

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/171

Bern, 19. Mai 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 4

Frau **E.** _____
Beschwerdeführerin 5

und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 23. November 2015 (Gemeinde Nr. 942/2015-0473; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Aussenparkplätzen)



I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 12. Mai 2014 bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch des Gebäudes I. _____ strasse 16 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses und einer Einstellhalle auf den Parzellen Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und K. _____. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2 und im Gewässerschutzbereich A_u. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden 1 und 2 Einsprache. Mit Schreiben vom 27. November 2014 zogen die Beschwerdegegner das Neubauprojekt bis auf das Abbruchgesuch zurück. Mit Gesamtentscheid vom 19. Januar 2015 erteilte die Stadt Thun die Baubewilligung für den Abbruch des Gebäudes I. _____ strasse 16. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 je eine Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Die BVE wies beide Beschwerden mit Entscheid RA Nr. 110/2015/13 vom 28. Mai 2015 ab und bestätigte die Abbruchbewilligung der Stadt Thun vom 19. Januar 2015.

2. Am 5. August 2015 reichten die Beschwerdegegner bei der Stadt Thun ein neues Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses und einer Einstellhalle auf den Parzellen Thun 2 (Strättligen) Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und K. _____. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 23. November 2015 erteilte die Stadt Thun die Baubewilligung.

3. Gegen den Gesamtentscheid vom 23. November 2015 reichten die Beschwerdeführenden vier Beschwerden bei der BVE ein. Die Beschwerdeführerin 1 beantragt in ihrer Beschwerde vom 20. Dezember 2015, die Baubewilligung sei nicht zu erteilen. Der Beschwerdeführer 2 beantragt in seiner Beschwerde vom 20. Dezember 2015 die Aufhebung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführerin 3 beantragt in ihrer Beschwerde vom 20. Dezember 2015 sinngemäss die Aufhebung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden 4 und 5 beantragen in ihrer gemeinsamen Beschwerde vom 19. Dezember 2015 die Aufhebung des Gesamtentscheids und die Erteilung des Bauabschlags.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Dabei gab es auch dem Amt für Wasser und Abfall (AWA) Gelegenheit zur Stellungnahme. Das AWA verzichtete mit Schreiben vom 21. Januar 2016 auf eine Stellungnahme. Die Beschwerdegegner beantragen in ihrer Beschwerdeantwort vom 22. Januar 2016 die Abweisung der Beschwerden. Die Stadt Thun formuliert in ihrer Stellungnahme vom 22. Januar 2016 kein Rechtsbegehren, erachtet die Beschwerden jedoch als unbegründet. Nachdem das Rechtsamt beim AWA einen zusätzlichen Bericht eingeholt hatte, erhielten die Verfahrensbeteiligten die Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) 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.

b) 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 BVE prüft die Legitimation von Amtes wegen. Dabei genügt es

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)

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

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

nicht, dass die Vorinstanz die Legitimation anerkannt und die Beschwerdeführenden zum Verfahren zugelassen hat (sog. formelle Beschwer). Sofern sie dies zu Unrecht getan hat, tritt die BVE auf die Baubeschwerde nicht ein, denn zu dieser ist nur zugelassen, wer sich am vorinstanzlichen Verfahren zulässigerweise beteiligte, wer also auch materiell beschwert ist.⁴

Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks.⁵

c) Die Häuser der Beschwerdeführenden 2 bis 5 liegen rund 50 m vom geplanten Neubau entfernt, die Parzellen liegen weniger als 30 m auseinander. Dazwischen liegen weder andere Gebäude noch Strassen. Die Beschwerdeführenden 2 bis 5 sind als Nachbarn damit unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und daher zur Beschwerde befugt. Auf ihre drei form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden wird eingetreten.

Das Haus der Beschwerdeführerin 1 ist rund 90 m vom geplanten Neubau entfernt, von Grundstück zu Grundstück sind es rund 60 m. Zwischen den Parzellen befinden sich zwei Strassen (l. _____ strasse und nördliche Verlängerung des L. _____ wegs) sowie mehrere Häuser. Eines dieser Häuser steht zwischen dem Haus der Beschwerdeführerin 1 und dem geplanten Neubau, so dass keine Sichtverbindung bestehen dürfte. Vom südlichen Grundstückteil der Beschwerdeführerin 1 besteht zwar vermutlich teilweise eine Sichtverbindung, der Neubau dürfte aber lediglich marginal wahrgenommen werden können. Ihre Legitimation ist insofern fraglich, zumal sie lediglich öffentliche Interessen rügt und keine eigene Betroffenheit geltend macht. Da die Beschwerdeführerin 1 keine Rügen

⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 4b, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 16 ff., mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

vorbringt, die aufgrund der drei anderen Beschwerden nicht ohnehin geprüft werden müssen, braucht dies jedoch nicht abschliessend geklärt zu werden. Auch auf ihre Beschwerde wird eingetreten. Die Beschwerdeführerin 1 wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass sie ihre Legitimation in einem allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren nachweisen müsste.

2. Verfahrensfehler

a) Die Beschwerdeführenden rügen verschiedene Verfahrensfehler. Zunächst wird eine Verletzung des rechtlichen Gehörs aufgrund einer ungenügenden Begründung geltend gemacht. Dies weil die Vorinstanz auf bestimmte Argumente nicht eingegangen sei und weil keine sachgerechte Auseinandersetzung mit den Einspracherügen stattgefunden habe.

Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁶ muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine 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. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁷

Dieser Begründungspflicht ist die Vorinstanz im angefochtenen Gesamtentscheid nachgekommen. Der Entscheid setzt sich mit den wesentlichen Einspracherügen auseinander und aus der Begründung ist erkennbar, weshalb die Vorinstanz diese Rügen als unbegründet erachtet hat. Wie sich aus den Beschwerden der Beschwerdeführenden ergibt, waren sie denn auch in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten.

b) Weitere rügen die Beschwerdeführenden eine Befangenheit der städtischen Behörden. In diesem Zusammenhang berufen sie sich zunächst auf einen ungewöhnlichen Ablauf im Bewilligungsprozedere. Der oben in den Ziffern 1 und 2 des Sachverhalts geschilderte Ablauf des Baubewilligungsverfahrens mag zwar ungewöhnlich gewesen sein. Dass sich die Beschwerdegegner im ersten Verfahren auf die Abbruchbewilligung für die

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁷ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

alte Liegenschaft beschränkt haben und die Baubewilligung für die neue Liegenschaft zum Gegenstand eines zweiten Verfahrens gemacht haben, ist jedoch zulässig und daher nicht zu beanstanden. Nachvollziehbar ist auch, dass die Beschwerdegegner das Bauvorhaben des zweiten Verfahrens bereits vor Abschluss des ersten Verfahrens zu entwickeln begonnen haben. Inwiefern daraus auf eine Befangenheit der Behörden der Stadt Thun geschlossen werden könnte, ist nicht nachvollziehbar.

Zudem bemängeln die Beschwerdeführenden, die städtischen Behörden seien in die Planung des (zweiten) Bauvorhabens miteinbezogen gewesen. Wie sich den Protokollauszügen 01/15 vom 27. Januar 2015 und 03/15 vom 24. März 2015 entnehmen lässt, wurde das Bauvorhaben insbesondere dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) tatsächlich bereits vor Einreichung des Baugesuchs im August 2015 unterbreitet. Dies im Rahmen einer Voranfrage. Solche Voranfragen sind in der Praxis jedoch gebräuchlich und nicht zu beanstanden. Sie können insbesondere dazu dienen, ein bewilligungsfähiges Projekt zu entwickeln. Inwiefern dies bei der Behörde zu einer Befangenheit führen sollte, ist nicht erkennbar. Zumal die in der Voranfrage gemachte Auskunft die Behörde in einem nachfolgenden Verfahren nicht bindet.⁸ Auch die übrigen im Zusammenhang mit der angeblichen Befangenheit der städtischen Behörden genannten Gründe sind, soweit nachvollziehbar, nicht stichhaltig.

c) Soweit die Beschwerdeführenden die Korrektheit des Abbruchs der alten Liegenschaft und Schäden an ihren eigenen Liegenschaften befürchten, liegt dies ausserhalb des Streitgegenstands. Die Abbruchbewilligung wurde mit Entscheid der BVE RA Nr. 110/2015/13 vom 28. Mai 2015 rechtskräftig erteilt. Die befürchteten Schäden an den Nachbarliegenschaften betreffen das Privatrecht. Auf diese Rügen kann daher nicht eingetreten werden.

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass keine Verfahrensfehler erkennbar sind. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet, soweit auf sie eingetreten werden kann.

⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Vorbemerkungen zu den Art. 32-44 N. 5

3. Denkmalschutz

Verschiedene Beschwerdeführende rügen eine Verletzung der Denkmalschutzvorschriften. In unmittelbarer Nähe zu den Bauparzellen findet sich jedoch kein Baudenkmal, das durch das Bauvorhaben beeinträchtigt würde. Der Beschwerdeführer 2 nennt zwar das Schlossgut, worunter das Schloss Schadau zu verstehen sein dürfte. Dieses ist zwar ein schützenswertes Baudenkmal. Es befindet sich jedoch in über 300 m Entfernung von den Bauparzellen und wird daher durch das Bauvorhaben auch nicht berührt. Soweit der Beschwerdeführer 2 die Vermutung äussert, das Nachbarhaus I_____strasse 18 sei als schützenswert vorgesehen, so ist dies aufgrund der negativen Rechtswirkung der Bauinventare (vgl. Art. 10e Abs. 1 BauG und Art. 13c Abs. 3 BauV⁹) irrelevant. Im aktuellen Bauinventar ist das Nachbarhaus nicht enthalten. Der Denkmalschutz steht dem Bauvorhaben somit nicht entgegen. Unter diesen Umständen konnte auf eine Konsultation der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) verzichtet werden.

4. Ortsbildschutz

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der Ortsbildschutzbestimmungen. Das geplante Gebäude sei in diesem Quartier stilfremd und zu voluminös. Es passe mit seinem Charakter nicht in die Umgebung, weshalb keine gute Gesamtwirkung erzielt werde. Die Nordfassade sei massig, breit und übermächtig, die Südfassade mit den verglasten Balkonen masslos ausladend und raumgreifend. Die Gartengestaltung inklusive Vorplatz sei ebenfalls nicht quartierüblich, sie stimme in Struktur und Gestalt nicht mit den historischen Gärten und Vorgärten im Quartier überein. Damit werde das Quartier bzw. sein Gesamtbild zerstört oder zumindest seine Zerstörung eingeleitet. Dabei sei auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu beachten. Eine Auseinandersetzung mit den ISOS-Kriterien fehle im angefochtenen Entscheid jedoch. Dass es sich um das beste Projekt der ausgearbeiteten Varianten handle, sei unerheblich.

b) Bauten dürfen Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Bestimmung stellt eine negative ästhetische Generalklausel im Sinne eines

⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört.¹⁰ Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 BauG).

Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Thun Gebrauch gemacht. Gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR¹¹ sind Bauten so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen- und Ortsbildes, die Eigenheiten des Quartiers, die bestehende Gestaltung der benachbarten Bebauung, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten, die Gestaltung der Aussenräume sowie die Gestaltung und Anordnung der Abstellplätze. Gemäss Art. 6 Abs. 1 bis 3 GBR sind öffentliche und private Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Vorgartenbereiche in den Wohnzonen sind auf ökologisch und gestalterisch wirksame Art zu begrünen; die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken. Strassenräume sind von den Vorgartenbereichen auf gestalterisch wirksame Art abzugrenzen.

c) Das ISOS ist aufgrund der bundesstaatlichen Kompetenzausscheidung im Bereich des Natur- und Heimatschutzes (Art. 78 BV¹²) und nach der ausdrücklichen Vorschrift von Art. 6 Abs. 2 NHG¹³ nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben unmittelbar verbindlich. Die Erteilung einer Baubewilligung nach kantonalem Recht stellt nicht die Erfüllung einer Bundesaufgabe dar. Das ISOS hat daher bei der Beurteilung des Bauvorhabens keine unmittelbare Verbindlichkeit. Das ISOS gilt jedoch nach Art. 13e BauV als anderes Inventar. Als solches gilt es für die Behörden von Kanton und Gemeinden auch im Baubewilligungsverfahren zumindest als Empfehlung und es ist bei der Anwendung der kantonalen und kommunalen Ästhetikbestimmungen zu berücksichtigen.¹⁴

Thun ist im ISOS als Stadt mit besonderen Lagequalitäten, besonderen räumlichen Qualitäten und besonderen architekturhistorischen Qualitäten als Ortsbild von nationaler

¹⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 13

¹¹ Baureglement der Stadt Thun vom 2. Juni 2002

¹² Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹³ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

¹⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 32a ff.

Bedeutung aufgenommen. Die Bauparzellen liegen im Gebiet Nr. M._____, welches umschrieben ist als lockeres, durchgrüntes Wohnquartier mit Einfamilienhäusern in Gärten, ab 1920-er Jahre. Mit Aufnahmekategorie B hat dieses Gebiet ursprüngliche Struktur, d.h. das historische Gefüge der Räume besteht und die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale. Das Gebiet ist ohne besondere räumliche Qualität, es hat aber gewisse architekturhistorische Qualität und gewisse Bedeutung. Mit dem Erhaltungsziel B gilt in diesem Gebiet, dass die Struktur erhalten werden soll. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Altbauten sollen nur in Ausnahmefällen abgebrochen werden, für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten gelten besondere Vorschriften.

d) Der Gemeinderat ernennt einen Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung, der die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in Baugestaltungsfragen berät. Bauvoranfragen und Baugesuche werden in der Regel dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt, wenn sie für das Strassen-, Orts und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen (Art. 10 Abs. 1 und 4 GBR).

Das Bauvorhaben wurde von diesem Fachausschuss mehrmals beurteilt. Bezüglich des ersten und später zurückgezogenen Baugesuchs vom 12. Mai 2014 hatte der Fachausschuss die Nichtbewilligung empfohlen. Dies weil das Bauvorhaben die im ISOS vorgegebenen Erhaltungsziele im Quartier unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Eigenschaften nicht erfülle.¹⁵

In der Folge versuchten die Beschwerdegegner im Rahmen einer Bauvoranfrage in Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss ein bewilligungsfähiges Projekt zu entwickeln. Zunächst wurden dem Fachausschuss von den Beschwerdegegnern drei Varianten zur Beurteilung unterbreitet. Während die Variante 1 mehr oder weniger dem zurückgezogenen Projekt entsprach und lediglich im Grundriss verkleinert wurde, sahen die Varianten 2 und 3 eine Aufgliederung des Gebäudevolumens in mehrere Teile vor. Da die beiden Varianten 2 und 3 gemäss Fachausschuss nicht die erhoffte Wirkung erzielten, favorisierte er die Variante 1. Mit einer Reduktion der Seitenlängen um je rund 50 cm gegenüber dem

¹⁵ Vgl. den Protokollauszug FBA 08/14 vom 26. August 2014, Beilage zur Stellungnahme der Stadt Thun vom 22. Januar 2016

zurückgezogenen Projekt näherte sich die Variante 1 dem im ISOS beschriebenen Erhaltungsziel zur Quartierstruktur. Der Fachausschuss empfahl jedoch, die Ausdehnung der Nordfassade gegenüber der I._____strasse noch wirksam zu reduzieren, dies zu Gunsten einer etwas grösseren Gebäudelänge zum Garten hin. Anzustreben sei dabei eine homogene Gebäudehülle, weshalb die Massstäblichkeit primär mit den Gesamtabmessungen des Gebäudes angestrebt werden solle, so dass auf Gliederungen verzichtet werden könne. Zudem wurde eine Ausdehnung des Gebäudes gegenüber der I._____strasse als möglich eingestuft, jedoch in der Projektvariante 1 als zu gross erachtet. Schliesslich wurde an der Variante 1 kritisiert, dass diese das Vorland auf beinahe der ganzen Parzellenbreite öffne, was nicht quartierüblich sei. Daher empfahl der Fachausschuss, die Umgebungsgestaltung solle den Vorbereich räumlich mehr einfassen.¹⁶

Gestützt auf diese Beurteilung des Fachausschusses erarbeiteten die Beschwerdegegner eine weitere Variante 4. Nachdem diese Varianten von einer Delegation des Fachausschusses vorbesprochen worden war, erarbeiteten die Beschwerdegegner gestützt auf die entsprechende Rückmeldung der Delegation zwei weitere Varianten 5 und 6. Bei der Variante 4 wurde der Grundriss erneut verkleinert, so dass er nordseitig noch 16.0 m mass (ursprüngliches Projekt 17.0, Variante 1 16.5 m). Bei der Variante 5 wurde die Nordfassade auf 15.0 m verkleinert, dafür verlängerte sich das Gebäude auf 18 m in den Garten hinein. Bei der Variante 6 mass die Nordfassade ebenfalls nur 15.0 m. Anstelle einer Verlängerung in den Garten hinein wurde jedoch der Baukörper gartenseitig auf 17.4 m verbreitert. Gemäss Fachausschuss überzeugt die Variante 6. Er begrüsst insbesondere die Schlankheit der Fassade zur I._____strasse. Demgegenüber dürfe das Gebäude auf der Gartenseite etwas breiter sein. Die Grössenordnung und Körnung würden stimmen. Die Fassade zur I._____strasse sei vereinfacht worden. Der Vorplatz (Hartfläche) sei deutlich verkleinert und die Umgebungsgestaltung verbessert worden. Zwar bedeuten gemäss Fachausschuss alle Varianten einen Massstabssprung. Die Variante 6 bringe von der Strasse aus betrachtet aber den kleinsten Unterschied zu den bestehenden Gebäuden. Obwohl das Bauvorhaben eine grössere Volumetrie aufweise, würden die Körnigkeit und die im Quartier vorherrschende Durchgrünung nun aber ausreichend berücksichtigt.¹⁷

¹⁶ Vgl. den Protokollauszug FBA 01/15 vom 27. Januar 2015, Vorakten pag. 189 ff.

¹⁷ Vgl. den Protokollauszug FBA 03/15 vom 24. März 2015, Vorakten pag. 212 ff.

Das Projekt des Baugesuchs vom 5. August 2015 basiert auf der Variante 6 und wurde gegenüber dieser nur unwesentlich verändert. Die Änderungen sind hinsichtlich des Ortsbildschutzes grundsätzlich irrelevant. Soweit zusätzliche Baumpflanzungen auf dem Vorplatz und im Vorgartenbereich vorgesehen sind, bringen diese für das Ortsbild eine Verbesserung. Die Stadt Thun hat die Beurteilung des Fachausschusses übernommen und dementsprechend das Bauvorhaben als ortsbildverträglich eingestuft.

e) Das Volumen des Bauvorhabens ist deutlich grösser als das Volumen der bestehenden Bauten in der Umgebung. Das Baureglement erlaubt jedoch solche Volumen: Das Bauvorhaben hält die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 21 GBR ein, dies ist unbestritten. Gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes können zwar an die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen bestimmte Anforderungen gestellt werden. Dagegen darf in der Regel das Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden.¹⁸ Soweit die Beschwerdeführenden die grosse Volumetrie des Bauvorhabens rügen, kann daher mit Blick auf die allgemeine Ästhetikbestimmung von Art. 5 GBR, welche eine gute Gesamtwirkung verlangt, keine Reduktion verlangt werden.

Dennoch wurde das Volumen des Bauvorhabens in Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss im Rahmen der Variantenstudie hinsichtlich seiner Quartierverträglichkeit optimiert. Dies mit Blick auf das Erhaltungsziel des ISOS für das betroffene Gebiet Nr. M._____. Dabei wurde das Bauprojekt im Verlaufe des Optimierungsprozesses wesentlich verbessert. Die Nordfassade gegen die I._____ strasse wurde um 2 m reduziert, wodurch das Gebäude deutlich schmaler wirkt. Dass die aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbare Südfassade gegen den Garten nicht schmaler, sondern im Gegenteil leicht breiter wurde, spielt dabei für die Quartierverträglichkeit keine Rolle. Weiter wurde die wichtige Nordfassade vereinfacht und die Ausdehnung des Gebäudes gegenüber der I._____ strasse reduziert. Der Vorgartenbereich im Norden wurde verbessert, in dem der befestigte Vorplatz verkleinert und zusätzliche Pflanzungen vorgesehen wurden. Somit ist der Vorwurf der Beschwerdeführenden, das ISOS sei nicht (ausreichend) berücksichtigt worden, unberechtigt. Ebenso wenig kann gesagt werden, es sei lediglich das kleinste Übel unter den vorhandenen Varianten gewählt worden. Der Fachausschuss

¹⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

hat dem Bauvorhaben vielmehr zugestimmt, nachdem es entsprechend seiner Rückmeldungen mehrmals angepasst und überarbeitet wurde.

f) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das geplante Gebäude unter Berücksichtigung des Umstands, dass die baupolizeilichen Masse grundsätzlich vorgeben, welches Volumen zulässig ist, so gestaltet wurde, dass zusammen mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei wurde auch das Erhaltungsziel des ISOS bei der Anwendung der kommunalen Ästhetikbestimmung berücksichtigt. Insbesondere befindet sich das Gebäude am gleichen Platz auf der Parzelle wie der abgerissene Altbau. Auch wenn es im Grundriss grösser ist, existieren nach wie vor im Norden ein Vorgarten gegen die I. _____ strasse und ein relativ grosszügiger Garten im Süden der Parzelle. Soweit es verlangt werden kann, wird damit die Struktur des Quartiers erhalten und werden die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sowie für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale bewahrt. Dies gilt insbesondere auch für die Gartengestaltung inklusive Vorplatz. In der näheren Umgebung der Bauparzellen hat es zudem bereits verschiedene Baustile und insbesondere auch mehrere Flachdachgebäude, so dass das projektierte Gebäude in diesem Quartier weder als stilfremd bezeichnet werden kann noch mit seinem Charakter nicht in die Umgebung passt. Demzufolge wird das Quartier und sein Gesamtbild durch das Bauvorhaben weder zerstört noch wird seine Zerstörung eingeleitet. Das Bauvorhaben ist mit Blick auf den Ortsbildschutz bewilligungsfähig.

g) Die Einholung eines Gutachtens der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ist unter diesen Umständen im Beschwerdeverfahren nicht erforderlich, die vorhandenen Akten erlauben der BVE die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁹ Da in der Stadt Thun mit dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung eine leistungsfähige örtliche Fachstelle besteht, war auch die Vorinstanz nicht verpflichtet ein OLK-Gutachten einzuholen (vgl. Art. 22 Abs. 2 BewD²⁰).

5. Bauen im Grundwasser

¹⁹ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

²⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

a) Mit dem angefochtenen Gesamtentscheid wird den Beschwerdegegnern unter anderem eine Bewilligung für das Bauen im Grundwasser erteilt. Die Beschwerdeführenden sind damit nicht einverstanden. Sie machen geltend, in diesem Gebiet sei der Grundwasserspiegel starken Schwankungen ausgesetzt und der Grundwasserstrom könne nicht zuverlässig abgeschätzt werden. Daher sei die geplante Einstellhalle zu gross, das Schlossgut habe mit gutem Grund keinen Keller. Es seien keine Massnahmen zur Gewährung der Grundwasserzirkulation geplant und auch in der Baubewilligung finde sich keine entsprechende Auflage. Die Grundwassersituation deute auf inhomogene Bodenverhältnisse und damit einen schwierigen Baugrund hin. Der Grundwasserstrom und die Qualität des Baugrunds seien zu wenig abgeklärt worden, das vorhandene Fachgutachten wird von den Beschwerdeführenden angezweifelt.

b) Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen dürfen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden (Art. 43 Abs. 4 GSchG²¹). Zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer werden die Gewässerschutzbereich A_u ausgeschieden (Art. 29 Abs. 1 Bst. a GSchV²²). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV). Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels brauchen eine Gewässerschutzbewilligung (Art. 11 KGSchG²³ und Art. 26 Abs. 2 Bst. g KGV²⁴). Eine solche Gewässerschutzbewilligung ist auch erforderlich für das Freilegen des Grundwassers und Grundwasserabsenkungen (Art. 26 Abs. 2 Bst. d KGV).

c) Die Bauparzellen liegen im Gewässerschutzbereich A_u . Gemäss dem Bericht Grundwassermonitoring vom 25. April 2014 liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf der Bauparzelle Nr. N. _____ bei ungefähr 554.10 m.²⁵ Dieser Wert deckt sich mit der Höhe des mittleren Grundwasserspiegels in der kantonalen Grundwasserkarte. Auf dem Plan "Querschnitt" vom 7. August 2015 in der Beilage zum Formular "Bauten im Grundwasser

²¹ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

²² Gewässerschutzverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

²³ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0)

²⁴ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

²⁵ Vorakten pag. 59 ff.

und Grundwasserabsenkungen" ist erkennbar, dass sich lediglich der Boden des Pumpenschachts unterhalb dieses mittleren Grundwasserspiegels befinden wird. Auf diesem Plan findet sich auch der Nachweis, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um weniger als 10 Prozent vermindert wird: Die Durchflusskapazität wird um höchstens 0.9 Prozent vermindert.²⁶ Die Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist somit erfüllt. Dementsprechend hat das AWA mit Amtsbericht vom 8. September 2015 im Rahmen der Gewässerschutzbewilligung eine Ausnahme für das Bauen unter dem mittleren Grundwasserspiegel erteilt. Gleichzeitig hat das AWA die Gewässerschutzbewilligung für das Freilegen des Grundwassers und für eine temporäre Grundwasserabsenkung erteilt. Die Beschwerdegegner haben in ihrem Baugesuch ein entsprechendes Gesuch gestellt. Zwar gehen sie nicht davon aus, dass der Grundwasserspiegel für das Bauvorhaben tatsächlich abgesenkt werden muss. Da dies aber auch nicht ausgeschlossen werden kann, wurde vorsorglich ein solches Gesuch eingereicht.

Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was Zweifel daran wecken würde, dass diese (Ausnahme-)Bewilligung für das Bauen unter dem mittleren Grundwasserspiegel sowie für das Freilegen des Grundwassers und für eine temporäre Grundwasserabsenkung zu Recht erteilt wurde. So kann aus dem Umstand, dass das Schlossgut angeblich nicht unterkellert ist, in Bezug auf das Bauvorhaben nichts abgeleitet werden, auch nicht hinsichtlich der Grösse der geplanten Einstellhalle. Weiter kann aus den angeblich starken Schwankungen des Grundwasserpegels nicht geschlossen werden, dass der Grundwasserstrom nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann. Die Grundwassersituation wurde nicht nur abgeschätzt, sondern von einem Ingenieurbüro untersucht. Das AWA als kantonale Fachbehörde sah keinen Anlass, diese Untersuchung in Zweifel zu ziehen und es hat seinen Amtsbericht darauf abgestützt. Auch die Beschwerdeführenden vermögen nicht überzeugend darzulegen, weshalb auf diese Untersuchungsergebnisse nicht hätte abgestellt werden dürfe. Dass sie dieses Fachgutachten pauschal anzweifeln, ist unerheblich. Weitere geotechnische und hydrologische Abklärungen sind unter den gegebenen Umständen nicht nötig.

d) Auf dem Plan "Querschnitt" vom 7. August 2015 in der Beilage zum Formular "Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen" ist erkennbar, dass die

²⁶ Vorakten pag. 55

Bodenplatte der Einstellhalle und der Pumpschacht unterhalb des höchstmöglichen Grundwasserspiegels liegen. Diese Konstellation entspricht dem Fallbeispiel 2 des Merkblatts "Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen" des AWA. Gemäss einem Hinweis zu diesem Fallbeispiel 2 sind zur Gewährleistung der Grundwasserzirkulation beim höchstmöglichen Grundwasserspiegel geeignete Massnahmen vorzusehen. Solche Massnahmen sind zwar im Amtsbericht des AWA vom 8. September 2015 und damit auch im angefochtenen Gesamtentscheid nicht explizit vorgesehen. Dies weil es gemäss Bericht des AWA vom 17. März 2016 aus fachtechnischer Sicht nicht möglich ist, im Rahmen einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung sämtliche Eventualitäten zu regeln. Gemäss Ziff. 3.1 des Amtsberichts des AWA gelten jedoch die allgemeinen Auflagen des Merkblatts als integrierter Bestandteil der Bewilligung. Demnach müssen sämtliche Arbeiten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser von einer hydrologisch kompetenten Fachperson begleitet und überwacht werden. Zudem dürfen durch die im Grundwasser verbleibenden Bauteile weder ein Aufstau noch wesentliche Veränderungen der natürlichen Strömungsverhältnisse entstehen. Dazu sind wenn nötig geeignete Massnahmen vorzusehen.

Ob solche Massnahmen zur Gewährleistung der Grundwasserzirkulation beim höchstmöglichen Grundwasserspiegel tatsächlich nötig sein werden, wird die den Bau begleitende und überwachende Fachperson aufgrund der beim Aushub angetroffenen hydrologischen Verhältnisse situativ zu entscheiden haben. Mehr kann aufgrund eines Hinweises in einem Merkblatt nicht verlangt werden, dafür fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Zwar dürfen gemäss Gewässerschutzgesetz Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden. Diese gesetzliche Vorgabe wurde in der Gewässerschutzverordnung dahingehend umgesetzt, dass im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten unterhalb des höchstmöglichen Grundwasserspiegels sieht die Verordnung demgegenüber keine Einschränkung vor. Bei solchen Bauten kann denn auch nicht davon gesprochen werden, dass Speichervolumen und Durchfluss des Grundwasservorkommens wesentlich und dauernd verringert werden.

e) Weiter schliessen die Beschwerdeführenden aus der Grundwassersituation auf einen schwierigen Baugrund. Inwiefern dieser Rückschluss zulässig ist, braucht nicht geprüft zu werden. Art. 21 BauG sieht vor, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und

zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Art. 57 BauV als Ausführungsbestimmung zu Art. 21 BauG verweist zudem auf die einschlägigen Normen der Fachverbände. Die Bauherren sind nach Art. 57 Abs. 1 BauV verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten, mehr wird mit wenigen Ausnahmen im Baurecht nicht verlangt. Dies genügt auch im vorliegenden Fall, denn es darf als bekannt vorausgesetzt werden, dass die aktuelle Bautechnik selbst bei schwierigem Bauuntergrund einwandfreie Lösungen gestattet.

f) Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden 4 und 5 in diesem Zusammenhang, die erforderliche Ausnahme sei nicht publiziert worden und es fehle ein begründetes Ausnahmegesuch. Aufgrund der fehlenden Publikation der Ausnahme bestehe keine Möglichkeit, ein Lastenausgleichsbegehren zu stellen.

Bau- und Ausnahmegesuche sind nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets zu veröffentlichen (Art. 35 Abs. 1 BauG). Die Veröffentlichung enthält die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen (Art. 26 Abs. 3 Bst. e BewD). Die Publikation muss aussagekräftig sein, insbesondere in Bezug auf beanspruchte Ausnahmen. Andererseits dürfen aber an die Umschreibung der Ausnahmen auch keine überspannten Anforderungen gestellt werden.²⁷ Im vorliegenden Fall wurde in der Publikation zwar nicht erwähnt, dass für das Bauen im Grundwasser eine Ausnahme erforderlich ist. Das Bauen im Grundwasser und die temporäre Grundwasserabsenkung wurden aber in der Umschreibung des Bauvorhabens genannt.²⁸ Insoweit ist fraglich, ob ein Publikationsfehler vorliegt. Dies braucht nicht abschliessend geklärt zu werden. Die Publikation dient unter anderem dazu, (potenziell) einsprachewillige Personen auf kritische Punkte des Vorhabens soweit aufmerksam zu machen, dass sie sich anhand der Akten eine eigene Meinung bilden können.²⁹ Die Beschwerdeführenden 4 und 5 haben bereits in ihrer Einsprache vom 24. September 2015 gerügt, dass für Bauten im Grundwasser eine Ausnahmegenehmigung notwendig sei. Selbst wenn ein Publikationsfehler vorgelegen hätte, hätten sie daraus somit keinen Nachteil erlitten. Sie können somit nichts zu ihren Gunsten daraus ableiten.³⁰

²⁷ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N.8a

²⁸ Vorakten pag. 20 f.

²⁹ BVR 2008 S. 251 E. 4.3

³⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N.11

Dies gilt auch mit Bezug auf ein allfälliges Lastenausgleichsbegehren. In der Baupublikation wurde auf diese Möglichkeit für den Fall, dass einem Grundeigentümer durch eine Ausnahmegewilligung ein Sondervorteil eingeräumt wird, aufmerksam gemacht. Da die Beschwerdeführenden 4 und 5 beim Verfassen ihrer Einsprache um die Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung für das Bauen im Grundwasser wussten, hätten sie somit ein Begehren um Lastenausgleich stellen können. Abgesehen davon dürfte eine Ausnahmegewilligung für das Bauen im Grundwasser ohnehin nicht geeignet sein, einen Lastenausgleichsanspruch zu begründen.³¹

Die Begründung des Ausnahmegesuchs für das Bauen im Grundwasser findet sich im Übrigen auf dem Plan "Querschnitt" vom 7. August 2015. Dort wird gestützt auf das hydrologische Gutachten der Nachweis erbracht, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um weniger als 10 Prozent vermindert wird.³²

6. Ausnahme für Besucherparkplätze

a) Mit dem angefochtenen Gesamtentscheid wird unter anderem eine Ausnahmegewilligung für das Bauen innerhalb der genehmigten Baulinie erteilt. Dies für zwei Besucherparkplätze und drei Veloabstellplätze und gestützt auf Art. 28 BauG. Die Beschwerdeführenden 4 und 5 rügen, diese Besucherparkplätze im Vorgartenbereich würden dem Erhaltungsziel des ISOS widersprechen. Der Ausnahme stehe daher ein öffentliches Interesse entgegen, da der ästhetisch wichtige Vorgarten aufgehoben werde. Zudem liege kein Ausnahmegrund vor.

b) Die Bauabstände von Gebäuden richten sich unter anderem nach rechtsgültigen Baulinien (Art. 14 Abs. 1 GBR). Der Strassenabstand gegenüber der I. _____ strasse ist auf der Bauparzelle mit einer Baulinie geregelt. Das Bauvorhaben sieht vor, dass zwei Besucherparkplätze und drei Veloabstellplätze innerhalb dieser Baulinie zu liegen kommen und daher nur mit einer Ausnahme bewilligt werden können. Dies ist unbestritten.

³¹ Vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 30/31 N. 3

³² Vorakten pag. 55

Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für Kleinbauten gilt Artikel 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 1 und 2 SG³³). Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist, wenn weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden und wenn bei Bauten an Gewässern oder Wald die dafür zuständige Behörde zugestimmt hat.

c) Bei Parkplätzen und Veloabstellplätzen handelt es sich um Kleinbauten bzw. kleine und leicht entfernbare Bauten. Anwendbar ist somit Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG. Besucherparkplätze und Veloabstellplätze werden in der Regel oberirdisch vor dem Haus angelegt, damit sie problemlos zugänglich sind. Das genügende Interesse der Beschwerdegegner an den Park- und Abstellplätzen ist damit gegeben. Nachbarliche Interessen werden dadurch vorliegend nicht beeinträchtigt. Näher zu prüfen ist jedoch, ob die öffentlichen Interessen eine Ausnahme gestatten.

Gemäss Protokollauszug des Fachausschusses 01/15 vom 27. Januar 2015 zeichnet sich das Quartier abgesehen von einzelnen Ausnahmen durch deutliche Abgrenzungen der Vorgärten zum Strassenraum aus. Mit Blick auf das Erhaltungsziel B im ISOS ist dieses wesentliche Element zu erhalten. Zudem verlangt auch Art. 6 GBR, dass die Vorgartenbereiche in den Wohnzonen auf ökologisch und gestalterisch wirksame Art zu begrünen, die versiegelten Flächen auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken und Strassenräume von den Vorgartenbereichen auf gestalterisch wirksame Art abzugrenzen sind. Insbesondere mit den zwei Besucherparkplätzen wird der Vorgartenbereich zwar teilweise gegen die Strasse geöffnet und versiegelt. Auf Anregung des Fachausschusses wurde die betroffene Fläche aber deutlich reduziert, so dass mit dem aktuellen Projekt nur noch rund ein Viertel des Vorgartens von den Park- und Abstellplätzen beansprucht wird. Die restliche versiegelte Fläche dient dem Zugang zur Liegenschaft und ist insofern nicht Gegenstand der Ausnahme. Gut die Hälfte des

³³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Vorgartens ist begrünt und wird mit einer 30 cm hohen Mauer gegen die Strasse abgeschlossen. Damit wird den Gestaltungsvorschriften ausreichend Rechnung getragen, zumal auch die versiegelte Fläche mit einer Bepflanzung soweit möglich begrünt wird. Damit werden durch eine Ausnahme auch keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt. Die Ausnahmegewilligung wurde daher zu Recht erteilt.

d) Demnach sind sämtliche Rügen unbegründet. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der angefochtene Gesamtentscheid wird bestätigt.

7. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV³⁴). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Pauschalen für die vier Beschwerden auf je Fr. 1'800.-- festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf zwei Drittel, d.h. auf Fr. 1'200.-- je Beschwerde reduziert. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit Fr. 4'800.--.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden und sie haben daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin 1, der Beschwerdeführer 2, die Beschwerdeführerin 3 sowie die Beschwerdeführenden 4 und 5 gemeinsam haben somit je Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.-- zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden 4 und 5 haften solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag.

b) Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Parteivertreters der Beschwerdegegner beläuft sich auf Fr. 5'179.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) und

³⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin 1, der Beschwerdeführer 2, die Beschwerdeführerin 3 sowie die Beschwerdeführenden 4 und 5 gemeinsam haben davon je einen Viertel, ausmachend Fr. 1'294.90, zu tragen. Die Beschwerdeführenden 4 und 5 haften solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 23. November 2015 wird bestätigt.
2. Die Beschwerdeführerin 1, der Beschwerdeführer 2, die Beschwerdeführerin 3 sowie die Beschwerdeführenden 4 und 5 gemeinsam haben je Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.-- zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden 4 und 5 haften solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin 1, der Beschwerdeführer 2, die Beschwerdeführerin 3 sowie die Beschwerdeführenden 4 und 5 gemeinsam haben den Beschwerdegegnern je Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'294.90 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden 4 und 5 haften solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau A._____, eingeschrieben
- Herrn B._____, eingeschrieben
- Frau C._____, eingeschrieben
- Frau E._____ und Herrn D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, im Haus, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin