

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/179

Bern, 19. Mai 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.** _____
Beschwerdegegner 1



Frau **C.** _____
Beschwerdegegnerin 2

_____ alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 10. November 2016 (942/2016-0432; Abbruch Remise, Neubau Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Mit Baugesuch vom 7. Juli 2016 und Projektänderung vom 19. September 2016 reichten die Beschwerdegegner bei der Gemeinde Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Remise und den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle

Thun Grundbuchblatt Nr. E._____. Das Bauvorhaben umfasst zudem Anpassungen der Umgebung, das Erstellen von zwei ungedeckten Parkplätzen und einem Carport mit zwei Parkplätzen sowie eine Konzession für den Wärmeentzug mittels Grundwasserwärmepumpe. Die Parzelle liegt in der Zone W2 und im Ortsbildgebiet O IV « F._____ ». Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 10. November 2016 erteilte die Gemeinde Thun die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 7. Dezember 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 10. November 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Er rügt unter anderem die Rolle des Fachausschusses (Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung, FBA) der Gemeinde. Zudem rügt er den Belag der Hauszufahrt via G._____strasse 9 und den durch die Besucherparkplätze an der H._____strasse verursachten Eingriff in die Einfriedung und verlangt eine "Unterflurparkierung". Schliesslich macht er geltend, dass das Bauvorhaben nicht der vorherrschenden Bauweise im « F._____ » entspreche.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegner beantragen in ihrer Beschwerdeantwort vom 12. Januar 2017, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und die Bestätigung der Baubewilligung. Mit Stellungnahme vom 13. Januar 2017 beantragt die Stadt Thun ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Verweis auf den Gesamtentscheid, an dem vollumfänglich festgehalten werde.

4. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) wurde mit Verfügung vom 17. Februar 2017 um Erstellung eines Fachberichts gebeten. Aus Gründen der Ausstandspflicht nahm anstelle der Gruppe Oberland die Gruppe Bern-

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)

Mittelland mit Fachbericht vom 4. April 2016 zum Vorhaben Stellung. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Fachbericht der OLK zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Der Beschwerdeführer verzichtete auf die Einreichung von Schlussbemerkungen.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

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 Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Empfehlungen des FBA

a) Der Beschwerdeführer rügt die Stellung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren. Mit seinen

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

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

Empfehlungen entscheide dieser in breitem Ausmass über die Gestaltung eines Bauvorhabens und folge nicht der "objektiven Gesamtschau". Zudem halte er sich nicht an die eigenen Empfehlungen, die er bezüglich anderen Bauvorhaben im Gebiet « F._____ » abgegeben habe.

b) Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme auf die dem FBA auferlegten Aufgaben, wozu gemäss den kommunalen Grundlagen auch die Beratung der Bauwilligen und der Baubewilligungsbehörde und die Möglichkeit der Abgabe von Empfehlungen zählen.⁴ Die Beschwerdegegner weisen in ihrer Beschwerdeantwort zum einen darauf hin, dass es sich beim FBA um eine leistungsfähige Fachbehörde handle; zum andern machen sie geltend, dass die Vorwürfe an den Fachausschuss nicht näher begründet seien.⁵

c) Beim FBA handelt es sich gemäss Baureglement der Gemeinde (GBR⁶) um eine vom Gemeinderat ernannte Fachkommission. Sie besteht aus mindestens fünf unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, wobei neben der Architektur auch die Fachrichtungen Landschaftsarchitektur und -planung sowie Raumplanung und Städtebau angemessen vertreten sind. Den Vorsitz führt der zuständige Gemeinderat oder die zuständige Gemeinderätin (vgl. Art. 10 Abs. 1 und 2 GBR). Gemäss Art. 3 der Ausführungsverordnung⁷ gehören zu den Aufgaben des FBA die Beratung der Bauwilligen und der Baubewilligungsbehörde in Baugestaltungsfragen. Seine Empfehlungen betreffen insbesondere die Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 3 Abs. 1 Bst. a). Der FBA beurteilt Bauvoranfragen und Baugesuche, die "für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen". Dies betrifft beispielsweise wie vorliegend An- und Umbauten in Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten (Art. 3 Abs. 1 Bst. b, letztes Lemma). Es handelt sich bei diesem Fachausschuss gemäss ständiger Rechtsprechung um eine leistungsfähige örtliche Fachstelle i.S.v. Art. 22 Abs. 2 BewD.⁸

d) Der FBA hat sich im Rahmen der Bauvoranfrage und insbesondere im Baubewilligungsverfahren vertieft mit dem Vorhaben auseinander gesetzt und

⁴ Stellungnahme vom 13. Januar 2017, Akten BVE, pag. 28

⁵ Beschwerdeantwort vom 12. Januar 2017, Akten BVE, pag. 23 ff.

⁶ Baureglement der Einwohnergemeinde Thun vom 2. Juni 2002 (GBR, SSG 72.01)

⁷ Verordnung vom 10. Februar 2006 über den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (SSG 72.16)

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Empfehlungen zum architektonischen Ausdruck beispielsweise zu den Fenstern und zur Fassadengestaltung des Projekts wie auch zur Umgebungsgestaltung abgegeben.⁹ Dabei hat er auch Bezug auf den unmittelbaren Kontext im « F._____ » genommen. Seine Rolle ist im Lichte der gemäss kommunalem Recht auferlegten Aufgaben und als Fachbehörde nicht zu beanstanden. Soweit die Empfehlungen des FBA zu anderen Bauvorhaben im F._____ gerügt werden, beziehen sich diese nicht auf das Anfechtungsobjekt und können vorliegend nicht Streitgegenstand bilden. Soweit die Empfehlungen das konkrete Bauvorhaben betreffen, sind sie Gegenstand der nachfolgenden materiellen Prüfung (vgl. E. 5).

3. Belag der Hauszufahrt

a) Der Beschwerdeführer rügt die "Fahrschliessung" zum Carport und dass die gewählte Belagsform nicht mehr zeitgemäss sei. Das "intensiv bebaute Umfeld" habe sich verändert. Der Fahrverkehr führe zu einer Mehrbelastung. Eine Chausseierung in vollflächiger Form sei weder gebrauchpraktisch noch nehme sie Rücksicht auf die Nachbarschaft. Er regt daher einen Belagswechsel, bzw. einen harten Belag an.

b) Die Beschwerdegegner zeigen sich erstaunt, dass der Beschwerdeführer trotz "Sorge für das Quartier" eine Asphaltierung der Zufahrt verlange. Die zwei vorgesehenen Parkplätze erzeugten keine übermässige Beeinträchtigung, zumal sie selbst kein Auto besäßen oder benützten. Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme auf ihren Gesamtentscheid und auf die Stellungnahme des Planungsamtes im vorinstanzlichen Verfahren: Dieses hatte den Standpunkt vertreten, dass die vorgesehene Erschliessung des Carports der heute Bestehenden entspräche.¹⁰ Die Situation werde darum nicht verschlechtert. Eine Anordnung der Parkplätze entlang der G._____strasse wäre städtebaulich schlecht. Eine unterirdische Einstellhalle für zwei Fahrzeuge wäre unverhältnismässig und die notwendige Rampe eine zu starke Beeinträchtigung der Aussenraumgestaltung im Norden der Parzellen.

⁹ Vorakten, Ordner 2 "Voranfragen Reg. 9-10": Reg. 9: Protokollauszug FBA 01/16, pag. 275 ff., Reg. 9: Protokollauszug FBA 05/16, pag. 401 ff. sowie Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Reg. 4: "Amts- und Fachberichte", Protokollauszug FBA 08/16, pag. 106 ff.

¹⁰ Vorakten, Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Reg. 4: "Amts- und Fachberichte", pag. 111 ff.

c) Gerügt wird der Belag der nördlich gelegenen Zufahrt zum geplanten Mehrfamilienhaus G._____strasse 9A, die über die Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. I._____ (G._____strasse 9) führt. Gemäss vorinstanzlichem Entscheid wird die Erschliessung zum künftigen Carport saniert und in das Bauvorhaben eingebunden. Der vorgesehene Belag (Chaussierung) entspreche der üblichen Fahrbahnoberfläche, wobei eine Differenzierung zum Asphaltbelag der Gemeindestrasse gewünscht werde. Es sei zudem nicht davon auszugehen, dass durch die beiden Parkplätze und die Belagsart der Zufahrt eine wesentliche Lärmbelastung der direkten Nachbarschaft vorliegen werde.

d) Der Belag bzw. die "Chaussierung" der Hauszufahrt stellt eine unversiegelte Deckschicht aus Natursteinmaterial dar. Nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG ist die Erschliessung genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Unter Zufahrt wird die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst nach Art. 6 Abs. 1 BauV¹¹ die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr.¹² Diese Zufahrt zum Carport entspricht der bestehenden Erschliessung zur ehemaligen Kutschenremise, die für das Vorhaben abgebrochen wird. Es sind weder durch die "Chaussierung" noch durch deren Benutzung übermässige Immissionen zu erwarten. Die Hauszufahrt entspricht den öffentlich-rechtlichen Vorgaben. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

4. Parkplätze, Ausnahme nach Art. 28 BauG

a) Umstritten sind die zwei an der H._____ strasse geplanten Parkplätze, die gemäss Baugesuch als "Besucherparkplätze" bezeichnet sind. Der Beschwerdeführer rügt zum einen die (geringe) Anzahl der Parkplätze für das Mehrfamilienhaus. Die Besucherparkplätze seien zum andern nicht notwendig, da im « F._____ » genügend Besucherparkplätze zur Verfügung stünden. Die Parkierung entlang der H._____strasse sei somit nicht nötig und stelle einen unnötigen Eingriff in die gefestigte Einfriedung dar. Bautechnisch seien andere Lösungen möglich, ohne das Umfeld

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 7/8 N. 14

(Vegetation) mehr zu belasten. Für die Parkplatzsituation insgesamt regt der Beschwerdeführer die Prüfung einer "Unterflurparkierung" bzw. Einstellhalle an.

b) Die Vorinstanz verweist in ihrer Stellungnahme auf die gemäss BauV¹³ geforderte Bandbreite für Parkplätze. Diese sei vorliegend eingehalten. Gemäss gestalterischer Beurteilung des FBA und der kantonalen Denkmalpflege seien die vorgesehenen Parkplätze im Ortsbild verträglich. Zudem sei festzuhalten, dass Parkplätze innerhalb von Strassenabständen und Baulinien durchaus "standortüblich" seien, da sie zur Erschliessung gehörten. Der oberirdischen Parkierung würden somit keine öffentlichen sowie wesentlichen nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Daher könne auf Grund dieser Beurteilung und der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde die Ausnahmegewilligung für das Bauen innerhalb der Baulinie erteilt werden. Für die Frage der Unterflurparkierung verweist die Gemeinde auf ihren Entscheid. Nach Ansicht der Beschwerdegegner stellt eine unterirdische Parkierung die ästhetisch schlechtere Lösung dar. Bereits die zum Vorhaben eingeholte «Studie K. _____» habe explizit empfohlen, auf eine Tiefgarage zu verzichten.

c) Der Beschwerdeführer setzt sich in der Beschwerde mit der Begründung der Vorinstanz nicht auseinander. Er verweist auf das, was er bereits in seiner Einsprache vom 10. August 2016 vorbrachte. Es ist somit fraglich, ob diese Rüge der Begründungspflicht nach Art. 32 Abs. 2 VRPG¹⁴ zu genügen vermag. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, inwiefern dieser unrichtig sein soll. Rechtliche Überlegungen sind nicht notwendig, da die Behörde das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat. Da die Rüge – wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen – ohnehin unbegründet ist, kann diese Frage jedoch offen gelassen werden.

d) Das Gesetz verpflichtet die Bauenden, entsprechend dem durch ihr Bauvorhaben verursachten Bedarf, private Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder zu schaffen (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Anzahl der im Einzelfall erforderlichen Abstellplätze hängt namentlich von Art und Grösse der Baute oder Anlage, von ihrer Zweckbestimmung, vom Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln und von der zeitlichen Anwesenheit der Benutzer ab. Die Bauverordnung stellt für die Bemessung des Parkplatzbedarfs von

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Motorfahrzeugen Normen auf, die auf Erfahrungswerten und Durchschnittszahlen beruhen (Art. 51 in Verbindung mit Art. 49 BauV).¹⁵

e) Das geplante Mehrfamilienhaus umfasst vier Wohnungen. Gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV beträgt die Bandbreite ab vier Wohnungen 0,5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung. Der vorinstanzliche Entscheid geht denn auch von erforderlichen 2 bis 8 Abstellplätzen aus. Mit realisierten vier Abstellplätzen seien diese Vorgaben erfüllt. Dies ist nicht zu beanstanden.

f) Mit dem angefochtenen Gesamtentscheid wurde für die beiden Besucherparkplätze eine Ausnahmegewilligung innerhalb der genehmigten Baulinie und gestützt auf Art. 28 BauG erteilt.

g) Die Bauabstände von Gebäuden richten sich unter anderem nach rechtsgültigen Baulinien (Art. 14 Abs. 1 GBR). Der Strassenabstand zur H._____strasse ist auf der südlichen Seite der Bauparzelle mit einer Baulinie geregelt. Die beiden Parkplätze, die an der H._____strasse zu liegen kommen, befinden sich innerhalb einer genehmigten Baulinie und können nur mit einer Ausnahme bewilligt werden. Dies ist unbestritten.

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 Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 1 und 2 SG¹⁶). Nach 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. Ein genügendes Interesse der Bauherrschaft liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde.

h) Bei Parkplätzen handelt es sich um Kleinbauten bzw. kleine und leicht entfernbarer Bauten. Anwendbar ist somit Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG. Besucherparkplätze

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 3 ff. und N. 14

¹⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

werden in der Regel oberirdisch vor dem Haus angelegt, damit sie problemlos zugänglich sind. Das genügende Interesse der Beschwerdegegner an den insgesamt nur vier Parkplätzen ist damit gegeben. Nachbarliche Interessen werden dadurch vorliegend nicht beeinträchtigt. Der Beschwerdeführer macht jedoch sinngemäss geltend, es stünden öffentliche Interessen des Ortsbilschutzes entgegen.

In gestalterischer Hinsicht haben sowohl die FBA wie auch die kantonale Denkmalpflege die Parkplätze geprüft, insbesondere mit Blick auf die Einfriedung und die Bepflanzung. Die kantonale Denkmalpflege "begrüssst die zusätzlichen Parkplätze nicht", unter Beibehaltung bzw. Wiederverwertung der qualitätvollen Einfriedung seien sie jedoch vertretbar.¹⁷ Der FBA seinerseits hatte im Rahmen der Bauvoranfrage festgehalten, dass für die weitere Bearbeitung der Einfriedung bei der Parkplatzsituation besondere Sensibilität zu gewähren sei, um dem gestalterischen Charakter des Quartiers Rechnung zu tragen.¹⁸ Zum Baugesuch hat der FBA in seinem Bericht vom 16. August 2016 ausgeführt, dass sich die für die Besucherparkplätze vorgesehenen Flügeltüren als Fortsetzung des Zaunes gut in das Gesamtbild einpassten.¹⁹

Die Gemeinde hat in ihrem Gesamtentscheid eine Interessenabwägung vorgenommen. Sie kommt zum Schluss, dass in der Abwägung zwischen der Auflage des Tiefbauamtes zur Einhaltung der Sichtbermen und der Aussenraumgestaltung des Ortsbildgebiets gemäss der Beurteilung des FBA, die Erhaltung der Einfriedung (Sockel 0,70 m) und der Bepflanzung innerhalb der Sichtbermen höher gewichtet werde. Dies insbesondere auf Grund der Tatsache, dass es sich bei der H._____strasse um eine schwach befahrene Querstrasse mit vorwiegend Ziel- und Quellverkehr von und zu den Wohngebäuden handle.

i) Die beiden Besucherparkplätze kommen auf der südöstlichen Seite des Grundstücks senkrecht ab der H._____strasse zu liegen. Aus den Plänen ergibt sich, dass die originale schmiedeiserne Einfriedung durch zwei Flügeltore für die beiden Parkplätze weitergeführt wird und so optisch erhalten bleibt.²⁰ Als wichtiger Teil der ursprünglichen

¹⁷ Vorakten, Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Reg. 4: "Amts- und Fachberichte", pag. 145 ff.

¹⁸ Vorakten, Ordner 2 "Vorabfragen Reg. 9-10": Reg. 9: Protokollauszug FBA 05/16, pag. 401 ff., insbes. 405

¹⁹ Vorakten, Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Reg. 4: "Amts- und Fachberichte": Protokollauszug FBA 08/16, pag. 106 ff., insbes. pag. 109

²⁰ Vorakten Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Reg. 2: Situationsplan "Umgebungsgestaltung" 1:100, pag. 26 sowie Plan "Fassaden" 1:100, pag. 27

Bepflanzung wird die Rot- bzw. Blutbuche erhalten bleiben, während die beidseitig der Einfahrt stehenden Bäume (Ahornbäume) gerodet werden. Die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die beiden Besucherparkplätze ist im Lichte des Ortsbildschutzes nicht zu beanstanden. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

5. Baupolizeiliche Masse und Ortsbild

a) Die Bauparzelle befindet sich in der Wohnzone W2 und im Perimeter des Ortsbildgebiets O VI « F._____ ». 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 begleitend (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 strukturfremden baupolizeilichen Masse.²¹ Laut Ziffer 4.2 des Anhanges 4 zum GBR umfasst das Ortsbildgebiet O VI « F._____ » 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 quadratischem Grundriss, unter Sattel-, Walm- oder Mansarddächern,
- die Schulbauten und -anlagen des Gymnasiums F._____,
- grosse Gärten mit raumbildenden und teilweise originalen Einfriedungen sowie mit bedeutendem Baumbestand."

b) Das Bauvorhaben soll an der G._____strasse in zweiter Reihe in unmittelbarer Nachbarschaft zu denkmalpflegerisch wertvollen Objekten, insbesondere zur gemäss Bauinventar²² geschützten Villa an der G._____strasse 9 erstellt werden. Das geplante Mehrfamilienhaus ersetzt die zur Villa gehörige und nicht inventarisierte ehemalige Kutschenremise. Es weist gemäss Baugesuch zwei Vollgeschosse mit Attika auf; der

²¹ Kommentar im Baureglement zu Art. 31 Abs. 2 GBR

²² Bauinventar der Stadt Thun, Objekt-Nr. 580

Grundriss ist fast quadratnah, mit wenigen Staffelungen. Neben seinem grundsätzlich muralen Charakter weist das Vorhaben hohe Fenster sowie Veranden, Balkone und Loggien mit hellen Einfassungen auf. Gemäss Umgebungsplan soll der grosszügige Vorgartenbereich auf der westlichen und südlichen Seite von der alten Bestockung (Scheinzypressen, Eschen und Ahorne) teilweise befreit und neu bepflanzt werden. Die das Areal prägende Rotbuche bzw. Blutbuche bleibt neben weiteren Bäumen und Sträuchern erhalten. An der östlichen Parzellengrenze ist die Pflanzung einer Eibenhecke geplant. Vorgesehen sind neben dem Hauszugang ein Mergelband rund um das neue Gebäude, eine extensive Blumenwiese und daran anschliessend ein Strauchgürtel. Das projektierte Gebäude ist 18.45 Meter lang sowie 15.40 Meter breit und weist inklusive Sockel und Attikageschoss eine Höhe von 10.70 m auf.²³

c) Die für die einzelnen Bauzonen geltenden baupolizeilichen Masse stehen laut Art. 21 Abs. 1 GBR 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 zugrundeliegenden 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.

d) Das Bauvorhaben orientiert sich hinsichtlich Volumen, Grundriss, Gebäudehöhe, Abständen und Standort an der umliegenden Bebauung, insbesondere an der benachbarten, und als K-Objekt eingestuften Villa an der G._____strasse 9. So ist das geplante Mehrfamilienhaus deutlich von der Strasse zurückversetzt angeordnet, weist trotz Staffelung den typischen Grundriss auf und hat ein mit den benachbarten Gebäuden vergleichbares Volumen.²⁴ Das Bauvorhaben nimmt daher die Masse der umliegenden Gebäude in genügender Weise auf. Dies wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Er ist allerdings der Ansicht, dass das Vorhaben in seiner "monolithischen", d.h. zusammenhängenden Gestaltung nicht der vorherrschenden Bauweise entspreche.

²³ Vorakten Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Reg. 3: Baugesuch, pag. 29 ff.; Reg. 2: Baugesuchspläne, pag. 23 ff., insbes. Plan "Schnitt/Materialisierung" 1:100, pag. 28

²⁴ Vorakten Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Reg. 2: Situationsplan "Umgebungsgestaltung" 1:100, pag. 26, sowie Ordner 2 "Originalunterlagen Voranfrage Reg. 9-10": Reg. 9: «Studie J._____», pag. 325 ff., insbes. pag. 333 f. und pag. 340

Gemäss den bisherigen Empfehlungen des FBA im Quartier seien u.a. drei Geschosse nur bei entsprechender Differenzierung zulässig; die Differenzierung habe auch bezüglich Materialisierung zu erfolgen. Würden drei Vollgeschosse realisiert, so solle auf den Gebäudesockel verzichtet werden.

e) Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. 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. 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. Ferner ist gemäss Baureglement der Gemeinde 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.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

f) 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.²⁵

g) Der FBA, der das Vorhaben begleitete und anlässlich verschiedener Sitzungen behandelte, beurteilt das Projekt und die Einpassung des geplanten Mehrfamilienhauses in der Umgebung gemäss seiner abschliessenden Beurteilung als positiv.²⁶

h) Die BVE hat für die ästhetische Beurteilung des Vorhabens die OLK beigezogen. Diese charakterisiert die Umgebung wie folgt: "Die Parzelle des geplanten Mehrfamilienhauses liegt im nordöstlichen Teil des F._____quartiers, in der Wohnzone W2. Der Bau wird als Ersatz für eine ehemalige Kutschenremise erstellt, die zurückversetzt in der nordöstlichen Ecke der Parzelle steht. Unmittelbar westlich befindet sich das bestehende Gebäude der Parzelle, eine repräsentative, als schützenswert eingestufte, zweigeschossige Villa mit massivem kreuzförmigem Teilwalmdach. Im Zentrum der parkartigen Gartenanlage steht eine mächtige Buche, welche den Ort prägt und dominiert. Allgemein lässt der zum Teil überalterte Baumbestand des Gartens eine Tendenz zur Verwilderung erkennen, die in grossem Kontrast zu den nahezu baumlosen, leergeräumten Nachbarparzellen im Osten steht".

Zur Frage der ästhetischen Einpassung des Vorhabens und seiner Einordnung in die vorherrschende Bebauung und das Ortsbild äussert sich die OLK wie folgt: "Da das Bauvorhaben, wie oben beschrieben, in der zweiten Reihe an der G._____strasse hinter der alten Villa liegt und zur H._____strasse – am südlichen Rand des Grundstücks verlaufend – in einem Abstand von 20 m steht, ist es vollständig in die Gartenlandschaft der unmittelbaren Umgebung eingebettet. Von der G._____strasse her ist der Neubau nur ausschnittsweise sichtbar und bindet sich in die Silhouette der Rabenfluh ein, was seine Präsenz gegenüber der schützenswerten Villa deutlich reduziert.

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

²⁶ Vorakten, Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Register 4 "Amts- und Fachberichte", Protokollauszug FBA 08/16, pag. 106 ff.; Ordner 2 "Voranfragen Reg. 9-10": Reg. 9: Protokollauszug FBA 01/16, pag. 275 und Protokollauszug FBA 05/16, pag. 401 ff.

Vom östlichen Ende der H. _____ strasse beziehungsweise von der L. _____ strasse aus betrachtet wird das Gebäude offen sichtbar sein – dies nicht zuletzt, weil auf den entsprechenden Parzellen der sonst prägende quartiertypische Baumbestand fehlt. Da die alte Villa aus dieser Perspektive von den hoch aufragenden Koniferen fast vollständig verdeckt wird, wirkt der Neubau aus diesem Blickwinkel etwas isoliert. Durch eine gezielte Reduzierung der Baumdichte und eine Freistellung der Villa sowie der grossen Buche, kann eine dreiteilige Gliederung von Hauptgebäude, Baum und Neubau geschaffen werden, die vermittelnd und integrativ wirkt."

Der geplante Bau knüpfe – so die OLK – in "seiner architektonischen Ausformulierung als zeitgemässe Interpretation einer Stadtvilla im Grünen, mit Sockel, Hochparterre, Balkonen, Veranden und Loggien" an die traditionelle Bebauung des Seefelds an und ordne sich ruhig in die vorherrschende Bebauung und in das Ortsbild ein. Die streng anmutende kubische Ausformulierung des Neubaus sei dem F. _____ nicht fremd.

Eine innere Verdichtung sei gemäss OLK im Prinzip bereits im Alignementsplan von ca. 1873 implizit angedacht gewesen: "Sie begann vereinzelt in den Zwischenkriegsjahren und setzte ab den 1960-er Jahren erneut ein, wobei in dieser Phase leider auch einzelne Villen abgebrochen und ersetzt wurden. Im Rahmen dieses etappenweisen Weiterbaus auf den einst grossflächig dimensionierten Parzellen sind in den letzten Jahren wiederum eine Reihe von Neubauten entstanden, die entweder als traditionalistische Satteldachgebäude oder eben als zeitgemäss formulierte kubische Volumen in die entsprechenden Gartenbereiche gesetzt wurden, und dies bisweilen in überzeugender stimmiger Art." Die im vorliegenden Baugesuch gewählte Volumengliederung und Fassadenstruktur seien jedenfalls (soweit aus den Plänen ableitbar) klarer und die Farbgebung zurückhaltender artikuliert, als dies bei einigen anderen "in nächster Umgebung implantierten Neubauten" aus jüngster Zeit der Fall sei.

Zum Verhältnis des Neubaus zur bestehenden, schützenswerten Villa befragt, befindet die OLK, dass sich der zweigeschossige Baukörper mit integriertem Attikageschoss auf angemessene selbstverständliche Weise als zeitgenössische Architektur in die vorgefundene Situation einfüge. Die Nord- bzw. Ostfassade der bestehenden Villa seien einfach gestaltet und damit im Vergleich zu den beiden der G. _____ strasse und der H. _____ strasse zugewandten Schaufronten eindeutig untergeordnet. Nach denselben Verhaltensregeln würden die Fassaden des Neubaus gestaltet und reagierten so

respektvoll auf die schützenswerte Villa. Durch die schlichte Formensprache, das für diesen Ort adäquate Volumen und die gewählte Farbgebung (soweit aus den Planunterlagen ersichtlich), lasse der Neubau der Villa die Vorrangstellung auf dem gemeinsamen Areal.

Zu Volumen, Stellung, Geschosszahl, Fassadenflucht und Nutzungsmass befragt, weist die OLK darauf hin, dass sich der Neubau in seiner Ausrichtung an der bestehenden Kutschenremise orientiere und leicht nach Südwesten in Richtung Parkmitte verschoben werde. In "Volumen, Geschosszahl und Gesamthöhe" orientiere sich der Bau an den Gebäuden der unmittelbaren Nachbarschaft und integriere sich ins bestehende System des Quartiers. Hinsichtlich der umstrittenen Differenzierung der Geschosse stellt die OLK folgendes fest: "Die Differenzierung der Stockwerke und Fassadenöffnungen durch helle Betoneinfassungen und -bänder ist eine zeitgemässe, für die Neuinterpretation einer Stadtvilla im Thuner F._____ stimmige Architektursprache. Die einzelnen Stockwerke werden so optisch klar getrennt und die Grundstruktur des Gebäudes ist auf einen Blick nachvollziehbar."

Die OLK gelangt insgesamt zum Schluss, dass sich das sorgfältig und differenziert ausgearbeitete Bauprojekt gut in seine Umgebung einpasse und an diesem Standort denkbar sei.

i) Diese Beurteilung der OLK überzeugt: Die Bauparzelle befindet sich an der G._____strasse in der Wohnzone W2 und im Ortsbildgebiet O VI « F._____ ». Prägende Elemente sind insbesondere die bestehenden repräsentativen Villen, im klassischen, im Schweizer Holzbau- sowie im Jugend- oder im Heimatstil, die quadratnahen Grundrisse sowie die grossen Gärten mit teilweise originalen Einfriedungen sowie bedeutendem Baumbestand. Planerisch erwünscht ist keine Kopie dieser quartiertypischen Elemente in eine zeitgenössische Architektur, sondern eine Interpretation derselben. Gemäss Umgebungsplan sieht das Vorhaben quartiertypisch weiterhin einen grosszügigen Gartenbereich mit der originalen Einfriedung vor.²⁷ Die für das Areal bedeutende Blutbuche wird erhalten bleiben und der Garten sorgfältig neu bepflanzt. Einzig für die Besucherparkplätze wird die originale, schmiedeiserne Einfriedung durchbrochen.

²⁷ Vorakten Ordner 1 "Originalunterlagen Reg. 1-8": Reg. 2: Situationsplan "Umgebungsgestaltung" 1:100, pag. 26, sowie Ordner 2 "Originalunterlagen Voranfrage Reg. 9-10": Reg. 9: «Studie J._____», pag. 325 ff., insbes. pag. 333 f. und pag. 340

Durch Wiederverwendung des Zaunmaterials für die Flügeltore der Besucherparkplätze wirkt der Zaun jedoch weiterhin homogen. Das Bauvorhaben selbst zeichnet sich als massvoll gegliederter Baukörper mit fast quadratnahe Grundriss aus. Es weist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers zwei Vollgeschosse mit Attika und nicht drei Vollgeschosse auf, weshalb der projektierte Sockel (Hochparterre) auch den Empfehlungen des FBA für das F._____ entspricht. Neben den im F._____ vorherrschenden Dachformen wie Walmdächer, Satteldächer und Mansarddächer, sind dem Quartier auch Flachdächer nicht fremd. Die aus ästhetischer Sicht erwünschte Differenzierung wird zum einen durch das Hochparterre wie auch durch die Einfassungen der Fenster bzw. Bänderung der Geschosse erzielt. Insbesondere im Verhältnis zur bestehenden Villa im Jahrhundertwendestil (G._____strasse 9) nimmt das Vorhaben prägende Elemente wie Gebäude- und Geschosshöhe wie auch das Volumen auf, dennoch wird der zurückversetzte Neubau mit seiner zurückhaltenden Formgebung die benachbarte Villa nicht konkurrenzieren. Das Bauvorhaben fügt sich deshalb insgesamt gut in das Orts- und Landschaftsbild ein und entspricht den Gestaltungsvorschriften. Die Rüge des Beschwerdeführers, das Vorhaben entspreche nicht der vorherrschenden Bauweise, erweist sich somit als unbegründet.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend hat die Gemeinde das Bauvorhaben zu Recht bewilligt. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird, und der Gesamtentscheid der Gemeinde ist zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²⁸). 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. 1'600.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV²⁹). Die Kosten der OLK (Fr. 1'000.-- gemäss Schreiben vom 7. April 2017) werden gestützt auf Art. 11 GebV

²⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'600.--.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegner gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit den Beschwerdegegnern die Parteikosten von Fr. 4'363.20 (Honorar Fr. 4'000.--, Auslagen Fr. 40.--, Mehrwertsteuer Fr. 323.20) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Thun vom 10. November 2016 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'600.-- werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'363.20 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z.H. der OLK-Gruppe Bern-Mittelland,
per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin