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

9. Dezember 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

Innert der mit Verfügung vom 5. November 2021 angesetzten Frist gingen drei Stellungnahmen der bisherigen Einsprechenden/Rechtsverwahrenden sowie vier Amts- und Fachberichte und die energietechnische Kontrolle der Energieberatung Seeland ein. Die Einsprechenden Jolanda und Michel Ledermann verzichteten aufgrund laufender Vergleichsverhandlungen mit Schreiben vom 8. Dezember 2021 auf eine Stellungnahme. Die weiteren Verfahrensbeteiligten liessen sich bis zum heutigen Datum nicht vernehmen.

Verfügung

1. Die zur Projektänderung eingegangenen Amts- und Fachberichte sowie die energietechnische Kontrolle gehen in Kopie an sämtliche Verfahrensbeteiligten.

2. Je eine Kopie der Stellungnahmen der Einsprechenden/Rechtsverwahrenden geht an die Baugesuchstellerin und die Gemeinde Siselen.

3. Allfälligen Bemerkungen zu den Amts- und Fachberichten bzw. die Baugesuchstellerin und die Gemeinde auch zu den Eingaben der Einsprechenden/Rechtsverwahrenden sind **bis am 12. Januar 2022** einzureichen.

4. Eröffnung (A-Post):

   - MS Morandi Schnider Rechtsanwälte, Rechtsanwalt Simon Schnider, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Gemeindeverwaltung Siselen, Käsereiweg 2, 2577 Siselen (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Yassin El Aalam, Brüelstrasse 1, 2577 Siselen (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Kathrin und Ueli Roth, Gässli 23, 3232 Ins (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Rosa Schwab, Hinterdorf 3, 2577 Siselen (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Dori und Willy Schwab, Brüelstrasse 1, 2577 Siselen (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Manuela Moser, Hinterdorf 5, 2577 Siselen (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Regina Larsson und Stefan Vogt, Galerie 25, Käsereiweg 1, 2577 Siselen (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Rechtsanwalt Christian Zuberbühler, lafranchi meyer, Steinerstrasse 34, Postfach 6, 3000 Bern 6 (inkl. vorgenannte Beilagen)
   - Rechtsanwalt Oliver Köhli, Ammann Rechtsanwälte AG, Löwenplatz 5, Postfach 1, 3303 Jegenstorf (inkl. vorgenannte Beilagen)

Regierungsstatthalteramt Seeland

REGIERUNGSSTATTHALTERAMT * SEELAND *

Simon Emch
Rechtsanwalt

Regierungsstatthalteramt
- 9. DEZ. 2021

AMMANN RECHTSANWÄLTE®
ADVOKATUR STEUERPRAXIS NOTARIAT

Einschreiben (R)
Regierungsstatthalteramt
Seeland
Herr Simon Emch
Amthaus
Stadtplatz 33
3270 Aarberg

Mathias Ammann
Rechtsanwalt / dipl. Steuerexperte

Oliver Köhli
Rechtsanwalt / LL.M.

Joël Rupp
Rechtsanwalt

Mitglieder BAV / SAV
eingetragen im Anwaltsregister

In Kooperation mit:

NOTARIAT BLANK
Andreas Blank
Notar, eingetragen im
Notariatsregister Kanton Bern

Jegenstorf, 8. Dezember 2021
OK/nm

2020-3800: Neubau MFH, Hinterdorf 10, Parzelle Gbbl.-Nr. 204

Sehr geehrter Herr Kollege

In randvermerkter Sache beziehe ich mich namens meiner Mandantschaft auf Ihre Verfügung vom 5. November 2021 bzgl. Projektänderung.

Auf Grund von laufenden Vergleichsverhandlungen mit der Bauherrschaft wird auf eine Stellungnahme verzichtet. An der eingereichten Einsprache (inkl. Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren) wird derzeit festgehalten, ein allfälliger Rückzug würde umgehend kommuniziert.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Oliver Köhli

Kopie z.K. an Mandantschaft und RA Simon Schnider, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Regierungsstatthalteramt
SEELAND
- 7. DEZ. 2021

Manuela Moser
Hinterdorf 5
2577 Siselen

5. Dezember 2021

EINSCHREIBEN

Regierungsstatthalterin Seeland
Frau Franziska Steck
Amthaus
Stadtplatz 33

3270 Aarberg

Betreff: Neuauflage «Neubau Mehrfamilienhaus, Hinterdorf 10, 2577 Siselen

Sehr geehrte Frau Regierungsstatthalterin, sehr geehrte Frau Steck

Gestützt auf die Baupublikation und der ausgesteckten Profile erhebe ich innert Frist Einspruch gegen das neu aufgelegte Bauvorhaben im Hinterdorf 10 in 2577 Siselen wie folgt.

Die Abgrenzung des Grundstückes durch eine Stützmauer 50 cm vom Strassenrand ist ein neuer Sachverhalt und auch eine erhebliche Änderung gegenüber dem ursprünglichen Projekt und bedingt meines Erachtens somit eine erneute öffentliche Publikation.

Die Forderung das Gebäude min. 1,5 m von der Strasse zu entfernen, wurde laut den neuen Plänen erfüllt. Jedoch widerspricht die geplante Stützmauer gänzlich den erforderlichen Sicherheitsansprüchen von Schulkindern und Fussgängern. Grund ist, dass im Bereich der Kurve aus Sicherheitsgründen eine freie Zone von min. 1,5 m (was so dem Ergebnis der letzten Besprechung mit dem Bauherrn und der Gemeinde Sieselen entspricht) freizuhalten ist. Wird nun neu eine Stützmauer entsprechend den Plänen gebaut, besteht wiederum kein Platz zum Ausweichen für Schulkinder und Fussgänger.

Weiter ist die Anzahl der geplanten Parkplätze meines Erachtens zu gering im Verhältnis zu den geplanten Wohneinheiten: Aus den Plänen ist ersichtlich, dass 7 Parklätze für 5 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Das entspricht 1,4 Parkplätzen pro Wohneinheit. Für einen Ort wie Siselen der über keinerlei Infrastruktur verfügt ist dies schlicht ungenügend. Realistisch verfügen in Siselen Berufstätige Familien über mindestens 2 Autos. Schliesslich fehlen laut den Plänen auch Besucherparkplätze, was mit Blick auf die schlechte Erreichbarkeit von Siselen mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem nicht vorhanden sein von öffentlichen Parkplätzen in der näheren Umgebung wohl zu wildem parkieren und entsprechender Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen wird.

Bei Verhandlungen werden meine Interessen durch Herrn Kurt Egli, Hinterdorf 5, in 2577 Siselen vertreten.

Freundlichen Grüsse

Manuela Moser

Regierungsstatthalteramt
SEELAND
E - 7. DEZ. 2021

Kathrin & Ueli Roth
Gässli 23

3232 Ins

Regierungsstatthalteramt Seeland
Amthaus
Stadtplatz 33
3270 Aarberg

Ins 29.11.2021

Rechtsverwahrung bezüglich Bauvorhaben und Wegrecht Siselen Parzelle 204

An der gemeinsamen Begehung vom 07. Juli 2021 wurde angekündigt, dass eine gemeinsame Lösung für unsere Garageneinfahrt gesucht und bestimmt auch gefunden werde. Man werde von Seiten Architekturbüro mit uns Kontakt aufnehmen. Dies ist leider nicht geschehen. Stattdessen haben wir sehr überrascht dem Brief von Herr Schnider von Morandi Schnider entnommen, dass keine Lösung gefunden werden kann.

Wir möchten deshalb noch einmal darauf hinweisen, dass uns die Gemeinde mit der Baubewilligung „Einbau Fenster und Tor Schopf" für das Gebäude Hinterdorf 4a ein Garagentor bewilligt hat. Hierbei waren sowohl wir als auch die Gemeinde der Meinung, dass das Wegrecht auf den Parzellen 252 und 204 gegenseitig ist.
Bei der Planung vom Neubau wurde von Seiten Gemeinde und Projektverfasser festgestellt, dass auf Parzelle 204 für die Parzelle 252 kein Wegrecht, sondern nur eine Last besteht. Somit ist die Garage für uns nicht mehr erreichbar.

Wir beantragen ein Zufahrtsrecht zur Garage im Gebäude 4a über die Parzelle 204 zu erhalten. Von welcher Seite der Zugang zum Schopftor gewährt wird, spielt uns keine Rolle. Gemäss der aktuellen Projektfassung ist ein Zugang von Norden her einfacher zu realisieren.

Die Gemeinde beansprucht mit der Gemeindestrasse das Grundstück 252 entlang des Gebäudes. Eine Regelung dieser Nutzung existiert nicht. Uns ist es ein Anliegen auch diesen Punkt zu klären. Hierfür wären wir um eine Kontaktaufnahme von Seiten Gemeinde dankbar.

Da die Parzelle, welche bebaut werden soll, noch der Gemeinde gehört, möchten wir diese Punkte vor Erteilung der Baubewilligung klären.

Freundliche Grüsse

Kathrin Roth

Ueli Roth

lafranchi
meyer

Anwälte Attorneys at Law
Patrick Lafranchi
Werner Meyer
Reto Allemann
Christian Zuberbühler
Pascal Tschan
Silvano Baumberger
Bettina Aebi

Steinerstrasse 34 Postfach 6
3000 Bern 6
T +41 31 352 87 87
F +41 31 351 48 31

Zieglerstrasse 7 Postfach 1321
4901 Langenthal
T +41 62 916 10 77
F +41 62 916 10 71

kontakt@lafranchi-meyer.ch
www.lafranchi-meyer.ch
Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Bern

Einschreiben
Regierungsstatthalteramt Seeland
z.Hd. Herrn Rechtsanwalt Emch
Amtshaus
Stadtplatz 33
3270 Aarberg

Bern, 30. November 2021 CZ/cwi

STELLUNGNAHME

Verfahren betr. Baugesuch Neubau eines Mehrfamilienhauses Hinterdorf (Nr. 20/2000)
eBau Nummer: 2020 3800

Sehr geehrter Herr Emch

In obenerwähnter Angelegenheit beziehe ich mich auf Ihre Verfügung vom 5. November 2021. Namens und auftrags meines Klienten nehme ich hiermit fristgerecht zur Projektänderung der Baugesuchstellerin, eingereicht am 26. Oktober 2021, wie folgt Stellung:

A. Rechtsbegehren

1. An den Rechtsbegehren inkl. Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren der Einsprache vom 19. März 2021 (nachfolgend: **Einsprache**) wird vollumfänglich festgehalten.

   - unter Kosten- und Entschädigungsfolge -

B. Vorbemerkung

1 Grundsätzlich ist es erfreulich, dass die Baugesuchstellerin eingesehen hat, dass das Bauprojekt in der ursprünglichen Version nicht bewilligungsfähig war und deshalb eine Projektänderung vorgenommen hat. Bei der Projektänderung wurden jedoch zentrale Problemfelder (u.a. mehrere grosse Strassenabstandsunterschreitungen und Nichteinhalten der verlangten Fläche und Ausgestaltung des Kinderspielplatzes) nicht behoben. So schreibt die Baugesuchstellerin selber, dass mit der Projektveränderung «(…) *die Erschliessung sowie der Standort und die Umgebungsgestaltung nicht wesentlich verändert werden.*» Das Baugesuch-Nr. 20/2020 erweist sich deshalb nach wie vor, soweit darauf eingetreten wird, nicht als bewilligungsfähig; es ist daher der Bauabschlag zu erteilen.

C. Unterschreitung des Strassenabstandes durch die Setzung des Gebäudes

2 Die Baugesuchstellerin bringt vor, dass durch den Strassenabstand von 1,50 m und der Terrainabsenkung an der Südwestseite die Sichtweite der Fahrzeuge nun unproblematisch sei und die Kinder vor den Autos nicht mehr auf eine erhöhte Stützmauer zu flüchten hätten. Dem ist nicht so: Der Strassenabstand wird weiterhin massiv, und zwar um 2.10 m an der Ecke und um 0.65 m an der gesamten Südwestfassade, unterschritten. Die Voraussetzungen nach Art. 81 Abs. 1 SG für diese massive Unterschreitung sind klar nicht erfüllt.

3 Die Baugesuchstellerin argumentiert, dass die Bauten in Siselen und im Hinterdorf näher an der Strasse stünden; so auch ein Gebäude, welches früher auf dem betreffenden Grundstück stand. Die Baugesuchstellerin verkennt jedoch, dass weder die Strassenabstandsunterschreitung durch ein Vorprojekt noch die behauptete Unterschreitung durch andere Bauten als besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG gelten können. (Auch) die aktenkundige Entstehungsgeschichte des Bauprojekts zeigt klar, dass der Grund für die Unterschreitung die maximale gewinnbringende Nutzung des Grundstückes ist (siehe dazu bereits RN 8-10 der Einsprache). Dies stellt gemäss ständiger Rechtsprechung keinen Ausnahmegrund dar (vgl. BVR 2015 S. 425 E. 5.7; VGE 2016/103 v. 11.10.2016 E. 4.3).

4 Auch mit der Redimensionierung des Gebäudes sprechen die öffentlichen Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit und die Sicherheit der Kindergarten- und Schulkinder, weiterhin gegen eine Ausnahmebewilligung. Bereits ohne sichteinschränkendes Gebäude stellt die Kurve eine Gefahr dar, was sich exemplarisch am Verkehrsunfall vom 26. August 2021 zeigt, als sich eine Frontalkollision zweier ortserfahrener Verkehrsteilnehmer mit grossem Sachschaden just an dieser neuralgischen Stelle ereignete. Die Unterschreitung des Strassenabstandes verringert die Sicht nochmals einschneidend: Autofahrer, die von Juchen kommen, sehen ein entgegenkommendes Auto erst kurz vor der Kurve und den geplanten Kinderspielplatz sogar erst in der Kurve (vgl. **Beilage 12**). Auch für die Kindergarten- und Schulkinder besteht die Gefahr weiterhin (vgl. RN 13ff. der Einsprache). Diese wird nicht dadurch behoben, dass sich eine Gruppe von Kindern nun nicht mehr auf 'eine erhöhte Stützmauer', sondern auf die abgesenkte Fläche zwischen der Strasse und der Südwestseite mit einer Breite von (nur) 2,95 m flüchten kann. Für die nachbarlichen Interessen wird auf RN 15 der Einsprache verwiesen.

5 Weder die Voraussetzung der 'besonderen Verhältnisse' noch der 'fehlenden Beeinträchtigung von öffentlichen und wesentlichen nachbarlichen Interessen' ist nicht erfüllt; die angebegehrte Ausnahmebewilligung ist daher nicht zu erteilen.

Beweismittel:
- Sämtliche Akten im Baubewilligungsverfahren
- Plan Nr. 3.12 Sichtberme 1 der Projektänderung — Beilage 12
- Email des Rechtsanwalts der Baugesuchstellerin vom 23. Juli 2021 — bei den Akten
- Expertise der Hinterdorfstrasse betr. Kreuzung von Fahrzeugen — anzuordnen
- Die nachfolgend genannten Beweismittel
- Die Nennung und Nachreichung weiterer Beweismittel bleiben vorbehalten

D. Parkplätze

6 Die Baugesuchstellerin verweist für das Ausnahmegesuch für die sich weiterhin im Strassenabstand befindenden Parkplätze auf die bereits gemachten Ausführungen. Im Ausnahmegesuch wird die Unterschreitung mit der ortstypischen parallelen Anordnung der Parkplätze begründet (vgl. **Beilage 4**). Mit der Projektänderung sind die Parkplätze, insbesondere Parkplatz Nr. 1, für welchen eine Ausnahmebewilligung notwendig ist, jedoch nicht mehr parallel ausgerichtet (vgl. **Beilage 13**). Betreffend die Verkehrssicherheit und die Sicherheit der Kindergarten- und Schulkinder, welche gegen die Ausnahmebewilligung sprechen, wird auf RN 21 der Einsprache verwiesen. Zudem verhindert die geplante Linde den herausfahrenden Autofahrern die Sicht auf den direkt dahinterliegenden, bewegungsintensiven Kinderspielplatz (vgl. **Beilage 14**). Auf den Besucherparkplatz Nr. 7, für welchen auch ein Ausnahmegesuch gestellt werden müsste, wird nicht einmal Bezug genommen (vgl. **Beilage 4, 13**). Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes bei den Parkplätzen verbietet sich daher.

7 Die eingereichten Unterlagen enthalten zudem sich widersprechende Angaben: Gemäss Beilage 14 führt die Aus- und Zufahrt auch zur unbewohnten An- und Nebenbaute des Gebäudes Nr. 8. Beilage 15 sieht demgegenüber vor, dass zwischen dem Parkplatz Nr. 6 und dem Neubau Stauden gepflanzt werden, was eine Zufahrt zum Gebäude Nr. 8 verunmöglichen würde. Der Einsprecher ist aufgrund dieser sich widersprechenden Ausführungen nicht in der Lage, sich in Bezug auf die Parkplätze ein abschliessendes Bild zu machen (vgl. BVR 2005 S. 156 E. 3.4; ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N8a zu Art. 35-35c).

Beweismittel:

– Sämtliche Akten im Baubewilligungsverfahren	
– Ausnahmegesuch zu Art. 80 SG	Beilage 4
– Plan vom 8. September 2021 der Projektänderung	Beilage 13
– Plan Nr. 3.2 Umgebungsplan mit Schleppkurven der Projektänderung	Beilage 14
– Plan Sichtverhältnisse der Projektänderung	Beilage 15
– Die bisher und nachfolgend genannten Beweismittel	
– Die Nennung und Nachreichung weiterer Beweismittel bleiben vorbehalten	

E. Kinderspielplätze

8 Die Baugesuchstellerin bringt vor, dass mit dem zweiten Spielplatz die nötige Fläche eingehalten und eine Fläche für andere Spiele nutzbar sei. Dies ist unzutreffend:

9 Gemäss dem neu eingereichten Baugesuch Nr. 20/2020 beträgt die BGF Wohnungen 645,3 m². Da alle Wohnungen Familienwohnungen sind (vgl. Art. 43 Abs. 3 BauV), hat die Fläche der Kinderspielplätze mindestens 96,8 m² zu betragen. Auch in der Projektänderung werden (wiederum) widersprüchliche Angaben zur Fläche der Kinderspielplätze gemacht: Gemäss den «Allgemeinen Angaben» beträgt die Fläche 92,73 m², gemäss dem Plan Sichtverhältnisse 85,55 m² (vgl. **Beilage 15**). Mit beiden Angaben ist die Mindestfläche des Kinderspielplatzes nicht eingehalten.

10 Entgegen den Ausführungen der Baugesuchstellerin sah bereits das ursprüngliche Baugesuch zwei Spielplätze vor (vgl. **Beilage 9**). Auch die Anordnung bzw. Ausgestaltung der Spielplätze wurde nicht geändert. So liegt der Spielplatz für die bewegungsintensiven

Spiele weiterhin direkt an der Strasse, der Abstand zwischen der Strasse und Kinderspielplatz beträgt lediglich 1.5 m und die Kinderspielplätze sind ohne korrekte Verbindung aufgeteilt (vgl. **Beilage 15;** RN 27 der Einsprache).

11 Weder die Fläche bzw. Grösse noch die Vorgaben für die Ausgestaltung des Kinderspielplatzes sind eingehalten. Das Bauvorhaben erweist sich daher auch aus diesem Grund (nach wie vor) als nicht bewilligungsfähig.

Beweismittel:
- Sämtliche Akten im Baubewilligungsverfahren
- Baugesuch Nr. 20/2020 der Projektänderung — bei den Akten
- Plan Nr. 3.2 Umgebungsplan zum Baugesuch (Baukontroll-Nr. 20/2020) — Beilage 9
- Plan Sichtverhältnisse der Projektänderung — Beilage 15
- Die bisher und nachfolgend genannten Beweismittel
- Die Nennung und Nachreichung weiterer Beweismittel bleiben vorbehalten

F. Unterschreiten des Strassenabstandes durch das Mäuerchen

12 Die Baugesuchstellerin argumentiert pauschal, dass ein genügendes Interesse vorläge und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen tangiert seien.

13 Wie bereits in RN 22f der Einsprache dargelegt, besteht kein Interesse, welches eine Unterschreitung von 3,10 m² rechtfertigen könnte. Auch ist die in der aktenkundigen E-Mail des Rechtsvertreters der Baugesuchstellerin aufgestellte Behauptung, das Mäuerchen diene der Verkehrssicherheit, unzutreffend. Das Mäuerchen befindet sich am Ende des Kinderspielplatzes, womit das Risiko besteht, dass ein Kind bei den bewegungsintensiven Spiel auf die Strasse fällt. Weiter sehen Autofahrer, die von Juchen kommen, ein bei dem Stützmauer liegendes Spielzeug, bspw. einen Ball, aufgrund der verdeckten Sicht durch das Mäuerchen erst, wenn sie die Kurve verlassen haben. Für die massive Unterschreitung des Strassenabstandes sind die Kriterien nicht erfüllt, weshalb die Ausnahmebewilligung nicht zu erteilen ist.

Beweismittel:
- Sämtliche Akten im Baubewilligungsverfahren
- Expertise der Hinterdorfstrasse betr. Kreuzung von Fahrzeugen — anzuordnen
- Die bisher genannten Beweismittel
- Die Nennung und Nachreichung weiterer Beweismittel bleiben vorbehalten

lafranchi
meyer

Damit ist das eingangs gestellte bzw. bestätigte Rechtsbegehren hinreichend und ergänzend zur Einsprache vom 19. März 2021 ausreichend begründet und es wird höflich um Gutheissung ersucht.

Freundliche Grüsse

Christian Zuberbühler, Rechtsanwalt LL.M.

Im Doppel

Beilagen:
– gemäss beiliegendem Beweismittelverzeichnis (im Doppel)

Kopie an:
– Klient (ohne Beilagen)