

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/6 vom 25.8.2015). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_499/2015 vom 7.12.2015).

RA Nr. 110/2014/56

Bern, 12. Dezember 2014

in der Beschwerdesache zwischen



Y._____AG
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt X._____

und

Z._____, bestehend aus A._____AG und B._____AG
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, Industriestrasse 2,
Postfach 145, 3602 Thun

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 18. März 2014
(942/2013-0026; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Gewerbenutzung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 13. Februar 2013 bei der Gemeinde Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch eines bestehenden Lagergebäudes und eines Kebabstandes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle und kommerzieller Nutzungsfläche auf den Parzellen Thun Grundbuchblatt Nr. C._____ und D._____. Die Parzellen liegen in der Zone Wohnen/Arbeiten W/A3+. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 18. März 2014 erteilte die Gemeinde Thun die Baubewilligung.

2. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin am 22. April 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 18. März 2014 und Erteilen des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerin und die Stadt Thun beantragen die Abweisung der Beschwerde. Das Rechtsamt holte einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Danach führte es im Beisein der Parteien, Vertretern der Stadt Thun und der OLK einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

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

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

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)

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). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Nutzungsmass

a) Auf der Bauparzelle befinden sich aktuell ein Lagerhaus, in dem K._____ betrieben wird, und ein Kebabstand. Das Bauvorhaben sieht den Abbruch dieser bestehenden Gebäude und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle und Gewerbenutzung vor. Das neue Gebäude soll eine Länge von 37.90 m, eine Breite von 37.70 m und eine Höhe von knapp 18.95 m aufweisen. Das Sockelgeschoss, das der Nutzung für verschiedene Dienstleistungsgewerbe dienen soll, ist zur E._____strasse hin um 2.00 m von der Fassade zurückversetzt und weist einen Laubengang auf. Die oberen Geschosse sind in zwei Gebäudevolumina aufgeteilt. Das westlich gelegene Gebäudevolumen weist ein Obergeschoss auf, das eine Vierzimmerwohnung enthält. Das östlich an der E._____strasse gelegene Gebäudevolumen weist vier Obergeschosse und ein Attikageschoss auf und enthält insgesamt vierzehn Drei- und Vierzimmerwohnungen.

Die Beschwerdeführerin rügt, das Nutzungsmass der vorherrschenden Bebauung und die Strassenflucht würden nicht eingehalten. Das Bauvorhaben müsse sich an der Mehrzahl der Gebäude der Umgebung orientieren, diese bestehe nicht aus sechsgeschossigen Blöcken.

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

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

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, das Bauvorhaben sei in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden entwickelt worden, insbesondere auch betreffend die Volumetrie und Gestaltung des Gebäudes.

b) Die Bauparzelle liegt in der Zone W/A3+. Für diese Zone gelten keine festen baupolizeilichen Masse, sondern das Nutzungsmass und die baupolizeilichen Masse der vorherrschenden Bebauung (Art. 21 Abs. 3 GBR⁴). Gemäss Kommentar zum GBR gelten als Masse der vorherrschenden Bebauung die Abstände oder die Gebäudeflucht, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe und die Geschosszahl, die von der Mehrzahl der bestehenden Bauten entlang einer Strasse oder einer Gebäudegruppe eingehalten werden.

Bei der Auslegung von Art. 21 Abs. 3 GBR ist die Gemeindeautonomie zu berücksichtigen. Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Nach der Rechtsprechung kommt ihnen in diesen Belangen ein weiter Ermessensspielraum zu. Die Autonomie der Gemeinden beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung. Ist sie zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt, kommt ihr grundsätzlich auch bei der Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, so haben die 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.⁵

Anlässlich des Augenscheins am 17. September 2014 erläuterten die Vertreter der Stadt Thun die kommunale Praxis zu Art. 21 Abs. 3 GBR. Die Bestimmung diene dazu, an städtebaulich komplizierten Lagen auf den Einzelfall bezogene Lösungen zu finden, um der Komplexität der architektonischen Situation gerecht zu werden. Dabei orientiere man sich

⁴ Baureglement der Stadt Thun vom Juni 2002 (GBR)

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 65 N. 2 ff.

nicht an einer bestimmten Gebäudehöhe oder Ausnutzung, auch werde nicht quasi rechnerisch die durchschnittliche Nutzung der Umgebung bestimmt. Massgeblich seien vielmehr die optische Beurteilung der Situation und die Begleitung des Bauvorhabens durch die Stadt. Dabei sei auch eine Entwicklung des betroffenen Gebiets möglich.

c) Art. 21 Abs. 3 GBR verweist für die Beurteilung neuer Bauvorhaben auf das Nutzungsmass und die baupolizeilichen Masse der vorherrschenden Bebauung. Gemäss dem Kommentar zu dieser Bestimmung ist dabei auf die Mehrzahl der bestehenden Bauten entlang einer Strasse oder einer Gebäudegruppe abzustellen. Dies legt an sich eine Umsetzung der Bestimmung nahe, bei der rechnerisch die durchschnittliche Ausnutzung, Geschosszahl usw. der Umgebung bestimmt wird. Eine solche Anwendung von Art. 21 Abs. 3 GBR würde aber nur scheinbar zu einem objektiven Ergebnis führen, da sich durch die Festlegung des massgeblichen Perimeters das Resultat und damit das Nutzungsmass praktisch beliebig verändern lässt. Hätte die Stadt Thun mit dieser Bestimmung eine rechnerische Festlegung der baupolizeilichen Masse bezweckt, so hätte sie dies einfacher mit der Bezeichnung von Bauzonen oder Überbauungsordnungen erreichen können. In der Zone W/A3+ liegen Gebiete mit urbaner Bebauung, in denen sich die Einordnung von Neubauten als städtebaulich anspruchsvoll erweist. Gerade in Fällen, wo sich die Umgebung der Bauparzelle als sehr heterogen erweist, würde eine Baute, die sich ausschliesslich am vorhandenen Durchschnitt orientiert, oft nicht zur architektonisch besten Lösung führen. Die Auslegung der Stadt Thun stellt in erster Linie auf die Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung ab und auf das Finden einer Lösung für den jeweiligen Einzelfall. Diese Auslegung von Art. 21 Abs. 3 GBR erscheint sachgerecht und rechtlich vertretbar.

d) Im vorliegenden Fall wurde das Bauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) der Stadt Thun begleitet. Anlässlich der Sitzung des FBA vom 10. Mai 2012 wurde festgehalten, dass das städtebauliche Konzept eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Attika entlang der E._____strasse grundsätzlich positiv gewertet werde. Das Gebäudevolumen markiere die Eingangssituation zur erweiterten Innenstadt und gliedere sich in eine Abfolge von markanten Bauten ein. Die Attikagestaltung mit Dachkante auf der Fassadenflucht zur E._____strasse spiele eine wichtige städtebauliche Rolle und sei daher zu begrüßen. Der Laubengang im Erdgeschoss leiste einen wichtigen Beitrag an den öffentlichen Raum und führe den bestehenden Laubengang

des "Hotels F._____" weiter. Die FBA hielt zudem verschiedene Empfehlungen zur Anpassung des Projekts fest, so die Verlängerung des Laubengangs über die gesamte Gebäudelänge und die Planung der Detailerschliessung.⁶ Die Beschwerdegegnerin überarbeitete ihr Bauprojekt entsprechend. Anlässlich der Sitzung vom 14. November 2012 empfahl die FBA die Einreichung eines Baugesuchs auf Basis des Vorprojekts.⁷ Die Stadt Thun hält in ihrem Bauentscheid vom 18. März 2014 fest, das Bauvorhaben bedeute eine städtebauliche Aufwertung und erziele eine gute Gesamtwirkung.

e) Das Rechtsamt der BVE holte mit Verfügung vom 20. Juni 2014 einen Bericht der OLK ein. Die OLK hält in ihrem Bericht vom 15. August 2014 fest, dass die Umgebung des Bauprojekts durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur mit wenig städtebaulicher und architektonischer Qualität geprägt sei. Entlang der E.____strasse reihten sich Gebäude aus verschiedenen Epochen mit unterschiedlicher Volumetrie, Nutzung und Materialisierung auf. Dies erzeuge kein einheitliches Bild. Baumassen mit einem höheren Nutzungsmass hätten ihren Schwerpunkt am südlichen Ende der E.____strasse und nähmen nach Norden hin kontinuierlich ab. Das Bauvorhaben gehe auf die vorherrschende Verdichtung, mit dem prägnanten sechsgeschossigen Baukörper des Hotel F.____ am südlichen Ende der E.____strasse und dem im Westen angrenzenden Neubau ein. Die Geschossigkeit und Volumetrie seien städtebaulich nachvollziehbar. Eine Verdichtung an diesem Ort erscheine sinnvoll. Die Sichtachse auf das Schloss Thun werde nur unwesentlich beeinträchtigt.

f) Anlässlich des Augenscheins vom 19. September 2014 konnte sich das Rechtsamt ein eigenes Bild vom Bauvorhaben und seiner Umgebung machen. Die Umgebung erscheint insgesamt sehr heterogen. Zwischen der Bauparzelle und dem H.____ und hinter der Bauparzelle befinden sich höhere Gebäude (Hotel F.____, Gebäude G.____, Gebäude E.____strasse 3) mit vier bis sechs Geschossen. Westlich der Bauparzelle befindet sich ein viergeschossiger Neubau. Nördlich entlang der E.____strasse befindet sich ein langgezogener, dreistöckiger Bau, der unter Denkmalschutz steht. Der weiter westlich und nördlich gelegene Teil des Quartiers ist kleinräumiger bebaut und weist grösstenteils ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser auf. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite der E.____strasse befinden sich direkt gegenüber der Bauparzelle das Geschäft der Beschwerdeführerin und eine I.____, die

⁶ Protokollauszug FBA 05/12

⁷ Protokollauszug FBA 11/12

beide zwei Stockwerke aufweisen. Anschliessend finden sich zum H. _____ hin drei- bis vierstöckige Bauten in geschlossener Bauweise. Das bestehende Lagergebäude auf der Bauparzelle, das abgebrochen werden soll, weist drei Geschosse auf. Insgesamt lässt sich festhalten, dass von der Bauparzelle Richtung H. _____ und auf der westlichen Seite der E. _____ strasse eine verdichtete Bauweise mit höheren Gebäuden und grösseren Gebäudevolumina vorherrscht. Die Umgebung der Bauparzelle erscheint architektonisch völlig uneinheitlich und von unterdurchschnittlicher Qualität.

Bei der E. _____ strasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse und eine Hauptverkehrsachse zwischen dem Autobahnzubringer und der Innenstadt von Thun. Die beiden Strassenseiten weisen bereits jetzt eine unterschiedliche Bebauung auf. Die westliche Seite Richtung H. _____ ist geprägt von verdichteter Bauweise und höheren Gebäuden. Auf der östlichen Seite finden sich Gebäude mit weniger Geschossen, dafür bilden die Bauten zwischen H. _____ und J. _____ strasse einen praktisch durchgehenden Gebäuderiegel. Aufgrund der unterschiedlichen Bebauung und der Breite der Strasse werden die beiden Strassenseiten nicht als Einheit wahrgenommen. Das Gebäude E. _____ strasse 11, das nördlich an die Bauparzelle anschliesst, ist ein Baudenkmal und hat einen völlig anderen Charakter als die übrige Bebauung. Es bildet eine optische Zäsur zum weiter nördlich gelegenen Teil der E. _____. Der westlich hinter der ersten Gebäudereihe an der E. _____ strasse gelegene Teil des Quartiers ist von der Strasse aus nicht sichtbar und daher für die vorliegende Beurteilung nicht massgeblich. Insgesamt zeigt sich, dass der Gebäudekomplex auf der westlichen Seite der E. _____ strasse zwischen der Bauparzelle und dem H. _____ als städtebauliche Einheit mit ähnlicher, verdichteter Überbauung wahrgenommen wird. Es ist daher sachgerecht, dass sich die Stadt Thun bei der Beurteilung des Nutzungsmasses des Bauvorhabens an diesem Gebäudekomplex orientiert hat.

Die genannten Gebäude weisen vier bis sechs Geschosse auf. Das Bauvorhaben entspricht mit den geplanten sechs Geschossen und seinem Gebäudevolumen diesen Bauten und hält damit das zulässige Nutzungsmass ein. Die Geschoszahl und Volumetrie des Bauvorhabens wurden auch vom FBA und der OLK positiv gewertet. Die Stadt Thun hat damit zu Recht entschieden, dass das Bauvorhaben den baupolizeilichen Vorschriften für die Zone W/A3+ entspricht. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist unbegründet.

3. Ortsbild

a) Die Beschwerdeführerin rügt, das Bauvorhaben dominiere das Orts- und Strassenbild und erreiche keine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung. Sie kritisiert vor allem die Höhe und das Volumen der geplanten Baute. Das Bauvorhaben halte zudem die Strassenflucht nicht ein.

b) 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.⁸ Das Baureglement der Stadt Thun fordert in Art. 5 Abs. 1 GBR, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es verweist dabei unter anderem auf die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen, sowie die Gestaltung der Aussenräume. Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG. Ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu.

c) 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 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.⁹

⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

⁹ 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

d) Die OLK hält in ihrem Bericht vom 15. August 2014 fest, dass die Umgebung der Bauparzelle sehr heterogen sei und wenig städtebauliche und architektonische Qualität aufweise. Volumetrie und Geschossigkeit des Bauvorhabens seien städtebaulich nachvollziehbar. Das Bauvorhaben gehe auf die vorherrschende Verdichtung ein, was an diesem Ort sinnvoll erscheine. Die Sichtachse auf das Schloss Thun werde durch das Bauvorhaben nur unwesentlich beeinträchtigt. Das Rechtsamt konnte diese Einschätzung am Augenschein vom 17. September 2014 bestätigen. Die Bauten am südlichen Ende der E._____strasse Richtung H._____ erscheinen aufgrund ihrer Volumetrie, Materialisierung, Nutzung und ihres Stils höchst uneinheitlich. Das Bauvorhaben orientiert sich in seiner Gestaltung an den Neubauten in seiner Umgebung und vermag so eine gewisse optische Einheitlichkeit zu erzeugen. Dies bedeutet angesichts der geringen architektonischen Qualität der Umgebung eine Aufwertung. Höhe und Volumen des geplanten Gebäudes entsprechen den Vorgaben für die Zone W/A3+ (vgl. E. 2). Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden¹⁰. Grosse Bedeutung kommt indes der Sichtachse auf das Schloss Thun zu. Diese wird durch das Bauvorhaben nur geringfügig beeinträchtigt. Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Bauvorhaben zu einer gewissen Vereinheitlichung am südlichen Ende der E._____strasse führt und sich damit positiv auf das Ortsbild auswirkt.

e) Die Beschwerdeführerin rügt, das Bauvorhaben halte die vom Hotel F._____ und dem Gebäude der G._____ vorgegebene Fassadenflucht nicht ein.

Entlang der E._____strasse besteht eine Baulinie in 4.00 m Abstand zur Verkehrsfläche. Das geplante Gebäude soll direkt an diese Baulinie gestellt werden, überschreitet sie aber nicht. Das Hotel F._____ und das Gebäude der G._____ sind nur geringfügig, d.h. rund 0.10 m, von der Baulinie zurückversetzt.¹¹

Die OLK hat am Augenschein vom 17. September 2014 festgehalten, dass die Stellung der Baute direkt an der Strasse städtebaulich richtig sei. Diese Einschätzung der OLK überzeugt. Das Bauvorhaben hält sich an die bestehende Baulinie. Der Eindruck, dass die

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

¹¹ Vgl. Situationsplan vom 7. November 2013

Fassadenflucht der bestehenden Gebäude überschritten werde, entsteht in erster Linie durch die Biegung der E._____strasse und würde auch dann bestehen, wenn das Bauvorhaben entsprechend dem Gebäude der G._____ um 0.10 m von der Baulinie zurückversetzt würde. Das Bauvorhaben hält den von der Baulinie vorgeschriebenen Strassenabstand ein und ist diesbezüglich reglementskonform. Die Auffassung der Stadt Thun, wonach das Bauvorhaben mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt, wird gestützt. Die Rüge der Beschwerdeführerin betreffend Verletzung der Gestaltungsvorschriften ist unbegründet.

4. Schattenwurf

a) Die Beschwerdeführerin rügt, die Bauherrschaft habe kein Schattendiagramm erstellen lassen.

b) Nach Art. 22 Abs. 3 BauV¹² i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BauG dürfen höhere Häuser und Hochhäuser bestehende Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Für andere Bauten und Anlagen enthält die Baugesetzgebung keine Vorschriften über die zulässige Beschattung.¹³

Beim Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein Hochhaus oder ein höheres Haus i.S.v. Art. 20 Abs. 1 und 2 BauG. Die geplante Baute entspricht den reglementarischen Vorgaben für die Zone W/A3+ (vgl. E. 2). Für die Prüfung der Frage, ob eine übermässige Beschattung vorliegt, bleibt somit kein Raum. Es erübrigt sich demnach, ein Schattendiagramm einzuholen. Vielmehr muss die Beschattung, die aus reglementskonformer Bauweise resultiert, geduldet werden. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz im Baubewilligungsverfahren kein Schattendiagramm einholte. Die Rüge ist unbegründet.

5. Kosten

¹² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N 31

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). 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. 1'800.- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV¹⁴). Für den Augenschein vom 17. September 2014 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.- erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 900.- gemäss Rechnung vom 9. September 2014 und Fr. 300.- für die Teilnahme am Augenschein gemäss Schreiben vom 24. September 2014) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 3'400.-. Die Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten. Es werden daher keine Parteikosten gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 18. März 2014 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 3'400.- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt X._____, mit Gerichtsurkunde
- Z._____, mit Gerichtsurkunde

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin