplanerischen sowie weitere gewichtige Interessen berücksichtigt wurden. Durch die Projektänderung wurde die in den Einsprachen angesprochenen Rügepunkte (vgl. sogleich) bereinigt:

A) Projektänderung

1) Unterschreitung Strassenabstand / Verkehrssicherheit

Der Strassenabstand des Gebäudes wurde im Rahmen der Projektänderung auf 1.5 m erhöht, da das Gebäude entsprechend gekürzt wurde. Des Weiteren wurde die Fläche entlang der Strasse auf der Südwestseite das Strassenniveau abgesenkt. Hierdurch ist nun einerseits insbesondere die jeweilige Sichtweite der Fahrzeuge unproblematisch: Dies wurde durch ein Experte geprüft und die entsprechenden Skizzen liegen der vorliegenden Eingabe ebenfalls bei. Andererseits können Kinder auf dem Schulweg nun den Autos besser ausweichen und müssen nicht «auf eine erhöhte Stützmauer flüchten». Letzteres wäre zwar aufgrund des jetzigen Strassenabstands ohnehin nicht mehr nötig, da die Fahrzeuge die Kinder aufgrund der Stellung des Gebäudes frühzeitig sehen.

2) Parkplätze / Sichtberme

Die Parkplätze wurden neu angeordnet. Durch die Anordnung der Parkplätze sind die Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt ab dem Baugrundstück eingehalten. Dies geht aus den beiliegenden Illustrationen hervor. Für die Parkplätze, welche sich nunmehr noch im Strassenabstand befinden wird (erneut) um eine Ausnahmebewilligung ersucht.

3) Kinderspielplatz

Aufgrund der Einsprachen hat die Bauherrschaft nun einen zweiten Spielplatz vorgesehen. Hierdurch wird einerseits die nötige Fläche eingehalten und andererseits wird eine weitere Fläche resp. eine Fläche für andere Spiele für die Kinder nutzbar.

4) Veloabstellplätze

Schliesslich wurden gewisse Parkplätze für Motorfahrzeuge gestrichen und durch einen Veloabstellplatz ersetzt.

5) Lichtraumprofil

Letztlich geht aus beiliegendem Plan hervor, dass das Lichtraumprofil eingehalten wird.

6) Angepasstes Baugesuchsformular

Die Kürzung des Gebäudes führt dazu, dass gewisse Angaben im Baugesuch nicht mehr korrekt sind. Es handelt sich hierbei beispielsweise um Angaben zum Gebäudevolumen oder dessen Dimensionen. Anbei erhalten Sie deshalb das angepasste Baugesuchsformular. Hieraus geht auch hervor, dass nun eine Wohnung weniger erstellt wird.

Die Ausnahmegesuche, insbesondere betreffend die Unterschreitung des Strassenabstands, werden aufrecht erhalten.

Hierzu seien folgende Bemerkungen erlaubt:

- Gebäude: Die Bauten stehen im Dorf sowie insbesondere auch an dieser Strasse regelmässig an oder nahe an der Parzellengrenze und somit klar näher an der Strasse als das vorliegende Bauvorhaben. Des Weiteren stand bereits früher ein Gebäude auf diesem Grundstück an dieser Stelle resp. gar noch näher an der Strasse. Schliesslich wurde bestätigt, dass die Verkehrssicherheit spätestens nach der Kürzung des Gebäudes nicht mehr tangiert wird.
- Stützmauer: Es gelten die erleichterten Voraussetzungen gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 81 Abs. 2 SG. Die Bauherrschaft hat ein genügendes Interesse an der Unterschreitung und dies dient an dieser Stelle der Verkehrssicherheit. Öffentliche Interessen werden, wie bereits aufgezeigt, nicht berührt. Nachbarliche Interessen werden ebenfalls nicht tangiert. Zudem besteht bereits ein Mäuerchen in einem gewissen Bereich. Aufgrund der Höhe des Mäuerchens wird zudem die Sichtweite der Autofahrer nicht eingeschränkt.
- Parkplatz: Erleichterte Voraussetzungen gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG iVm Art. 81 Abs. 2 SG. Die Bauherrschaft hat ein genügendes Interesse an der Unterschreitung und öffentliche Interessen werden, wie bereits aufgezeigt, nicht berührt. Nachbarliche Interessen werden ebenfalls nicht tangiert.

B) Zivilrechtliche Punkte

1) Zufahrten der Nachbarn

Die Bauherrschaft hat für resp. mit den direkten Nachbarn nach einer Lösung gesucht. Soweit eine einvernehmliche Lösung möglich war, sind Gespräche geführt und abgeschlossen worden. Weitere Zugeständnisse können nicht gemacht werden.

2) Weiteres

Die Bauherrschaft wird mit ausgewählten Nachbarn Gespräche führen, um die Erstellung von Rissprotokollen durch von ihr beauftragte Unternehmen zu koordinieren.

C) Einsprachen

1) Einsprachelegitimation

Die Legitimation ist von Amtes wegen zu prüfen. Folgende Bemerkungen seien zu berücksichtigen: Privatpersonen sind nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG zur Einsprache befugt, sofern und soweit sie durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Das Rechtsschutzinteresse ist gegeben, wenn die rechtliche oder tatsächliche Situation des Einsprechenden durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Vorausgesetzt wird – dies in Abgrenzung zur unzulässigen «Populareinsprache» – eine besondere Betroffenheit, eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache (sog. spezifische Beziehungsnähe, insbesondere in räumlicher Hinsicht. Erforderlich ist, dass die einsprechende Person persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als jedermann (beliebige Dritte oder die Allgemeinheit) berührt wird. Die Betroffenheit muss direkt (unmittelbar) sein und eine gewisse (beachtenswerte) Intensität erreichen. Ein bloss allgemeines Interesse an der Sache genügt nicht. Eine Gutheissung der Einsprache muss der einsprechenden Person einen praktischen Nutzen bringen, d.h. ihre tatsächliche oder rechtliche Situation beeinflussen können, indem das Bauvorhaben nicht oder nur nach Änderungen, die für die einsprechende Person vorteilhaft sind, realisiert werden kann.

In Anwendung dieser Grundsätze bejaht die Rechtsprechung die Einsprachebefugnis von Nachbarn ohne weiteres bis zu einer Entfernung von 100 m. Bei grösseren Distanzen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten von der einsprechenden Person mindestens glaubhaft gemacht werden. Bei (befürchteten) Immissionen ist erforderlich, dass die mögliche Störung mit grosser Wahrscheinlichkeit deutlich wahrnehmbar ist und objektiv als Nachteil empfunden werden kann.

Entsprechend ist insbesondere auf die Einsprachen von Yassin El Aalam und Dori und Willy Schwab nicht einzutreten

2) Kosten- und Entschädigungsfolgen

Die Gesuchstellerin trägt grundsätzlich die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Im Einspracheverfahren besteht jedoch kein Anspruch auf Parteikostenersatz.

D) Weiteres Vorgehen

Die Bauherrschaft ist der Ansicht, dass es sich vorliegend um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD handelt. Dies mitunter deshalb, weil das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt: Das Bauvorhaben wird redimensioniert, wobei die Erschliessung sowie der Standort und die Umgebungsgestaltung nicht wesentlich verändert werden. Das Bauvorhaben erhält keine neue Identität. So wurde beispielsweise eine Reduktion der Gebäudelänge von 40.20 m auf 37.70 m nicht als grundlegende Änderung betrachtet, sondern als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD anerkannt (vgl. kantonale Planungsgruppe Bern (KPG), Baubriefe, 6. Auflage, 2009, Faszikel 9). Des Weiteren kann auch die Anpassung des Baugesuchsformulars (für sich allein) nicht dazu führen, dass eine Projektänderung im Sinne von Art. 42 BewD verneint werden muss (Heidi Walther Zbinden, in KPG-Bulletin 1/2004, S. 4). Schliesslich sei an dieser Stelle die Bemerkung erlaubt, dass allenfalls betroffene Dritte (Nachbarn) bereits im Verfahren involviert sind und keine (zusätzlichen) öffentlichen Interessen berührt werden.

Die Leitbehörde wird hiermit höflich darum ersucht, nun über den weiteren Verfahrensablauf zu befinden (vgl. Art. 43 Abs. 2 BewD [Entgegennahme als Projektänderungen oder erneute Publikation]). Namens und auftrags der Bauherrschaft stelle ich folgende Rechtsbegehren:

1) Von den Projektänderungen sei Kenntnis zu nehmen und zu geben.

2) Die Einsprachen seien, soweit darauf einzutreten ist und sie durch die Nachträge und Projektänderungen gemäss Ziff. A, 1-6 hiervor nicht gegenstandslos geworden sind, abzuweisen und die nachgesuchte Baubewilligung sei zu erteilen

3) Die Rechtsverwahrungen seien im auszufällenden Bauentscheid vorzumerken.

4) Die Baupolizeibehörde sei anzuweisen, den Einsprechern Ledermann und Mundwiler den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist für ein Lastenausgleichsbegehren mitzuteilen.

5) Unter Kostenfolge.

Für Ihre geschätzten Bemühungen danken wir Ihnen bereits im Voraus vielmals und stehen bei Rückfragen jederzeit sowie sehr gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Simon Schnider, MLaw
Rechtsanwalt und Notar

neunfach

Beilage: - Unterlagen zu Projektänderungen

Kopie: - Klientschaft (nur per Mail)

Regierungsstatthalteramt
SEELAND
E 9. JULI 2021

Kathrin & Ueli Roth
Gässli 23

3232 Ins

Regierungsstatthalteramt Seeland
Amthaus
Stadtplatz 33
3270 Aarberg

Ins 07.07.2021

Umwandlung Einsprache in eine Rechtsverwahrung betreffend Bauprojekt Hinterdorf 10 Siselen

Gemäss heutiger Besprechung vor Ort möchten wir unsere Einsprache in eine Rechtsverwahrung umwandeln.

Vielen Dank für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Kathrin Roth

Ueli Roth