

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2006/132

Bern, 4. Juni 2007

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und



Bauherrengemeinschaft C. _____, bestehend aus:

1. Herrn D. _____

2. E. _____ AG

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher F. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, Industriestrasse 2,
3602 Thun

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 25. Juli 2006
(Nr. 942/0065-2006; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte im September 2005 bei der Stadt Thun ein Baugesuch für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit einer offenen Autoeinstellhalle auf der Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. G._____ ein. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 sowie im Perimeter des Ortsbildgebiets O IV „Bächimatt“. Der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun (FBA) lehnte das Projekt vorerst mit der Begründung ab, es entspreche nicht der vorherrschenden Typologie des Quartiers und den Strukturmerkmalen des Ortsbildgebietes.

2. Darauf reichte die Beschwerdegegnerin dem FBA ein überarbeitetes Projekt zur Begutachtung ein. Dieser kam am 25. Januar 2006 zum Schluss, dass Volumetrie und Körnung des Projekts der heute vorherrschenden Bebauung des Ortsbildgebietes entsprechen würden, die Abstände genügend seien und das Projekt daher grundsätzlich bewilligungsfähig sei. Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. März 2006 bei der Stadt Thun ein neues Baugesuch ein. Gegen dieses Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Die Stadt Thun erteilte mit Gesamtbauentscheid vom 25. Juli 2006 die Baubewilligung.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. August 2006 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Der Beschwerdeführer beantragt, dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei es zur Verbesserung und/oder Ergänzung bzw. Projektänderung zurückzuweisen und mit Auflagen zu versehen.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einen Fachbericht ein. Danach führte es im Beisein der Parteien und in Anwesenheit der OLK einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Beteiligten erhielten die

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht der OLK sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Die BVE prüft die Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen. Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer ist als unterlegener Einsprecher durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Beeinträchtigung schützenswerter Baudenkmäler in der Umgebung der Bauparzelle

a) Die Bauparzelle Thun Grundbuchblatt Nr. G._____ liegt in der Umgebung von zwei schützenswerten Baudenkmälern im Sinn von Art. 10a BauG. Unmittelbar an die Südseite der Bauparzelle angrenzend befindet sich die Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. H._____ mit dem schützenswerten Bauernhaus. Im Norden auf der übernächsten

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. I. _____ befindet sich die ebenfalls schützenswerte Villa.

Baudenkmäler im Sinne von Art. 10a Abs. 1 BauG sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). Zu diesem Zweck können soweit nötig auch Baubeschränkungen oder der Bauabschlag verfügt werden (Art. 10b Abs. 4 BauG). Der Schutz eines Baudenkmals beschränkt sich nicht nur auf das Objekt selber, sondern erstreckt sich auch auf dessen Umgebung: schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Bauprojekte in der Nachbarschaft von Baudenkmalen müssen also weitergehende Einschränkungen in Kauf nehmen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung ab. Unter Umständen darf auch die zonengemässe bauliche Nutzung nicht voll ausgeschöpft werden.⁴ Bei diesen Vorschriften zum besonderen Landschaftsschutz (Art. 10 ff. BauG) handelt es sich um kantonale Regeln. In diesem Zusammenhang spielt die Gemeindeautonomie - anders als bei den kommunalen Zonen- und Ästhetikbestimmungen (siehe nachfolgende Erwägung 3) - keine Rolle.

b) Der Beschwerdeführer (und Eigentümer des Bauernhauses) ist der Auffassung, das Bauprojekt nehme nicht genügend Rücksicht auf das schützenswerte Bauernhaus. Durch den Aufbau von Attikawohnungen entstehe gegenüber dem Bauernhaus faktisch ein dreigeschossiger Fassadenteil. Das schützenswerte Bauernhaus müsse besser freigestellt werden. Dies könne nur mit einer Rückversetzung zumindest des südöstlichen Baukörpers erreicht werden. Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, sie habe sich bei Form und Standort der beiden Neubauten an den Nachbarkuben orientiert. Zudem habe sie den Geländeverlauf berücksichtigt.

c) Die OLK kommt in ihrem Bericht vom 14. November 2006 zum Schluss, dass die Realisierung des vorgesehenen Projekts keine wesentliche Beeinträchtigung für die schützenswerte Villa darstelle. Sie führt jedoch aus, dass das Bauprojekt das Schutzobjekt

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Auflage, Band I, Bern 2007, Art. 10a-f N. 7

Bauernhaus stark beeinträchtigt. Zwar sei die Aufteilung des Raumprogramms in zwei Baukörper begrüssenswert. Dadurch werde der vorherrschenden morphologischen Struktur Rechnung getragen. Ausserdem erscheine der grosse Baukörper, obwohl er über maximale Abmessungen im Gebiet verfüge, angesichts der grossen Abstände zur Hauptstrasse wie aber auch zu den schützenswerten Objekten als vertretbar. Die Anordnung des vorgesehenen Längsbau reagiere aber zu wenig auf seinen empfindlichen Standort in der direkten Nachbarschaft zum Bauernhaus. Das Ausdrehen des kleinen Baukörpers in eine parallele Lage zum Bauernhaus führe zu einem unverständlichen Bezug des Baukörpers zum Schutzobjekt. Ausserdem seien für die Realisierung des Längsbau Abgrabungen bis zu 3.75 m sowie der Bau einer Hangbefestigungsmauer nötig. Angesichts dieser Umstände sowie unter Berücksichtigung des geringen Abstandes zwischen den Gebäuden, würde das Bauvorhaben in dieser Ausgestaltung zu einem unharmonischen Übergang zum Schutzobjekt führen. Der Aufbau der Attika werde in der vorgesehenen Art und Weise auf der Längsfassade als zusätzliches Vollgeschoss empfunden.

d) Die BVE hat sich anlässlich des Augenscheins selber einen Eindruck verschafft und den Bericht der OLK vor Ort erläutern lassen. Die umsichtigen und differenzierten Ausführungen der OLK überzeugen die BVE. Durch das Attikageschoss, welches den Längsbau als dreigeschossiges Gebäude erscheinen lässt, sowie durch den geringen Gebäudeabstand erscheint der Längsbau vom Bauernhaus aus gesehen als wuchtig und erdrückend. Die geplanten Abgrabungen stellen zudem einen unglücklichen Übergang zur Nachbarparzelle mit dem Schutzobjekt dar. Auch der FBA war anlässlich des Augenscheins über das Ausmass der Abgrabungen erstaunt. Der vorgesehene Längsbau stellt eine Beeinträchtigung im Sinn von Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG des schützenswerten Bauernhauses dar. Dem Bauprojekt ist der Bauabschlag zu erteilen.

3. Einhaltung der kommunalen Zonen- und Ästhetikbestimmungen

a) Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W2 und im Perimeter des Ortsbildgebiets OIV. Die Ortsbildgebiete sind Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete im Sinn von Art. 31 BR⁵ und Schutzgebiete im Sinn von Art. 86 BauG (Art. 31 Abs. 1 BR). In den Erhaltungs- und

⁵ Baureglement der Stadt Thun vom 2. Juni 2002 (BR), genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 24. Juli 2003 und 27. August 2003, in Kraft gesetzt am 1. November 2003

Entwicklungsgebieten im Sinn von Art. 31 BR ist an Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrundliegenden Bauzone die vorherrschende bestehende Bebauung begleitend (Art. 31 Abs. 2 BR). Die baupolizeilichen Masse von Art. 21 BR stehen denn auch unter dem Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen und Gebiete und kommen in Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten im Sinn von Art. 31 BR nicht zur Anwendung. Die Ortsbildgebiete O werden in Art. 33 BR in folgender Weise geregelt:

¹ Die Ortsbildgebiete umfassen jene Gebiete ausserhalb der Altstadt, die aus historischen, städtebaulichen oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild der Stadt bedeutungsvoll sind. Ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt.

² Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Ortsbildgebiete werden in Anhang 4 Ziffer 4.2 aufgelistet.

Die prägenden Elemente und Merkmale des Ortsbildgebiets O IV „Bächimatt“ sind im Anhang 4 Ziffer 4.2 wie folgt umschrieben:

Das Ortsbildgebiet O IV „Bächimatt“ umfasst den ehemaligen Landsitz „Bächimatt“ und das gleichnamige Villenquartier ausserhalb der Hofstetten im ebenen Gebiet zwischen Hangfuss und rechtem Aareufer; es wird im Wesentlichen geprägt durch:

- die Lage an der Aare und die vorgelagerte Uferpromenade,
- zweigeschossige Villen im Berner Landhausstil,
- grosse Gärten mit bedeutendem Baumbestand.

Daneben ist auch in den Ortsbildgebieten die allgemeine Gestaltungsvorschrift von Art. 5 Abs. 1 BR zu beachten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin schliessen die Spezialvorschriften für das Ortsbildgebiet O IV „Bächimatt“ die Anwendung der allgemeinen Gestaltungsvorschrift von Art. 5 Abs. 1 BR nicht aus. Insbesondere bei der Auslegung des Begriffs „gute Gesamtwirkung“ im Sinn von Art. 33 Abs. 1 Satz 2 BR kann auf die entsprechende Ausgestaltung des Begriff in Art. 5 Abs. 1 BR abgestellt werden. Art. 5 Abs. 1 BR lautet wie folgt:

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts-, und Landschaftsbildes,
- die Eigenheiten des Quartiers,

- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- die Gewährleistung der Sicherheit im öffentlichen Raum.

b) Die Stadt Thun hat diese Normen im Rahmen der ihr aufgrund von Art. 65 Abs. 1 BauG zustehenden Autonomie erlassen. Die Autonomie der Gemeinde beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung. Insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die kantonalen Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.⁶

c) Der FBA ist die gemeindeinterne Fachbehörde für Baugestaltung. Er hat sich während des Baubewilligungsverfahrens eingehend mit dem Bauprojekt auseinandergesetzt und anlässlich des Augenscheins seinen Standpunkt dargelegt. Der FBA weist darauf hin, dass das Projekt mit der Schrägstellung des Längsbau auf den Hangverlauf regiere. Dadurch werde der natürliche Verlauf des Hangs durch das schmale Gebäude sanft aufgenommen. Das Projekt erscheine jetzt weicher, weniger linear und weniger monumental. Durch die Aufteilung des Bauvorhabens in zwei Gebäude entstehe eine gefällige Hofsituation. Die Attikawohnung auf dem Längsbau sei zurückversetzt worden. Dadurch sei der Längsbau als zwei- und nicht als dreigeschossiges Gebäude lesbar. Der FBA habe die Abgrabungen im Gelände anhand von Plänen und Modellen

⁶ BVR 2002 S. 68; mit Hinweisen; VGE 21806 vom 27. Mai 2004.

ohne Höhenkurven beurteilt und als erträglich befunden. Die im Gelände selber sichtbare Abgrabung erschrecke jetzt ein wenig.

d) Die OLK hat in ihrem Bericht vom 14. November 2006 zum Projekt Stellung genommen und den Bericht am Augenschein erläutert. Auch die OLK anerkennt grundsätzlich die Aufteilung des Raumprogramms in zwei Baukörper und den dadurch entstehenden Innenhof. Dennoch kommt sie zum Schluss, dass das Bauvorhaben die gute Gesamtwirkung beeinträchtigt. Das vorgesehene Projekt reagiere weniger auf die gebaute Umgebung und den umliegenden Kontext, als vielmehr auf die vorherrschenden Rahmenbedingungen wie Parzellengeometrie, Besonnung und Lärmsituation. Die OLK bemängelt die Stellung des Längsbau, welcher durch sein Ausdrehen entlang der südlichen Parzellengrenze in einer übergeordneten Betrachtungsweise unverständlich erscheine. Um eine gute Gesamtwirkung zu erzeugen, müsste der Längsbau in orthogonalem Bezug zur Hofstettenstrasse stehen. In der Gestaltung des Überganges der Bebauung zur südlichen Nachbarparzelle Nr. H. _____ weise das Projekt gravierende Mängel auf. Die vorgesehenen Abgrabungen und Hangbefestigungsmauern schränken den natürlichen Übergang von Fläche zu Hang ein. Dies entspreche nicht den Eigenheiten des Quartiers. Dadurch könne kein harmonischer Übergang im Aussenraum erzeugt werden. Zwischen Längsbau und benachbartem Bauernhaus entstehe durch die parallele Stellung ein Zwischenraum, der mit Kunstbauten verstellt sei und die vorgefundenen Aussenraumqualitäten nicht aufweise. Die Anordnung der besonnten Längsfront des schmalen Baukörpers und die Abmessungen des kleinen Grenzabstandes gegenüber der südlich angrenzenden Parzelle überzeuge nicht. Das Attikageschoss sei ortsfremd, die Attika erscheine als zusätzliches Vollgeschoss. Die Gebäude würden nicht als zeitgemässe Neuinterpretation eines Villenbaus gelesen.

e) Die Beurteilungen des FBA und der OLK decken sich teilweise. Beide Fachbehörden anerkennen die Aufteilung in zwei Baukörper und den dadurch entstehenden Innenhof. Die OLK hat die anwendbaren Kriterien aber umfassender geprüft und kommt gestützt darauf zu einem negativen Ergebnis. Der FBA hat sich bei seiner Beurteilung vor allem auf die Gestaltung des Bauprojekts an sich und dessen unmittelbare Umgebung konzentriert und das Vorhaben zu engräumig betrachtet. Die BVE geht jedoch - in Übereinstimmung mit der OLK - davon aus, dass die gute Gesamtwirkung eine Bezugnahme auf die gesamte Umgebung und nicht nur auf einzelne Objekte in der unmittelbaren Nachbarschaft verlangt. Die Ausführungen der OLK überzeugen auch in diesem Zusammenhang die BVE. Standort

und Stellung der geplanten Bauten tragen der geforderten guten Gesamtwirkung und der vorherrschenden bestehenden Bebauung zu wenig Rechnung. Die Schrägstellung des Längsbaus ist verglichen mit dem gesamten Ortsbildgebiet O IV „Bächimatt“ untypisch. Der Einwand der Beschwerdegegnerin und des FBA, die Schrägstellung nehme Bezug auf den Hangverlauf und orientiere sich an der Situierung der Nachbarbauten, überzeugt nicht. Vielmehr sind die vorgesehenen Gebäude nach der Hofstettenstrasse auszurichten - wie die übrigen Gebäude im Quartier. Betreffend Ausrichtung ist die übergeordnete ortsbauliche Analyse massgebend und nicht das schräggestellte Bauernhaus. Diesbezüglich bildet das Bauernhaus eine Ausnahme, welche nicht zum Nennwert genommen werden kann. Der FBA erachtet die Abstände als „genügend“, während laut OLK die Abmessungen des kleinen Grenzabstandes gegenüber der südlich angrenzenden Parzelle nicht überzeugen. Im Ortsbildgebiet O IV „Bächimatt“ kommen die baupolizeilichen Masse von Art. 21 BR nicht zur Anwendung. An deren Stelle ist auf die vorherrschende bestehende Bebauung abzustellen (Art. 31 Abs. 2 BR). Auch diesbezüglich kann sich die BVE der Beurteilung der OLK anschliessen. Höhe und südlicher Grenzabstand des Längsbaus respektieren die vorherrschende bestehende Bebauung zu wenig und erfüllen die Voraussetzungen von Art. 31 Abs. 2 BR nicht. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden bestehenden Bebauung des Quartiers sind auch die tiefen Abgrabungen und der Eingriff in die Hangstruktur problematisch, was anlässlich des Augenscheins auch vom FBA bestätigt wurde. Der vorgesehene Attikaaufbau des Längsbaus erscheint ortsfremd und passt nicht zu den bestehenden, zweigeschossigen Häusern. Der gelungene Neubau auf Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. J._____ und der Fachbericht der OLK machen deutlich, dass durchaus eine zeitgemässe Auslegung der kommunalen Gestaltungsvorschriften möglich ist. Aber auch unter Berücksichtigung einer solchen Auslegung kommt die BVE zum Schluss, dass das vorliegende Bauprojekt keine gute Gesamtwirkung mit der vorherrschenden bestehenden Bebauung des Quartiers erzielt und die Auslegung der Stadt Thun beziehungsweise des FBA rechtlich nicht vertretbar ist. Auch aus diesen Gründen ist dem Bauprojekt der Bauabschlag zu erteilen.

4. Kosten

a) Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG⁷ sind die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerin hat daher die

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

Verfahrenskosten für vorliegenden Beschwerdeentscheid zu tragen. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'900.- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁸). Darin enthalten sind die Kosten für den Bericht der OLK vom 14. November 2006 gemäss Schreiben vom 24. November 2006 (Fr. 1'500.-). Zusätzliche Gebühren werden erhoben für den Augenschein vom 14. Februar 2007 (Fr. 400.-) sowie die Teilnahme der OLK am Augenschein vom 14. Februar 2007 (Fr. 412.-, gemäss Schreiben vom 27. Februar 2007). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 3'712.-.

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 18'179.- hat in jedem Fall die gesuchstellende Beschwerdegegnerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD⁹).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 6'034.35 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird **gutgeheissen**. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Thun vom 25. Juli 2006 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 14. März 2006 wird der Bauabschlag erteilt.

⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

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

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 3'712.- für den vorliegenden Beschwerdeentscheid werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 18'179.- werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Stadt Thun zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 6'034.35 (inkl. Mehrwertsteuer und Auslagen) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B. _____, als Gerichtsurkunde
- Herrn Fürsprecher F. _____, als Gerichtsurkunde
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Regierungsstatthalter von Thun, zur Kenntnis
- Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR), z.H. der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Oberland, per Kurier, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin

