

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/84

Bern, 26. Oktober 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C._____

und



D._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher E._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 29. Mai 2015 (Gemeinde Nr.: 942/2014-0707; Erweiterungsbau H._____Schule Thun)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 22. Oktober 2014 bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den Neubau eines freistehenden Erweiterungsbaus der H._____Schule Thun mit fünf Unterrichtsräumen auf der Parzelle Thun Grundbuchblatt

Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und im Ortsbildgebiet Nr. O VI "Seefeld". Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 29. Mai 2015 erteilte die Gemeinde Thun die Baubewilligung sowie Ausnahmegewilligungen für das Bauen einer kleinen und leicht entfernbaren Baute innerhalb einer genehmigten Baulinie und das Unterschreiten des minimalen Wohnanteils von 50 % in der Wohnzone W2.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 2. Juli 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 29. Mai 2015 und die Erteilung des Bauabschlages. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben sei, zumindest soweit der vorgeschriebene Wohnanteil von 50 % nicht eingehalten werde, nicht zonenkonform. Die Vorinstanz habe ihre diesbezügliche Rüge nicht geprüft und damit ihr rechtliches Gehör verletzt. Es lägen zudem keine besonderen Verhältnisse für eine Ausnahme von der Einhaltung des minimalen Wohnanteils vor. Weiter halte das Vorhaben die baupolizeilichen Masse bzw. die Merkmale der vorherrschenden Bebauungsstruktur nicht ein und genüge den für das Gebiet geltenden erhöhten gestalterischen Anforderungen nicht.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Beschwerdeantwort vom 27. Juli 2015 beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Vorinstanz stellt in ihrer Stellungnahme vom 22. Juli 2015 ebenfalls den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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)

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

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

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie unter dem Titel der Zonenkonformität lediglich geprüft habe, ob die Schulnutzung den Nutzungsarten der Wohnzone W2 entspreche. Auf die Rüge der Nichteinhaltung des minimalen Wohnanteils von 50 % gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR⁴ respektive die daraus folgende Tatsache, dass das Bauvorhaben im Umfang von 50 % nicht zonenkonform sei, sei die Vorinstanz nicht eingegangen. Die Vorinstanz habe stattdessen nur geprüft, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gegeben seien. Sie hätte allerdings zuvor prüfen müssen, ob eine Ausnahmegewilligung für das konkrete

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

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

⁴ Baureglement der Stadt Thun vom 2. Juni 2002, 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

Bauvorhaben überhaupt zulässig sei. Aufgrund der zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Mittel sei eine Ausnahmegewilligung ausgeschlossen. Daraus folge, dass die Vorinstanz die Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht sorgfältig und ernsthaft geprüft und in ihrer Entscheidungsfindung nicht berücksichtigt habe.

b) Eine Verfügung muss die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt.⁵ Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.⁶ Die Begründung muss jedoch umso ausführlicher und differenzierter ausfallen, je komplexer oder umstrittener ein Sachverhalt ist, je stärker ein Sachverhalt in die individuellen Rechte eingreift und je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde ist.⁷

c) In ihrer Einsprache vom 17. Dezember 2014 hielten die Beschwerdeführenden zur Zonenkonformität bzw. zum minimalen Wohnanteil nur Folgendes fest. "Art. 20 Bauzone Wohnen W2, Nutzungsart Wohnen mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche wird nicht eingehalten."

Die Vorinstanz führte in den Ziffern III/1, III/4 und III/5 ihres Entscheids aus, weshalb sie das Bauvorhaben als zonenkonform betrachte und weshalb eine Ausnahme für das Unterschreiten des minimalen Wohnanteils erteilt werden könne. Sie hielt in ihrer Begründung einerseits fest, die vorgesehene Nutzung der Räumlichkeiten als Unterrichtsräume sei vergleichbar mit den in der Wohnzone zugelassenen Nutzungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten, Hotel- und Gastgewerbebetrieben sowie Freikirchen. Durch die Schulnutzung seien keine störenden Immissionen auf die Nachbarschaft zu erwarten, weshalb die vorgesehene Nutzung dem Wohnen gleichgestellt sowie auch unter die Nutzungsart "stilles Gewerbe" subsumiert werden könne. Das Bauvorhaben gelte somit als zonenkonform. Andererseits begründete die Vorinstanz in Ziff. III/4 ausführlich, welche

⁵ Art. 52 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 6 ff.

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 8

besonderen Verhältnisse aus ihrer Sicht eine Ausnahme vom minimalen Wohnanteil rechtfertigen.

d) Mit diesen Ausführungen ist die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht in genügender Weise nachgekommen. Sie ging auf rund zwei Seiten ihres Entscheides auf die in der Einsprache nur rudimentär in einem Satz erwähnten Themen Zonenkonformität und Wohnanteil ein und begründete ausführlich, wieso aus ihrer Sicht die Baubewilligung bzw. Ausnahmbewilligung zu erteilen sind. Gestützt darauf war es den Beschwerdeführenden ohne weiteres möglich, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz hat somit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt. Der Umstand, dass die Vorinstanz die Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach die Einhaltung des Mindestwohnanteils eine Voraussetzung der Zonenkonformität und das Vorhaben daher im Umfange von 50 % nicht zonenkonform sei, nicht teilte, bedeutet keine Verletzung der Begründungspflicht. Ob eine Begründung zutrifft, ist eine Frage der materiellen Rechtsanwendung.

3. Zonenkonformität und Ausnahmen

a) Die Bauparzelle befindet sich gemäss Zonenplan der Stadt Thun in der Wohnzone W2.⁸ Laut Art. 20 Abs. 1 GBR sind in der Wohnzone W2 folgende Nutzungsarten erlaubt:

- "- Wohnen
- dem Wohnen gleichgestellt sind:
 - Kindergärten und Kindertagesstätten
 - Alterswohn- und Pflegeheime
 - Hotel- und Gastgewerbebetriebe
- stilles Gewerbe (gem. Art. 90 kant. Bauverordnung)
- dem stillen Gewerbe gleichgestellt sind:
 - Bauten und Anlagen der Freikirchen
 - Übergangsnutzungen (gem. Art. 25 BR)"

Daneben verlangt Art. 20 Abs. 1 GBR eine minimale Wohnnutzung von 50 % der Bruttogeschossfläche. Die Vorinstanz erteilte der Beschwerdegegnerin eine Ausnahmbewilligung für das Unterschreiten des minimalen Wohnanteils.

⁸ Zonenplan der Stadt Thun vom 2. Juni 2002

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben halte den für das Bauen in der Wohnzone W2 geforderten minimalen Wohnanteil von 50 % nicht ein. Es liege somit im Umfange von 50 % eine zonenfremde Nutzung vor. Die Vorinstanz habe das Unterschreiten des minimalen Wohnanteils lediglich im Rahmen der Beurteilung des Ausnahmegesuches beurteilt, nicht aber im Zusammenhang mit der Prüfung der Zonenkonformität. Die "Umgehung" der fehlenden Zonenkonformität über die Bewilligung eines Ausnahmegesuches sei aber nicht zulässig. Dies komme einer unzulässigen Normenkorrektur gleich. Es gelte der Vorrang der Planung.

Die Vorinstanz hält dazu in ihrer Stellungnahme vom 22. Juli 2015 fest, sie sei in ihrem Entscheid davon ausgegangen, dass der Schulbetrieb zu den in der Wohnzone W2 zulässigen Nutzungsarten gehöre und die Nichteinhaltung des minimalen Wohnanteils die Zonenkonformität nicht in Frage stelle. Im Nachhinein betrachtet sei es aber grundsätzlich richtig, dass das Bauvorhaben eigentlich nicht zonenkonform sei. Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Mindestwohnanteils sei aber zu Recht erteilt worden. Es liege keine unzulässige Normenkorrektur vor.

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Stellungnahme vom 27. Juli 2015 aus, der geplante Schulbetrieb gehöre zu den in der Wohnzone W2 zulässigen Nutzungsarten. Die Vorinstanz habe in der angefochtenen Verfügung ausgeführt, dass die Schulnutzung mit den Nutzungen Kindergarten, Kindertagesstätte sowie Hotel- und Gastgewerbebetriebe vergleichbar sei und diese sogar als "dem Wohnen gleichgestellt" bezeichnet. Indem in Art. 20 Abs. 1 GBR die erwähnten Nutzungen ausdrücklich dem Wohnen gleichgestellt würden, müssten diese auch bei der Berechnung der Wohnanteilsvorschriften als Wohnen gelten. Setze man die Unterrichtsnutzung also dem Wohnen gleich, so liege eine Wohnnutzung von 100 % vor und eine Ausnahmegewilligung vom Mindestwohnanteil sei gar nicht mehr nötig.

c) Es ist unbestritten, dass der geplante Schulbetrieb zu den gemäss Art. 20 GBR in der Wohnzone W2 zulässigen Nutzungsarten gehört. Dies allein macht das Bauvorhaben aber noch nicht zonenkonform. Der von Art. 20 Abs. 1 GBR verlangte minimale Wohnanteil von 50 % ist neben der Art der Nutzung eine weitere Voraussetzung, die erfüllt sein muss, damit ein Vorhaben in der Wohnzone W2 zonenkonform ist. Das Bauvorhaben erfüllt diese Voraussetzung nicht: Geplant ist ein Gebäude das nur dem Schulbetrieb dient und keine Wohnungen enthält. Anders als die Beschwerdegegnerin darstellt, kann ihr Schulbetrieb

nicht wie die in Art. 20 Abs. 1 GBR explizit genannten Nutzungen dem Wohnen gleichgestellt werden. Art. 20 GBR nennt als dem Wohnen gleichgestellte Einrichtungen abschliessend nur Kindergärten und Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime sowie Hotel- und Gastgewerbebetriebe. Schulen werden nicht erwähnt und sind mit den genannten Einrichtungen auch nicht vergleichbar. Im Gegensatz zu Schulgebäuden dienen Alters- und Pflegeheime sowie Hotelbetriebe der Beherbergung von Menschen, die in den Räumen dieser Einrichtungen – wie in Wohnräumen üblich – übernachten und einen Teil ihrer Freizeit verbringen. Bei Schulräumen ist dies nicht der Fall; diese werden zu Ausbildungs- und Arbeitszwecken genutzt und nicht zum Übernachten oder dem Verbringen der Freizeit. Bei den von Art. 20 Abs. 1 GBR ebenfalls dem Wohnen gleichgestellten Kindertagesstätten und Kindergärten handelt es sich um Sonderfälle, bei denen die räumliche Nähe und der enge Bezug zu den umliegenden Wohnquartierteilen wichtig ist und die daher von Art. 20 GBR privilegiert werden. Aus dem Umstand, dass diese Einrichtungen dem Wohnen gleichgesetzt sind, kann nicht gefolgert werden, das Gleiche gelte für Schulen. Dies widerspräche dem eindeutigen Wortlaut und dem Sinn und Zweck der Norm. Das geplante Gebäude, das zu 100 % einem Schulbetrieb und nicht dem Wohnen dienen soll, hält somit den Mindestwohnanteil von Art. 20 Abs. 1 GBR nicht ein und ist im Umfang von 50 % der Bruttogeschossfläche nicht zonenkonform. Das Bauvorhaben ist daher auf eine Ausnahmegewilligung angewiesen. Ob eine Ausnahmegewilligung von den Zonenvorschriften überhaupt erteilt werden darf, ist allerdings zwischen den Verfahrensbeteiligten umstritten.

d) Gemäss Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG⁹ ist Voraussetzung einer Baubewilligung, dass das Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Ist ein Vorhaben nicht zonenkonform, kann es unter bestimmten Voraussetzungen mittels einer Ausnahme bewilligt werden. Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind diese Voraussetzungen in den Art. 24 ff. RPG definiert. Ausnahmen innerhalb der Bauzone regelt laut Art. 23 RPG das kantonale Recht. Das Raumplanungsrecht lässt somit Ausnahmen von Nutzungsvorschriften grundsätzlich zu. Das bernische Recht regelt die Ausnahmegewilligung in Art. 26 BauG. Gemäss dieser Vorschrift können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden. Gemeint sind damit Vorschriften und Pläne des

⁹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

Kantons und der Gemeinden, die sich auf die Ausführung von Bauvorhaben beziehen, wozu auch die Nutzungsvorschriften der Bauzone gehören.¹⁰

Ausnahmen dürfen allerdings nicht zu einer systematischen Korrektur einer allgemein unbefriedigenden Vorschrift führen; eine solche muss im ordentlichen Gesetzgebungs- bzw. Nutzungsplanverfahren geändert werden.¹¹ Planungsrechtlich sind auch jene Vorhaben zu erfassen, die wesentlich von den baurechtlichen Vorschriften abweichen und den Rahmen der konventionellen Bauweise und Nutzungsformen sprengen und/oder grosse Auswirkungen auf die bestehende Nutzungsordnung oder die Umwelt haben (Vorrang der Planung, vgl. auch Art. 19 f. BauG).¹² All dies schliesst Ausnahmen von Mindestwohnanteilsvorschriften nicht grundsätzlich aus; es ist eine einzelfallweise Betrachtung erforderlich. So hat denn auch die Rechtsprechung wiederholt Ausnahmen von Mindestwohnanteilsvorschriften bewilligt: Während das Bernische Verwaltungsgericht im Jahr 2000 im Zusammenhang mit einer Wohnanteilsnutzung eine Ausnahmegewilligung ablehnte und darin eine unzulässige Normenkorrektur sah,¹³ hielt es in einem späteren Entscheid fest, seine frühere Rechtsprechung sei zu absolut, und es bestätigte eine Ausnahmegewilligung für die Ausdehnung der Nichtwohnnutzung von 50 % auf 100 %.¹⁴ Das Verwaltungsgericht führte dazu aus, besondere Verhältnisse könnten es rechtfertigen, dass auf einer Parzelle ausnahmsweise eine andere Nutzung als die reglementarische gestattet werde. Eine unzulässige Normkorrektur liegt erst dann vor, wenn eine solche Ausnahme systematisch oder für ein grösseres Gebiet erteilt werde oder aus Gründen der Rechtsgleichheit erteilt werden müsste. Die Grenze liege dort, wo mit weit reichenden Ausnahmen die Grundordnung völlig durchlöchert und faktisch eine neue Ordnung geschaffen würde. Die Grenze für die Zulässigkeit einer Ausnahmegewilligung liege dort, wo eine besondere Baute oder Anlage im Sinne von Art. 19 BauG in Frage stehe, für welche eine Überbauungsordnung notwendig ist. Auch das Bundesgericht beurteilte eine

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26 N. 1; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 23 N. 1 und N. 3; Tschannen, in: Kommentar RPG, 1999, Art. 2 N. 32; Peter Ludwig/Beat Stalder, Öffentliches Baurecht, in: Bernisches Verwaltungsrecht, hrsg. von Markus Müller/Reto Feller, 2. Auflage, Bern 2013, S. 502 N. 91

¹¹ Peter Ludwig /Beat Stalder, a.a.O., S. 501 N. 89

¹² Peter Ludwig /Beat Stalder, a.a.O., S. 502 N. 94; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 19/20 N. 1

¹³ BVR 2000 S. 268 ff.

¹⁴ BVR 2003 S. 534 f. E. 5.5

Ausnahme von der Einhaltung eines Mindestwohnanteils, der im zu beurteilenden Fall sogar 90 % betrug, als zulässig.¹⁵

e) Das umstrittene Vorhaben betrifft einen kleinen Erweiterungsbau mit fünf Unterrichtsräumen, der benachbart zu einer bestehenden grösseren Schulanlage erstellt werden soll. Das geplante Gebäude sprengt weder den Rahmen der konventionellen Bauweise und Nutzungsformen noch hat es grosse Auswirkungen auf die bestehende Nutzungsordnung oder die Umwelt. Die beantragte Ausnahme betrifft nur eine einzelne Parzelle und es ist weder ersichtlich noch geltend gemacht, dass die Vorinstanz systematisch Ausnahmen von den Wohnanteilsvorschriften erteilt. Zudem soll das umstrittene Gebäude als Erweiterungsbau neben einer Schulanlage erstellt werden, die sich in einer ZöN befindet. Der Schulstandort an sich wurde daher planungsrechtlich festgelegt und ist demokratisch legitimiert. Eine unzulässige Normenkorrektur liegt nicht vor. Aus diesen Gründen ist im vorliegenden Fall eine Ausnahmegewilligung von den Zonenvorschriften grundsätzlich zulässig.

4. Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Mindestwohnanteils

a) Die Vorinstanz erteilte für das Vorhaben eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des minimalen Wohnanteils mit der Begründung, die Beschwerdegegnerin habe auf den Parzellen, auf denen sich die bestehende Schule befinde, keine Möglichkeit einer baulichen Erweiterung, sei aber auf zusätzliche Räume angewiesen. Für den Schulbetrieb habe die Beschwerdegegnerin temporär Räume im 1.5 km entfernten G._____haus gemietet. Die getrennten Standorte verursachten aber Mehrverkehr, Sicherheitsprobleme und organisatorische Schwierigkeiten. Der geplante Bau auf der benachbarten Parzelle Nr. F._____ sei die einzige Erweiterungsmöglichkeit in der Nähe der Schule. Das Vorhaben liege aufgrund der Konzentration einer betrieblich und organisatorisch zusammengehörenden Nutzung, dem Erhalt des Ausbildungsstandortes und der Reduktion des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Interesse. Die unmittelbare Nähe des Erweiterungsbaus sei betrieblich und organisatorisch sinnvoll, da insbesondere die bestehende Infrastruktur des Hauptbaus zur Verfügung stünde. Der Erweiterungsbau beeinträchtige keine nachbarlichen Interessen, da die Nutzung in der Regel nur tagsüber

¹⁵ BGer 1C_207/201 vom 15. März 2013

erfolge. Durch die Schulnutzung seien keine störenden Immissionen auf die Nachbarschaft zu erwarten. Der Erweiterungsbau sei zudem so konzipiert, dass die Schulräume bei Nichtbedarf in Wohnungen umgebaut werden könnten.

b) Die Beschwerdeführenden dagegen machen geltend, die Beschwerdegegnerin könne sich nicht auf besondere Verhältnisse berufen. Grundsätzlich gelte, dass ein öffentliches Interesse am Bauvorhaben noch keine besonderen Verhältnisse begründe. Überdies rechtfertige sich eine Ausnahme nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stünden. Der Beschwerdegegnerin sei es zumutbar, die Schulräume mit einer 50%-igen Wohnnutzung zu verbinden. Weitere Schulräume könnten im Umkreis der H._____Schule hinzugemietet werden. Das Bauvorhaben stelle lediglich die optimale Lösung für die Beschwerdegegnerin dar, was allerdings andere Lösungen nicht ausschliesse und überdies keine besonderen Verhältnisse zu begründen vermöge. Zudem würden sowohl der Mehrverkehr als auch Sicherheitsaspekte keine besonderen Verhältnisse begründen. Der Bestand der H._____Schule sei mit dem Bauabschlag für das vorliegende Bauvorhaben nicht gefährdet.

c) Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, sie sei dringend auf zusätzliche Unterrichtsräume angewiesen, damit sie ihre wichtige und im öffentlichen Interesse liegende Ausbildungsaufgabe weiterhin erfüllen könne. Einerseits habe sich aufgrund der Reform der kaufmännischen Grundausbildung der schulische Anteil der Berufslehre markant erhöht und andererseits habe sich auch das Einzugsgebiet der Schule vergrössert. Daher bestehe Bedarf nach mehr Unterrichtsräumen. Mit den Räumen an ihrem Hauptstandort und den zusätzlichen Räumen im G._____haus in der Thuner Innenstadt könnten heute maximal 39'330 Lektionen pro Jahr angeboten werden, es seien aber 39'690 Lektionen pro Jahr erforderlich. Die Auslastung liege daher auch mit den hinzugemieteten Räumen über 100 %. Die Räume im G._____haus seien zudem aufgrund des schlechten Raumklimas, einer schlechten Innenakustik und des Verkehrslärms für eine Unterrichtsnutzung schlecht geeignet. Vor allem aber lägen die Räume rund 1.5 km vom Hauptstandort entfernt, was zahlreiche betriebliche und organisatorische Nachteile mit sich bringe. Ein Wechsel zwischen den Standorten erfordere einen 20-minütigen Fussmarsch, eine Verbindung mit dem öffentlichen Verkehr sei nicht vorhanden. Ein Wechsel innerhalb der normalen Pausenzeiten zwischen den Lektionen sei daher nicht zu schaffen. Dies schränke die Möglichkeiten der Lektionenplanung und der Raumnutzung stark ein. Weiter hätten vom Hauptstandort

entfernt liegende Räume den Nachteil, dass dort zusätzliche Infrastruktur nötig sei, da die Infrastruktur am Hauptstandort nicht genutzt werden könne. Es seien verschiedenste Alternativstandorte geprüft worden, ohne Erfolg: So sei beispielsweise eine Belegung von Räumen in der direkt benachbarten Gewerblich Industriellen Berufsfachschule nicht möglich, weil dort ebenfalls keine Kapazitäten mehr vorhanden seien. Das Areal der früheren Heilpädagogischen Schule Seefeld wolle von der Stadt Thun für einen Primarschulstandort freigehalten werden. Eine Unterkellerung oder Aufstockung des bestehenden Gebäudes sei kaum realisierbar, da das Gebäude denkmalgeschützt sei und aufgrund des hohen Grundwasserspiegels auf Pfählen stehe. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Mindestwohnanteilvorschrift ein genügendes Wohnungsangebot sichern wolle und damit ein öffentliches Interesse darstelle und nicht dem Schutz der Nachbarn diene. Da auch das Bauvorhaben im öffentlichen Interesse liege, sei eine Abwägung zwischen den beiden betroffenen öffentlichen Interessen vorzunehmen. In einem solchen Fall seien besondere Verhältnisse zu bejahen, wenn die Interessenabwägung zu Gunsten des Bauvorhabens ausfalle.

d) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der Bauherrschaft ergeben, eine Ausnahme begründen. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts können auch Gründe für die Erhaltung oder Erweiterung eines Gewerbebetriebs einen Ausnahmegrund darstellen.¹⁶ Ebenso können betriebstechnische Gründe eine Ausnahme rechtfertigen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen dagegen keine

¹⁶ VGE 100.2013.224 vom 9. März 2015 E. 5.1 mit Hinweisen

Ausnahmebewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹⁷

e) Es ist unbestritten, dass das Raumangebot des Hauptstandortes der H._____Schule Thun für den Schulbetrieb nicht ausreichend ist und die Beschwerdegegnerin für den Schulbetrieb zusätzliche Räume benötigt. Das Erstellen zusätzlicher Unterrichtsräume, damit die im Rahmen der kaufmännischen Grundausbildung notwendige Anzahl Lektionen angeboten werden kann, liegt im öffentlichen Interesse. Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin haben überzeugend dargelegt, dass es nicht möglich ist, die bestehende Schulanlage in der ZöN zu erweitern. Auch dies wird von den Beschwerdeführenden nicht bestritten. Sie betrachten aber die Zumietung von bestehenden Räumen oder die Erstellung eines Gebäudes mit 50 % Wohnnutzung als zumutbare Alternativen. Dem ist entgegenzuhalten, dass bei einer Kombination von Unterrichts- und Wohnräumen im geplanten Erweiterungsbau kaum mehr als zwei Unterrichtsräume realisiert werden könnten, was für die Behebung der Raumknappheit nicht ausreichend wäre. Auch die Miete zusätzlicher Räume in der nahen Umgebung des Schulstandortes ist keine realistische Alternative: In den Schulgebäuden in der Umgebung stehen keine freien Räume zur Verfügung und in den bestehenden Wohnhäusern in der Nähe, die sich alle in der Wohnzone W2 befinden, dürften kaum für die Schulnutzung geeignete Räumlichkeiten zu mieten sein. Die Miete von Räumen an weiter entfernten Standorten hat, wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin überzeugend darlegen, gewichtige Nachteile, da die Grundinfrastruktur des Hauptstandortes nicht genutzt werden kann und ein Wechsel des Standorts zwischen den Lektionen nicht möglich ist. Der Bedarf an zusätzlichen Unterrichtsräumen und die Notwendigkeit, diese in unmittelbare Nähe zum bestehenden Schulstandort zu realisieren, stellen besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG dar, die eine Ausnahme rechtfertigen.

¹⁷ Zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4

f) Mit der Erteilung einer Ausnahme von der Mindestwohnanteilvorschrift gemäss Art. 20 Abs. 1 GBR wird zwar das öffentliche Interesse an der Sicherung eines genügenden Wohnungsangebotes beeinträchtigt. Das öffentliche Interesse an genügend Unterrichtsräumen für die kaufmännische Berufsbildung und die Interessen der Beschwerdegegnerin, die erforderlichen zusätzlichen Räume neben dem bestehenden Schulstandort zu errichten, überwiegen aber vorliegend das von Art. 20 Abs. 1 GBR verfolgte Interesse. Wesentliche nachbarliche Interessen werden durch die Erteilung der Ausnahmegewilligung unbestrittenermassen nicht betroffen. Damit sind die Voraussetzungen nach Art. 26 Abs. 1 BauG für eine Ausnahme erfüllt. Die Vorinstanz hat daher zu Recht eine Ausnahmegewilligung von den Nutzungsvorschriften bzw. für das Unterschreiten des minimalen Wohnanteils erteilt.

5. Baupolizeiliche Masse / Ortsbild

a) Die Bauparzelle befindet sich in der Wohnzone W2 und im Perimeter des Ortsbildgebiets O VI „Seefeld“. Die Ortsbildgebiete von Thun 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 (Art. 33 Abs. 1 GBR). Die Ortsbildgebiete sind Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete im Sinne von Art. 31 GBR. In diesen Gebieten ist an Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrundliegenden Bauzone die vorherrschende bestehende Bebauung wegleitend (Art. 31 Abs. 2 GBR). Dies bedeutet, dass im Einzelfall die Merkmale der für ein Gebiet vorherrschenden und prägenden Bebauungsstruktur massgebend sind und nicht die möglicherweise strukturenfremden baupolizeilichen Masse.¹⁸ Laut Ziffer 4.2 des Anhangs 4 zum GBR umfasst das Ortsbildgebiet O VI „Seefeld“ den ausserhalb der Bahnlinie liegenden Teil der historischen "Parzellierung der Spitalmatte" aus dem Jahre 1873 und wird im Wesentlichen geprägt durch:

- das aus Radial- und Ringstrassen bestehende, einheitlich gestaltete Strassennetz mit Baumalleen,
- zweigeschossige, repräsentative Villen im klassischen, im Schweizer Holzbau-, im Jugend- oder im Heimatstil, mit quadratnahe Grundriss, unter Sattel-, Walm- oder Mansarddächern,

¹⁸ Kommentar im Baureglement zu Art. 31 Abs. 2 GBR

- die Schulbauten und -anlagen des Gymnasiums Seefeld,
- grossen Gärten mit raumbildenden und teilweise originalen Einfriedungen sowie mit bedeutendem Baumbestand."

b) Der geplante Erweiterungsbau besteht aus Kuben unterschiedlicher Höhe mit Flachdächern und Fassaden aus hellen, eingefärbten Betonelementen. Die Baute soll deutlich von der Strasse zurückversetzt erstellt werden. Gemäss Umgebungsplan werden an den östlichen und westlichen Parzellengrenzen sowie gegen die Strasse hin Hecken gepflanzt und im grosszügigen Vorgartenbereich sind neben dem Hauszugang eine Blumenwiese sowie ein Kiesplatz mit Baum und Sitzgelegenheiten geplant. Das projektierte Gebäude ist 17.10 Meter lang sowie 15.30 Meter breit und die verschiedenen Kuben haben Höhen zwischen 9.58 und 12.82 Metern.¹⁹

c) Das Bauvorhaben hält unbestrittenermassen die für die Wohnzone W2 geltenden baupolizeilichen Masse nicht ein. Die Vorinstanz kam aber zum Schluss, diese seien hier nicht massgebend, sondern es seien gemäss Art. 31 Abs. 2 GBR die Merkmale der für das Gebiet vorherrschenden und prägenden Bebauungsstruktur massgebend. Sie hielt in der Begründung des angefochtenen Entscheids fest, das Bauprojekt sei von der Bauherrschaft unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauung entwickelt worden. Das Bauvorhaben nehme die massgebenden Elemente wie beispielsweise das Volumen, den Standort auf der Parzelle sowie die Grenzabstände auf und wende sie zeitgemäss und behutsam an. Auch die Aussenraumgestaltung sei in Anlehnung an die vorherrschende Bebauung und unter Berücksichtigung der Merkmale, wie die grossen Gärten mit geschlossenen raumbildenden Einfriedungen, konzipiert worden. Das Bauvorhaben habe gemäss der Beurteilung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität.

d) Die Beschwerdeführenden machen dagegen geltend, einerseits dürfe die besondere Regelung von Art. 31 Abs. 2 GBR bei zonenwidrigen Gebäuden nicht herangezogen werden und andererseits nehme das Bauvorhaben die prägenden Elemente und Merkmale des Ortsbildgebiets Nr. O VI «Seefeld» gar nicht auf. Das Projekt orientiere sich hauptsächlich an den Massen der umliegenden Gebäude (Grenzabstand und Gebäudehöhe etc.). Es werde aber den erhöhten gestalterischen Anforderungen nicht gerecht. Der geplante Neubau bestehe aus drei Kuben mit unterschiedlicher Höhe;

¹⁹ Baugesuchspläne (Vorakten p. 20 ff.) und Foto des Modells (Beschwerdebeilage 2)

dadurch werde der typische quadratnahe Grundriss der umliegenden Villen durchbrochen. Statt den für das Ortsbildgebiet typischen Sattel-, Walm- oder Mansardendächern sei der Neubau von Flachdächern geprägt. Der für das Ortsbildgebiet typische villenähnliche Baustil gehe dadurch gänzlich verloren. Von einer behutsamen Erneuerung und einem Einfügen in das Ortsbildgebiet, so dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibe, könne keine Rede sein.

Die Beschwerdeführenden bestreiten somit nicht, dass sich das Bauvorhaben an den baulichen Dimensionen der umgebenden Bauten orientiert, sondern machen in erster Linie ästhetische Bedenken geltend und verneinen die Anwendbarkeit von Art. 31 Abs. 2 GBR auf das Bauvorhaben.

e) Die für die einzelnen Bauzonen geltenden baupolizeilichen Masse stehen laut Art. 21 Abs. 1 GBR ausdrücklich unter dem Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen und Gebiete und kommen gemäss Art. 31 Abs. 2 GBR in Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten, zu denen die Ortsbildgebiete gehören, nicht zur Anwendung. Art. 31 Abs. 2 GBR hält zu diesen Gebieten abschliessend fest, dass an Stelle der baupolizeilichen Masse der zu-grundliegenden Bauzone die vorherrschende bestehende Bebauung wegleitend ist. Dies gilt somit für sämtliche Neu- und Umbauvorhaben in den betreffenden Gebieten, unabhängig davon, ob sie zonenkonform sind oder mittels einer Ausnahme von den Zonenvorschriften realisiert werden dürfen.

f) Das Bauvorhaben orientiert sich hinsichtlich Volumen, Grundriss, Gebäudehöhe, Abständen und Standort auf der Parzelle an der umliegenden Bebauung: So ist das geplante Gebäude wie die benachbarten Häuser deutlich von der Strasse zurückversetzt angeordnet, weist trotz Staffelung den im Quartier typischen quadratähnlichen Grundriss auf und hat ein mit den benachbarten Gebäuden vergleichbares Volumen. Auf der Nordseite übernimmt die geplante Baute die Flucht der Nordfassaden der Nachbargebäude und es hat auch zur Westgrenze der Parzelle einen ähnlichen Abstand wie die Nachbarhäuser. Zudem sieht das Vorhaben quartiertypisch einen grosszügigen Gartenbereich mit Einfriedung vor.²⁰ Das geplante Gebäude hat ohne Treppenhausaufbau eine Höhe von 9.58 bis 11.20 Meter, die sich ebenfalls an den umliegenden Bauten, die Höhen von 11.4 bis 11.6 Metern haben, orientiert. Zudem übernimmt es die verschiedenen

²⁰ Situationsplan und Umgebungsplan (Vorakten p. 20 und p. 23), Städtebauliche Analyse (Vorakten p. 254 f. und p. 272)

Höhen (Traufe, Dachschleppe, First) der Nachbarbauten.²¹ Das Bauvorhaben nimmt daher die Masse der umliegenden Gebäude bzw. die Dimensionen der umgebenden Bebauungsstruktur in genügender Weise auf. Dies wird von den Beschwerdeführenden nicht bestritten. Sie sind allerdings der Auffassung, das Vorhaben füge sich in ästhetischer Hinsicht nicht in die bestehende Bebauung ein und orientiere sich insbesondere nicht an den für das Gebiet prägenden Villen.

g) Wie bereits erwähnt, sind laut Art. 33 Abs. 1 GBR in Ortsbildgebieten deren prägenden Elemente und Merkmale zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Daneben ist auch in den Ortsbildgebieten die allgemeine Gestaltungsvorschrift von Art. 5 Abs. 1 GBR zu beachten. Insbesondere bei der Auslegung des Begriffs „gute Gesamtwirkung“ kann auf den Begriff in Art. 5 Abs. 1 GBR abgestellt werden. Art. 5 Abs. 1 GBR 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.

h) Die Vorinstanz liess das Bauvorhaben im Rahmen einer Voranfrage und im Baubewilligungsverfahren durch den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) der Stadt Thun, eine örtliche Fachstelle gemäss Art. 22 Abs. 2 BewD²², beurteilen.²³ Der FBA hat sich mehrfach und eingehend mit dem Bauprojekt auseinandergesetzt.²⁴ Im Rahmen einer Voranfrage hielt er zunächst fest, der Ansatz der Projektverfasser, durch

²¹ Städtebauliche Analyse (Vorakten p. 248); Unterlagen Höhenbezüge (Beschwerdeantwortbeilage 2); Projektpläne (Vorakten p. 21 ff.)

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

²³ Vgl. Art. 10 GBR

²⁴ Aktennotiz einer Delegation des FBA vom 9.7.2013 (Vorakten, p. 280 ff.), Protokollauszug FBA vom 17.9.2013 (Vorakten, p. 234 ff.), Auszug Aktennotiz einer Delegation des FBA vom 4.11.2014 (Vorakten, p. 102 ff.), Protokollauszug FBA vom 18.11.2014 (Vorakten, p. 100 ff.)

eine Versetzung der Klassenzimmer im Grundriss wie im Schnitt das Bauvolumen kubisch aufzulösen, könne zielführend sein. Das Gesamtvolumen und die Gebäudetiefe seien aber noch zu gross.²⁵ Nach einer Anpassung des Vorprojektes kam der FBA zum Schluss, die volumetrische Gliederung habe durch eine separate Fassung der Nebenräume in einem kleineren Volumen über und unter dem Haupteingang verfeinert werden können. Durch die Verringerung des wahrnehmbaren Volumens erscheine der Abstand zur Strasse grösser. Die unterschiedliche Höhenstaffelung unterstützte eine differenzierte Wahrnehmung des Gebäudemassstabes. Das Konzept sei ortsverträglich und könne weiterbearbeitet werden. Es müsse aber insbesondere die Gestaltung der Hauptfassade und der Umgebung sowie eine Spiegelung des Grundrisses überprüft werden.²⁶ Nach einer weiteren Überarbeitung des Projekts hielt der FBA fest, die verlangten Überprüfungen seien erfolgt. Eine einladendere Wirkung der Hauptfassade sei aber noch nicht erreicht worden und bei der Umgebungsgestaltung bestünden Zweifel, ob die erforderlichen Pausenflächen angeboten werden könnten.²⁷ Schliesslich kam der FBA nach einer weiteren Anpassung des Projekts zum Schluss, das Bauvorhaben weise insgesamt eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität auf. Die getätigten Optimierungen trügen allesamt zur Perfektionierung eines überzeugenden Gestaltungskonzeptes bei. Durch zusätzliche Fenster wirke nun die Hauptfassade deutlich einladender und die unterschiedliche Anordnung sämtlicher Fenster ergänze die durch die Staffelung des Bauvolumens bezweckte Differenzierung der Gebäudeseiten.²⁸ Der FBA beantragte gestützt auf seine Beurteilung die Bewilligung des Vorhabens unter Berücksichtigung eines Anpassungsvorschlages betreffend Aufenthaltsplatz im Garten. Dieser Vorschlag wurde umgesetzt.

i) Die Beurteilung der FBA ist nachvollziehbar und überzeugend. Das Bauvorhaben übernimmt hinsichtlich der Stellung, des Standorts auf der Parzelle, der Höhe und des Volumens, der Gestaltung des Aussenraums, des Zugangsbereichs und der quartiertypischen Einfriedung die Merkmale der bestehenden Bebauungsstruktur und fügt sich gut in diese ein. Die gute Gesamtwirkung wird erhalten. Wie die Beschwerdeführenden richtig festhalten, unterscheidet sich das Bauvorhaben zwar hinsichtlich der Dachform von der Mehrheit der Nachbarbauten und sein Grundriss ist nicht

²⁵ Aktennotiz einer Delegation des FBA vom 9.7.2013

²⁶ Protokollauszug FBA vom 17.9.2013

²⁷ Auszug Aktennotiz einer Delegation des FBA vom 4.11.2014

²⁸ Protokollauszug FBA vom 18.11.2014

vollständig quadratisch. Zudem hat es nicht den Baustil der im Quartier verbreiteten historischen Villen. Dies hat aber nicht zur Folge, dass der Erhalt der guten Gesamtwirkung und die Orientierung an der bestehenden Bebauungsstruktur zu verneinen wären: Die Dachformen im Ortsbildgebiet "Seefeld" sind bereits sehr unterschiedlich gestaltet. Es gibt Sattel-, Walm- oder Mansardendächer mit unterschiedlichen Firstrichtungen, daneben sind auch Flachdachbauten vorhanden.²⁹ Es ist somit keine einzelne Dachform vorherrschend. Eine Flachdachbaute, die sich hinsichtlich anderer Merkmale an der Umgebung orientiert, kann daher die Anforderungen der Art. 31 und 33 GBR erfüllen. Was den Grundriss betrifft, basiert das Vorhaben auf einem quadratnahen Grundriss mit Vor- und Rücksprüngen. Damit wird nicht nur eine "Verfeinerung" der Baute, sondern auch eine Annäherung an die bestehenden Gebäude erreicht. Diese haben nämlich ebenfalls nicht rein quadratische Grundrisse, sondern Vor- und Rücksprünge, Erker etc.³⁰ Ziff. 4.2 des Anhanges zum GBR nennt denn auch als Merkmal für das Ortsbildgebiet "Seefeld" nicht quadratische, sondern "quadratnahe" Grundrisse. Einen solchen weist das Bauvorhaben auf. Im Übrigen fordern die Art. 31 und 33 GBR nur, dass die bestehenden prägenden Merkmale, wie beispielsweise das einheitlich gestaltete Strassennetz, die grossen Gärten mit raumbildenden Einfriedungen oder die bestehenden Villen, erhalten werden und sich Neubauten an der bestehenden Struktur orientieren. Nicht verlangt wird, dass bei Neubauten der Baustil der alten Villen kopiert wird. Das Kopieren vergangener Architekturstile bei Neubauten führt im Gegenteil eher zu ästhetisch negativen Ergebnissen. Eine gute Gesamtwirkung von Neubauten in einem Quartier mit älterem Baubestand kann durchaus auch mit zeitgenössischer Architektur erzielt werden.

Die Vorinstanz kam daher zu Recht zum Schluss, dass das Vorhaben die Vorgaben der Art. 5 Abs. 1, Art. 31 Abs. 2 und Art. 33 Abs. 1 GBR erfüllt.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt hat und zu Recht eine Ausnahmegewilligung von den

²⁹ Vgl. beispielsweise die Bilder in den Vorakten (p. 246, 249, 250, 256, 270, 272, 277) und in Beschwerdeantwortbeilage 3

³⁰ Vgl. den Situationsplan (Vorakten p. 20) sowie die Bilder in den Vorakten (p. 270, 272)

Zonenvorschriften erteilt und das Vorhaben bewilligt hat. Die Beschwerde ist abzuweisen und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV³¹).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Anwalt der Beschwerdegegnerin macht ein Honorar von Fr. 6'100.00 sowie Mehrwertsteuern von Fr. 488.00, total ausmachend Fr. 6'588.00 geltend. Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 6'588.00 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen und der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 29. Mai 2015 bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 6'588.00 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, A-Post
- Regierungsstatthalteramt Thun, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin